

# Bebauungsplan IV / 60 B "Ortskern Harleshausen"



Begründung und Umweltbericht

07.05.2010



Begründung und Umweltbericht  
zum Bebauungsplan IV / 60 B  
"Ortskern Harleshausen"

Stand: 07.05.2010

Auftraggeber:

Stadt Kassel - Der Magistrat  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Obere Königstraße 8  
34117 Kassel

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Teil A: Begründung</b>	
<b>1. Allgemein</b>	
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	6
1.2 Planverfahren	6
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	8
2.2 Schutzgebiete	9
2.3 Satzungen	9
2.4 Gutachten und Hinweise	11
<b>3 Städtebauliche Situation</b>	
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	12
3.2 Erschließung und Verkehr	13
3.3 Ver- und Entsorgung	16
<b>4 Planungsziele</b>	
4.1 Städtebauliche Entwicklung	17
4.2 Erschließung und Verkehr	18
4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	22
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	23
5.2 Straßenverkehrsflächen	24
5.3 Immissionsschutz	25
5.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	27
<b>6 Gesamtabwägung</b>	
6.1 Eingriffsvermeidung	30
6.2 Planungsalternativen	30
6.3 Auswirkungen der Planung	30
6.4 Verhältnismäßigkeit	31
<b>7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte</b>	
7.1 Flächenbilanz	32
7.2 Bodenordnung	33
7.3 Überschlägig ermittelte Kosten	33
<b>8 Verfahrensübersicht</b>	
8.1 Verfahrenstermine	34
8.2 Frühzeitige Beteiligung	34

## Teil B: Umweltbericht

### 1. Einleitung

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.1 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplans                 | 41 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung | 41 |

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 2.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes  | 42 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes   | 43 |
| 2.3 | Geplante Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 43 |
| 2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 44 |

### 3. Zusätzliche Angaben

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 3.1 | Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 44 |
| 3.2 | Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes                         | 45 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung   | 45 |

#### Quellen:

- 1: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IV / 60 B, Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt, Kassel Juni 2009
- 2: Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen, ANP Architektur und Nutzungsplanung, Juni 2004

## Teil A: Begründung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Perpetua Ascher-Köpping

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur+Planung  
34125 Kassel • Wallstraße 2 B  
0561 / 57 999-24 Fax -25  
arch.koepping@t-online.de





# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 24.02.03 beschlossen, für den Ortskern Harleshausen zwischen Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Helmarshäuser Straße und Kronenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches neu regelt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7B wird mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. IV/60 B für diesen Bereich aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV/7B aus den 70iger Jahren entsprechen nicht mehr der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und entscheidende Rahmenbedingungen haben sich geändert.

Am 13.12.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung erneut zu diesem Gebiet einen Beschluss gefasst, der auch die angrenzenden Bau- und Freiflächen miteinbezieht. Der Geltungsbereich wurde nun auf den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. IV/7 B von 1975 ausgeweitet, dessen Aussagen durch die Festsetzungen der drei folgenden Bebauungspläne ersetzt werden sollen.

Um die Komplexität dieser Aufgaben in überschaubaren Zeitabschnitten lösen zu können, wurde der Geltungsbereich in drei Teilabschnitte gesplittet:

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 A "Am Stockweg"

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen"

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 C "Karlshafener Straße"

Da ein konkreter Handlungsbedarf für den Ortskern Harleshausen besteht, wurde mit dem Plan Nr. IV/60 B begonnen.

## 1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß §2ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung aufgestellt.

## 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,6 ha liegt im Kasseler Norden, im Stadtteil Harleshausen, in der unmittelbaren Ortsmitte.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Linie 5 m nördlich der Kronenstraße und der nördlichen Parzellengrenze des Flurstücks 31/1;
- im Osten durch die östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 17/13, 31/1, 31/2, 30/3, 30/4 und deren Verlängerung parallel zur Helmarshäuser Straße;
- im Süden durch die Straßenmitte der Niederfeldstraße und der Wolfhager Straße;
- im Westen durch die Straßenmitte der Obervellmarer Straße.



## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2-94), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Siedlungsbestand und als Teil des Nahversorgungszentrums Harleshausen.

#### 2.1.2 KEP-Zentren, Zweckverband Raum Kassel

Das Plangebiet ist gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" Teil eines Nahversorgungszentrums mit über den Stadtteil hinausgehender Wirkung.

#### 2.1.3 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der seit 08.08.2009 rechtsgültige Flächennutzungsplan 2007 stellt zur Sicherung des Einzelhandels entlang der Wolfhager Straße und der Obervellmarer Straße "Gemischte Bauflächen" dar.

Die Helmarshäuser Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit einer Verbindung zur Obervellmarer Straße dargestellt. Die Wolfhager Straße ist ebenfalls eine Hauptverkehrsstraße und verbindet die Kasseler Innenstadt mit den Gemeinden Ahnatal, Habichtswald-Dörnberg und Calden.

#### 2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der Landschaftsplan stellt den betreffenden Bereich als Siedlungsgebiet dar. In seinem Entwicklungsteil werden als Empfehlungen formuliert:

- Aufwertung von Straßen als Freiräume durch Baumpflanzungen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen (Wolfhager Straße).
- Durchführung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) innerhalb der höher verdichteten Siedlungsbereiche des alten Dorfkerns mit Umfeld.

## 2.2 Schutzgebiete

### 2.2.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmale:

Wolfhager Straße 372  
Am Kirchhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7  
Greibenstraße 5, 7  
Kronenstraße 13, 15.

Der historische Ortskern Harleshausen steht als "Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße" unter Denkmalschutz. Der Bereich umfasst die Grundstücke Am Kirchhof 1-7, Grebenstraße 1-10, Wolfhager Straße 368-376.

### 2.2.2 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor.

## 2.3 Satzungen

### 2.3.1 Bebauungsplan IV 7B

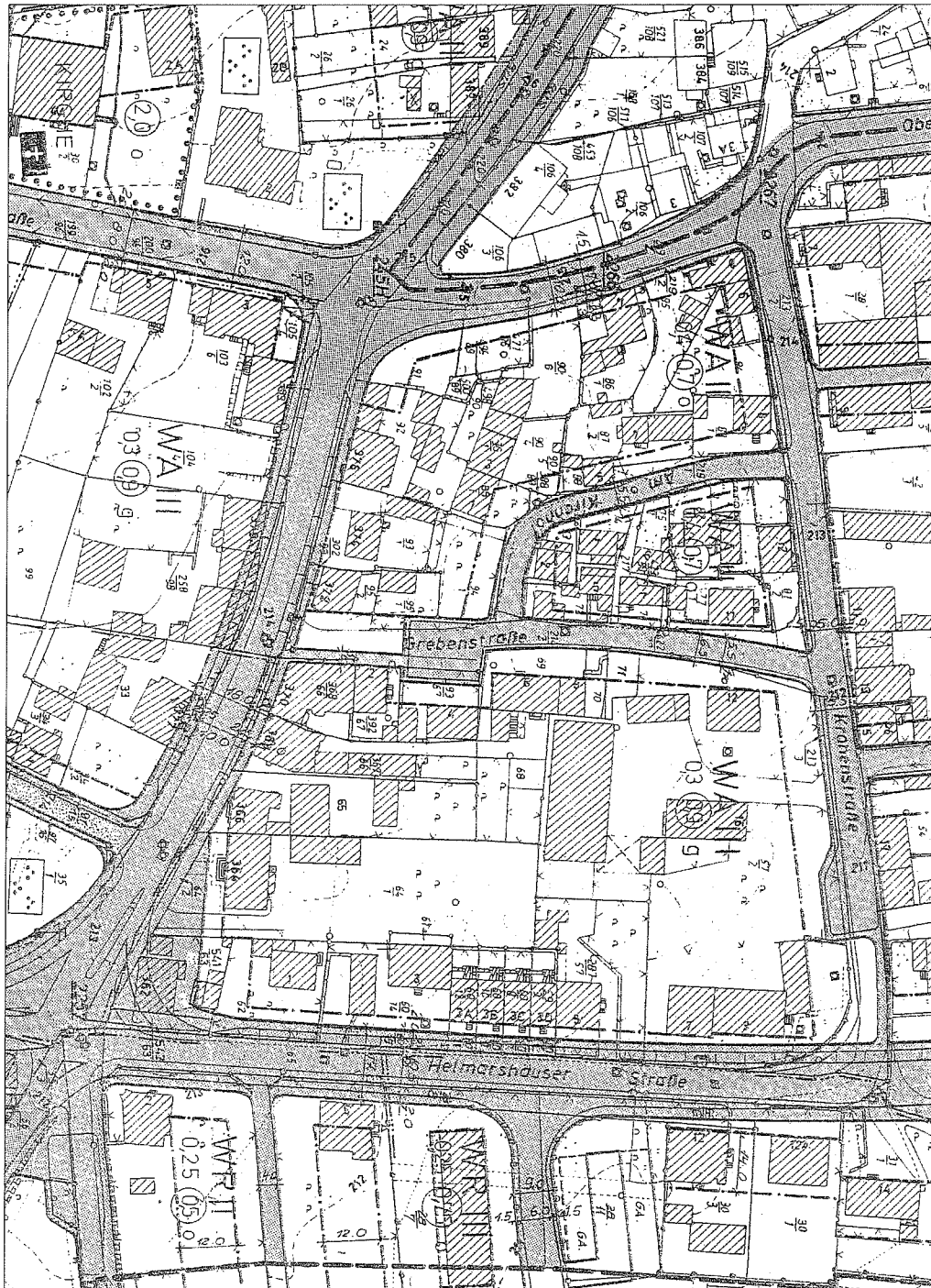
Das Plangebiet entspricht dem mittleren Teil des Bebauungsplans Nr. IV 7B von 1975, dessen Aussagen durch den Bebauungsplan Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen" in diesem Bereich ersetzt werden sollen.

