

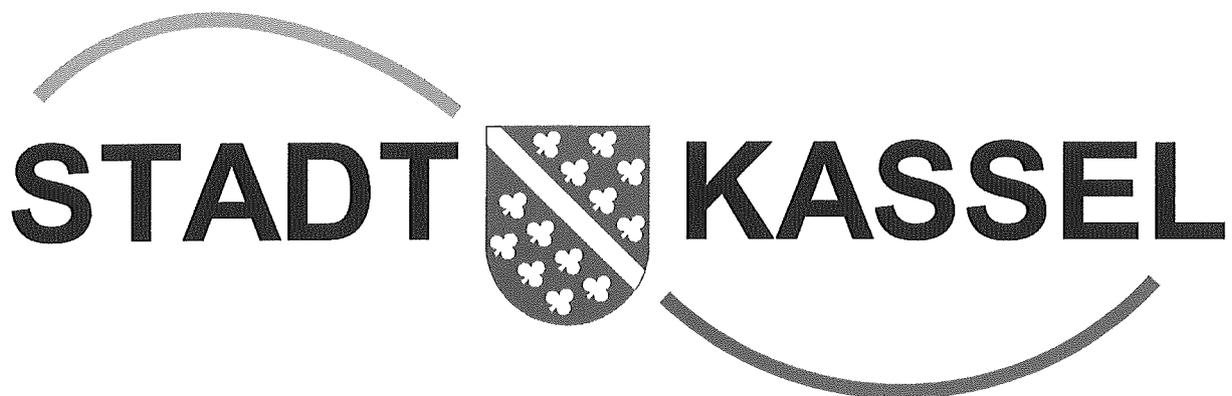
Stadt Kassel

**BEBAUUNGSPLAN NR. IV/33 "ALTANENWIESENWEG"**

(zugleich 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 „Altanewiesenweg / Hinter den Trieschhöfen / Niederfeldstr. / Am Kreuzstein“)

Stadtteil Harleshausen

**Begründung**



documenta-Stadt

08. August 2008

## INHALT

### A. EINLEITUNG

1	LAGE DES PLANGEBIETES.....	3
2	PLANUNGSANLASS.....	3
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
4	VERFAHREN.....	4

### B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
6	PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	5
6.1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
6.1.1	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel 2007 (Vorentwurf).....	5
6.1.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. IV/33.....	5
6.2	SONSTIGE PLANUNGEN.....	7
6.2.1	Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel.....	7
6.2.2	Bombenabwurfgebiet.....	7
6.2.3	Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel 2007 (Entwurf).....	7
6.2.4	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.....	7
7	UMWELTBERICHT GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB.....	13
7.1	EINLEITUNG.....	13
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	13
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	13
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13
7.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	13
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	14
7.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
7.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
7.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	15
7.3.1	Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	15
7.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	15
7.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15

### C. PLANUNG - BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN

8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
8.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG.....	16
8.2	ERSCHLIESSUNG.....	16
8.2.1	Ruhender Verkehr.....	16
8.2.2	Öffentlicher Fußweg.....	17
8.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	17
8.4	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN.....	17
8.4.1	Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen.....	17
8.4.2	Öffentliche Grünflächen.....	18
8.4.3	Pflanzlisten.....	18
8.4.4	Erhaltenswerter Baumbestand.....	18
8.4.5	Minimierung der Flächenversiegelung.....	18
8.4.6	Einsatz von Brennstoffen.....	18
9	ÜBERNAHME AUS FACHPLÄNEN.....	19
9.1	GRÜNORDNUNGSPLAN.....	19
9.2	LUFTREINHALTE- UND AKTIONSPLAN FÜR DEN BALLUNGSRAUM KASSEL.....	20
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	20
11	KOSTEN DER MAßNAHMEN.....	21

## A. EINLEITUNG

### 1 LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten des Stadtteiles Harleshausen (Flur 6) und umfasst ca. 5,8 ha. Er grenzt im Osten an die Straße *Hinter den Trieschhöfen*, im Süden an die *Niederfeldstraße*, im Westen an die Straße *Am Kreuzstein*, im Nordwesten an die nördlichen Grenzen der Grundstücke *Am Kreuzstein 41* und *Carlsdorfer Straße 28* sowie im Norden an den *Altanenwiesenweg* und an die Gewässerparzelle des *Geilebaches*.

### 2 PLANUNGSANLASS

Das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Baugebiet "Steinstückerweg" ist bis auf ein Grundstück vollständig bebaut. Zur Deckung der Baulandnachfrage im Ortsteil Harleshausen bietet sich die Fortsetzung des Baukonzeptes nach Westen an.

Die Planung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Umgehungsstraße ist nicht mehr aktuell und im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt. Ebenso ist der östliche Verlauf im angrenzenden Bebauungsplan Nr. IV/57 "Steinstückerweg" bereits überplant.

Aus den vorgenannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in der Sitzung am 15.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanenwiesenweg" und zugleich die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 „Altanenwiesenweg / Hinter den Trieschhöfen / Niederfeldstr. / Am Kreuzstein“ beschlossen.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist es, in Verlängerung der Straße *An den Niederwiesen* eine aufgelockerte Bebauung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen, das nördlich angrenzende Freiflächenpotenzial zu sichern und zu entwickeln sowie die Fußwegverbindung entlang des *Geilebaches* zu ergänzen.

Des Weiteren muss das bestehende Planungsrecht aktualisiert und dem geänderten Entwicklungsbedarf angepasst sowie das Erfordernis der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. IV/33 festgesetzten Erschließungsstraße (Durchgangsstraße) hinsichtlich Dimensionierung und Verlauf überprüft werden.

#### 4 VERFAHREN

Verfahrensschritt	Fristen	Anregungen	Behandlung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	mit Schreiben vom 25.08. - 22.09.2006	Anregungen und Hinweise. ONB äußerte Bedenken wg. Lage im LSG.	Anregungen und Hinweise wurden eingearbeitet. Bedenken wurden zurückgewiesen, da die genannten Flächen nicht mehr im LSG liegen.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	28.08. - 08.09.2006	Einwendungen gegen Durchgangsstraße.	Wegen vehementer Einwendungen betroffener BürgerInnen wurde die Planung der beiden Planstraßen als Durchgangsstraßen, wie im Konzept A und B vorgesehen, nicht weiter verfolgt. Zwei neue Konzeptvarianten (Konzept A und B) mit veränderten Erschließungsformen wurden erarbeitet.
Runder Tisch der Fachämter der Stadt Kassel	27.11.2006	Anregungen und Hinweise zur Erschließung und Geltungsbereich.	Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Neu-Bearbeitung von Konzept 1 und 2.
Eigentümer-Informationsveranstaltung	28.03.2007	Vorschläge zur Erschließung.	Wurden in den Vorentwurf eingearbeitet.
Nach Auswertung der BürgerInnen-Einwendungen und Ämter-Stellungnahmen sowie als Ergebnis des Runden Tisches am 27.11.06 und der Anliegerversammlung am 28.03.2007 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf mit dem größtmöglichen Konsens der öffentlichen und privaten Belange erarbeitet.			
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	im Sept. 2007	Anregungen und Hinweise. ONB teilweise Bedenken wg. Lage im LSG.	Anregungen und Hinweise wurden eingearbeitet, bzw. im Grundsatz übernommen bzw. begründet zurückgewiesen. LSG wurde in BPlan nachrichtlich übernommen.
Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.04. – 30.05.2008	Bürger-Anregung zu Fußweg; Hinweise und Anregungen; Bedenken der ONB wg. Eingriffsbeurteilung und städtebaulicher Konzeption	Anregungen und Hinweise wurden eingearbeitet, bzw. im Grundsatz übernommen bzw. begründet zurückgewiesen. Bedenken der ONB wurden begründet zurückgewiesen.

