

Kassel documenta Stadt

- ENTWURF -
Begründung

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. IV/60 A 'Am Stockweg'
Stadtteil Harleshausen**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

06. Mai 2019

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur
und Stadtplanung

Impressum:

Auftraggeber:

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.78808-90
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

INHALT

| | | |
|---|---|-----------|
| 1. | Einführung | 5 |
| 1.1. | Ziel und Zweck der Planung | 5 |
| 1.2. | Weitere Hinweise zum Verfahren | 6 |
| 1.3. | Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 2. | Übergeordnete Planungen und bestehende Bebauungspläne | 9 |
| 2.1. | Regionalplanung | 9 |
| 2.2. | Flächennutzungsplan und Siedlungsrahmenkonzept | 9 |
| 2.3. | Landschaftsrahmenplan | 11 |
| 2.4. | Landschaftsplan | 11 |
| 2.5. | Schutzgebiete | 12 |
| 2.6. | Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030 | 13 |
| 2.7. | 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel | 13 |
| 2.8. | Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel | 14 |
| 2.9. | Bestehendes Planungsrecht | 14 |
| 2.10. | Satzungen | 16 |
| 3. | Bestand | 18 |
| 3.1. | Städtebauliche Situation | 18 |
| 3.2. | Erschließung und Verkehr | 20 |
| 3.3. | Technische Infrastruktur | 23 |
| 3.4. | Immissionen | 23 |
| 3.5. | Natur und Umweltschutz | 24 |
| 4. | Planungsziele und Konzept | 25 |
| 4.1. | Bebauung | 25 |
| 4.2. | Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern | 27 |
| 4.3. | Erschließung und Stellplätze | 27 |
| 4.4. | Technische Infrastruktur | 28 |
| 4.5. | Lärm-Immissionen | 29 |
| 4.6. | Freiflächen und Bepflanzung | 31 |
| 5. | Festsetzungen des Bebauungsplans | 33 |
| 5.1. | Geltungsbereich | 33 |
| 5.2. | Art der baulichen Nutzung | 33 |
| 5.3. | Maß der baulichen Nutzung | 34 |
| 5.4. | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise | 36 |
| 5.5. | Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze | 36 |
| 5.6. | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 37 |
| 5.7. | Maßnahmen zum passiven Schallschutz | 38 |
| 5.8. | Luftreinhaltung | 38 |
| 5.9. | Grünordnung | 39 |
| 5.10. | Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung | 39 |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 41 |
| 6.1. | Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter | 41 |
| 7. | Durchführung und Kosten | 50 |
| 8. | Verfahren | 50 |
| 9. | Rechtsgrundlagen | 50 |
| Anhang: Textliche Festsetzungen nach BauGB | | |
| Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO | | |

1. EINFÜHRUNG

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Kassel beabsichtigt im nordöstlichen Randbereich des Stadtteils Harleshausen auf städtischen Grundstücken am Westrand des Friedhofs Harleshausen zwischen der Obervellmarer Straße und der Straße ‚Am Stockweg‘ die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. IV/7 B „Ortskern Harleshausen“ vom 26.04.1975, der für diesen Teilbereich aufgehoben oder überschrieben wird, war der größte Teil dieser Fläche als Verkehrsfläche für den Bau einer Umgehungsstraße für den Ortskern Harleshausen vorgesehen. Die in den 1960er Jahren entlang des Geilebachs sowie westlich des Friedhofes geplanten Entlastungsstraßen entsprechen als Relikte der autogerechten Stadt nicht mehr heutigen verkehrs- und stadtplanerischen Vorstellungen. Erst durch den Wegfall der Planung dieser Trasse wird die städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauung und damit die Erschließung neuen Wohnbaulandes auf den städtischen Grundstücken westlich des Friedhofes ermöglicht. Dies und die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gärtnereibetriebs (Am Stockweg 1) sind Ziel der Planung.

Im Norden des vorliegenden Bebauungsplans soll als Abgrenzung bzw. Übergang zur vielbefahrenen Obervellmarer Straße die vorhandene Grünfläche planungsrechtlich gesichert und durch die Pflanzung einer Baumreihe ökologisch, gestalterisch und stadträumlich aufgewertet werden. Im mittleren Teil ist die Errichtung von vier freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach dieser Wohnform in Kassel Rechnung zu tragen. Im Süden soll die vorhandene Friedhofsgärtnerei Geister eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden bekommen, als Ausgleich für eine bestehende Fläche der Gärtnerei südlich außerhalb des Geltungsbereichs, die für die Renaturierung des Geilebachs genutzt werden soll. Die Fläche der Gärtnerei soll im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung aber auch als Wohnbauland für Doppelhäuser im nördlichen Teil und ein potentielles Mehrfamilienhaus im südlichen Teil ausgewiesen werden.