Im Bebauungsplan Nr. IV 7B ist das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Bereich östlich der Grebenstraße sind maximal 3 Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7 festgesetzt. Im Bereich westlich der Grebenstraße sind maximal 2 Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,9 festgesetzt.

Die Baufenster umfassen fast vollständig die privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme von unterschiedlichen Randabständen zu den Straßen.

Nach der damals gültigen BauNVO (1968) wurden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO 1968 sowie Balkone, Terrassen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zur zulässigen Grundfläche hinzugerechnet. Die Summe der maximal bebaubaren und versiegelbaren Flächen entsprach demnach den Grundstücksflächen.

Die Fläche der Helmarshäuser Straße ist in einer Breite von 17,0 m dargestellt, um den damals geplanten Ausbau zur Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen. Dies betrifft auch den Einmündungsbereich Helmarshäuser Straße / Wolfhager Straße.



Bebauungsplan IV 7B von 1975, Ausschnitt

### 2.3.2 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung

maßgeblich.

### 2.3.3 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

## 2.4 Gutachten und Hinweise

### 2.4.1 Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen

Im Auftrag der Stadt Kassel erarbeitete das Büro *ANP Architektur und Nutzungsplanung* in Zusammenarbeit mit Beteiligten, interessierten Bürgern und Bürgerinnen und dem Ortsteilgremium eine "städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen" (2), die im Juni 2004 fertig gestellt wurde. An dieser Stelle wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Lösungen und deren Auswirkungen untersucht. Der Ortsbeirat Harleshausen hat dem Rahmenplan in seiner Sitzung am 24.06.2004 zugestimmt.

### 2.4.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (1)

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Umweltbericht aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte gem. § 4 HeNatG in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

### 2.4.3 Verunreinigungen des Erdreiches

Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. gearbeitet haben. Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.

### 2.4.4 Bombenabwurfgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Überbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenversiegelungen in Verbindung mit Schachtarbeiten, ist eine Überprüfung (Sondierung) der betroffenen Eingriffsfläche erforderlich.

## 3 Städtebauliche Situation

### 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 215 m ü. NN., weist kaum Höhenunterschiede und keine topografischen Besonderheiten auf.

Es wird tangiert von der stark befahrenen Wolfhager Straße im Süden, sowie der ebenfalls stark frequentierten Obervellmarer Straße im Westen.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die besondere Eigenart des Gebiets besteht in der vorhandenen Mischung von Wohnnutzung, Läden, Gaststätten, Gewerbebetrieben und Büronutzung.

Der Baubestand entlang der Wolfhager- und der Obervellmarer Straße ist geprägt durch Wohn- und Geschäftsgebäude in zwei bis dreigeschossiger Bauweise. So wird im wesentlichen die Erdgeschosszone von Läden, Handwerksbetrieben und Gaststätten genutzt, die oberen Geschosse sind bewohnt. Im Abschnitt Wolfhager Straße zwischen Helmarshäuser- und Grebenstraße ist aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel in mehreren Gebäuden ein Leerstand von Geschäftsflächen zu verzeichnen. Mehrheitlich sind Angebote des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Drogerie, Ärzte, Apotheke, Textilien, Gastronomie) hier ansässig.

Darüber hinaus sind im Bereich Greben-/ Kronenstraße mehrere Handwerksbetriebe vorhanden, die als inhabergeführte Betriebe ihre Werkstattgebäude neben dem eigenen Wohnhaus errichtet haben. Insgesamt betrachtet ist die vorrangig zweigeschossige Bebauung im Inneren des Quartiers zum überwiegenden Teil durch Wohnnutzung geprägt. Im Bereich Grebenstraße/ Am Kirchhof existieren zahlreiche Fachwerkbauten, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage mit Einzeldenkmälern einen Teil des ältesten ehemaligen Dorfkerns von Harleshausen umfassen.

Auf Grund der kleinteiligen und stark verdichteten Bebauung gibt es hier nur wenig private Freiflächen, die wegen gewerblicher Nutzungen zudem vielfach versiegelt sind. Der Mangel an Grünflächen wird deutlich an Hand der großen Anzahl an Pflanzkübeln, die von den Grundstückseigentümern aufgestellt werden. Auch andere Begrünungsmöglichkeiten, z. B. Anlage einer Dachterrasse, Berankung von Pergolen und Zäunen, wurden realisiert.

Zwischen Grebenstraße und Helmarshäuser Straße ist bis heute ein Bereich erhalten geblieben, der mit Stall- und Wirtschaftsgebäuden und umgebenden Weideflächen landwirtschaftlich strukturiert ist und derzeit für die Pferdehaltung genutzt wird. An der Helmarshäuser Straße sind neben Hausgärten größere Freiflächen des Geschosswohnungsbaus und einer Kindertagesstätte, zu finden. Dementsprechend gibt es in diesem Bereich auch umfangreichere Gehölzbestände

Das im städtischen Besitz befindliche Eckgrundstück Wolfhager Straße/Obervellmarer Straße wird seit mehreren Jahren als Parkplatz genutzt. Aufgrund der fehlenden Bebauung und der zurückgesetzten Gebäude auf den Nachbargrundstücken entspricht der jetzige städtebauliche Zustand gestalterisch nicht der markanten Innerortslage.

## **3.2 Erschließung und Verkehr**

### **3.2.1 Wolfhager und Obervellmarer Straße**

Das Plangebiet wird im Süden bzw. Westen von den Haupterschließungsstraßen Wolfhager Straße und Obervellmarer Straße tangiert. Zählungen der Stadt Kassel haben 2003 eine Verkehrsbelastung von 13.960 Pkw/24h (Wolfhager Straße) und 9.290 Kfz/24h (Obervellmarer Straße) ergeben. Insbesondere der Knoten zwischen beiden Straßen ist stark belastet; die abbiegenden Verkehrsströme führen regelmäßig zu Rückstaus vor dem Knoten und zu erheblichem Schleichverkehr durch die Quartiers-Sammelstraßen.

Die beidseitigen Gehwege sind im Mittel zwischen 2-3 m breit, in den Abschnitten mit straßenbegleitenden Parkplätzen liegt die Breite teilweise darunter. An der Wolfhager Straße befindet sich auf der Nordseite ein Parkstreifen sowie auf der gegenüberliegenden Seite eine Kap-Haltestelle.

Auf dem im städtischen Besitz befindlichen Eckgrundstück Wolfhager Straße/Obervellmarer Straße sind 15 öffentliche Parkplätze vorhanden.

Der Knoten Wolfhager/Obervellmarer Straße wird zur Zeit in verkehrstechnischer und gestalterischer Hinsicht umgeplant. Es wird beabsichtigt, den Verkehrsfluss insbesondere der bisher rückstauenden Abbiegeströme durch separate Abbiegespuren zu verbessern sowie die Kreuzung einschließlich des angrenzenden Parkplatzes als Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität zu gestalten.

### **3.2.2 Helmarshäuser und Kronenstraße**

Diese Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen und dienen als quartiers-interne Sammelstraßen. Sie werden jedoch auch durch Schleichverkehr zur Umgehung des Knotens Wolfhager/Obervellmarer Straße, hauptsächlich stadtauswärts, genutzt. Nach Berichten der Anlieger fließt dieser Schleichverkehr nicht nur an der Einmündung der Kronenstraße in die Obervellmarer Straße ab, sondern auch über die Straße Im Grund, die in ihrem Querschnitt noch weniger als die Kronenstraße für eine derartige Verkehrsbelastung geeignet ist.

Zählungen der Stadt Kassel in der Helmarshäuser Straße haben 2003 eine Verkehrsbelastung von 5.630 Pkw/24h ergeben.

Im Bestand existiert in der Helmarshäuser Straße nur an der östlichen Seite



Helmarshäuser und Kronenstraße Bestand

ein Gehweg von knapp 2 m Breite. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 6 m.

Die Kronenstraße besitzt nur auf der südlichen Seite einen Gehweg von ca. 2 m Breite, nördlich schließen Grundstücke bzw. Häuser direkt an die Fahrbahn an. Die Fahrbahnbreiten liegen hier zwischen 5,90 m und 7,50 m. Der Fahrbahnbelag führt im Bereich der Häuser Kronenstraße 13 bis 17 über private Grundstücksstreifen bis an die Gebäude.

Aufgrund der heutigen verkehrlichen Belastung der Straße, der mangelnden Einhaltung des Tempo-30-Gebotes und der fehlenden Gehwege besteht im Hinblick auf die Verkehrssicherheit für Anlieger und FußgängerInnen für beide Straßen Verbesserungsbedarf.

### 3.2.3 Verlängerung und Ausbau der Helmarshäuser Straße

Im GVP war bislang als Planfall 1 der Ausbau und die Verlängerung der Helmarshäuser Straße durch das Geilebachtal bis zur Obervellmarer Straße vorgesehen. Mit der Verbindung sollte der Knoten Wolfhager/Obervellmarer Straße und der Ortskern von Harleshausen entlastet werden. Mit diesem Ausbau wäre eine Verbreiterung der Straßenparzelle auf 14,75 m und eine prognostizierte Verkehrsbelastung 2010 mit 12.000 Kfz/24h, d. h. mehr als eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung verbunden gewesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.03.2008 beschlossen, *kein* Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Helmarshäuser Straße einzuleiten. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Helmarshäuser Straße nicht bis zur Obervellmarer Straße verlängert wird und im Querschnitt lediglich als quartiersbezogene Sammelstraße ausgelegt werden kann.

### 3.2.4 Verkehrsberuhigte Bereiche

Grebenstraße und "Am Kirchhof" sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Insbesondere die Grebenstraße wird durch zahlreiche parkende Autos in Anspruch genommen; im Übergang zur Wolfhager Straße ist die Grebenstraße ausschließlich Gehwegsbereich.

### 3.2.5 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Kronenstraße, Karlshafener Straße und Carlsdorfer Straße mit den Buslinien 10, 18, 19, 24, 41 und 42. Durch diese Linien ist der Stadtteil mit der Innenstadt, Vellmar, dem Bahnhof Wilhelmshöhe, dem Industriepark Waldau und Korbach verbunden.