## B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 5 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Planungsgebiet ist über die *Wolfhager Straße* als städtische Haupterschließungsstraße und verschiedene Nebenstraßen gut an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden. Günstige Rad- und Fußwegeverbindungen sind in alle Richtungen vorhanden. Das Gelände liegt auf ca. 200 m ü.NN und weist - entsprechend des Talverlaufes des *Geilebaches* - ein leichtes Gefälle von West nach Ost auf.

Der größte Teil des Plangebietes ist bebaut und wird vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Hausgärten und nur wenige Reihenhäuser mit kleineren Freiflächen geprägt. Da der ursprüngliche Bebauungsplan nicht (vollständig) umgesetzt wurde -- insbesondere wurde die geplante Umgehungsstraße sowie die mittig durch das Wohngebiet verlaufende Durchgangsstraße nicht realisiert -- haben sich verschiedene Hinterliegersituationen mit aufwändigen Erschließungen ergeben.

Im nördlichen Geltungsbereich sind entlang des *Altanenwiesenweges* Freizeitgärten bzw. Pachtgärten und eine Pferdeweide vorhanden. Der nordwestliche Geltungsbereich umfasst baum- und strauchbestandene Randflächen oberhalb des *Geilebaches*.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebiete überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hausgärten und nur wenige Mehrfamilienhäuser, sowie durch ein orthogonales Erschließungssystem geprägt.

Der nördliche, an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsraum wird durch die *Geilebachaue* mit Weidennutzung und zum Teil dichten Ufergehölzen bestimmt.

### 6 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

#### 6.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

##### 6.1.1 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel 2007 (Vorentwurf)

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Zweckverband Raum Kassel, ist der größte Teil des Geltungsbereiches als W – Wohnbaufläche dargestellt, wobei die im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene nördliche Bauzeile noch als Grünfläche dargestellt wird. Lt. Stellungnahmen des ZRK vom 07.09.2006 und 25.09.2007 wird diese Fläche im Entwurf des FNP 2007 zur Offenlage in W – Wohnbaufläche geändert.

Der nordwestliche Geltungsbereich (westlich der Straße „*Am Kreuzstein*“) ist im FNP-Vorentwurf als Grünfläche sowie als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

##### 6.1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. IV/33

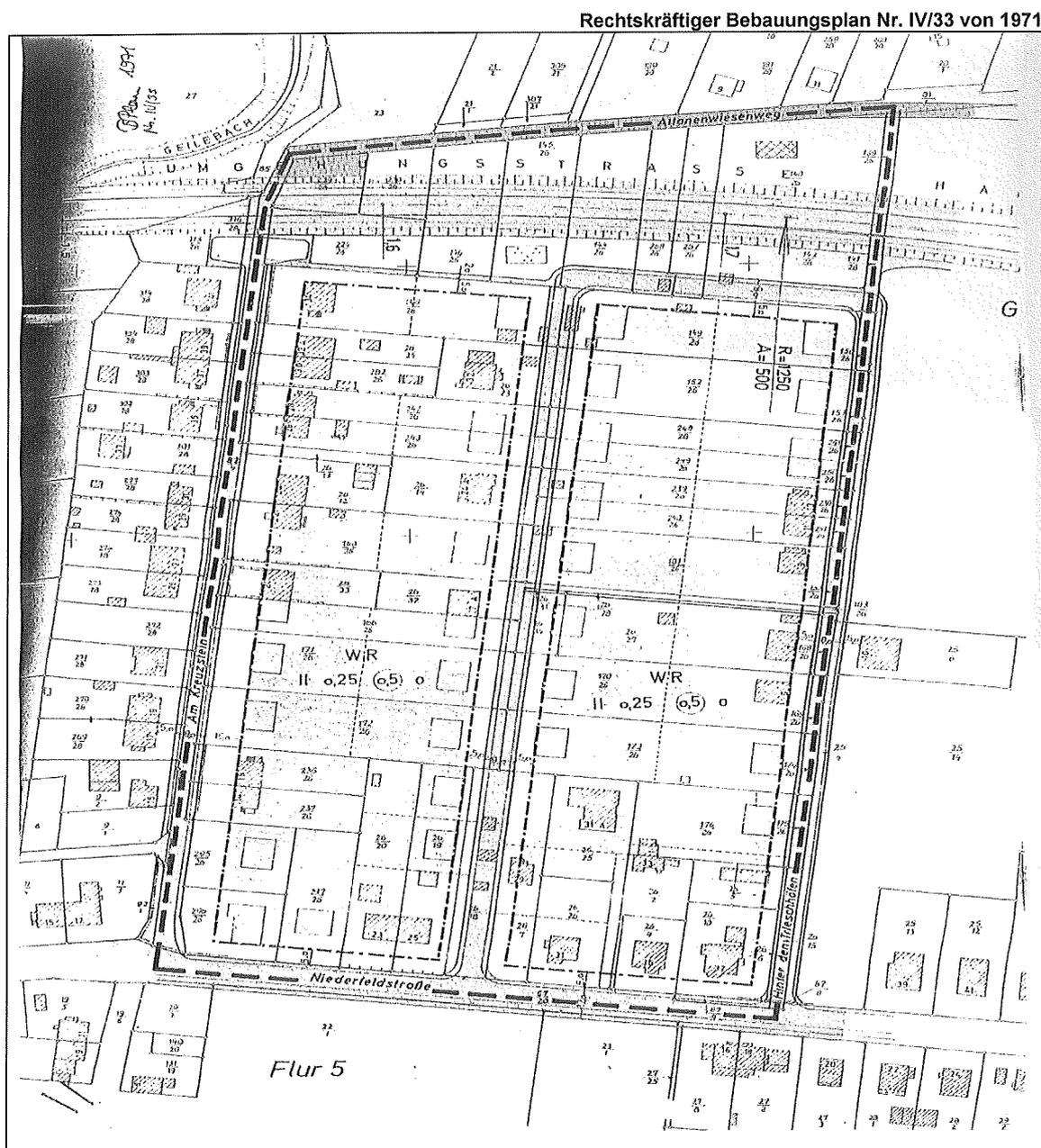
Mit Ausnahme des nordwestlichen Geltungsbereiches (Teilabschnitt der Straße *Am Kreuzstein*, Grundstück *Am Kreuzstein* Nr. 41 und Grünfläche entlang des *Geilebaches*) liegt das Planungsgebiet vollständig in dem seit April 1971 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. IV/33. In diesem Rechtsplan sind die nördlichen Gartenflächen als "Umgehungsstraße Harleshausen" (Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung) und die nördlich bzw. südlich daran angrenzenden Flächen als Eigen-/Pachtgärten bzw. als Parkanlage festgesetzt.

