

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/27 für die Heinrich-Plett-Straße von Brückenhofstraße bis Oberzwehrener Straße

## B e g r ü n d u n g

### 1.0 Vorgeschichte

Mit der Planung der neuen Wohnstadt Brückenhof, die in den Jahren 1962 bis 1964 begann, wurde auch das neue Verkehrsnetz entwickelt, von dem der vorliegende Abschnitt der Heinrich-Plett-Straße ein wichtiges Teilstück ist.

Inzwischen ist der erste Teil der Wohnstadt Brückenhof westlich der Brückenhofstraße fertiggestellt. Er zählt etwa 2.800 Einwohner. Der zweite Teil östlich der Brückenhofstraße wird etwa 2.400 Einwohner aufnehmen.

Die vorhandene Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Brückenhofstraße an die Korbacher Straße und Altenbaunaer Straße ist unzulänglich. Ebenso muß die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz als unbefriedigend bezeichnet werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung eines weiteren Bauabschnittes der Wohnstadt Brückenhof und für die Herstellung einer zusätzlichen Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz geschaffen werden.

### 2.0 Rechtsgrundlage

- 2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 ist das Plangebiet größtenteils als Außenbereich (landwirtschaftlich genutzte Fläche) dargestellt. Das Gelände der Versuchsanstalt für Obst- und Gemüseanbau ist als Erwerbsgärtnerei, ein Streifen entlang der Brückenhofstraße und der Korbacher Straße als Wohngebiet dargestellt.
- 2.2 Gegenüber dem Bebauungsplan der Stadt Kassel i. M. 1 : 5.000 enthält der vorliegende Bebauungsplan folgende Abweichungen:
- 2.2.1 Die ehemals diesen Planbereich berührende Trasse der Westtangente wird auf die östliche Seite der Main-Weser-Bahn verlegt. Die dadurch frei-werdende Fläche wird als Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2.2 Die zwischen der Versuchsanstalt und der Korbacher Straße gelegene Fläche war bisher als Erwerbsgärtnerei festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese Fläche ebenfalls als Wohngebiet im Zusammenhang mit der unter 2.2.1 beschriebenen Fläche festgesetzt.
- 2.2.3 Die zwischen Versuchsanstalt und Dönchebach südlich der Heinrich-Plett-Straße liegende Fläche ist im Bebauungsplan 1 : 5.000 als WR-o-IV festgesetzt. Sie wird im vorliegenden Bebauungsplan als WR-g festgesetzt, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/24 B entspricht.

- 2.3 Der vorliegende Bebauungsplan setzt abweichend vom Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/24 B die Baugrenze zur Heinrich-Plett-Straße im Abstand von 10,00 m fest (bisher 5,0 m).
- 2.4 Die Korbacher Straße ist Landesstraße Nr. L 3215; die Brückenhofstraße ist Kreisstraße Nr. K 31. Die Oberzwehrener Straße ist ebenfalls Landesstraße Nr. L 3217, soll aber innerhalb des Planbereiches nach dem Neuklassifizierungsvorschlag entklassifiziert werden.
- 2.5 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Fluchtlinienplanes Nr. Nz 29 vom 27. 2. 1909 aufgehoben.

### 3.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in den Fluren 2 und 4 der Gemarkung Oberzwehren und in Flur 24 der Gemarkung Niederzwehren zwischen Oberzwehrener Straße und Dönchebach einerseits und der Korbacher Straße und der über die Brückenhofstraße hinweg verlängerten Heinrich-Plett-Straße andererseits.

Es umfaßt eine Fläche von 17,6 ha. Das Gelände fällt ungleichmäßig von 168,00 m ü. NN (Kreuzung Korbacher Straße/Oberzwehrener Straße) auf 158,00 m ü. NN (südl. Teil des Dönchebaches) mit einem durchschnittlichen Gefälle von 6,5 %.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft wie folgt (im Uhrzeigersinne):

Kleinbahn Kassel-Naumburg/Heinrich-Schütz-Allee/Oberzwehrener Straße/südl. Grenze des Flurstücks 46, Flur 24, Gemarkung Niederzwehren/im mittleren Abstand von ca. 40,00 m südlich der Wegeparzelle 84, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren/Brückenhofstraße/nördliche Grenze der Wegeparzelle Flurstück 84, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren/Dönchebach/Kleinbahn Kassel-Naumburg.

