

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/34 A Obervellmarer Straße für das Gebiet zwischen Am Ziegenberg und Kiefernweg

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Flur 2 und 6 der Gemarkung Harleshausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die westliche Grenze der Obervellmarer Straße (alt)
- im Norden von der Stadtgrenze
- im Osten von den westlichen Grenzen der Flurstücke 51, Flur 2 und 68, Flur 6, Gemarkung Harleshausen
- im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 69, 90/70, 91/70 und von einer Linie, die im Winkel von  $15^\circ$  von der südlichen Grenze des Flurstücks 91/70 nach Nordwesten abweicht, alle Flur 6, Gem. Harleshausen.

Die Größe des Plangebietes (Brutto) beträgt 3,2 ha. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 5 %.

#### 2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.74 mit der Änderung für das Plangebiet Fladigenfeld, die vom Zweckverband Raum Kassel am 07.12.77 beschlossen wurde (zweiter Beschluß), stellt die Flächen folgendermaßen dar:

- a) östlich angrenzend an die Obervellmarer Straße (alt) ein Streifen Wohnbaufläche in einer Tiefe von ca. 30 m,
- b) daran anschließend die Verkehrsfläche der L 3234 mit einem beidseitigen, straßenbegleitenden Geländestreifen von ca. 20 m als "Allgemeines Grün, Verkehrsgrün".

#### 3.0 Planungsziel

##### 3.1 Allgemein

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet (WA) und für die zur Erschließung notwendigen Straßen sowie für die Fläche, auf denen die Landesstraße (L 3234) (planfestgestellt am 04.11.77) gebaut wird, Verkehrsfläche fest.

Die Grundstücksteile, auf denen die Anlagen zum Schutze der Wohngebäude vor Straßenlärm (Erdwälle, planfestgestellt am 04.11.77) errichtet werden, sind als Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 festgesetzt.

### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.21 Wohnen

Entlang der alten Obervellmarer Straße sollen in eingeschossiger Bauweise 17 freistehende Einfamilienhäuser bzw. Kettenhäuser errichtet werden.

Die Firstrichtung der Gebäude soll rechtwinklig zur nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen.

Die Garagen sollen an der vorderen Baugrenze (Obervellmarer Straße, alt) errichtet werden, um einerseits zusätzliche Lärmbelästigung für die Freiflächen zu verhindern und andererseits eine weitere Abschirmung vor Einblick und Lärm von der alten Obervellmarer Straße zu erreichen.

Auf den östlichen Grundstücksteilen werden Erdwälle zum Schutz vor Straßenlärm errichtet.

Eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Kassel und dem Land Hessen (Hessisches Straßenbauamt) hat zum Inhalt, daß die Erdwälle aus Aushubmaterial geschüttet werden, das beim Bau der Landesstraße anfällt.

Mit den privaten Anliegern ist vertraglich geregelt, daß sie mit der Schüttung des Erdwalles auf ihren Grundstücken einverstanden sind. Die Erstbepflanzung und die Erstpflege übernimmt die Stadt Kassel (Gartenamt), die weitere Pflege übernehmen die Grundstückseigentümer.

Zusätzlich zur Wirkung der Erdwälle soll eine lärmschützende Wirkung für die Freisitze sowie die Wohn- und Schlafräume durch die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, die Grundrißbildung und die konstruktive Ausbildung erzielt werden.

Dies wird erreicht, indem die Gebäude an der rückwärtigen, der Landesstraße zugewandten Baugrenze errichtet werden.

An der Ostseite der Gebäude sollten möglichst nur lärmunempfindliche Nebenräume angeordnet werden. Alle notwendigen Fenster sind als Phonstop-Fenster auszubilden, wenn ein verbesserter Lärmschutz erreicht werden soll.

#### 3.22 Dienstleistungen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Nebenzentrums Harleshausen. Alle für den täglichen Bedarf notwendigen Güter sind hier erhältlich. Auch die Versorgung durch Ärzte, Banken und andere Dienstleistungen ist gewährleistet. Die durchschnittliche Fußwegentfernung beträgt 1,2 km.