Der gesamte, an diese Flächen angrenzende, südliche Geltungsbereich ist als "Reines Wohngebiet" (GRZ 0,25 / GFZ 0,5) mit einer 9,00 m breiten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (Durchgangsstraße) ausgewiesen. Weiter ist in westlicher Ver-

längerung der Durchgangsstraße ein 2,00 m breiter Fußweg, der in einen Wendepunkt einmündet. Zusätzlich ist im nordwestlichen Bereich eine Aufweitung des Altanenwiesenweges festgesetzt. (Siehe nachfolgende Verkleinerung der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/33.)

Rechtliche Grundlage für den gültigen Bebauungsplan ist das Bundesbaugesetz vom Juni 1960 und die Baunutzungsverordnung vom Nov. 1968. Dies wirkt sich insbesondere auf die Ermittlung der zulässigen Grundflächen aus. (vgl. Kap. 8.1)

Die nordwestlichen Flächen des neuen Geltungsbereiches liegen gemäß der Satzung nach § 34 Baugesetzbuch "über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" vom 02.06.1978 im Außenbereich.



## 6.2 SONSTIGE PLANUNGEN

### 6.2.1 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet. (vgl. Kap. 9.2)

### 6.2.2 Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

### 6.2.3 Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel 2007 (Entwurf)

Der Landschaftsplan-Entwurf zum Flächennutzungsplan (ZRK, Stand 2007) stellt in der Realnutzungskarte das gesamte Plangebiet (unzutreffend) als Wohnbaufläche dar. In der Entwicklungskarte sind keine weiteren Aussagen hinsichtlich zu planender Maßnahmen getroffen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Landschaftsraum Nr. 155 „Siedlungsgebiet, Harleshausen“. Die Maßnahme Nr. 10407 des Landschaftsplanes liegt am nördlichen Rand des Planungsgebietes; diese besagt, dass der Talraum als Grünzug gesichert und weiterentwickelt werden soll. Der Bachlauf des *Geilebaches* ist mit seiner Vegetation nach § 31 HE-NatG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als „Funktionsfläche Klima und Landschaftsbild“ markiert. (vgl. hierzu auch Kap. 6.2.4ff und 7.) Der Bereich westlich der Straße „Am Kreuzstein“ liegt im Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel. Das Grundstück nördlich „Am Kreuzstein Nr. 41“ wurde Mitte 2006 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

### 6.2.4 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Umwelt- und Gartenamt Stadt Kassel - Stand Juli 2007)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschloss am 15.05.2006, einen Bebauungsplan für den Bereich "Altanenwiesenweg" (B-Plan Nr. IV/33) aufzustellen. Der „Fachbeitrag Grün und Umwelt“ (Grünordnungsplan und Umweltbericht) wird vom Umwelt- und Gartenamt erarbeitet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Verlängerung der Straße „An den Niederwiesen“ eine aufgelockerte Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen, das nördlich angrenzende Freiflächenpotential zu sichern und zu entwickeln und die Fußwege entlang des *Geilebaches* zu ergänzen.

Mit Schreiben vom 30.06.2006 teilte das Planungsamt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wesentlich erweitert wurde, und zwar um den bebauten Bereich zwischen „Am Kreuzstein“, „Hinter den Trieschhöfen“ und „Niederfeldstraße“.

#### 6.2.4.1 Naturraumpotenziale (Ökologie/Landschaft und Freiraum)

##### Boden

Der geologischen Karte von Hessen ist zu entnehmen, dass für die Bodenbildung in diesem Bereich die Ablagerungen des Pleistozäns entscheidend sind. Es handelt sich sehr wahrscheinlich um Geröllablagerungen der Habichtswaldtäler (hier: *Geilebach*) mit einer Lössauflage großer Mächtigkeit. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund dieser Ausgangssituation recht fruchtbare, für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Brauner-

den, gebildet haben. Dies wird auch bestätigt durch die Standortkarte von Hessen (natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung), die in unmittelbarer Nachbarschaft A1- und A 2-Standorte darstellt.

Der Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist sehr unterschiedlich. Die Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel gibt für den östlich „Am Kreuzstein“ liegenden Bereich 15 - 40 % an. Diese Zahl ist für das Wohngebiet zutreffend. Die tatsächliche Bebauung / Versiegelung in den Freizeitgärten beträgt schätzungsweise nur maximal 10 %.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind dementsprechend im nördlichen Bereich noch weitgehend vorhanden, wenn auch auf dem größten Teil der Fläche durch gärtnerische Nutzung anthropogene Standortveränderungen eingetreten sind. Von den Straßenverkehrsflächen (geringe Wertigkeit) abgesehen werden daher diese Flächen als hochwertig eingestuft. Das Wohngebiet wird der mittleren Wertstufe zugeordnet.

### **Wasser**

Im Planungsraum selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Im nordwestlichen Bereich bildet der *Geilebach* die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Über die Grundwasser-Verhältnisse können auf Grund fehlender Untersuchungen bzw. Unterlagen keine Aussagen getroffen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann im nördlichen Plangebiet, da überwiegend Vegetationsflächen, natürlich verdunsten und versickern und trägt so zur Grundwasseranreicherung bei. Lediglich von den vollständig versiegelten Straßenverkehrsflächen und den überbauten/versiegelten Flächen im Wohngebiet fließt das Niederschlagswasser oberflächlich schnell ab und wird der Kanalisation zugeführt. Analog der Bewertung zum Potenzial Boden werden daher die Straßenflächen als geringwertig, die übrigen vegetationsbestimmten Flächen als hochwertig und die Wohnbauflächen als mittelwertig eingestuft.

### **Klima**

Das Klimagutachten des ZRK bewertet den unbebauten nördlichen Bereich als „Mischklimatop“, den südlichen als „Übergangsklimatop“. Das nördlich an den Geltungsbereich anschließende *Geilebachtal* wirkt als Kaltluftbahn.

Den „Mischklimaten“ werden typischerweise Flächen wie Gärten, Streuobstwiesen etc. zugeordnet. Auf Grund der relativ hohen Rauigkeit sind diese Flächen hinsichtlich Kaltluftproduktion und -abfluss i. d. R. als mäßig aktiv einzustufen.

Der besiedelte Bereich wird auf Grund seiner relativ geringen Versiegelung und guten Durchgrünung in räumlicher Nähe zum *Geilebachtal* in die Kategorie „Übergangsklimate“ eingeordnet.

Dementsprechend beurteilt die Klimabewertungskarte den nördlichen, vegetationsbestimmten Teil des Geltungsbereiches nach Stufe 2 und 3, den besiedelten Bereich nach Stufe 6 bis 7. Generell sollten (zusätzliche) Eingriffe in diesen Bereichen vermieden bzw. durch entsprechende Gestaltung minimiert werden.

### **Vegetation / Biotopstrukturen**

Der westlich gelegene Planbereich wird geprägt durch einen bachbegleitenden Ufergehölzsaum, der zu einem großen Teil waldartigen Charakter aufweist. Es handelt sich um einen recht artenreichen Baumbestand mit Weiden, Erlen, Eschen, Ahorn und Sträuchern wie Hohlender, Hartriegel, Faulbaum etc. unterschiedlicher Altersstufen. Diese Bestände unterliegen dem Schutz des § 31 HENatG.