Die Haltestelle Carlsdorfer Straße liegt in der Helmarshäuser Straße und wird stadtauswärts von den Buslinien 19 und 41 im 30-Minuten-Takt angefahren. Die Busse fahren im weiteren Verlauf durch die Kronenstraße und biegen rechts in die Obervellmarer Straße ein. Durch den Busverkehr in der Helmarshäuser und Kronenstraße besteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Quartiers; aufgrund des regelmäßigen Begegnungsfalles Pkw/Bus ist bei reduzierter Fahrgeschwindigkeit ein Regelquerschnitt der Fahrbahn von 5,50 m erforderlich.

Eine Verlegung der Haltestelle in die Wolfhager Straße und damit eine Entlastung der Quartiersstraßen ist seitens der KVG nicht geplant, da sich eine Haltestelle an der Wolfhager Straße im Rückstaubereich des Knotens Wolfhager-/Obervellmarer Straße befinden würde und durch die Anordnung der Haltestelle die dort vorhandenen Parkplätze entfallen würden.



### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet sind in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden und bei Neubauvorhaben somit die Möglichkeit zum Anschluss grundsätzlich gegeben. Im Bereich "Pferdeweide" sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, der Anschluss an die Kronenstraße ist möglich.

Die leitungsfreien Straßenflächen sind in der Helmarshäuser und Kronenstraße sehr begrenzt, so dass geplante Baumstandorte vorab mit den Leitungstrassen abgeglichen werden müssen. Im östlichen Bereich der Helmarshäuser Straße sowie insgesamt in der Kronenstraße sind Baumstandorte wegen der Leitungsdichte nicht denkbar.

## 4 Planungsziele

### 4.1 Städtebauliche Entwicklung

#### 4.1.1 Teilgebiet zwischen Obervellmarer Straße und Grebenstraße

Die besondere Eigenart dieses Gebietes, die in der Mischung von Wohnnutzung, Läden, Gaststätten und Gewerbebetrieben besteht, soll planerisch unter der Maßgabe der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung gesichert werden. Die anderen Nutzungen müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

#### 4.1.2 Die Pferdeweide

Das Areal Pferdeweide umfasst ca. 4670 m<sup>2</sup> und befindet sich zwischen Kronenstraße und Grebenstraße. Teilbereiche der Grundstücke Grebenstraße 9 und Wolfhager Straße 364 und 366 wurden in die Planung miteinbezogen.

Hier wird eine Entwicklung als Wohnstandort angestrebt, mit Einzel- und Doppelhäusern, entsprechend dem Maßstab der benachbarten, kleinteiligen, dörflichen Baustruktur des Ortskerns Harleshausen. Es sollen drei Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser mit Baugrundstücken von 320 m<sup>2</sup> bis 622 m<sup>2</sup> Größe entstehen (siehe Gestaltungsplan S. 21).

Die Erschließung erfolgt als Anliegerweg von der Kronenstraße aus. Für PKW und Müllfahrzeuge gibt es eine Wendemöglichkeit, nicht jedoch für LKW.

Ein Lebensmitteldiscounter ist hier städtebaulich nicht erwünscht, da er den gesamten Blockinnenbereich zwischen Grebenstraße und Helmarshäuser Straße in Anspruch nehmen würde und aufgrund der Vollversiegelung und des erhöhten Verkehrsaufkommens zu einer massiven qualitativen Einschränkung der angrenzenden Wohnbebauung führen würde.

Strukturdaten Pferdeweide in m<sup>2</sup>

Bruttobauland	4.200
Nettobauland	3.355
Erschließungsflächen	705
Grundflächenzahl	0,3
Geschossflächenzahl	0,6
Vollgeschosse	II
max. überbaute Fläche	1.007
Bruttogrundfläche BGF	2.013
Anzahl Grundstücke	8

## 4.2 Erschließung und Verkehr

### 4.2.1 Parkplatz an der Kreuzung Wolfhager/Obervellmarer Straße

Der bestehende Parkplatz soll unter Einbeziehung eines Teiles des Nachbargrundstückes vergrößert und seine Aufenthaltsqualität durch Begrünung verbessert werden. Die Anzahl der Parkstände ist mit 14 Stück die gleiche wie heute; allerdings ist das Ein- und Ausparken zukünftig bequemer, da die Parkstandanordnung eher den heutigen Erfordernissen entspricht.

Die Anlage von separaten Baumscheiben ermöglicht das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Bäumen, die der Kreuzung Wolfhager/Obervellmarer Straße eine bessere räumliche Gestaltung geben. Der Gehweg soll deutlich verbreitert werden, um auch hier die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Der Platz ist durch eine ca. 2 m hohe Mauer von den angrenzenden Grundstücken abgeschirmt. Es soll ein vielfältig nutzbarer Platz entstehen, auf dem auch Veranstaltungen wie z.B. Feste und Märkte möglich sind.

Zugleich wird der Knoten in verkehrstechnischer Hinsicht in Zusammenhang mit der Wolfhager Straße überplant. Es wird beabsichtigt, den Verkehrsfluss insbesondere der bisher rückstauenden Abbiegeströme durch separate Abbiegespuren zu verbessern (siehe 3.2.1).

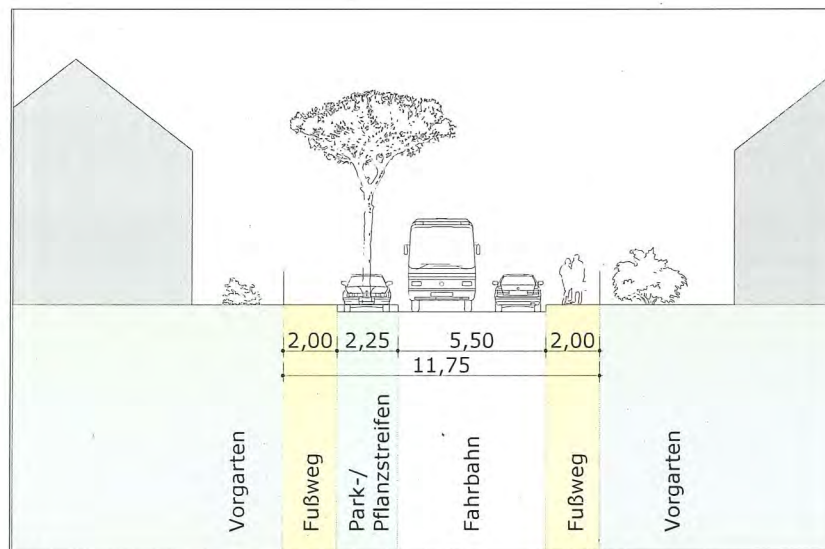


Entwurf: PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum, März 2008

#### 4.2.2 Helmarshäuser Straße

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass die Helmarshäuser Straße nicht bis zur Obervellmarer Straße verlängert wird (siehe 3.2.3), wird die Helmarshäuser Straße als quartiersbezogene Sammelstraße ausgelegt.

Das Regelprofil sieht eine 5,50 m breite Fahrbahn vor, die den Begegnungsverkehr Pkw/Bus ermöglicht. Es wird beidseitig ein Fußweg von 2 m Breite und auf der Westseite ein mit Bäumen bepflanzter Parkstreifen vorgesehen (siehe Gestaltungsplan S. 21). Der Regelquerschnitt verbreitert sich von zur Zeit ca. 8 m auf 11,75 m.



Helmarshäuser Straße, geplanter Regelquerschnitt

#### 4.2.3 Kronenstraße

Das Straßenprofil soll einen zweiten Gehweg, eine reduzierte Fahrbahnbreite und zwei Fahrbahnverengungen erhalten. Von diesen Maßnahmen werden folgende Verbesserungen für die Kronenstraße erwartet:

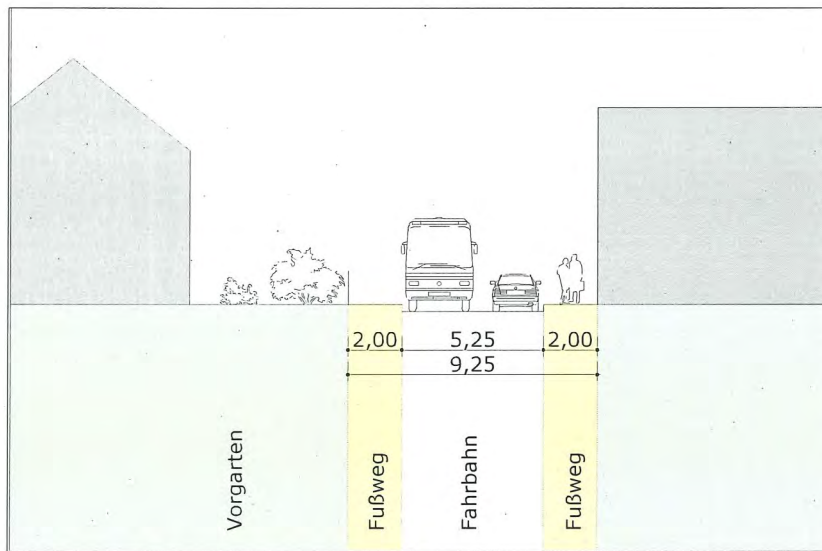
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit,
- Reduzierung des quartiersfremden Schleichverkehrs,
- Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen,
- verbesserte Sicherheitsbedingungen für Fußgänger und Anwohner.

Insbesondere in Zusammenhang mit einem verbesserten Verkehrsfluss des Abbiegeverkehrs am Knoten Wolfhager/Obervellmarer Straße im Zuge des Straßenumbaus Wolfhager Straße ist mit einer deutlich verkehrsreduzierenden Wirkung der Fahrbahnverengungen in der Kronenstraße zu rechnen.