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung soll über eine Stichstraße von der Obervellmarer Straße auf den städtischen Flächen erfolgen.

Weder eine zusätzliche Wohnbebauung noch eine Erweiterung der Gärtnerei ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig, da die Grundstücke im bestehenden Bebauungsplan überwiegend als Verkehrsfläche ausgewiesen sind.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich einen erhöhten Bedarf für familiengerechte Wohnformen hat und entsprechende Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar scheinen, hat die Stadtverordnetenversammlung zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens am 25.06.2015 für die o. g. und im Kapitel 1.3 genauer bezeichneten Grundstücke die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 BauGB sowie § 13a BauGB mit der Bezeichnung Nr. IV/60 A ‚Am Stockweg‘ beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Einbindung der zusätzlichen Bebauung unter Beachtung der städtebaulichen Aspekte und der nachbarschaftlichen Interessen bei der Nachnutzung des Geländes und mit Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Aspekte. Die sich aus der direkten Nachbarschaft zum Friedhof, der Geilebachau und der L 3234 (Obervellmarer Straße) ergebenden planerischen Aspekte sollen im Rahmen des Verfahrens ebenfalls einbezogen werden.

1.2. Weitere Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 30 (1) BauGB wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der am 13.12.2004 von der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan Nr. IV/60A 'Am Stockweg' gefasste Aufstellungsbeschluss wird durch den jetzigen ersetzt, da der Geltungsbereich auf die zur Umsetzung der Planung notwendige Ausdehnung verkleinert wurde. Die Kriterien des § 13a Abs. 1, Satz 1 BauGB werden erfüllt, da die voraussichtliche zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m² liegen wird. Der Geltungsbereich weist insgesamt nur eine Fläche von rund 13.180 m² auf.

Es werden zudem die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB erfüllt, da kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz wurden parallel zum Bebauungsplan die Informationen und Inhalte für einen Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

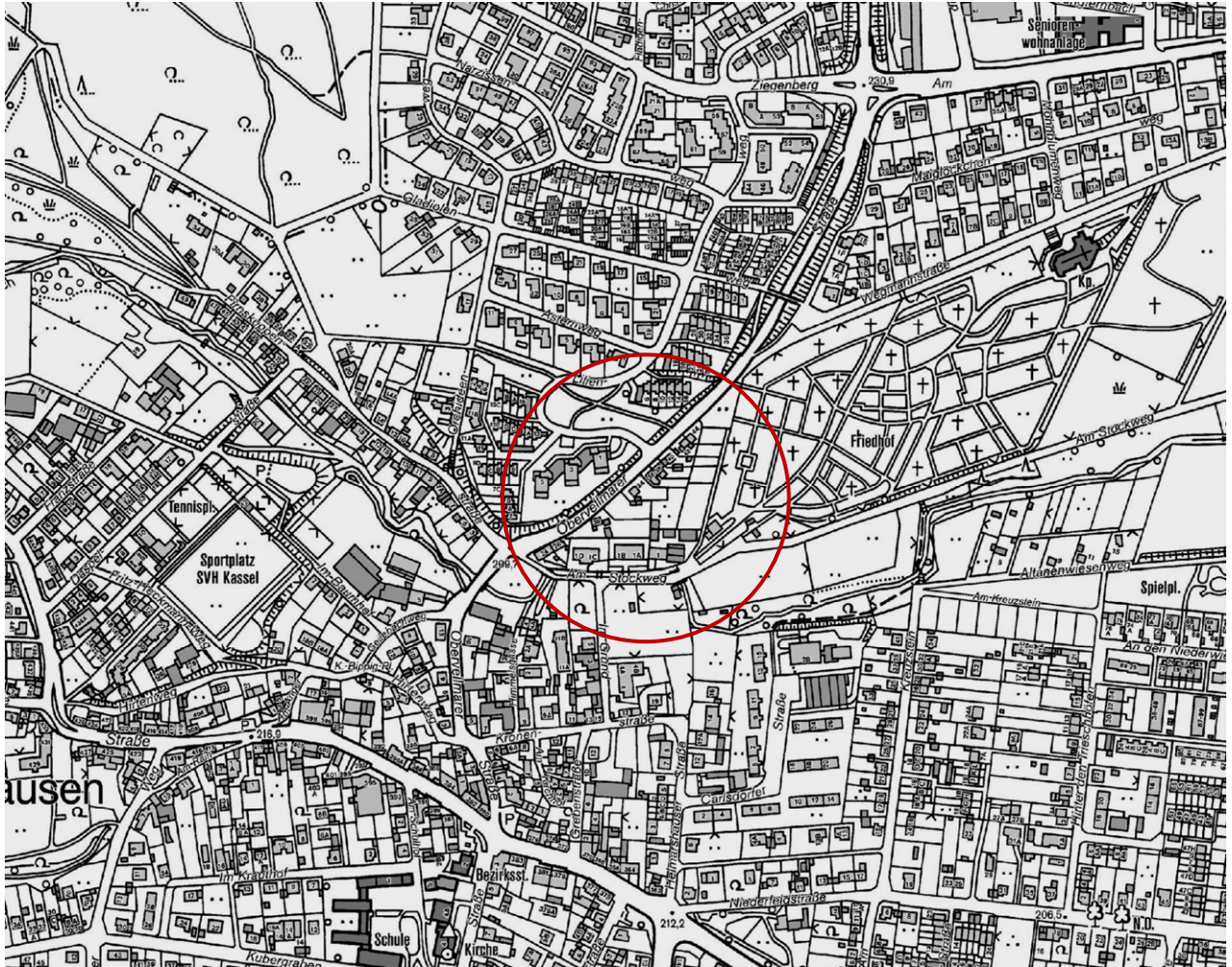
Die betroffenen Fachämter der Stadt Kassel wurden im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 08.10.2015 auf der Grundlage des Vorentwurfes erstmals beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Kassel am nordöstlichen Rand des Stadtteils Harleshausen. Im Süden verläuft in ost-westlicher Richtung der Grünzug des Geilebachs. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ca. 200 m in Nord-Süd-Richtung. Im nördlichen Bereich weist er eine Tiefe von Ost nach West von rund 25 m, in einem Teilbereich von bis zu rund 40 m auf sowie im Süden im Bereich der Gärtnerei von ca. 35 m bis 55 m. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 13.177 m².