Im übrigen Geltungsbereich sind große Hausgärten und Freizeitgärten mit Grabelandflächen zu finden. In fast allen Gärten gibt es umfangreiche Baumbestände, die überwiegend aus der Zeit der Bebauung stammen, also 30 bis 40 Jahre alt sind. Der Anteil an Koniferen (verschiedenster Arten, wie Fichten, Kiefern, Zedern, Thujen, Eiben) ist sehr hoch. Andererseits wurden aber auch relativ viele Obstbäume gepflanzt und erhalten. Sonstige Laubbäume sind nur schwach vertreten, u. a. sind dies Birken. Im Übrigen sind Ziergehölze aller Arten anzutreffen, u. a. in den Vorgärten.

Die Nutzgartenanteile sind, außer im nördlichen Gartenbereich, untergeordnet. In allen Gärten wurden große Rasenflächen angelegt.

Auf dem nordöstlichsten Grundstück im Geltungsbereich befindet sich ein Pferdestall mit Paddock und Pferdeweide.

Es liegen keine speziellen faunistischen Untersuchungen vor, es ist aber davon auszugehen, dass das gesamte Gebiet prinzipiell recht gute Bedingungen für Kleinsäugetiere, Insekten und Vögel bietet. Dies ist einerseits begründet in der Stadtrandlage des Planbereichs in der Kontaktzone zu einem vielfältigen Grünzug. Zum anderen sind die Grünflächenanteile auch im besiedelten Bereich überwiegend hoch. Die gute Ausstattung mit Obstbäumen bietet grundsätzlich hochwertigen Lebensraum. Allerdings findet auf den z. T. parkartigen Grundstücken eine sehr intensive Pflege statt, so dass die Rückzugsräume für Kleintiere eingeschränkt sind. Das Plangebiet wird daher insgesamt einer mittleren Biotop-Wertigkeitsstufe zugeordnet. Der westliche Bereich („Auewäldchen“ am *Geilebach*) hat jedoch wegen seiner Strukturvielfalt, Vernetzung und relativen Ungestörtheit eine hohe Wertigkeit.

#### **Stadt- / Landschaftsbild / Erholung**

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bereits aufgrund des seit Jahrzehnten existierenden Bebauungsplanes als Wohngebiet entwickelt. Dieser zeigt einen insgesamt recht hohen Grünflächenanteil, nur in Teilbereichen ist eine dichtere Bebauung mit kleinen Gärten vorhanden. Die Freiflächen stehen den Eigentümern / Nutzungsberechtigten zur privaten Nutzung zur Verfügung.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes mit überwiegend Freizeitgärten bildet prinzipiell einen gut strukturierten Übergangsbereich zur freien Landschaft. Dieser Eindruck wird durch die baulichen Anlagen nördlich des *Altanenwiesenweges* stark beeinträchtigt. Dies ist jedoch für die Gesamtbeurteilung unbeachtlich. Die Gärten und die Pferdeweide werden ebenfalls rein privat genutzt.

Öffentlich zugänglich hingegen ist der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches, wo ein „Trampelpfad“ in einigen Metern Abstand parallel zum *Geilebach* entlang führt. Dieser „Trampelpfad“ verbindet den Ortskern Harleshausen über die *Carlsdorfer Straße* mit den östlich liegenden Wohngebieten einerseits. Zum anderen führt dieser „Trampelpfad“ in Verlängerung der Straße „*Am Kreuzstein*“ nach Norden über den *Geilebach* und stößt auf den „Stockweg“, der wiederum in west-östlicher Richtung entlang des *Geilebaches* verläuft.

#### **6.2.4.2 Zielkonzept**

Bei der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. IV/33 inkl. Erweiterung des Geltungsbereiches westlich der Straße „*Am Kreuzstein*“ sind folgende landschaftsplanerischen Ziele, die auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung entwickelt wurden, zu beachten:

- ◆ Innerhalb des Gebietes sind einige Einzelbäume als besonders wertvoll und erhaltenswert beurteilt aufgrund ihrer Seltenheit, Vitalität, Habitus, Raumwirksamkeit und Bedeutung für das Stadtlandschaftsbild.
- ◆ Bei einer Bebauung des zwischen heutigem Wohngebiet und *Altanenwiesenweg* gelegenen Bereiches (inkl. Grundstück westlich „*Am Kreuzstein*“) ist die nördliche Baugrenze (auch für Nebenanlagen) des östlich angrenzenden Baugebietes „*Steinstücker Weg*“ einzuhalten aus gestalterischen und klimatischen Gründen.
- ◆ Die hieran nördlich anschließende Fläche sowie die westlich gelegene Ufergehölz- / Aue-waldfläche sind als öffentliche Grünfläche in Fortsetzung der Parkanlage im Gebiet „*Steinstücker Weg*“ zu sichern. Sie soll eine Aufwertung für die Naherholung als Ortsrand und Kaltluftleitbahn erfahren.
- ◆ Klimatische Beeinträchtigungen sollen auch durch geringe Neuversiegelung, Erhalt und Neugestaltung großer Freiflächenanteile und Gebäudebegrünungen minimiert werden.

#### 6.2.4.3 Bebauungsplanvorentwurf / Modifikation

Der Bebauungsplanvorentwurf (Stand Juni 2007) setzt sowohl für den bereits weitgehend bebauten Bereich (WR<sub>2</sub>) als auch für die Wohngebietserweiterung (WR<sub>1</sub>) eine GRZ von 0,3 fest. Zur Erschließung ist zusätzlich zu den vorhandenen Straßen im südlichen Geltungsbe-reich eine „Planstraße B“ und im nördlichen eine „Planstraße A“ vorgesehen. Im Norden werden vorhandene, z. T. private Grünflächen insgesamt als „öffentliche Grünfläche“ festge-setzt. Des weiteren sind einige vorhandene Bäume als zu erhaltend sowie Neuanpflanzun-gen geplant.

Der Bebauungsplanvorentwurf entspricht zwar im Grundsatz, jedoch nicht in vollem Umfang dem landschaftsplanerischen Zielkonzept. Dies betrifft die Größe der öffentlichen Grünfläche sowie einige markante, zu erhaltende Bäume. Die Nachvollziehbarkeit der Änderungen ist durch die Begründung zum Bebauungsplan zu gewährleisten. Der östliche Teil der Grünflä-che ist nicht mit Einzelbäumen, sondern mit Planzeichen Ziff. 13.2.2 gem. PlanzV (wie auf westlicher Fläche) zu versehen, um Spielräume für eine zukünftige Gestaltung zu erhalten.

#### 6.2.4.4 Eingriffsregelung

##### Ermöglichte Eingriffe

- ◆ Im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen (Größe ca. 50.154 m<sup>2</sup>) sind bereits ca. 14.000 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt. Aufgrund der Festsetzung der GRZ mit 0,3 (Überschreitungen sind im WR<sub>1</sub> ausgeschlossen) können insgesamt rd. 21.600 m<sup>2</sup> über-baut / versiegelt werden (s.u.). Dies bedeutet eine Zunahme von rd. 7.600 m<sup>2</sup>.

WR <sub>1</sub> : 6.184 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	1.855 m <sup>2</sup>
WR <sub>2</sub> : 43.970 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	13.191 m <sup>2</sup>
+ 50% Überschreitung	=	6.596 m <sup>2</sup>
Summe	=	21.642 m <sup>2</sup>

- ◆ Mit den zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 890 m<sup>2</sup> (Planstraße A, Planstraße B ist bereits - umfangreicher geschottert - vorhanden).
- ◆ Mit diesen Maßnahmen ist die Beseitigung von Vegetationsbeständen, v.a. Grün - und Grabelandflächen, mit Obst - und sonstigen Laubbäumen, verbunden.

