

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/50 für das Gebiet zwischen dem Heisebach, der Straßenbahntrasse Kassel-Oberzwehren, der Altenbaunaerstraße und der Kronenackerstraße

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsreiches

1.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberzwehren: Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden vom Heisebach, im Osten von der Straßenbahntrasse Kassel-Oberzwehren, im Süden von der Altenbaunaer Straße und der Kronenackerstraße, im Westen von den Flurstücken 54/18, 93, 63, 37/7, 37/14, 37/3, Flur 9, Gem. Oberzwehren.

2.0 Rechtsgrundlage

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 ist der westliche Teil des Geltungsbereiches teilweise als Wohnbaufläche (W), als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche, als Grünfläche - Spielplätze und als Allgemeines Grün dargestellt.

Der ostwärtige Teil des Geltungsbereiches ist zu beiden Seiten der Mattenbergstraße teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 ist der westliche Teil des Geltungsbereiches zum Teil als Mischgebiet (MI), als Reines Wohngebiet (WR), als Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kirche und als Grünfläche - Spielplatz sowie als "von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - Verkehrsgrün" festgesetzt.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Hauptziel des Bebauungsplanes ist, die Erweiterung der Haupt- und Realschule Oberzwehren zur Sekundarstufenschule I auf dem ca. 2,85 ha großen städtischen Grundstück nördlich der bestehenden Schule abzusichern.

Die Schule grenzt an die Sport- und Freizeitanlagen "Am Heisebach" und ist von den Siedlungsschwerpunkten: den Ortsteilen Oberzwehren und Nordshausen und von der Brückenhofsiedlung günstig zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der Planung des Schulbereiches soll die Umgebung mit der vorhandenen Wohnbebauung, dem gewerblich genutzten Teil, den Grün- und Verkehrsflächen geordnet werden.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.21 Wohnen

Die Ausweisung der Wohngebiete als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung.

3.22 Gewerbe

Die Ausweisung der gewerblich nutzbaren Fläche als Mischgebiet entspricht der vorhandenen Nutzung.

Um die Immissionswerte niedrig zu halten, und keine Unklarheiten über die mögliche Immissionsbelastung aufkommen zu lassen, sind in den textlichen Festsetzungen die Immissionsgrenzwerte der techn. Anweisungen und DIN-Normen angeführt, bzw. wurde auf diese verwiesen.

3.23 Sekundarstufenschule I

Die Erweiterung der Haupt- und Realschule Oberzwehren soll auf dem zur Zeit als Sportplatz bzw. als Übungsfeld genutzten Geländes nördlich der Mattenbergstraße erfolgen.

Die Schule Oberzwehren soll nach dem Schulentwicklungsplan zur 10-zügigen Gesamtschule (Sekundarstufenschule I) mit einer Jahrgangsstärke von 300 Schülern ausgebaut werden. Die erforderlichen Schulsportplätze werden in Verbindung mit den Sportanlagen im Erholungsgebiet "Am Heisebach" hergestellt.

Die Erschließung der Fläche für den Erweiterungsbau der Schule Oberzwehren erfolgt von der Mattenbergstraße aus.

Die Verbindung der beiden Schulteile über die Mattenbergstraße soll entweder durch eine Unterführung oder durch einen Überweg (verkehrsregelnde Maßnahme) erfolgen.

3.25 Grünflächen

Westlich des Schulgeländes ist ein Grünzug vorgesehen, der, bei der Altenbaunaer Straße beginnend, die Verbindung zum Sport- und Erholungsgelände "Am Heisebach" herstellt. Eine weitere Grünanlage ist im Westen des Bebauungsplangebietes zwischen der Mattenbergstraße und dem Mischgebiet vorgesehen.

3.26 Kinderspielplatz

Der vorhandene Spielplatz für Kleinkinder liegt am geplanten Grünzug westlich des Schulgeländes.

3.27 Gewässer

Der Heisebach wird aus dem Bebauungsplangeltungsbereich verlegt und in das geplante Rückhaltebecken geleitet.

3.3 Erschließung

3.31 Fußgänger

Die Fußgängerverbindung zwischen Brückenhofsiedlung und Oberzwehren (Altenbaunaer Straße) wird durch zwei Fußwegsysteme gewährleistet. Für das Fußwegsystem im östlichen Bereich des Bebauungsplanes von der Brückenhofsiedlung zur Mattenbergstraße ist eine Verlängerung bis zur Altenbaunaer Straße vorgesehen. Das andere Fußwegsystem liegt im Bereich des Grünzuges und verbindet die Brückenhofsiedlung mit der Altenbaunaer Straße (Ecke Kronenackerstraße).

3.32 Fahrverkehr

Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind zum größten Teil ausgebaut.

Zur Erschließung der Sportanlage und des Erholungsgebietes "Am Heisebach" ist in Verlängerung der Kronenackerstraße im westlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes ein Teilstück der Straße auf eine Länge von ca. 150 m auszubauen.

3.33 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist östlich des zur Bebauung anstehenden Schulgrundstücks ein größerer PKW-Parkplatz vorgesehen. Weitere Parkflächen befinden sich im Bereich der Schulzugänge an der Mattenbergstraße.

Der PKW-Parkplatz im Nordwesten des Bebauungsgebietes an der Kronenackerstraße ist dem Sport- und Erholungsgelände "Am Heisebach" zugeordnet.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

- 4.1 Zur Zusammenführung der zu beiden Seiten der Mattenbergstraße ausgewiesenen Schulgrundstücke ist der Erwerb einer ca. 3400 qm großen Grundstücksfläche mit den darauf befindlichen 3 zweigeschossigen Wohnhäusern Mattenbergstraße 50, 52 u. 54 aus dem Besitz der Kurhessischen Wohnungsbaugesellschaft Kassel erforderlich.
- 4.2 Zur Verbesserung der Fußgängerverbindung zwischen der Brückenhofsiedlung und dem Ortsteil Oberzwehren ist ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt Kassel auf das private Grundstück Gem. Oberzwehren Flur 9, Flurstück 42, einzutragen.
- 4.3 Zur Verbreiterung der Grünverbindung längs der Westgrenze des neuen Schulgrundstücks ist ein Geländeaustausch zwischen dem privaten Grundstück Gem. Oberzwehren, Flur 9, den Flurstücken 38/10, 86/3 und 40/7 und dem städtischen Grundstück Gem. Oberzwehren, Flur 9, sowie dem Flurstück 38/9 erforderlich.

5.0 Überschlägig ermittelte Kosten:

5.1	Grunderwerb	580.000,-- DM
5.2	Straßenbau	400.000,-- DM
5.3	Entwässerung	1.410.000,-- DM
5.4	Grünflächen	350.000,-- DM

Insgesamt: 2.740.000,-- DM
=====

gez. Hoffmann
Baudirektor