Das Gebiet wird wie folgt eingegrenzt: Im Norden durch die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Obervellmarer Straße (L 3234), im Osten durch die westliche Grenze des Friedhofs Harleshausen, im Süden teilweise durch die nördliche Grenze des Aufhebungsbeschlusses der Teilaufhebung des Bebauungsplanes IV/7B (A) „Ortskern Harleshausen“ vom 27.10.2017 sowie im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der

Grundstücke 'Am Stockweg' Nr. 1A, Obervellmarer Straße Nr. 30, 32 und 38 – 40, die östliche und nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Obervellmarer Straße Nr. 42, wobei ein kleines Stück der nordöstlichen Grundstücksecke noch zum Geltungsbereich gehört, um hier den Anschluss an das Baufenster des bestehenden Bebauungsplans zu ermöglichen, sowie die östliche und südliche Grundstücksgrenze der Obervellmarer Straße Nr. 34 und 36.

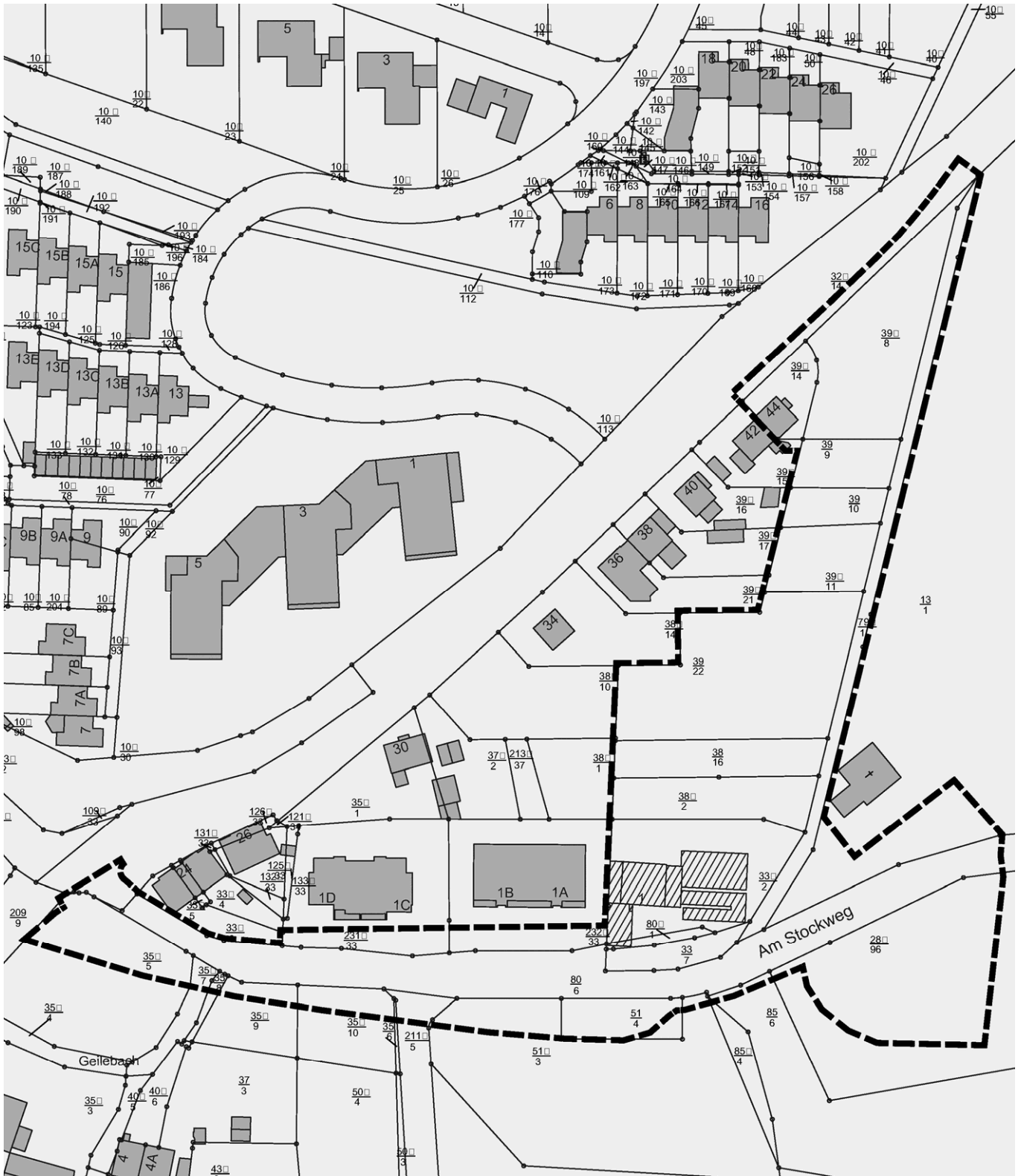


Übersichtsplan, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Im städtischen Eigentum im Norden die Flurstücke 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 39/22 sowie die Wegeparzelle 79/1 am Ostrand und Teile des Flurstücks 80/6 (Straße 'Am Stockweg') in der Flur 6 Harleshausen (Kassel). Weiterhin ein kleiner Streifen der Straßenparzelle 32/14 im Norden und Südwesten des Geltungsbereichs aus der Flur 1 Harleshausen (Kassel) sowie teilweise die Grünflächen 28/96, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 51/3, 51/4 und teilweise die Straßenparzelle „Im Grund“ 211/5 in der Flur 7 Harleshausen (Kassel) sowie die Flurstücke 85/4 und 85/6 (ehemaliges Bachbett) am Südrand des Geltungsbereichs und im Südosten des Geltungsbereichs ein kleiner Teil der Friedhofsparzelle 13/1 in der Flur 6 Harleshausen (Kassel).

Im Eigentum der Gärtnerei Geister befinden sich im Süden die Flurstücke 33/2, 33/7, 38/2, 38/16 und 80/1 und im Eigentum sonstiger Personen im Nordwesten die Flurstücke 39/14 und teilweise 39/15 sowie teilweise die Flurstücke 231/33 und 232/33 nördlich der Straßenparzelle am Stockweg im Bereich des ehemaligen Bachbetts in der Flur 6 Harleshausen (Kassel).