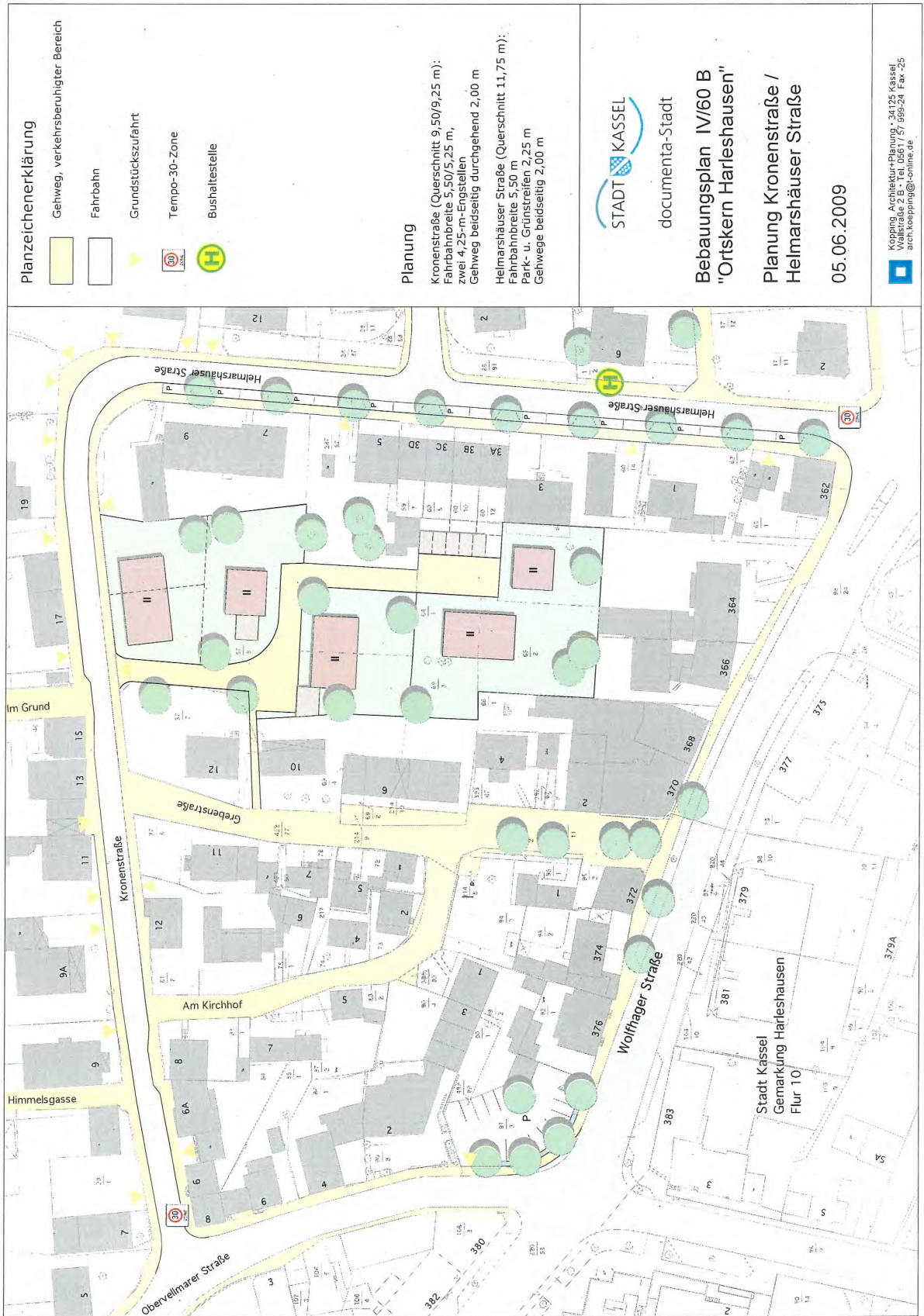
Das Regelprofil sieht in den äußeren Straßenabschnitten eine 5,50 m breite Fahrbahn vor. Der mittlere Abschnitt zwischen den Fahrbahnverengungen soll

eine Fahrbahnbreite von 5,25 m erhalten (siehe Gestaltungsplan S. 21). Der Begegnungsverkehr Pkw/Bus ist bei reduzierter Fahrgeschwindigkeit (Tempo-30-Zone) nach wie vor möglich. Es wird beidseitig ein Fußweg von in der Regel 2 m Breite vorgesehen.

Wegen des geringen vorhandenen Straßenquerschnitts ist eine Anordnung von Bäumen im Straßenraum nicht vorgesehen.



Kronenstraße, geplanter Regelquerschnitt



### 4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Auf der Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und Bewertung werden im Grünordnungsplan folgende landschaftsplanerischen Ziele genannt:

- Erhaltung des als wertvoll beurteilten Baumbestandes
- Begrünung der Wolfhager Straße, Helmarshäuser Straße und Kronenstraße durch Baumpflanzungen
- Begrünung des Parkplatzes Ecke Wolfhager/Obervellmarer Straße durch Baum- und Heckenpflanzungen
- bei geplanten Nachverdichtungen/Neubebauung vorhandener Freiflächen Sicherung eines hohen Grünflächenanteils (mindestens 50 %) und Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung)

Alle diese Maßnahmen dienen in erster Linie der gestalterischen und kleinklimatischen Aufwertung im Gebiet.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### 5.1.1 Besonderes Wohngebiet WB 1 - 0,5 - 0,8

Der an der Wolfhager Straße und an der Obervellmarer Straße gelegene Teil des Geltungsbereiches wird als besonderes Wohngebiet gemäß §4a BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Um die Wohnnutzungen nicht durch zusätzliche Immissionen zu belasten, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,5 / GFZ 0,8 festgesetzt. Die Obergrenze für besonderes Wohngebiet gemäß §17 BauNVO ist damit unterschritten. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 5.1.2 Besonderes Wohngebiet WB 2 - 0,4 - 0,7

Der Bereich zwischen Kronenstraße, Grebenstraße und Am Kirchhof ist ebenfalls als besonderes Wohngebiet, das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,4 / GFZ 0,7 festgesetzt. Auch hier wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt und eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 5.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 0,4 - 0,7

Die Baufenster des WA 1 sind an die tatsächliche Entwicklung angepasst und lassen eine bauliche Nutzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,7 zu. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt und eine offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung der Traufhöhe wird verzichtet.

#### 5.1.4 Allgemeines Wohngebiet WA 2 - 0,3 - 0,6

Im Bereich der "Pferdeweide" sind einzelne Baufenster für Doppel- und Einzelhäuser ausgewiesen. Die GRZ und GFZ ist hier mit 0,3 und 0,6 geringer als im o.g. WA 1 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt, zusätzlich ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgelegt.

#### 5.1.5 Allgemeines Wohngebiet östlich der Helmarshäuser Straße WA 3 - 0,3 - 0,6; WA 4 - 0,25 - 0,75; WA 5 - 0,25 - 0,5

Im Wohngebiet östlich der Helmarshäuser Straße sind die Baufenster an die tatsächliche Entwicklung angepasst, das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1975 oder der tatsächlichen Bebau-



ung. Eine offene Bauweise wird festgelegt.

Der im WA 3 vorhandene Handwerksbetrieb genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz. Zukünftige Um- und Erweiterungsmaßnahmen müssen sich allerdings am aktuellen Planungsrecht messen lassen.

Das ursprünglich vorhandene reine Wohngebiet zwischen Carlsdorfer Straße und Niederfeldstraße ist in ein allgemeines Wohngebiet geändert worden, so dass der gesamte Bereich östlich der Helmarshäuser Straße nun als WA festgesetzt ist.

## 5.2 Straßenverkehrsflächen

### 5.2.1 Parkplatz an der Kreuzung Wolfhager/Obervellmarer Straße

Der bestehende Parkplatz wird unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes (Teilstück aus 92/1) vergrößert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzungen folgen der Entwurfsplanung der Stadt Kassel zur Neugestaltung der Platzflächen Wolfhager/Karlshafener Straße.

Der Parkplatz wird mit Hecken eingefasst und der Gehweg auf ca. 3 m verbreitert. Die Anpflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen wird festgesetzt. Das private Werkstattgebäude im rückwärtigen Teil des Parkplatzes bleibt erhalten und wird über den Parkplatz angefahren.

### 5.2.2 Helmarshäuser Straße

Die Straßenverkehrsfläche der Helmarshäuser Straße wird mit einer Breite von 11,75 m festgesetzt.

Zur Umsetzung des geplanten Regelquerschnitts (siehe 4.2.2) ist der Erwerb eines im Mittel 3,75 m breiten privaten Grundstücksstreifens an der westlichen Straßenseite erforderlich. Im Bereich der Helmarshäuser Straße 1 bis 3D wurde in den letzten Jahren bereits ein Grundstücksstreifen von der Stadt Kassel zur Verbreiterung des Regelquerschnitts erworben. Der Erwerb im Bereich Helmarshäuser Straße 5 bis 9 ist jedoch zur Zeit nicht absehbar.

Aufgrund der kurzfristig nicht möglichen Umsetzung werden die geplanten Straßenquerschnitte im Bebauungsplan nicht konkret, sondern lediglich als Gesamtverkehrsfläche dargestellt.

Bei einer Umbauplanung ist die Bushaltestelle Carlsdorfer Straße zu berücksichtigen.

Im Bereich der Helmarshäuser Straße liegen westseitig Gasleitungen, ostseitig Strom- und Wasserleitungen, mittig Abwasserkanäle. Bei der Anpflanzung von Bäumen sind gegebenenfalls Wurzelschutzmaßnahmen oder die Verlegung der Leitungen erforderlich.

### 5.2.3 Kronenstraße

Zur Umsetzung des geplanten Regelquerschnitts (siehe 4.2.3) ist der Erwerb von privaten Grundstücksstreifen an der nördlichen Straßenseite erforderlich. Der Erwerb ist zur Zeit teilweise nicht absehbar. Aufgrund der kurzfristig nicht möglichen Umsetzung werden die geplanten Straßenquerschnitte im Bebauungsplan nicht konkret, sondern lediglich als Gesamtverkehrsfläche dargestellt.