### **Eingriffsvermeidung**

Die Vermeidung dieser Eingriffe ist bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten von Bebauung grundsätzlich nicht möglich.

### **Eingriffsminimierung**

Eine Minimierung der geplanten Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen erreicht :

- ◆ Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ mit Ausschluss von Überschreitungsmöglichkeiten im WR<sub>1</sub> (Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen).
- ◆ Geringfügiger Ausbau von Verkehrsflächen, Rücknahme gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.
- ◆ Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen (Nebenanlagen).
- ◆ Erhaltung bzw. Entwicklung von Gehölzbeständen bzw. Einzelbäumen.

### **Potenzialbezogene Eingriffsbewertung**

#### Boden und Wasserhaushalt

Mit der Errichtung von Wohngebäuden und entsprechenden Nebenanlagen werden vorhandene Vegetationsflächen zu einem großen Teil voll versiegelt. Eine Vollversiegelung wird auch im Bereich der Verkehrsflächen stattfinden, wobei die „Planstraße B“ bereits geschottert ist, „Planstraße A“ verläuft über heutige Grabelandflächen. Diese zukünftig überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Boden – und Wasserhaushalt dauerhaft entzogen. Lediglich auf den teilversiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser in geringer Menge natürlich versickern und verdunsten können. Ansonsten wird es schnell und unmittelbar der Kanalisation zugeführt.

#### Klima

Im WR<sub>2</sub>, dem bereits weitgehend bebauten Gebiet, kann es durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung zu kleinklimatischen Aufheizungseffekten kommen. Der Grünflächenanteil wird jedoch nach wie vor recht hoch sein, so dass dessen Kompensationswirkung erhalten bleibt. Insofern ist nur von geringen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation auszugehen.

Etwas umfangreicher werden die Veränderungen im künftigen WR<sub>1</sub> sein. Durch die Umnutzung der weitgehend von baulichen Anlagen freien Vegetationsflächen zu Wohnbauland werden hier ebenfalls kleinklimatische Aufheizungseffekte eintreten. Etwa die Hälfte der bestehenden Garten -/Grünlandflächen werden für das WR<sub>1</sub> beansprucht , hiervon wiederum ca. 30 % überbaut/versiegelt. Durch den verbleibenden großen Grünflächenanteil und die aufgelockerte Bauweise kann jedoch eine Einstufung in die Kategorie „Übergangsklimate“ (wie auch WR<sub>2</sub>) vorgenommen werden.

#### Vegetation / Biotopstrukturen

Im WR<sub>2</sub> können in Teilen bestehende Hausgärten für weitere bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Hiermit sind Einschränkungen des Biotopwertes verbunden, deren Bedeutung aufgrund des Bauens im Siedlungsbestand allerdings kaum abzuschätzen ist.

Im WR<sub>1</sub> hingegen muss davon ausgegangen werden, dass durch eine zeitnahe und zügige Neubebauung mit Anlage der „Planstraße A“ ein Totalverlust der Biotopfunktionen eintreten wird.

Die daran anschließende Grünfläche soll insgesamt extensiver und der landschaftlichen Situation angemessener (Gehölzauswahl) gestaltet werden, so dass bei guter Entwicklung ein

etwas höherer Biotopwert erreicht werden kann. Keine Änderungen wird es im Bereich des Landschaftsschutzgebietes geben.

#### Stadt -/Landschaftsbild / Erholung

Im Bereich des seit Jahrzehnten besiedelten WR<sub>2</sub> wird sich das Erscheinungsbild des gut durchgrüntes Wohngebietes kaum verändern. Die Gärten stehen weiterhin in rein privater Nutzung. Der vorhandene Grünzug im Norden des Plangebietes wird zugunsten der geplanten Wohnbebauung verengt. Die entstehenden Gartenflächen stehen – wie bisher – zur privaten Nutzung zur Verfügung. Die daran anschließende öffentliche Grünfläche wird nach Aufhebung der Parzellierung und Neugestaltung einen weitläufigeren Charakter vermitteln. Sie kann durch die Allgemeinheit genutzt werden.

#### **6.2.4.5 Entwicklungs – und Kompensationsmaßnahmen**

Bezüglich notwendiger Kompensationsmaßnahmen ist § 1a Abs. 3 (letzter Satz) BauGB zu beachten: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*“

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt im WR<sub>2</sub> identische Baufenster und eine GRZ von 0,25 fest. Wegen der Anwendung der alten BauNVO 1968 wäre eine wesentlich höhere Ausnutzung zulässig. Zudem wird eine durchgehende Erschließungsstraße von der *Niederfeldstraße* als Verbindung zur Straße „*Hinter den Trieschhöfen*“ festgesetzt, die nun fast vollständig entfällt. Im WR<sub>1</sub> ist eine Umgehungsstraße von ca. 17m Breite enthalten. Deren Ausbau wäre mit einer Vollversiegelung von mind. 3.000 m<sup>2</sup> verbunden.

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben die mit der Überarbeitung des Planes verbundenen Eingriffe hinter den möglichen Eingriffen nach altem Planungsrecht zurück. Daher besteht im Zuge der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes kein Kompensationserfordernis.

Als Entwicklungsmaßnahme ist die Umwandlung der vorhandenen Gärten zu einer öffentlichen Grünfläche und deren Neugestaltung zu werten.

#### **6.2.4.6 Festsetzungsempfehlungen**

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält im Wesentlichen die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen. Es sind noch folgende Modifikationen erforderlich:

- ◆ Ziff. 2.5: „Die als öffentliche Grünfläche ... sind als naturnaher Park mit Ruderal – und Wiesenflächen und Laubgehölzen anzulegen...“
- ◆ Ziff. 2.7: kann entfallen, da durch Ziff. 2.5 und 2.9 abgedeckt, s.a. P. 6 dieses Erläuterungsberichtes, letzter Satz.
- ◆ Ziff. 2.9: Innerhalb Fläche (1) ... Die Befestigung des 1,20 bis 1,50 m breiten Fußweges mit Schotter / Grus ist zulässig. Für Fläche (2) gilt Ziff. 2.5 (östliche Grünfläche „Parkanlage“).
- ◆ Ziff. 3.2: Entsprechend der unterschiedlichen Regelungen im WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> zur GRZ (Überschreitungsmöglichkeiten) sollten im WR<sub>1</sub> im Sinne einer eindeutigen Regelung 70 % der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen festgesetzt werden.
- ◆ Aufnahme einer Pflanzliste:

Bäume auf Privatgrundstücken:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Obstbäume

Bäume auf öffentlichen Grünflächen:

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weiden in Arten (*Salix spec.*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Obstbäume

## **7 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umwelt- und Gartenamt Stadt Kassel – Stand Juli 2007)**

### **7.1 EINLEITUNG**

#### **7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung von Wohnbauland und die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Freiraumpotenziales. Der Bebauungsplanvorentwurf (Stand Juni 2007) trifft folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen:

- Bereits bestehendes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3
- Nördlich angrenzend Neuausweisung eines Wohngebietes, ebenfalls mit einer GRZ von 0,3
- Überbaubare Flächen in den beiden Wohngebieten
- Bestehende und geplante Verkehrsflächen zur Erschließung des neuen Baugebietes
- Im nördlichen Bereich, z.T. gewässerbegleitend, öffentliche Grünfläche mit Erhaltungs- und Entwicklungsfestsetzung
- Zu erhaltende Bäume.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 8.500 m<sup>2</sup>.