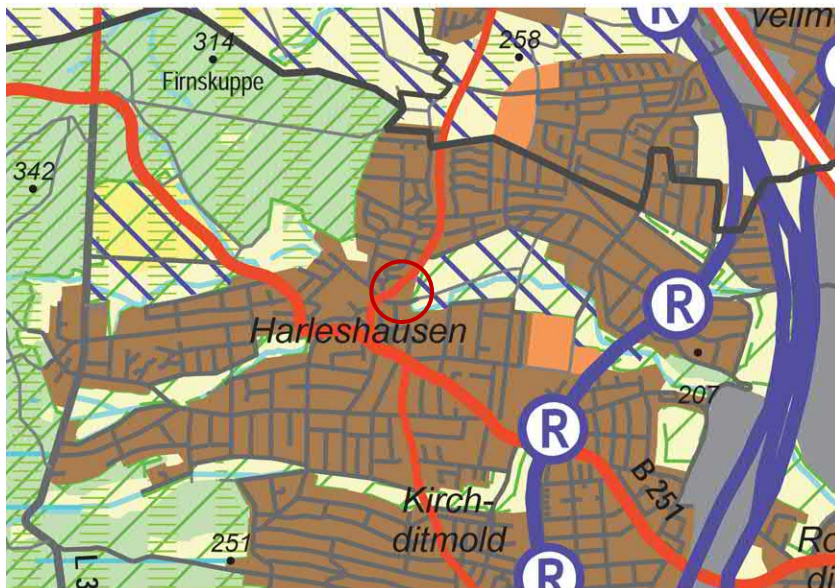


Liegenschaftsplan (Stand 04.2019), Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

2.1. Regionalplanung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als ‚Vorranggebiet Siedlung – Bestand‘ dargestellt. Diese Darstellung schließt auch in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung großräumig an das Planungsgebiet an. Planerische Aussagen bezogen auf die Fläche des Geltungsbereichs sind im Regionalplan nicht enthalten. Die östlich angrenzenden Gebiete des Friedhofs und der Geilebachaue sind als ‚Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft‘ und ‚Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion‘ ausgewiesen.



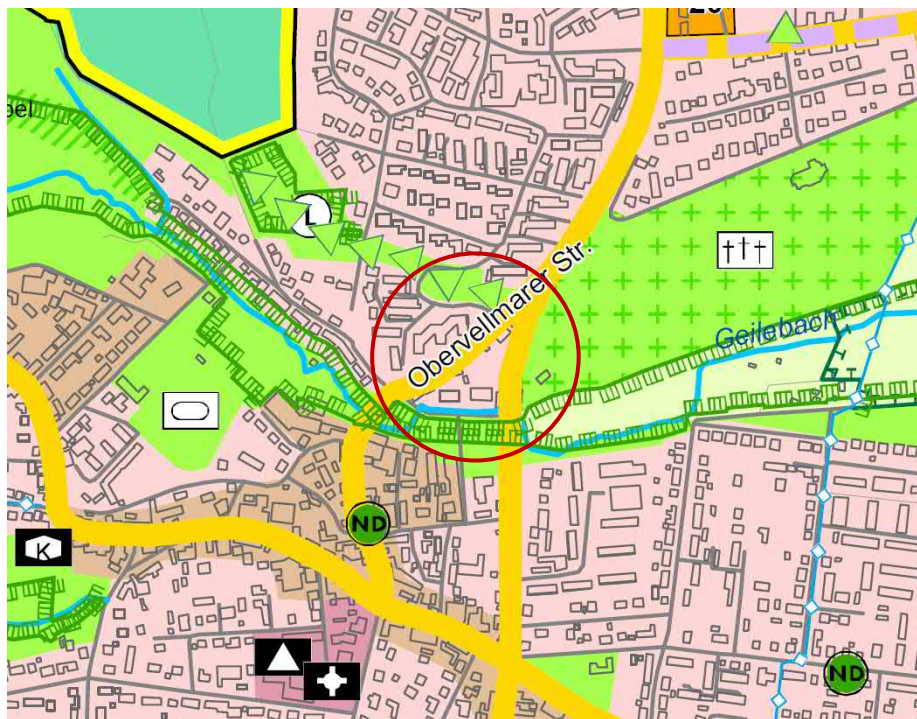
Regionalplan Nordhessen 2009, unmaßstäblicher Ausschnitt

Die Planung entspricht den Planungszielen der Regionalplanung und wird aufgrund des kleinräumigen Umfangs der Veränderung keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten.

2.2. Flächennutzungsplan und Siedlungsrahmenkonzept

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) liegt in der Fassung der Neu-Bekanntmachung vom 10.12.2016 vor.

Der FNP stellt den Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche dar. Dies betrifft vor allem den westlichen Teil des südlichen Plangebiets, der zum Gelände der Gärtnerei gehört. Der größere östliche Teil des Plangebietes hingegen ist als Straßenverkehrsfläche für überörtlichen Verkehr ausgewiesen. Auf dieser Fläche war der Bau einer Umgehung des Ortskerns von Harleshausen geplant. Diese Planung soll nicht mehr umgesetzt werden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Anpassung des FNP im Zuge der Berichtigung auf der Grundlage von § 13a (2) Nr. 2 erforderlich. Dies ist im vorliegenden Fall unproblematisch, da die jetzt im FNP dargestellte Straße nicht mehr gebaut werden soll und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die vorgesehene Herstellung von Wohnbauflächen an dieser Stelle nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr wird die vorhandene städtebauliche Struktur des Blocks zwischen Obervellmarer Straße, der Straße ‚Am Stockweg‘ und dem Friedhof sinnfälligerweise ergänzt und geschlossen.