Unabhängig von der Umsetzung des Straßenausbauens in der Kronenstraße soll der Schleichverkehr von der Kronenstraße durch die Straße Im Grund in Richtung Obervellmarar Straße kurzfristig durch geeignete Maßnahmen (Anliegerstraße, Einbahnregelung o. ä.) unterbunden werden.

### 5.2.4 Grebenstraße, Am Kirchhof und neuer Wohnweg

Die Grebenstraße, die Straße "Am Kirchhof" sowie der neue Wohnweg sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Bereiche sind gemischt genutzte Flächen, eine Trennung der Verkehrsarten wird nicht vorgenommen.

## 5.3 Immissionsschutz

### 5.3.1 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel ‚Maßnahmen‘, „dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhalten strenger Grenzwerte möglich ist“ und führt ergänzend aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an dem Grenzwert des „Blauen Engels“ für Pelletheizungen von 30 mg/m<sup>3</sup>. Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO<sub>2</sub>-freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch

veralteten Öfen und Kaminen üblich ist." (S. 82)

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhalteplans wird für das Plangebiet generell für Feuerungsanlagen die Einhaltung konkreter Grenzwerte festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhalteplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub unabhängig vom Brennstoff 20 mg/m<sup>3</sup>. Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Holzpellettheizungen von 20 mg/m<sup>3</sup>. Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z.B. Gas und Heizöl von 100 mg/m<sup>3</sup> und für Holzpellets von 60 mg/m<sup>3</sup> ist ausgehend vom Luftreinhalteplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Die Festsetzungen stellen für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die technischen Anforderungen entsprechen bereits heute dem Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotsspektrum verfügbar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

### 5.3.2 Sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

### 5.3.3 Schallimmissionen

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002, werden besonders an den der Wolfhager Straße und Obervellmarer Straße aber auch an den der Helmarshäuser Straße und Kronenstraße zugewandten Gebäudefassaden am Tage und in der Nacht wesentlich überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Als passive Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

Bei Neu- und Umbauten sind mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  in dB einzuhalten:

Immissionsort	Lärmpegelbereich nach DIN 4109*	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Wolfhager Straße Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Obervellmarer Straße Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Helmarshäuser Straße	III	35	30
Kronenstraße Straßenfassade	IV	40	35
Seitenfassade	III	35	30

\*ist nicht identisch mit Fensterschallschutzklassen.

Hierbei sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2001, zu beachten. Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf den Hauptstraßen abgewandten Gebäudeseiten geplant werden. Werden Schlaf- und Kinderzimmer an der Straßenfassade der Wolfhager Straße oder Obervellmarer Straße geplant, sind diese mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungsöffnungen zu versehen.

#### 5.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9[1] Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9[1] Nr. 20 BauGB

##### 5.4.1 Festsetzung von Baumpflanzungen in der Wolfhager Straße

Abweichend von den Empfehlungen des Grünordnungsplans werden in der Wolfhager Straße 3 (statt 6) Laubbäume festgesetzt, um auch in Zukunft die Option, eine Bushaltsstelle in diesem Bereich anlegen zu können, zu erhalten.

##### 5.4.2 Festsetzung von Baumpflanzungen in den Quartiersstraßen

Die im Straßenkonzept gezeigten 9 Laubbäume in der Helmarshäuser Straße werden nicht zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt, jedoch durch Text festgesetzt. Dadurch können die Baumstandorte flexibel an eine künftige Ausbauplanung angepasst werden.

Auf dem von der Stadt Kassel erworbenen Grundstücksstreifen vor der Helmarshäuser Straße 1 befindet sich eine erhaltenswerte Tanne, die sich im Bereich des geplanten Gehwegs befindet. Der Baum soll bei einer künftigen Ausbauplanung berücksichtigt werden und erhalten bleiben, jedoch nicht bei Ab-

gang ersetzt werden. Der Baumstandort wird daher - abweichend von der Empfehlung des Grünordnungsplans - nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Da der Baum nicht durch die Baumschutzsatzung gesichert ist (kein Privatgrundstück), liegen Schutz und Erhalt in der Eigenverantwortung der Stadt Kassel. Durch die im geplanten Regelquerschnitt der Helmarshäuser Straße an dieser Stelle vorgesehene Baumpflanzung im Bereich des Grünstreifens ist ein zukünftiger Abgang des Baums bereits ausgeglichen.

Abweichend von den Empfehlungen des Grünordnungsplans werden in der Kronenstraße keine Baumpflanzungen festgesetzt, da der zur Verfügung stehende Straßenquerschnitt und die Trassenführung der Versorgungsleitungen Baumstandorte weitgehend ausschließen (siehe 4.2.3).

#### 5.4.3 Erhalt von Bäumen und Hecken

Die festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### 5.4.4 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

#### 5.4.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind ab einer Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen.

#### 5.4.6 Oberflächenbefestigung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

#### 5.4.7 Pflanzliste

Straßenbaumpflanzungen Wolfhager Straße/Helmarshäuser Straße:

Großkronige Bäume, wie:

Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)  
Winterlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“)

Bäume auf Privatgrundstücken:

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

## 6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich Ortskern Harleshausen zwischen Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Helmarshäuser Straße und Kronenstraße städtebaulich neu geordnet. Die Entwicklung und Erschließung des Areals Pferdeweide als Wohnstandort wird planungsrechtlich gesichert. Es werden Grundlagen für die Verbesserung der Verkehrssituation im Quartier geschaffen.

### 6.1 Eingriffsvermeidung

Ein Verzicht auf das Planungsvorhaben würde in Hinblick auf die Verkehrsbelastung des Quartiers den unbefriedigenden Status quo erhalten. Die Probleme des quartiersfremden Schleichverkehrs, der hohen Fahrgeschwindigkeiten, der Lärm- und Abgasbelastung des Quartiers und der Gefährdung von Fußgängern blieben ungelöst.

Bei Verzicht auf die Entwicklung des Areals Pferdeweide als Wohnstandort würde zwar eine große unversiegelte Weidefläche erhalten bleiben, aber die Chance auf eine städtebaulich geordnete und verträgliche Nachverdichtung des Ortskerns bliebe ungenutzt.

### 6.2 Planungsalternativen

Es wurden Planungsalternativen zu den Bereichen Pferdeweide, Parkplatz, Helmarshäuser und Kronenstraße im Zuge der "Städtebaulichen Rahmenplanung Harleshausen", ANP Architektur und Nutzungsplanung (2), untersucht. Die Ergebnisse wurden 2003 im Ortsbeirat Harleshausen vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern des Quartiers, den Ortsbeiräten sowie der Interessengemeinschaft 'Am Kirchhof - Grebenstraße' diskutiert.

### 6.3 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird folgende Ergebnisse haben:

- Erschließung des Wohngebietes Pferdeweide mit 8 Einzel- und Doppelhauseinheiten auf Grundstücken von 320 m<sup>2</sup> bis 622 m<sup>2</sup> Größe,
- Vergrößerung des Parkplatzes an der Ecke Wolfhager/Obervellmarer Straße um 80 m<sup>2</sup>, Festsetzung einer Hecke und 5 Baumpflanzungen zur Begrünung des Parkplatzes,

- Verbreiterung der Helmarshäuser Straße von ca. 8 m auf 11,75 m, Schaffung eines zweiten Gehweges sowie eines begrünten Parkstreifens an der westlichen Straßenseite,
- abschnittsweise geringfügige Verbreiterung der Kronenstraße zur Schaffung eines zweiten Gehweges an der nördlichen Straßenseite,
- Festsetzung von 12 Baumpflanzungen in der Helmarshäuser und Wolfhager Straße,
- Festsetzung des Erhalts von 4 Baumstandorten in der Grebenstraße,
- Erhöhung der bebaubaren Flächen von 7.646 m<sup>2</sup> auf 9.658 m<sup>2</sup>,
- Verringerung der versiegelten Gesamtfläche in den beplanten Baugebieten WB1-2 und WA1-5 von 14.713 m<sup>2</sup> auf 14.489 m<sup>2</sup>,
- Zuwachs der Verkehrsflächen von 7.670 m<sup>2</sup> auf 10.100 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen der zum Zeitpunkt seiner Aufstellung gültigen BauNVO 1968 ist ein Ausgleich im Sinne von §1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

#### **6.4 Verhältnismäßigkeit**

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.



## 7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

### 7.1 Flächenbilanz

Bestehende und zulässige bebaute Flächen ohne Flächen gem. BauNVO § 19 (4)							
Nutzung	Festsetzung		Fläche Grundstück ca. m2	Flächenanteil %	vorhandene Bebauung <sup>1</sup> ca. m2	überbaubare Fläche <sup>2</sup> ca. m2	Geschoss- fläche <sup>3</sup> ca. m2
	GRZ	GFZ					
WB 1	0,5	0,8	7.746	21,2	3.154	3.873	6.197
WB 2	0,4	0,7	1.910	5,2	696	764	1.337
WA 1	0,4	0,7	4.371	12,0	1.515	1.748	3.059
WA 2	0,3	0,6	4.177	11,5	686	1.253	2.506
WA 3	0,3	0,6	3.573	9,8	858	1.072	2.144
WA 4	0,25	0,75	1.155	3,2	305	289	867
WA 5	0,25	0,5	2.636	7,2	432	659	1.318
Summen			25.568		7.646	9.658	17.428
MD Randfläche			506	1,4			
WA Randfläche			285	0,8			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			2.817	7,7			
Straßenverkehrsflächen			7.283	20,0			
Summen			36.459	100			

<sup>1</sup> ohne versiegelte Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

<sup>2</sup> mögliche Gesamtfläche ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

<sup>3</sup> mögliche maximale Geschossfläche

## 7.2 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum.

Für die Erschließungsflächen im Wohngebiet Pferdeweide ist Grunderwerb im Bereich der Flurstücke 57/7, 57/8 und 64/1 von gesamt ca. 677 m2 erforderlich.