#### **7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

- Der Landschaftsplan (Entwurf 2007) des ZRK stellt die bestehenden Garten - / Grünlandflächen im nordöstlichen Planbereich als „Funktionsflächen Klima und Landschaftsbild“ dar. Diese werden zu ca. 50 % für die geplante Siedlungserweiterung in Anspruch genommen. Durch eine aufgelockerte Bebauung sollen die Beeinträchtigungen hier möglichst gering gehalten werden. Der übrige Teil wird durch landschaftsangepasste Umgestaltungsmaßnahmen aufgewertet. Die im Landschaftsplan dargestellten Funktionen werden mit diesen Maßnahmen zum Teil berücksichtigt.
- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan formuliert als Ziele die Erhaltung von Einzelbäumen, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Einhaltung einer Bebauungsgrenze, geringe Baudichte mit großen Grünflächenanteilen. Sie dienen v.a. den klimatischen und gestalterischen Anforderungen und werden zu einem großen Teil berücksichtigt.
- Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz ist Kassel als „Ballungsraum“ festgelegt wegen seiner Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen. Dies bedeutet eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von Luftschadstoffemissionen. Zur Begrenzung der Hausbrandemissionen sind nur Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zuzulassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen ist auszuschließen. Ziff. 3.3 der textlichen Festsetzungen ist noch entsprechend anzupassen.

### **7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

- Das Plangebiet ist in Hinblick auf Lebensräume für Pflanzen und Tiere recht heterogen strukturiert. Der größte Teil wird eingenommen von bereits besiedelten Flächen, die allerdings einen hohen Grünflächenanteil aufweisen. Den heutigen Siedlungsrand bilden Gartenflächen mit Obstbäumen, Grünländereien sowie der naturnahe, auewaldartige Be-

reich am Geilebach. Letztere besitzen daher eine hohe, die anderen Flächen eine mittlere Biotopwertigkeit.

- Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der bereits existierenden Besiedlung in weiten Bereichen beeinträchtigt. Die überbauten und versiegelten Flächen nehmen - bezogen auf das gesamte Plangebiet – einen Anteil von rd. 30 % ein.
- Das anfallende Niederschlagswasser kann zum überwiegenden Teil natürlich versickern und kommt der Grundwasseranreicherung zugute.
- Die mikroklimatische Situation ist aufgrund des hohen Anteils an Vegetationsflächen und der Lage am Rande eines Kaltluftabflussgebietes als günstig zu bewerten.
- Die lufthygienische Situation hingegen muss – wie im gesamten Stadtgebiet Kassel – als belastet eingeschätzt werden (s.o., Kassel ist „Ballungsraum“ gem. § 44 BImSchG).
- Grundsätzlich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg ausgegangen werden.

### **7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

- *Bei Durchführung der Planung:*  
Mit der ermöglichten Überbauung und Versiegelung der vorhandenen Gartenflächen werden Standorte und Lebensräume für Pflanzen und Tiere beseitigt bzw. beeinträchtigt. Die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes werden eingeschränkt und es werden kleinklimatische Aufheizungseffekte entstehen. Hinsichtlich der lufthygienischen Belastungssituation sind keine Veränderungen zu erwarten. Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen sind zu sanieren.
- *Bei Nichtdurchführung der Planung:*  
Der bislang noch rechtskräftige Bebauungsplan könnte realisiert werden. Dies würde eine wesentlich umfangreichere Bebauung und Versiegelung als der in Neuaufstellung befindliche Bebauungsplan ermöglichen. Hierdurch würden sämtliche negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das lokale Klima und die Biotopfunktionen verstärkt auftreten.

### **7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen ist bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten von Bebauung grundsätzlich nicht möglich.
- Die Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird mit folgenden Maßnahmen erzielt:
  - Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ, z.T. mit Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO.
  - Geringfügiger Ausbau von Verkehrsflächen, Rücknahme gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.
  - Herstellung der Nebenanlagen in versickerungsfähiger Form.
  - Erhaltung bzw. Entwicklung von Gehölzbeständen.
- Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind gem. der Regelung des § 1a Abs. 3 (letzter Satz) BauGB im vorliegenden Fall keine Maßnahmen erforderlich.

#### **7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im bisherigen Planverfahren wurden im Zuge der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung sowie der weiteren Bearbeitung fünf Planungsvarianten entwickelt, die sich nicht grundsätzlich, sondern in erster Linie durch Details in den Erschließungsmöglichkeiten unterscheiden. Für den Bebauungsplanvorentwurf wurde eine weitere Variante entwickelt, die das Ergebnis der bisherigen Abwägungsvorgänge darstellt.

### **7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **7.3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des Grünordnungsplanes bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen werden, wurden mittels der so genannten „Potenzialmethode“ erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch eigene Bestandsaufnahmen.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen, Bl. 4622, 1969
- Hessischer Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Standortkarte von Hessen, Wiesbaden 1979
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Stadt Kassel, Flächennutzungsplan (in Fortschreibung), 1974
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, Entwurf 2007
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

#### **7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, kann auf Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen, die über das übliche Maß der bauaufsichtlichen Kontrolle und Überprüfung der Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinausgehen, verzichtet werden.

#### **7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein kleines neues Baugebiet mit Anliegerstraße entstehen, die bestehende Bebauung kann nachverdichtet werden. Hierdurch werden Gartenflächen mit Rasen-, Wiesen-, Grabeland- und Baumbeständen beseitigt. Ihre ökologischen Funktionen werden dementsprechend eingeschränkt. Die z.T. neu geplanten öffentlichen Grünflächen werden in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt gestärkt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine umfangreichen erheblichen Umweltbelastungen eintreten werden. Mit der Überwachung durch die zuständigen städtischen Ämter wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen umweltrelevanten Belastungen auftreten.

## 8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt als WR – Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In Anpassung an die städtebauliche Situation wird der Geltungsbereich in WR<sub>1</sub> (Neuausweitung von Baugrundstücken als nördlicher Siedlungsabschluss) und WR<sub>2</sub> (Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung und Anpassung an das aktuelle Planungsrecht) unterteilt.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,25 und GFZ von 0,5 festgeschrieben war, ist unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung und zur Gewährleistung der bisher im WR<sub>2</sub> zulässigen baulichen Ausnutzung eine Erhöhung der GRZ und GFZ erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit in beiden Wohngebieten mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgelegt.

Aus städtebaulichen und klimatischen Aspekten wird eine offene Bauweise, eine Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt.

Um der Ortsrandlage des WR<sub>1</sub> zu entsprechen und den vorhandenen baulichen Bestand im WR<sub>2</sub> zu sichern, wurden unterschiedliche Firsthöhen und Gebäudelängen sowie im WR<sub>2</sub> entsprechend des vorhandenen Bestandes Hausgruppen als auch die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächen festgesetzt.

### 8.2 ERSCHLIESSUNG

Erschlossen wird das Plangebiet durch die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Straßen „Am Kreuzstein“, „Niederfeldstraße“ und „Hinter den Trieschhöfen“.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Umgehungsstraße sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Durchgangsstraße werden überplant.