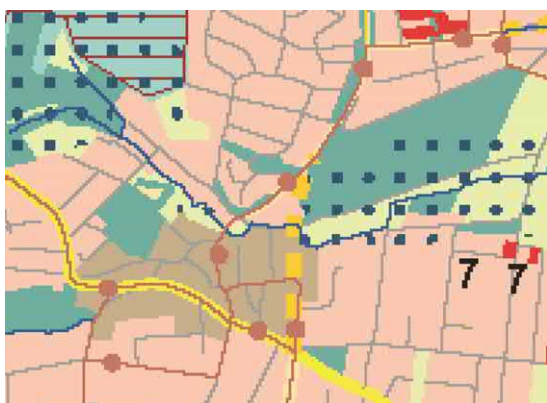
Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)
i. d. Fassung d. Neubekanntmachung v. 10. Dezember 2016

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden großräumig von Wohnbauflächen umgeben, wobei sich im Südwesten noch die gemischten Bauflächen des Ortskerns von Harleshausen befinden. Östlich grenzt die öffentliche Grünfläche des Friedhofs Harleshausen an den Geltungsbereich, im Süden die Grünfläche der Geilebachau, die Teil des Landschaftsschutzgebietes ‚Stadt Kassel‘ ist. An der nordwestlichen Ecke jenseits der Obervellmarer Straße endet ein Grünzug, der am Habichtswald am nordwestlichen Stadtrand beginnt. Dieser ist als Maßnahme für den Natur- und Landschaftsschutz vorgesehen um eine Grünverbindung zu sichern.

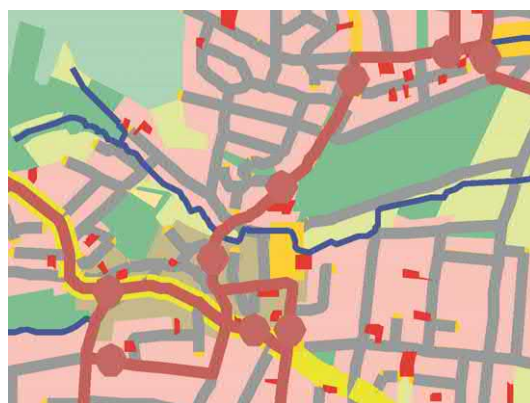
Siedlungsrahmenkonzept

Das Siedlungsrahmenkonzept ist als Grundlage des Flächennutzungsplanes zu verstehen und wurde mit dem Titel 'Siedlungsrahmenkonzept 2015' im Vorfeld der FNP-Aufstellung 2006 erarbeitet und abgestimmt. Der Statusbericht 2012 beinhaltet jedoch keine Ergänzungen für das Plangebiet und seine Umgebung.

Die Kartendarstellung zeigt das Plangebiet anders als der Flächennutzungsplan vollständig als bestehende Siedlungsfläche. Die ursprünglich geplante Straßenverkehrsfläche, die der Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Geltungsbereiches darstellt, ist hier nur als geplante Straße aufgenommen.



Siedlungsrahmenkonzept 2015 (Ausschnitt)



Potentiale im Bestand (Ausschnitt)

Der östlich angrenzende Friedhof wird der Kategorie „Landschaftsplanung – ökologisch hochwertige Bereiche, wichtige Grünverbindungen, geschützte Biotop nach § 15d HENatG, flächenhafte Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, rechtsverbindlich geschützte Flächen und Maßnahmen > 1 ha“ zugeordnet. Weiterhin sind der südliche Teil des Friedhofs sowie die Geilebachau in östlicher Richtung mit einem Hinweis auf die Klimafunktion der Flächen dargestellt.

In der Karte ‚Potentiale im Bestand‘ ist das Plangebiet als freie Baulücke bzw. teilgenutzt aufgenommen.

Klima

In der Klimafunktionskarte 2009 ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Kategorie 3 'Misch- und Übergangsklimate' dargestellt.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 3:

- Flächennutzungsänderungen möglich, dabei sollte der Anteil an Vegetationsflächen nicht eingeschränkt werden
- Belüftungsflächen und Abflussrichtungen beachten
- Vernetzungen des lokalen Belüftungssystem fördern.