Für den Ausbau der Kronenstraße ist Grunderwerb im Bereich der Flurstücke 42/5, 42/7, 43/3, 46, 47/1, 53/5 und 54 von gesamt ca. 170 m2 erforderlich.

Für den Ausbau der Helmarshäuser Straße ist Grunderwerb im Bereich der Flurstücke 57/9 und 287/57 von gesamt ca. 188 m2 erforderlich.

## 7.3 Überschlägig ermittelte Kosten

Es wurden folgende überschlägliche Kosten ermittelt:

Maßnahme	Kosten ca. €
Planungskosten Bauleitplanung	12.000,00 €
Erschließung Pferdeweide	153.000,00 €
Kanalbau Pferdeweide	65.000,00 €
Umbau Helmarshäuser Straße (Gehweg und Parkstreifen mit Bäumen) und Kronenstraße (nur Gehweg Haus Nr. 7-19)	150.000,00 €
Baumpflanzungen Helmarshäuser und Wolfhager Straße	15.000,00 €
Umbau Parkplatz mit Baum- und Heckenpflanzung	89.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>484.000,00 €</b>

## 8 Verfahrensübersicht

### 8.1 Verfahrenstermine

Datum	Verfahrensschritt
13.12.04	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel
30.05. - 10.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)
20.05. - 17.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)
11.04. - 12.05.2006	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)
26.03.2009	Informationsveranstaltung für die Anlieger der Helmarshäuser und Kronenstraße zum geplanten Straßenausbau
02.11.-04.12.2009	Beteiligung der Öffentlichkeit, Offenlegung (§3 Abs. 2 BauGB)

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

#### 8.2.1 Dörflicher Charakter

Der alte Ortskern von Harleshausen hat noch immer einen dörflichen Charakter, der dringend schützenswert und erhaltenswert ist. Auch sollte der vorhandene Grünanteil nicht verringert werden und der als wertvoll beurteilte Baumbestand unbedingt erhalten bleiben.

*Der alte Ortskern ist als Flächendenkmal geschützt, die erhaltenswerten Gebäude als Einzeldenkmal. Die Nachverdichtung im Bereich der Pferdeweide besteht aus Einzelhäusern und Doppelhäusern und bezieht sich in ihrer Maßstäblichkeit auf den alten Ortskern. Der als wertvoll beurteilte Baumbestand ist durch Satzung geschützt.*

#### 8.2.2 Denkmalgeschützte Scheune

Die alte Scheune (Greibenstraße 10) steht unter Denkmalschutz.

*Das Gebäude ist als Einzeldenkmal im Bebauungsplan dargestellt.*

#### 8.2.3 Geschosshöhen

Die Geschosshöhen müssen auf das Maß der denkmalgeschützten Häuser angeglichen sein.

*Die Geschosshöhen regelt ausreichend die BauNVO in Verbindung mit der HBO.*

#### 8.2.4 Parkplatz, Zufahrten in Knotennähe

Durch die Erweiterung der Parkfläche im Einmündungsbereich Wolfhager- und Obervellmarer Straße wird sich die Frequentierung der relativ nah im signalgeregelten Knotenpunktbereich angeordneten Parkplatzzufahrten erhöhen. Insbesondere das Linksausfahren in den Verkehrsraum der überörtlichen Straßen wird sich schwierig gestalten. Die Neugestaltung des Parkplatzes muss so erfolgen, dass von der Wolfhager Straße aus wegen der unmittelbaren Nähe der LSA lediglich eine Zufahrt möglich ist. Eine Stellplatzbilanz für den Parkplatz wäre hilfreich.

*Die Stellplatzzahl auf dem Parkplatz bleibt nach der aktuellen Planung unverändert. Die Neugestaltung des Parkplatzes wird so erfolgen, dass von der Wolfhager Straße aus keine Zufahrt möglich ist. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Obervellmarer Straße.*

#### 8.2.5 Parkplatz, Erweiterung und multifunktionale Nutzung

Eine zusätzliche Ausdehnung der Parkfläche wird abgelehnt, weil dadurch in jeglicher Hinsicht noch mehr Nachteile für Anwohner entstehen würden, wie z.B. Schadstoffbelastung, Lärmbelästigungen, Wertverlust u. somit schlechte Vermietbarkeit der dahinter liegenden denkmalgeschützten Häuser, die mit hohem finanziellen Aufwand renoviert wurden.

Eine Umgestaltung der Parkplatzfläche ist jedoch begrüßenswert. Eine Bebauung wird abgelehnt; grundsätzlich soll der Parkplatz multifunktional genutzt werden, dieser Faktor fehlt in der schriftlichen Darstellung.

*Durch die Umgestaltung des Parkplatzes ohne Änderung der Stellplatzzahl entsteht keine Erhöhung der Lärmbelastung. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen. Einer multifunktionalen Nutzung zu besonderen Anlässen steht nichts im Wege. Die Umgestaltung und Erweiterung des Parkplatzes (Begrünung durch Hecken und Bäume, neuer Bodenbelag) hat eine Aufwertung desselben zur Folge. Mit nachteiligen Folgen auf die Anwohner ist durch diese Maßnahme nicht zu rechnen.*

#### 8.2.6 Parkplatz, Lärmemissionen

Es soll bei der Erweiterung des Parkplatzes Ecke Wolfhager Straße / Obervellmarer Straße der Nachweis geführt werden, dass sich für die Nachbarschaft keine Nachteile ergeben.

*Durch die Umgestaltung des Parkplatzes ohne Änderung der Stellplatzzahl entsteht keine Erhöhung der Lärmbelastung.*

#### 8.2.7 Kronenstraße, Fahrbahnbreite

In der Kronenstraße verkehren die Buslinien 19 und 41 jeweils in einer Richtung. Eine Fahrbahnbreite von 4,75 m mit Gegenverkehr kann daher nicht akzeptiert werden. Sofern diese Straßenbreite beibehalten werden soll, empfiehlt sich hier die Ausweisung einer Einbahnstraße.

Die Anlage eines Gehweges auf der nördlichen Seite ist zwar grundsätzlich sinnvoll, bei den derzeitigen Verkehrsbelastungen von ca. 6800 Kfz/24h sowie den vorhandenen Buslinien 19 und 41 ist die geplante Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 4,75 m nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass für 3-achsige Müllfahrzeuge erforderlichen Durchfahrtsbreiten und Radien eingehalten werden müssen.

*Die Fahrbahnbreite wird im Zielkonzept auf 5,50 m in den äußeren Bereichen und 5,25 m im mittleren Bereich der Kronenstraße erhöht. Damit ist ein Begegnungsverkehr Bus/Pkw möglich. Im Bebauungsplan werden keine Fahrbahnbreiten angegeben, sondern lediglich die Straßenverkehrsfläche festgesetzt.*

#### 8.2.8 Wendemöglichkeit für LKW

Die Wendemöglichkeit für LKW im Baugebiet Pferdeweide ist nicht geregelt. Zufahrt muss von der Kronenstraße sein. Die Zu- und Ausfahrt von der Grebenstraße zu den Baugrundstücken wird abgelehnt.

*Ein Wendehammer für LKW im Bereich der Pferdeweide ist nicht vorgesehen. Für max. 8 neu erschlossene Grundstücke stünde dieser Aufwand in keinem guten Verhältnis. Nach Absprache mit den Stadtreinigern Kassel können die 3-achsigen Müllfahrzeuge durch einmaliges Rückwärtsrangieren in diesem Bereich wenden. Eine Zu- und Ausfahrt von der Grebenstraße ist nicht vorgesehen.*

#### 8.2.9 Helmarshäuser Straße, Ausbauquerschnitt

Bedenken gegen das Profil der Helmarshäuser Straße mit beidseitigem Geh- und Radweg von 3,00 m Breite [und 14,75 m Gesamtbreite] können nur zurückgestellt werden, wenn die geplante Verlängerung der Helmarshäuser Straße tatsächlich realisiert wird.

Bei den geplanten Bäumen im Längsparkstreifen ist aber eine Abstimmung mit

den städt. Werken erforderlich, weil sich in diesem Bereich Versorgungsleitungen befinden. Eventuell könnte der Längsparkstreifen auch auf der westlichen Straßenseite angelegt werden.

*Mittlerweile kann davon ausgegangen werden, dass die Helmarshäuser Straße nicht auf die Obervellmarer Straße verlängert wird. Der Straßenquerschnitt wird auf 11,75 m Breite reduziert. Die geplanten Radwege entfallen.*

*Aus stadtplanerischer Sicht ist die Anlage des Parkstreifens auf der östlichen Straßenseite ebensogut möglich wie auf der westlichen. Im Bebauungsplan wird lediglich die Straßenverkehrsfläche ohne Differenzierungen festgesetzt.*

#### 8.2.10 Verkehrslärm

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betragen die Orientierungswerte bei WA 55 dB(A) tagsüber, 45 dB (A) nachts. Berechnungsergebnisse bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30km/h sind: Helmarshäuser Straße 60-65 dB(A) tags, 50-55dB(A) nachts, Kronenstraße 60-70 dB(A) tags, 50-60dB(A) nachts, Obervellmarer Straße 60-75 dB(A) tags, 50-65dB(A) nachts. Berechnungsergebnisse bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h: Helmarshäuser Straße 60-70 dB(A) tags, 50-60dB(A) nachts, Kronenstraße 65-75 dB(A) tags, 55-65dB(A) nachts, Obervellmarer Straße 65-75 dB(A) tags, 55-65dB(A) nachts. Zwar hat der aktive Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwände) Vorrang vor dem passiven Lärmschutz (z.B. Schallschutzfenster), doch wird sich der aktive Lärmschutz im Planungsbereich nicht realisieren lassen. Daher ist ein aufwendiger passiver Lärmschutz unbedingt notwendig.

*Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die der DIN 4109 entsprechen.*

#### 8.2.11 Feinstaubbelastung

Nach der Bebauung des Osterberges in Obervellmar ist das Verkehrsaufkommen in der Kronenstraße noch erhöht worden. Die Umweltprüfung sollte daher dringend die erhöhte Feinstaubbelastung einbeziehen.

*Um die Feinstaubbelastung zu minimieren werden im Bebauungsplan Festbrennstoffe für die Heizungsanlagen ausgeschlossen. Der Bebauungsplan versucht, die Probleme in der Kronenstraße durch das höhere Verkehrsaufkommen von und nach Vellmar zu reduzieren, kann jedoch das allgemeine Problem der hohen Verkehrsbelastung nicht lösen.*

#### 8.2.12 Baumstandorte im Straßenraum

Die Baumstandorte im Straßenraum werden abgelehnt. Es ist seitens der Stadt Kassel festgelegt, dass in neuen Baugebieten die Forderung von Baumpflanzungen restriktiv gehandhabt wird.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte wurden nicht geprüft. Ob die Bäume wegen vorhandener Leitungen gepflanzt werden können, kann nicht gesagt werden. Deren Eintragung kann deshalb nur als nachrichtlich, nicht jedoch als Festsetzung bezeichnet werden. Es ist zu beachten, dass eventuell notwendige Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Zwecke der Pflanzungen in der Regel wegen zu hoher Kosten Ausscheiden.

*Auf Bäume im Wohnweg (Pferdeweide) kann verzichtet werden. Hier ist von einer ausreichenden Durchgrünung auszugehen.*

*Auf die Festsetzung von Bäumen im Straßenraum der Helmarshäuser Straße kann nicht verzichtet werden. Die im Straßenkonzept gezeigten Bäume werden im Bebauungsplan nicht zeichnerisch dargestellt, jedoch durch Text festgesetzt. Dadurch können die Baumstandorte flexibel an eine künftige Ausbauplanung angepasst werden.*

#### 8.2.13 ÖPNV-Erschließung

Es wird angeregt, in der Begründung zum B-Plan die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes darzustellen. Die Erschließung erfolgt über die am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Haltestelle "Kassel-Harleshausen, Karlshafener Straße", an der über die Buslinien 10,18,19, 24 und 41 eine gute Anbindung an den Gesamtsiedlungsraum Kassel gegeben ist.

*Die Darstellung der ÖPNV-Erschließung wird in der Begründung ergänzt. Die genannte Haltestelle liegt nicht im Geltungsbereich.*

#### 8.2.14 Verunreinigungen des Erdreiches

Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. gearbeitet haben. Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.

*Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.*

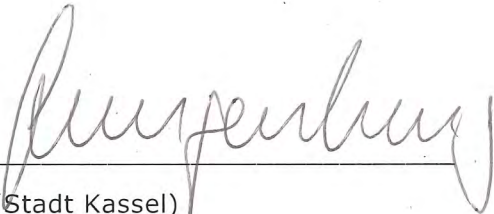
#### 8.2.15 Telekommunikationslinien

Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Verkehrsfläche vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können. Wir beantragen deshalb, die Verkehrsflächen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können.

*Die im Straßenkonzept gezeigten Querschnitte sind mit der Lage der Versorgungsleitungen abgestimmt. Im Bebauungsplan wird lediglich die Straßenverkehrsfläche ohne Differenzierungen festgesetzt.*

aufgestellt:

Kassel, den 25.5.10

  
\_\_\_\_\_  
(Stadt Kassel)

  
\_\_\_\_\_  
(Köpping Architektur+Planung)



## **Teil B: Umweltbericht**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Monika Kropp-Ingold

Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt  
Bosestraße 15  
34131 Kassel



# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes sind eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Stärkung des Ortskernes von Harleshausen, sowie auch der angrenzenden Bau- und Freiflächen.

Der Bebauungsplanvorentwurf (Stand Juni 2009) trifft folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen:

- Bestehende und geplante öffentliche Verkehrsflächen, zum Teil mit besonderer Zweckbestimmung.
- Allgemeine und Besondere Wohngebiete mit differenzierten Ausnutzungsziffern.
- Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 2.430 m<sup>2</sup> (durch Vergrößerung der Verkehrsflächen).

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Der Landschaftsplan (Entwurf 2006) des ZRK gibt in seinem Entwicklungsteil die Empfehlung, die Wolfhager Straße durch Baumpflanzungen aufzuwerten, sowie in den stark verdichteten Siedlungsbereichen Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Straßenräume, neben der Wolfhager Straße auch die Helmarshäuser Straße, werden mit Baumpflanzungen versehen. In den Wohngebieten werden bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüber dem heutigen Zustand insgesamt größere Freiflächenanteile entstehen (vorhandene Bebauung: 14.713 m<sup>2</sup>, geplante Bebauung: 14.489 m<sup>2</sup>).

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan formuliert als Ziele die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes, Straßenbaumpflanzungen (inklusive öffentlicher Parkplatz), Sicherung eines höheren Grünflächenanteiles in den Baugebieten. Diese Ziele sind in dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf teilweise berücksichtigt. Bisher unberücksichtigt blieb die Erhaltung eines Baumes im Bereich Helmarshäuser Straße und Baumpflanzungen an der Wolfhager und Kronenstraße.

Gemäß Bundesimmissionschutzgesetz ist Kassel als "Ballungsraum" festgelegt wegen seiner Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen. Dies erfordert eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von Luftschadstoffemissionen.

Zur Begrenzung der Hausbrandemissionen wurden nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten wird ausgeschlossen. Tankstellen und der Betrieb von Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, werden ausgeschlossen.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der vorhandene Anteil an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere ist relativ niedrig (ca. 1/3 Grünflächen im Plangebiet). Wegen der strukturarmen Vegetationsausstattung und der vorhandenen Belastungen durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen sind die Qualitäten insgesamt als gering- bis mittelwertig einzustufen.

Die bebauten und versiegelten Flächen umfassen ca. 2/3 des Plangebietes, so dass die natürlichen Bodenfunktionen nur noch in Teilbereichen, nämlich den Grünflächen, vorhanden sind.

Das Niederschlagswasser kann nur noch auf den vorhandenen Grünflächen, also den kleineren Flächenanteilen, natürlich versickern und kommt der Grundwasseranreicherung zugute.

Die mikroklimatische Situation im Plangebiet ist ungünstig, es handelt sich um ein Überwärmungsgebiet, in dem der geringe Grünflächenanteil nur wenig zu einem kleinräumigen Ausgleich beitragen kann.

Die lufthygienische Situation muss - wie im gesamten Stadtgebiet Kassel - als belastet eingeschätzt werden (s. o. Kassel ist "Ballungsraum" gem. § 44 BImSchG).

Lärmbelastungen treten durch die stark befahrenen Straßen (Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Helmarshäuser Straße, Kronenstraße) auf.

Folgende Gebäude sind als Kulturdenkmale eingetragen:

Wolfhager Straße 370, 372, 376

Helmarshäuser Straße 6, 12

Am Kirchhof 1, 3, 4, 5, 7

Grebenstraße 5, 7, 10.

Der historische Ortskern Harleshausen zwischen Grebenstraße, Am Kirchhof und Wolfhager Straße ist als Gesamtanlage geschützt.

Der Planbereich liegt im Bombenabwurfgebiet.

Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf de-

nen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, bzw. gearbeitet haben (so genannte Risikoflächen). Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Bei Durchführung der Planung:

Es ist kaum mit Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere, des Boden- und Wasserhaushaltes, sowie der klimatischen Situation zu rechnen, da die Überbauung und Versiegelung insgesamt lediglich um ca. 2.200 m<sup>2</sup> zunehmen wird.

Positive Effekte, vor allem hinsichtlich Mikroklima, werden die Straßenbaumpflanzungen entfalten (Beschattung, Verdunstungsleistung, Milderung der Temperaturextreme im Bereich der versiegelten Straßenverkehrsflächen).

Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen werden ggf. im Zuge anstehender Bauarbeiten beseitigt.

Hinsichtlich der bestehenden Lärmbelastungen werden bei Umsetzung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen Verbesserungen für die betroffenen Anwohner erzielt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) sind nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung:

In diesem Fall wäre weiterhin der Bebauungsplan Nr. IV/7 B von 1975 gültig und könnte entsprechend umgesetzt werden. Dessen Festsetzungen würden eine deutlich umfangreichere Überbauung (insgesamt ca. 19.800 m<sup>2</sup>) ermöglichen, als zurzeit vorhanden (14.713 m<sup>2</sup>) und als nach dem neuen Bebauungsplan zulässig wäre (14.489 m<sup>2</sup>). Begrünungsmaßnahmen sind in dem alten Bebauungsplan nicht vorgesehen. Insgesamt müsste also bei Realisierung der Planung aus dem Jahr 1975 mit Beeinträchtigungen der Umweltsituation gerechnet werden auf Grund der zusätzlichen und sehr hohen städtebaulichen Verdichtung.

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

Die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen ist bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten der städtebaulichen Planung grundsätzlich nicht möglich.

Die Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird mit folgenden Maßnahmen erzielt.

- Erhaltung wertvoller Bäume
- Begrünung flachgeneigter Dächer von Garagen und Nebenanlagen
- Herstellung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Form.

Zum Ausgleich der (geringfügigen) nachteiligen Auswirkungen sind Baumpflanzungen in den Straßenräumen, sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes (Ecke Wolfhager Straße / Obervellmarer Straße) geplant.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vorlaufend zu dem Bebauungsplan wurde durch ein vom Planungsamt der Stadt Kassel beauftragtes Planungsbüro eine "Städtebauliche Rahmenplanung" (Stand Juni 2004) erarbeitet. Für verschiedene Bereiche im Planungsgebiet, für die ein Handlungsbedarf analysiert wurde, wurden jeweils mehrere Planungsalternativen entwickelt. Unter umweltrelevanten Gesichtspunkten sind die Differenzen zwischen den einzelnen Varianten jedoch marginal.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **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 GOP bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen wurden, wurden mittels der so genannten "Potentialmethode" erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch eigene Bestandsaufnahmen.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- ANP, Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen, Kassel 2004
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen, Bl. 4622, 1969
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, 2007.

