

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/52 A für das Gebiet
Brückenhof Süd - Carlo-Mierendorff-Straße

B e g r ü n d u n g

1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

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

im Norden: die Carlo-Mierendorff-Straße,

im Westen: den öffentlichen Fußweg über die Flurstücke
56/32 und 55/2, Flur 3, Gemarkung Oberzwehren,

im Süden: der Bachtrasse der Gänseweide, Flurstück 15/3,
Flur 3, Gemarkung Oberzwehren,

im Osten: der westlichen Grenze der Flurstücke 150/50
und 49/2, Flur 3, Gemarkung Oberzwehren.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet 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 im Maßstab 1 : 5000 vom 18.11.1972 ist der nördliche Teil des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR-o-IV) festgesetzt, während der südliche Teil des Plangebietes als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt ist - zur Aufnahme der Umgehungsstraße Oberzwehren.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/52 A ist als ein Teil aus der Teilung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/52 hervorgegangen. Er umfaßt den Teil des Bebauungsplanes, der als Wohngebiet südlich der Carlo-Mierendorff-Straße festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/52 für das Gebiet Brückenhof Süd ist am 6. Oktober 1975 im Entwurf von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden und hat nach Bekanntgabe in Nr. 45 des Kasseler Wochenblattes vom 7. November 1975 vom 17. November 1975 bis einschließlich 18. Dezember 1975 mit seiner Begründung öffentlich ausgelegen.

Während des Verfahrens wurde der geplante Ausbau der Brückenhofstraße mit Straßenbahntrasse durch das Bekanntwerden des Zwischenberichtes zur Systemuntersuchung über den öffentlichen Personennahverkehr in Stadt und Raum Kassel von der Fa. F.H. Kocks KG, Beratende Ingenieure, Koblenz 1976 (erstellt im Auftrag der Stadt Kassel, finanziert vom Land Hessen) und von Anliegern der Brückenhofstraße im Bereich des Bebauungsplanes VIII/43, der nördlich angrenzend vom 3. November 1975 bis einschließlich 4. Dezember 1975 öffentlich ausgelegen hat, im Rahmen der Bedenken und Anregungen in Frage gestellt. Vor Abschluß des Gutachtens sind die Bedenken und Anregungen, die sich auf den Ausbau der Brückenhofstraße und der Straßenbahntrasse beziehen, nicht endgültig abzuklären. Um die Bauvorhaben, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme stehen, nicht zu behindern, wird empfohlen, den Bebauungsplan zu teilen und den westlichen Teil vorab dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorzulegen (gem. § 11 Satz 2 BBauG).

Das Plangebiet liegt günstig zu den Freizeit-, Erholungs- und Grünflächen am Heisebach mit geplantem Stausee, Badeanstalt und Sportanlagen, der Sekundarstufenschule I Oberzwehren (ca. 300 m) und der Sonderschule Oberzwehren (ca. 300 m). Zur Deckung des täglichen Bedarfs mit Dienstleistungen und Gütern kann das Einkaufszentrum Brückenhof (ca. 200 m), das geplante Einkaufs- und Dienstleistungsgebäude an der Brückenhofstraße/Ecke Heinrich-Plett-Straße (ca. 150 m) und im alten Ortskern Oberzwehren die Altenbaunaer Straße (ca. 500 m) mit dem vielfältigen Angebot alternativ aufgesucht werden.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist die Innenstadt gut erreichbar (Fahrzeit ca. 15 Min. mit 7-minütigen Zugfolgen).

Nach den vorgenannten Kriterien ist das Plangebiet für Wohnbebauung sehr gut geeignet.

In Ergänzung des Geschößwohnungsbaues der Brückenhofsiedlung sollen Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise im Plangebiet erstellt werden.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.21 Wohnen

3.211 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen sind als Reine Wohngebiete (entspr. BauNVO § 3) festgesetzt, in denen nur Hausgruppen mit einer Länge bis zu 50 m zulässig sind.

3.21.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die als Reine Wohngebiete festgesetzten Flächen ist entsprechend des Bebauungsplanes für das Gebiet der Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000 vom 18.11.1972 eine zweigeschossige Bauweise (GRZ = 0,4, GFZ = 0,7) festgesetzt.

3.22 Grünflächen

Im Bebauungsplanentwurf ist ein ca. 50 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt, dem Freizeit- und Erholungsgebiet Heisebach zugehörig.

3.3 Erschließung

3.31 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Carlo-Mierendorff-Straße.

3.32 Ruhender Verkehr

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baulinien zulässig.

3.33 Fußgänger

Bankette für Fußgänger sind entlang der Carlo-Mierendorff-Straße vorgesehen.

Als westliche Begrenzung des Plangebietes besteht südlich der Carlo-Mierendorff-Straße ein öffentlicher Fußweg, der die Brückenhofsiedlung mit dem Ortskern Oberzwehren verbindet.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

4.1 Die Flächen befinden sich fast ausschließlich in Privatbesitz. Zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen und damit zur Sicherung der öffentlichen Erschließung im Bereich der Carlo-Mierendorff-Straße müssen Grundstücksteile von der Stadt erworben werden.

5.0 Strukturdaten

Wohnbaufläche WR	etwa	1,23 ha
Verkehrsfläche	etwa	0,07 ha
Grünfläche	etwa	<u>1,21 ha</u>
Gesamtfläche	etwa	<u><u>2,51 ha</u></u>
Wohnungen Zuwachs	etwa	35
Einwohner Zuwachs	etwa	90
Wohndichte netto	79 EW/ha,	das entspricht 138 m ² /EW
Wohndichte brutto	73 EW/ha,	das entspricht 145 m ² /EW

6.0	<u>Überschlägig ermittelte Kosten</u>	
6.1	Gründerwerb (Verkehrsfläche u. öffentl. Grünfläche)	224.000,-- DM
6.2	Straßenbau	85.500,-- DM
6.3	Entwässerung	entfällt DM
6.4	Grünfläche (Herstellungskosten)	73.000,-- DM
	Gesamtkosten	<u>382.500,--</u> *****

gez. Hoffmann
Baudirektor

Kassel, den 23. November 1976