Anstelle der Durchgangsstraße wird von der "Niederfeldstraße" aus der bereits vorhandene Erschließungsweg planungsrechtlich gesichert und, in Abstimmung mit den Anliegern und den Fachämtern der Stadt Kassel, als 5,00 m breite öffentliche Stichstraße (Planstraße B) festgesetzt. Die zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke vorhandenen privaten Zufahrten von den Straßen *Hinter den Trieschhöfen* und *Am Kreuzstein* bleiben erhalten.

Zur Erschließung der Grundstücke im ausgewiesenen WR<sub>1</sub> wird eine 5,00 m breite öffentliche Durchgangsstraße festgesetzt. Der Verlauf der neuen Straße sowie deren Dimensionierung und Durchfahrtsmöglichkeit ist Ergebnis der Einarbeitung von Anregungen der Anwohner sowie der Fachämter der Stadt Kassel. Insbesondere soll auch die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstück für die Stadtreiniger gesichert werden, ohne große Wendeplätze herstellen zu müssen.

Die nördliche Verlängerung der Straße „Hinter den Trieschhöfen“ ist aktuell nur 4,00 m breit. Um die neue Straße (Planstraße A) hier verkehrstechnisch anbinden zu können, ist eine Verbreiterung auf 5,00 m erforderlich. So wurde innerhalb des Geltungsbereiches vom Einmündungsbereich der Planstraße A bis zum Einmündungsbereich der Straße „An den Niederwiesen“ eine 1,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 8.2.1 Ruhender Verkehr

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Analog der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden auch in diesem

Bebauungsplan Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausnahmen sind für Stellplätze vorgesehen.

### 8.2.2 Öffentlicher Fußweg

Zur Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten und dem Ortskern von Harleshausen wird innerhalb der Grünfläche 1 (LSG) oberhalb des *Geilebaches* ein bereits vorhandener Trampelpfad als 1,20 bis max. 1,50 m breiter Fußweg (Befestigung Schotter/Gruß) textlich festgesetzt. Der Fußweg soll in Abstimmung mit dem Garten- und Umweltamt der Stadt Kassel hergestellt und an den öffentlichen Weg nördlich der "*Carlsdorfer Straße*" angebunden werden. Eine diesbezügliche Zustimmung der UNB liegt nach Auskunft des Gartenamtes - Landschaftsplanung vor.

### 8.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen Straßenflächen verfügbar.

In der neuen Planstraße A sollten geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Die Entwässerung des Baugebietes kann lt. Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) grundsätzlich sichergestellt und der nördliche Teil des Erschließungsgebietes im Mischverfahren an die vorhandene Kanalisation "*Hinter den Trieschhöfen*" angeschlossen werden. Der vorhandene Mischwasserkanal zum *Altanenwiesenweg* muss dementsprechend vergrößert werden.

Der Regenüberlauf "*Am Stockweg*" muss wg. Anpassungsfristen erneuert werden. In diesem Zusammenhang wird der Ablaufkanal im *Altanenwiesenweg* vergrößert und ein Rückhaltekanal bis zum *Steinstückerweg* gebaut.

Eine weitere Option für die Entwässerung des nördlichen Bereichs wäre lt. KEB das Trennverfahren. Schmutzwasser kann an die vorhandene Kanalisation "*Hinter den Trieschhöfen*" angeschlossen werden. Das Regenwasser müsste auf den Grundstücken verbleiben, falls möglich versickern oder komplett zurückgehalten werden. Im Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen Pkt. 2.6 und 3.4 die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und mit der Festsetzung 3.5 der Einbau von Zisternen zugelassen.

### 8.4 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan wurden grünordnerische und naturschutzrelevante Maßnahmen getroffen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt waren.

#### 8.4.1 Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurden im  $WR_1$  und  $WR_2$  entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung unterschiedliche Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben (50 % der Grundstückfläche im  $WR_2$  und 60 % im  $WR_1$ ).

Weiter sind zwecks innerer Durchgrünung grundstücksbezogen Laubbäume anzupflanzen. Diese Festsetzung trifft insbesondere den Bereich des  $WR_1$  als Neubaugebiet. Der Grünbestand im  $WR_2$  ist bislang sehr hoch, so dass die Vorgaben des Bebauungsplanes bereits erfüllt sind.

#### 8.4.2 Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die vorhandenen Grünbereiche per Festsetzung als öffentliche Grünflächen gesichert und als naturnahe Parkanlage (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen...) sowie als naturbelassener Bereich (LSG-Gebiet) entlang des *Geilebaches* (Fläche mit Bindung für Bepflanzung...) festgesetzt und damit der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Diese öffentlichen Grünflächen bilden den Abschluss des als WR<sub>1</sub> gekennzeichneten Wohngebietes und sind gleichzeitig die Fortführung der östlichen Parkanlage am Wohngebiet "Steinstückerweg". Weiter werden die im westlichen Geltungsbereich vorhandenen LSG-Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes als naturnaher Bereich erhalten und in ihrer Biotopfunktion weiterentwickelt und aufgewertet.

#### 8.4.3 Pflanzlisten

Zur Orientierung und Anregung sind nachfolgend die vom Gartenamt Stadt Kassel empfohlenen Gehölze aufgeführt, die sich zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen eignen.

##### Bäume auf Privatgrundstücken:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Obstbäume

##### Bäume auf öffentlichen Grünflächen:

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weiden in Arten (*Salix spec.*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Obstbäume

#### 8.4.4 Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Grünordnungsplan (Konzept Juli 2006) dargestellten erhaltenswerten Laubbäume im Gebiet wurden soweit möglich in den Bebauungsplan übernommen. Diese Bäume sind auch per textlicher Festsetzung (vgl. Festsetzung 2.7) während der Baumaßnahmen zu schützen.

Um einen planungsrechtlichen Konflikt aufgrund sich widersprechender Festsetzungen zu vermeiden, wurden die Bäume, die sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche befinden, nicht als zu erhalten ausgewiesen.

#### 8.4.5 Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie für die Terrassen, Wege und Platzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke sind soweit als möglich so anzulegen, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Dadurch kann ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden.

#### 8.4.6 Einsatz von Brennstoffen

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im Geltungsbereich Aussagen zum Einsatz von Brennstoffen getroffen (vgl. auch 9.2).

## 9 ÜBERNAHME AUS FACHPLÄNEN

### 9.1 GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Bebauungsplan entspricht fast vollständig den in den Kap. 6.2.4.2, 6.2.4.3 und 6.2.4.6 genannten landschaftsplanerischen Zielen und Festsetzungsempfehlungen. Nachfolgend werden die nur teilweise berücksichtigten Ziele und Empfehlungen sowie die Gründe der Modifikationen nachvollziehbar dargelegt.