### **3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes**

Im Zuge der Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen ist zunächst die federführende Zuständigkeit der Gemeinde gegeben. Die Überwachung dient jedoch nicht der umfassenden Vollzugskontrolle des gesamten Bauleitplanes, vielmehr sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Da die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen nur einen sehr geringen Umfang erreichen werden (siehe oben), wird es als ausreichend erachtet, in einem Zeitraum von 2 - 3 Jahren nach Realisierung des Bebauungsplanes die Informationen der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB einzuholen, falls nicht eher entsprechende Meldungen eingehen. Falls erforderlich, sind dann im Einzelfall die einschlägigen fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung einzulösen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden einerseits vorhandene Grünflächen für Wohngebäude in Anspruch genommen, andererseits können im günstigsten Fall in den bereits vorhandenen Bereichen Rückbaumaßnahmen zu Gunsten neuer Grünflächen durchgeführt werden. In der Summe bedeutet dies im geplanten Zustand eine etwas geringere Bebauungsdichte als bislang.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden etwas vergrößert durch die Verbreiterung der Helmarshäuser Straße und den Neubau einer Stichstraße in das Wohngebiet. Hierfür werden wiederum vorhandene Grünflächen benötigt, die dann den natürlichen Kreisläufen entzogen sind. Vor allem wird im Hinblick auf das Kleinklima des Planungsgebietes ein zusätzlicher Aufheizungseffekt entstehen. Diesen negativen Auswirkungen wird mit den geplanten Baumpflanzungen in den Straßenräumen entgegengewirkt (Beschattung, Verdunstung).

Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen werden bei anstehenden Baumaßnahmen ggf. beseitigt.

Durch eine entsprechende Überwachung von Seiten der Stadt Kassel wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen umweltrelevanten Belastungen auftreten.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60B „Ortskern Harleshausen“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 Baugesetzbuch  
über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits-  
und Behördenbeteiligung**

**1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 24. Februar 2003 beschlossen, für den Ortskern Harleshausen zwischen Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Kronenstraße und Helmarshäuser Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung dieses Bereichs neu regelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV/7 B aus den 1970iger Jahren entsprechen nicht mehr der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Entscheidende Rahmenbedingungen haben sich seither geändert.

Am 13. Dezember 2004 hat die Stadtverordnetenversammlung erneut zu diesem Gebiet einen Beschluss gefasst, der auch die angrenzenden Bau- und Freiflächen mit einbezieht. Der Geltungsbereich wurde nun auf den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. IV/7 B von 1975 ausgeweitet, dessen Aussagen durch die Festsetzungen der drei folgenden Bebauungspläne ersetzt werden sollen. Um die Komplexität dieser Aufgaben in überschaubaren Zeitabschnitten lösen zu können, wurde der Geltungsbereich in drei Teilabschnitte gesplittet. Da ein konkreter Handlungsbedarf für den Ortskern Harleshausen besteht, wurde mit dem Plan Nr. IV/60 B begonnen.

**2. Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wurde gemäß §2ff. Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich Umweltprüfung aufgestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7B wird mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. IV/60 B für diesen Bereich aufgehoben.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 2008, kein Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Helmarshäuser Straße einzuleiten, konnte als Planungsgrundlage davon ausgegangen werden, dass die Helmarshäuser Straße nicht bis zur Obervellmarer Straße verlängert wird und im Querschnitt lediglich als quartiersbezogene Sammelstraße ausgelegt werden kann.



Datum	Verfahrensschritt
13.12.2004	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel
30.05.-10.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)
20.05.-17.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)
11.04.-12.05.2006	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)
26.03.2009	Informationsveranstaltung für die Anlieger der Helmarshäuser und Kronenstraße zum geplanten Straßenausbau
02.11.-04.12.2009	Beteiligung der Öffentlichkeit, Offenlegung (§3 Abs. 2 BauGB)

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des GOP bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen wurden, wurden mittels der so genannten „Potentialmethode“ erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch eigene Bestandsaufnahmen. Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- ANP, Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen, Kassel 2004
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen, Bl. 4622, 1969
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, 2007.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden einerseits vorhandene Grünflächen für Wohngebäude in Anspruch genommen, andererseits können im günstigen Fall in den bereits vorhandenen Bereichen Rückbaumaßnahmen zugunsten neuer Grünflächen durchgeführt werden. In der Summe bedeutet dies im geplanten Zustand eine etwas geringere Bebauungsdichte als bislang.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden etwas vergrößert durch die Verbreiterung der Helmarshäuser Straße und den Neubau einer Stichstraße in das Wohngebiet. Hierfür werden wiederum vorhandene Grünflächen benötigt, die dann den natürlichen Kreisläufen entzogen sind. Vor allem wird im Hinblick auf das Kleinklima des Planungsgebietes ein zusätzlicher Aufheizungseffekt entstehen. Diesen negativen Auswirkungen wird mit den geplanten Baumpflanzungen in den Straßenräumen entgegengewirkt (Beschattung, Verdunstung).

Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen werden bei anstehenden Baumaßnahmen ggf. beseitigt.

Durch eine entsprechende Überwachung von Seiten der Stadt Kassel wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen umweltrelevanten Belastungen auftreten.

#### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Stellungnahmen und ihre Behandlung im Einzelnen sind in der Begründung Nr. 8.2 (Frühzeitige Beteiligung) und im Abwägungsbeschluss vom 04.10.2010 wiedergegeben. Die Stellungnahmen wurden zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und berücksichtigt:

##### Dörflicher Charakter:

Es wurde befürchtet, dass durch Nachverdichtung der dörfliche Charakter des Ortskerns Harleshausen verloren gehe. Die Gebäudehöhen des Bestandes sollten die Obergrenze für Neubauten bilden. Da jedoch große Teile des alten Ortskerns unter flächenhaftem Denkmalschutz stehen und die Dichtewerte nicht wesentlich erhöht wurden, ist nicht mit einem Verlust des charakteristischen Ortsbildes zu rechnen, zumal große Teile Bestand sind. Aufgrund der heterogenen Bestandslage ist neben den zulässigen zwei Geschossen eine starre Höhenbegrenzung nicht möglich. Es wurde jedoch ergänzt, dass im alten Ortskern nur Dachneigungen ab 35° zulässig sind. Die Bebaubarkeit der Pferdeweide bezieht sich in ihrer Maßstäblichkeit auf den alten Ortskern. Zur Sicherung dieser Zielvorgabe wurde neben der Geschossigkeit auch die Traufhöhe festgesetzt.

##### Verkehrsräume:

Die ursprünglich vorgesehene Fahrbahnbreite von 4,75 m in der Kronenstraße ist für den Begegnungsverkehr Bus-Pkw nicht ausreichend und wurde auf 5,25 m im mittleren und 5,50 m in den äußeren Straßenabschnitten angehoben.

Auf die geplanten Baumstandorte an den Straßenverengungen in der Kronenstraße muss wegen Konflikten mit den Versorgungsleitungen im Straßenraum verzichtet werden. An den geplanten Baumstandorten in der Helmarshäuser Straße wird zwar mittels Festsetzung durch Text festgehalten, die Standorte werden jedoch nicht mehr konkret im Plan dargestellt.

In der Anliegerinformationsveranstaltung am 26. März 2009 wurde von den Anliegern die verkehrliche Belastung am Knoten Obervellmarer/Wolfhager Straße sowie in der Helmarshäuser und Kronenstraße und der Schleichverkehr über die Straße im Grund vorgebracht. Das Planungsziel einer Verkehrsreduktion im Quartier wurde allgemein befürwortet, die vorgestellten konkreten Planungen zur Verbesserung der Verkehrssituation (Verringerung der Straßenquerschnitte Helmarshäuser Straße und Kronenstraße, Anlage beidseitiger Gehwege, Parkstreifen, Engstellen, Baumpflanzungen) jedoch sehr unterschiedlich beurteilt. Die Straßenquerschnittsplanung wird daher nicht als Flächenfestsetzung im Bebauungsplan dargestellt.

##### Immissionen:

Eine Zunahme der Lärmbelastung durch die Parkplatznutzung an der Ecke Obervellmarer/Wolfhager Straße ist nicht zu befürchten, da die Anzahl der Stellplätze gleich bleibt.

Hinweisen folgend wurden die resultierenden Schalldämmmaße für Fassaden von Neu- und Umbauten an den durch Verkehrslärm belasteten Straßen konkret angegeben.

Es wurde bemängelt, dass einerseits keine Festbrennstoffe wie Holzpellets oder Naturholz für Feuerungsanlagen zugelassen sind, andererseits Feuerungsanlagen in der nicht mehr aktuellen Niedertemperaturtechnik zulässig sind. Die Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass im Wesentlichen auf die zulässigen Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 in der neuen 1. BImSchV Bezug genommen wird. Damit sind auch die Holzpellets u. ä. als Brennstoff zulässig, soweit die Anlagen den Grenzwert von 20 mg/m<sup>3</sup> für Staubpartikel einhalten.

## 5. Alternativenprüfung

Es wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen zu den Bereichen Pferdeweide, Parkplatz, Helmarshäuser und Kronenstraße im Zuge einer „Städtebaulichen Rahmenplanung Harleshausen“ (Büro ANP Architektur und Nutzungsplanung, Kassel) erarbeitet und auf ihre Auswirkungen hin untersucht. Die Ergebnisse wurden 2003 im Ortsbeirat Harleshausen vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern des Quartiers, den Ortsbeiräten sowie der Interessengemeinschaft ‚Am Kirchhof - Grebenstraße‘ diskutiert. Der Ortsbeirat Harleshausen hat dem Rahmenplan in seiner Sitzung am 24. Juni 2004 zugestimmt. Im Bebauungsplan wurden die aus diesem Prozess hervorgehenden Vorzugsvarianten umgesetzt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 25. Mai 2010