### 4.0 Planungsziel

#### 4.1 Allgemeines

Das Rückgrat der Wohnstadt Brückenhof bildet die Brückenhofstraße (K 31), die im Süden im Ortsteil Oberzwehren die Altenbaunaer Straße (L 3219) erreicht und im Norden über eine schienengleiche Kreuzung der Kleinbahn Kassel-Naumburg in die Korbacher Straße (L 3215) mündet.

Vorgesehen ist eine günstigere Anbindung der Wohnstadt Brückenhof an das konzipierte Hauptverkehrsstraßennetz. Neben der Verbesserung der Anbindung der Brückenhofstraße an die Altenbaunaer Straße, an die geplante Umgehungsstraße Oberzwehren und an die Korbacher Straße (Wegfall der schienengleichen Kreuzung durch eine Überführung der Brückenhofstraße) soll durch die Weiterführung der Heinrich-Plett-Straße sowohl nach Westen bis zum Ortsteil Nordshausen als auch nach Osten über die Korbacher Straße bis zum Ortsteil Niederzwehren eine neue Schwerachse gebildet werden.

Entlang dieses Straßenzuges sind öffentliche Einrichtungen AVZ (Aufbau- u. Verfügungszentrum der Gesamthochschule Kassel - Altenheim, Bürgerhaus, Hallenbad, Schule, Kindergarten, Kreisberufsschule), Ladenzentrum sowie eine besonders verdichtete Wohnbebauung vorhanden bzw. geplant.

Eine Omnibuslinie soll auf der Heinrich-Plett-Straße eingerichtet werden. Im Endzustand soll sie von der Druseltalstraße (Luisenhaus) über Brasselsberg - Nordshausen - Brückenhof - Niedierzwehren bis zum Kraftwerk an der Dennhäuser Straße führen.

#### 4.2 Verkehrsflächen

##### 4.2.1 Fließender Verkehr

Die Heinrich-Plett-Straße hat den Charakter einer Wohnsammelstraße und darüber hinaus die Funktion einer Verkehrsstraße, die verschiedene Stadtteile miteinander verbindet. Sie ist im Planbereich weitgehendst anbaufrei. Die Wohnbauflächen werden durch Wohnstraßen erschlossen. Fahrbahnbreite Heinrich-Plett-Straße 7,0 m, Wohnstraßen 6,0 m Fahrbahnbreite.

Im Kreuzungsbereich mit der Brückenhofstraße ist die Heinrich-Plett-Straße aufgeweitet, der Linksabbieger erhält eine eigene Spur. Das gleiche gilt für die Einmündung in die Korbacher Straße, die nur einen Zwischenausbau darstellt. (Im Endausbau nach konzipiertem Verkehrsnetz fallen die westliche Fortsetzung der Korbacher Straße innerhalb des Planbereiches und die schienengleiche Kreuzung der Korbacher Straße mit der Naumburger Kleinbahn fort).

Im Planbereich wird für die Heinrich-Plett-Straße die vorhandene Wegeparzelle (Flurstück 84, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren und 252/77, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren) benutzt.

##### 4.2.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Wohnbauflächen sind in den mehr als zweigeschossigen Wohnbauflächen Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Öffentliche Parkplätze auf beiden Seiten der Heinrich-Plett-Straße sind in Form von Längsparkstreifen vorgesehen.

##### 4.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Omnibuslinie Brückenhof - Niedierzwehren wird auf der Heinrich-Plett-Straße eingerichtet. Haltebuchten können bei Bedarf auf den Längsparkstreifen ausgebaut werden.