#### 3.23 Grünflächen und Kinderspielplätze

Am Rande des Naturschutzparkes Habichtswald gelegen, ist das Wohngebiet mit natürlichen Erholungsflächen sehr gut versorgt.

Ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren soll im Geltungsbereich des westlich angrenzenden, noch aufzustellenden Bebauungsplanes festgesetzt werden.

### 3.30 Erschließung

#### 3.31 Fahrverkehr

Die neue Obervellmarer Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Einschnitt und hat beidseitig Böschungen. Ein- und Ausfahrten sowie Ein- bzw. Ausgänge von privaten Grundstücken sind nicht gestattet.

Die alte Obervellmarer Straße wird als Anliegerstraße für die vorhandene und die geplante Wohnbebauung ausgebaut. Sie soll bei 8,0 m Gesamtbreite eine Fahrbahn von 5,50 m erhalten. Der 2,0 m breite Fußweg wird an der Ostseite angeordnet.

Die Straße schwenkt etwa 60 m vor ihrer jetzigen Einmündung in die Straße Am Ziegenberg nach Südwesten ab, wird aber als 5,0 m breiter, befahrbarer Fußweg weitergeführt. Die Zufahrt ist nur von Norden (Hans-Römhild-Straße) möglich.

#### 3.32 Ruhender Verkehr

Die Garagen sind auf den Grundstücken geplant. Die für den öffentlichen Bedarf notwendigen Stellplätze sind am Fahrbahnrand vorgesehen. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen wird sichergestellt, daß nur an einer Seite der Fahrbahn das Parken erlaubt ist.

#### 3.33 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle der Omnibuslinie ist an der Kreuzung L 3234/ Am Ziegenberg, also in 250 m Fußwegentfernung zu erreichen.

#### 3.34 Ent- und Versorgung

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Der Kanal liegt in der Trasse der alten Obervellmarer Straße, und zwar z.Z. im unbefestigten westlichen Straßenrandbereich.

Der endgültige Ausbau der Straße als Anliegerstraße wird so erfolgen, daß dieser Randstreifen befestigt und die Kanaldeckel im Fahrbahnbereich liegen werden.

Die Anschlußleitungen für Strom und Wasser sind in der Obervellmarer Straße vorhanden.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Als Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Maßnahmen ist die Neuordnung der Grundstücke zwischen alter und neuer Landesstraße sowie östlich derselben erforderlich.

Die Neuordnung der Grundstücke westlich der Landesstraße ist auf der Grundlage der §§ 45 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG), jedoch auf freiwilliger Basis, durchgeführt worden.

Die Grundstücke östlich der Landesstraße werden in das Eigentum einer Baugesellschaft überführt und entsprechend eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes bebaut.

Die Neuordnung hat zum Ziel, die privaten Grundstücke an die Fläche der Landesstraße angrenzen zu lassen. Die Anlagen für den Lärmschutz (Erdwall) sollen auf den Privatgrundstücken liegen.

#### 5.0 Strukturdaten

1. Wohngebiet	19.040 qm
2. Verkehrsfläche a) L 3234	10.000 qm
Verkehrsfläche b) Anliegerstraße (Obervellmarer Straße, alt)	2.960 qm
<hr/>	
Gesamt	32.000 qm

Wohnungen, vorhanden	--
Wohnungen, Zuwachs	ca. 25 WE
<hr/>	
Gesamt	ca. 25 WE

Einwohner, vorhanden	--
Einwohner, Zuwachs	ca. 70 EW
<hr/>	
Gesamt	ca. 70 EW

Wohndichte, netto	46 /ha
Wohndichte, brutto	22 E/ha
<hr/>	

#### 6.0 Überschläglich ermittelte Kosten

6.1 Grunderwerb	90.000,-- DM
6.2 Straßenbau und Beleuchtung	276.800,-- DM
6.3 Entwässerung	-
<hr/>	
Gesamtkosten	366.800,-- DM

Bei den Kosten zu 6.1 bis 6.3 sind die Grundstückseigentümer  
entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Kassel  
zu beteiligen.

gez. Hirsch  
Bauberrat

Kassel, den 3. April 1978