Landschaftsplanerische Ziele	Gründe der Modifikationen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Größe der öffentlichen Grünfläche. Bei einer Bebauung des zwischen heutigem Wohngebiet und <i>Altanenwiesenweg</i> gelegenen Bereiches (inkl. Grundstück westlich „Am Kreuzstein“) ist die nördliche Baugrenze (auch für Nebenanlagen) des östlich angrenzenden Baugebietes „Steinstücker Weg“ einzuhalten aus gestalterischen und klimatischen Gründen.</li> </ul>	<p>Für den nördlichen Geltungsbereich wurden mehrere Planungsalternativen erarbeitet, die geprüft und im Laufe des Planungsprozesses überarbeitet sowie mit den Belangen der Fachämter, der Träger öffentlicher Belange und der BürgerInnen und AnwohnerInnen abgestimmt wurden. Die letztendliche Größe der öffentlichen Grünfläche 2 ist Ergebnis dieses Planungs- und Abstimmungsprozesses.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anzahl der zu erhaltenden Bäume. Innerhalb des Gebietes sind einige Einzelbäume aufgrund ihrer Seltenheit, Vitalität, Habitus, Raumwirksamkeit und Bedeutung für das Stadtlandschaftsbild als besonders wertvoll und erhaltenswert beurteilt.</li> </ul>	<p>Die im Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ dargestellten erhaltenswerten Laubbäume wurden soweit möglich und sinnvoll in den Bebauungsplan übernommen. Bei den wenigen nicht übernommenen Bäumen handelt es sich um solche, die innerhalb der überbaubaren Fläche stehen. Die Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes in einer überbaubaren Fläche ist ein Widerspruch an sich und stellt nach allgemein üblichem planungsrechtlichen Kenntnisstand einen Konflikt dar, den es zu vermeiden gilt. Lt. Stellungnahme der UNB vom 28.09.07 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet 2008 wieder in den Geltungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung einbezogen wird. Dementsprechend wären dann die innerhalb der Bauflächen vorhandenen, erhaltenswerten Laubbäume ab 2008 über die städtische Baumschutzsatzung naturschutzrechtlich geschützt</p>
Festsetzungsempfehlungen	Gründe der Modifikationen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planzeichen für die Grünfläche 2. Der östliche Teil der Grünfläche (= öffentliche Grünfläche 2) ist nicht mit Einzelbäumen, sondern mit Planzeichen Ziff. 13.2.2 gem. PlanzV (wie auf westlicher Fläche) zu versehen, um Spielräume für eine zukünftige Gestaltung zu erhalten.</li> </ul>	<p>Bei dem für die Grünfläche 2 empfohlenen Planzeichen Ziff. 13.2.2 der PlanzV handelt es sich um das Planzeichen für die Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welches für die Bestandssicherung vorhandener Gehölze verwendet wird. Zielsetzung des Gartenamtes ist aber, Spielräume für die zukünftige Gestaltung der Grünfläche, insbesondere auch durch Neuanpflanzung von Gehölzen, zu haben. Um diese Zielsetzung auch planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde die Grünfläche 2 mit dem hierfür auch zweckdienlichen Planzeichen Ziff. 13.2.1 „Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen“ festgesetzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünflächenanteil im WR<sub>1</sub>. Entsprechend der unterschiedlichen Regelungen im WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> zur GRZ (Überschreitungsmöglichkeiten) sollten im WR<sub>1</sub> im Sinne einer eindeutigen Regelung 70 % der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen festgesetzt werden.</li> </ul>	<p>Dieser Empfehlung wurde dahingehend entsprochen, dass der prozentuale Anteil der privaten Grundstücksflächen im WR<sub>1</sub> zwar erhöht wurde, jedoch nicht auf 70 %, sondern auf 60 %. Ausschlaggebend hierfür war die Zielsetzung, zukünftigen Bauleuten hinsichtlich notwendiger, zu befestigender Flächen, die normalerweise nicht auf die GRZ angerechnet werden, einen angemessenen Spielraum zu lassen.</p>

## 9.2 LUFTREINHALTE- UND AKTIONSPLAN FÜR DEN BALLUNGSRAUM KASSEL

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet. Dies wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, in dem per Festsetzung der Einsatz von Brennstoffen geregelt wird.

Im Umweltbericht (hier Kap. 7.1.2) sowie in der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 28.09.2007 wurde angeregt, Niedertemperatur-Feuerungsanlagen zur Begrenzung der Hausbrandemissionen bzw. wegen der Feinstaubproblematik im Ballungsraum Kassel per Festsetzung auszuschließen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da Niedertemperatur-Feuerungsanlagen zwischenzeitlich zu den modernen Heizungsanlagen zählen, deren Einbau auch staatlich gefördert wird. In den zurückliegenden Jahren erfuhr die Heizkesseltechnik eine bemerkenswerte Entwicklung hin zu energiesparsamen Kesseln mit emissionsreduziertem Ausstoß. Moderne Niedrigtemperaturkessel sind einfach, preiswert und haben eine hohe Brennstoffausnutzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen sie auch weiterhin zugelassen werden, zumal sie eine gute Alternative zum Brennwertkessel sind, wenn kein Fernwärme- oder Erdgasanschluss vorhanden ist.

## 10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB erforderlich.

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2006 wurde die Umlegung angeordnet. Als Umlegungsstelle wurde der Magistrat eingesetzt.

Durch Beschluss vom 26.09.2007 wurde die Umlegung „Altanenwiesenweg“ für das Gebiet „Altanenwiesenweg“ / „Hinter den Trieschhöfen“ / nördliche Grenze der Grundstücke „Hinter den Trieschhöfen 21 bis 21 C“ und „Am Kreuzstein 34 und 41“ / östliche Grenze der „Grünfläche am Geilebach“ eingeleitet. Der Sollanspruch wird nach dem Verhältnis der Werte ermittelt.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,8 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

<b>Baugebiete</b>	<b>50.154 m<sup>2</sup></b>
WR <sub>1</sub>	5.560 m <sup>2</sup>
WR <sub>1</sub> (westliches Einzelgrundstück)	624 m <sup>2</sup>
WR <sub>2</sub>	43.970 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.088 m<sup>2</sup></b>
Planstraße A	1.290 m <sup>2</sup>
Verbreiterung der Straße „Hinter den Trieschhöfen“	28 m <sup>2</sup>
Planstraße B	400 m <sup>2</sup>
Straßenabschnitt „Am Kreuzstein“	370 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>5.340 m<sup>2</sup></b>
Grünfläche - Parkanlage	3.350 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit Pflanzbindung (LSG)	1.990 m <sup>2</sup>

## 11 KOSTEN DER MAßNAHMEN

### Erschließungsstraßen

Die Gesamtkosten für den Straßenneubau, einschließlich Beleuchtung (ohne Fuß- / Radwege und ohne Planungs- und Umsetzungsleistungen nach HOAI) werden vom Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel geschätzt auf:

Planstraße A	174.000,00 €
Planstraße B	75.400,00 €
Am Kreuzstein	61.200,00 €
<u>Straßenbau insgesamt</u>	<u>310.600,00 €</u>

Die Planstraße B und der Endteil Am Kreuzstein wurden als einmalige Herstellung, die Planstraße A zweistufig (Baustraße und Endausbau) angenommen.

### Öffentliche Grünflächen

Vom Umwelt- und Gartenamt wurden für die öffentlichen Grünflächen folgende Kosten ermittelt:

- Herrichtung der Grünfläche im östlichen Planbereich (Grünfläche 2) ohne Entfernung baulicher Anlagen, inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ca. 30.000,00 €.
- Herrichtung des Fußweges im westlichen Planbereich (Grünfläche 1) für die Wegebefestigung mit minimalem Standard ca. 3.600 €.

Bearbeitung:



**Landschafts- & Städtebauarchitektur**  
Fahrmeier • Rühling • Welland  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 08.08.2008

.....  
(Dipl. Ing. S. Rühling)

Aufstellung:

**Stadt Kassel**

**Stadtplanung und Bauaufsicht**

Kassel, den 13.8.2008  
  
.....  
(Amtsleitung)