##### 4.2.4 Fußwege

Ein Fußweg entlang des Dönchebaches als Wanderweg ist geplant. Das Wohngebiet nördlich der Versuchsanstalt, das durch Stichstraßen von der Oberzwehrener Straße erschlossen wird, erhält mehrere Fußwege zur Heinrich-Plett-Straße, um möglichst kurze Fußgängerverbindungen innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

#### 4.3 Entwässerung

Die Hauptsammler (Trennsystem) werden in der Heinrich-Plett-Straße mit Gefälle zum Dönchebach geführt, der Schmutzwasserkanal läuft entlang des Dönchebaches nach Süden.

#### 4.4 Bebauung

- 4.4.1 Im südlichen Teil des Plangebietes ist zwischen Dönchebach und Brückenhofstraße entsprechend den dort bereits vorhandenen Gebäuden WR-II-o und WA-II-o vorgesehen.
- 4.4.2 Zwischen Dönchebach und Versuchsanstalt ist WR-g festgesetzt (s. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/24 B).
- 4.4.3 Zwischen Versuchsanstalt und Korbacher Straße wird WR-VIII-o festgesetzt, der Übergang zur bestehenden Bebauung wird durch eine mit WR-II-o festgesetzte Randzone gebildet.
- 4.4.4 Für das Sondergebiet Gesamthochschule (Aufbau- und Verfügungszentrum) sowie für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Kreisberufsschule) ist das Maß der baulichen Nutzung nicht besonders festgesetzt. Diese Baugebiete sind lediglich durch Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zum Dönchebach eingeschränkt.
- 4.4.5 Auf dem Grundstück der Versuchsanstalt ist eine Fachschule für Obst- und Gemüseanbau vorgesehen. Die Abstände von Hochbauten (auch Gewächshäusern!) zu den umgebenden Straßen sind textlich in den Ergänzungsfestsetzungen fixiert.

#### 4.5 Grünflächen

Im Anschluß an den geplanten Kindergarten sind ein Bolzplatz und ein größerer Kinderspielfeldplatz vorgesehen. Klein-Kinderspielfelder sind innerhalb der mehrgeschossigen Wohnbauflächen vorzusehen.

#### 5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der größte Teil der für Straßen und Wege erforderlichen Flächen befindet sich im Besitz der Stadt Kassel. Weitere große Flächen besitzen die "Neue Heimat" und das Land Hessen. Einige private Grundstückseigentümer haben Flächen im nördlichen Teil des Planbereiches. Zu erwerben sind lediglich die noch nötigen Restflächen für Straßen und Wege. Das Haus Brückenhofstraße Nr. 58 fällt der Verbreiterung dieser Straße zum Opfer, kann aber im verbleibenden Teil des Grundstücks wieder errichtet werden.

#### 6.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 17,996 ha davon:

Wohnbauflächen	5,145 ha
Sonderbaufläche (Gesamthochschule AVZ)	2,985 ha
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Kreisber.Sch)	3,050 ha
Verkehrsflächen	2,723 ha
Grünflächen	0,956 ha
Flächen für die Landwirtschaft	3,135 ha
Wasserflächen (Dönchebach)	0,002 ha

Anzahl der WE (außer dem Wohngebiet zwischen Brückenhofstraße und Versuchsanstalt, das z.T. in den räuml.Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/24 B fällt)

von 93 WE bis 162 WE  
Anzahl der E von 279 E bis 486 E

Wohndichte (bezogen auf das Bruttoangebot zwischen Versuchs-  
anstalt und Korbacher Straße, außer Straßenfläche der  
Heinrich-Plett-Straße und Korbacher Straße)

von 67 E/ha bis 117 E/ha

7.0 Überschlägig ermittelte Kosten

7.2	Straßenbau	1.350.000 DM
7.2	Kanalbau	430.000 DM
7.3	Gründerwerb	200.000 DM
7.4	Gesamtkosten	<u>1.980.000 DM</u>
		=====

gez. Hirsch

Oberbaurat

Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel den 4.7. 1972



*Hummel*  
Techn. Angestellter