2.3. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen (RP Kassel, 2000) ist der Geilebach südlich des Plangebiets als „Hauptachse für Schutz und Entwicklung im Siedlungsbereich“ ausgewiesen (vom Habichtswald bis zur Mombachstraße).

2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Landschaftsraums „Nr. 130 Mittleres Geilebachtal“ angrenzend an den Landschaftsraum „Nr. 128 Siedlungsgebiet Jungfernkopf – Ziegenberg“, für die folgende Leitbilder / Ziele formuliert wird:

Mittleres Geilebachtal (Nr. 130)

- Erhalt und Weiterentwicklung als lokaler Grünzug wechselnder Struktur mit vorrangiger Naherholungs-, Verbindungs- und Biotopfunktion sowie als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftleitbahn.
- Im Westen überwiegend offener, in der Fläche überwiegend durch standortangepasste, nachhaltige landwirtschaftliche Nutzungen geprägter, durch gewässer- und wegbegleitende Gehölze gegliederter Talraum.
- Im Osten Sicherung/ Weiterentwicklung als kleinteilig strukturiertes Bachtal mit vorrangiger Biotop- und Naherholungsfunktion.
- Sicherung / Entwicklung des Geilebachs als überwiegend naturnahes Fließgewässer mit bedeutender Biotop- und Vernetzungsfunktion.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

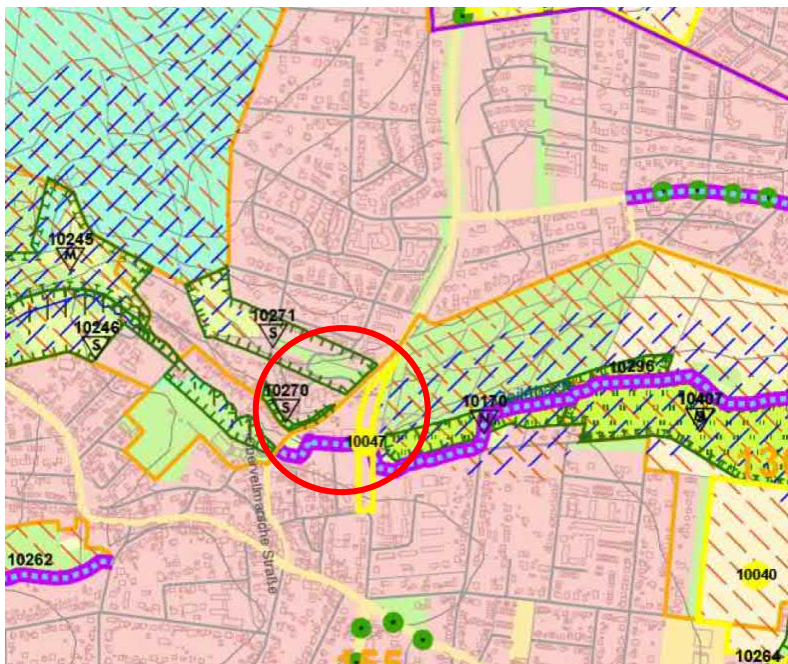
Siedlungsgebiet Jungfernkopf – Ziegenberg (128)

- Weiterentwicklung als gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet in exponierter Stadtrandlage mit hohen Freiraumqualitäten;
- Dauerhafte Sicherung der Durchlässigkeit der Siedlungsbereiche und der Erreichbarkeit der Siedlungsrandzonen
- Soweit möglich Milderung der von den Verkehrsstrassen ausgehenden Beeinträchtigungen

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist im Bereich des Plangebiets ein möglicher Eingriff durch die ehemals geplante Straßenverbindung von der Obervellmarer Straße zur Wolfhager Straße dargestellt.

Der Landschaftsplan empfiehlt den Verzicht auf die Realisierung des Vorhabens (gelb umrandete Fläche im Planausschnitt).

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Hangbereich (Friedhof und angrenzende Flächen) ist als „Funktionsfläche Landschaftsbild“ charakterisiert (ockerfarbene Schrägschraffur im folgenden Planausschnitt), die unteren Hanglagen und die Talau des Geilebachs östlich des Plangebiets zusätzlich als „Funktionsflächen Klima“ (violette Schrägschraffur). Für den Geilebach werden Renaturierungsmaßnahmen angestrebt (violette Darstellung im Planausschnitt). In der Geilebachau sind Flächen mit Regelungen und Maßnahmen ausgewiesen (grün umrandete Fläche Nr. 10170: Aufgabe der Gartennutzung zugunsten landwirtschaftlicher Nutzung, Entwicklung von Hochstaudenfluren in Bachnähe). Die Gehölzbestände auf den Böschungen westlich der Obervellmarer Straße sind ebenfalls als Flächen mit Regelungen und Maßnahmen dargestellt mit dem Ziel der Bestandssicherung.



Ausschnitt aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan (ZRK, 2007)

2.5. Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Die Geilebachau ist Teil des Landschaftsschutzgebiet (LSG) 'Stadt Kassel' und liegt im Süden im Bereich der Grünflächen teilweise im Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des LSG durch die vorliegende Planung ist durch die Festsetzung als Grünflächen nicht gegeben.

Natura 2000

Das Plangebiet berührt keine Natura-2000-Gebiete. Das Natura-2000-Gebiet „Habichtswald und Seilerberg bei Ehlen“ (Nr. 4622-302) beginnt ca. 400 m nordwestlich im Bereich des Daspel.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) ausgewiesen.

Am Südrand außerhalb des Plangebiets verläuft der Geilebach. Gewässer und deren Uferbereiche unterliegen dem Schutz des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 38 WHG) und des Hessischen Wassergesetzes

(HWG). Gemäß § 23 HWG beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m.

Der Geilebach wurde 2017 auf die Südseite ‚Am Stockweg‘ außerhalb des Plangebiets verlegt und naturnah gestaltet. Somit verläuft der Bach nun ausschließlich im Außenbereich.

2.6. Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Mittlerweile liegt der Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 vor. In diesem sind die kartierten Bereiche der 2. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz/Jahr) erfasst, in denen als Auslöseschwellen für einen Lärmkonflikt Lärmindizes von $L_{DEN} = 65$ dB (A) und $L_{Night} = 55$ dB (A) für Wohnbevölkerung überschritten sind. Die das Plangebiet im Norden tangierende Trasse der Obervellmarer Straße (L 3234) gehört zu dieser Kategorie.

Im Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 wird für die Obervellmarer Straße die Notwendigkeit einer stadtverträglicheren und integrierten Straßenraumgestaltung festgestellt.

Hierzu können z. B. die Minderung von Lärmbelastungen durch lärmarme Straßenoberflächen oder die Herstellung von Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten sowie der Verbesserung für den Radverkehr gehören.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (Immissionsschutzmaßnahmen), wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben und sollten daher soweit möglich auch im vorliegenden Planverfahren angemessene Berücksichtigung finden.

2.7. 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. 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.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucher-

schutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz zu berücksichtigen. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen. Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen.

In Wohngebieten dominieren Holzöfen die Belastungssituation. Die Feinstaubemissionen der Holzheizungen betragen ein Vielfaches der Emissionen der Öl- und Gasheizungen, obwohl die Holzenergie einen viel geringeren Anteil zur Wärmeerzeugung beiträgt. Sie sind mit Abstand die größte Quelle für Feinstaub-Emissionen aus der Verbrennung. Nach dem Emissionskataster Hessen trägt die Gebäudeheizung im Jahresmittel in Kassel 19 % zu den Feinstaubemissionen bei, hiervon werden über 90 % von den Holzheizungen verursacht, während der Anteil an der Wärmebereitstellung nur 3 bis 4% ausmacht, wobei Holz-Pellets noch ein relativ sauberer Brennstoff sind.

Bei den wegen andauernder Grenzwertüberschreitungen besonders problematischen Stickoxiden wird das 7 bis 24-fache im Vergleich zur Erdgasheizung mit Brennwertnutzung emittiert.

Die Beschränkung der Holzheizung in der Bauleitplanung ist eine der wenigen Möglichkeiten für die Stadt Kassel selbst aktiv zur Verringerung von Emissionen beizutragen.

2.8. Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen.

Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen "100 Kommunen für den Klimaschutz" und "100 % Erneuerbare Energie Regionen" nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

Ein Handlungsfeld dazu ist die "Energieoptimierte Planung und Energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan.

Optimaler Weise sind Gebäude zur Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und mit Blick auf den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

2.9. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B IV 7B der Stadt Kassel vom 26.04.1975 und wird in diesem Bereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Der Bebauungsplan B IV 7B umfasst im Wesentlichen den östlichen Ortskern Harleshausen und weist diesen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) und südlich der Geilebachaue angrenzend an die Obervellmarer Straße als Dorfgebiet (MD) aus.

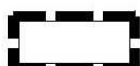
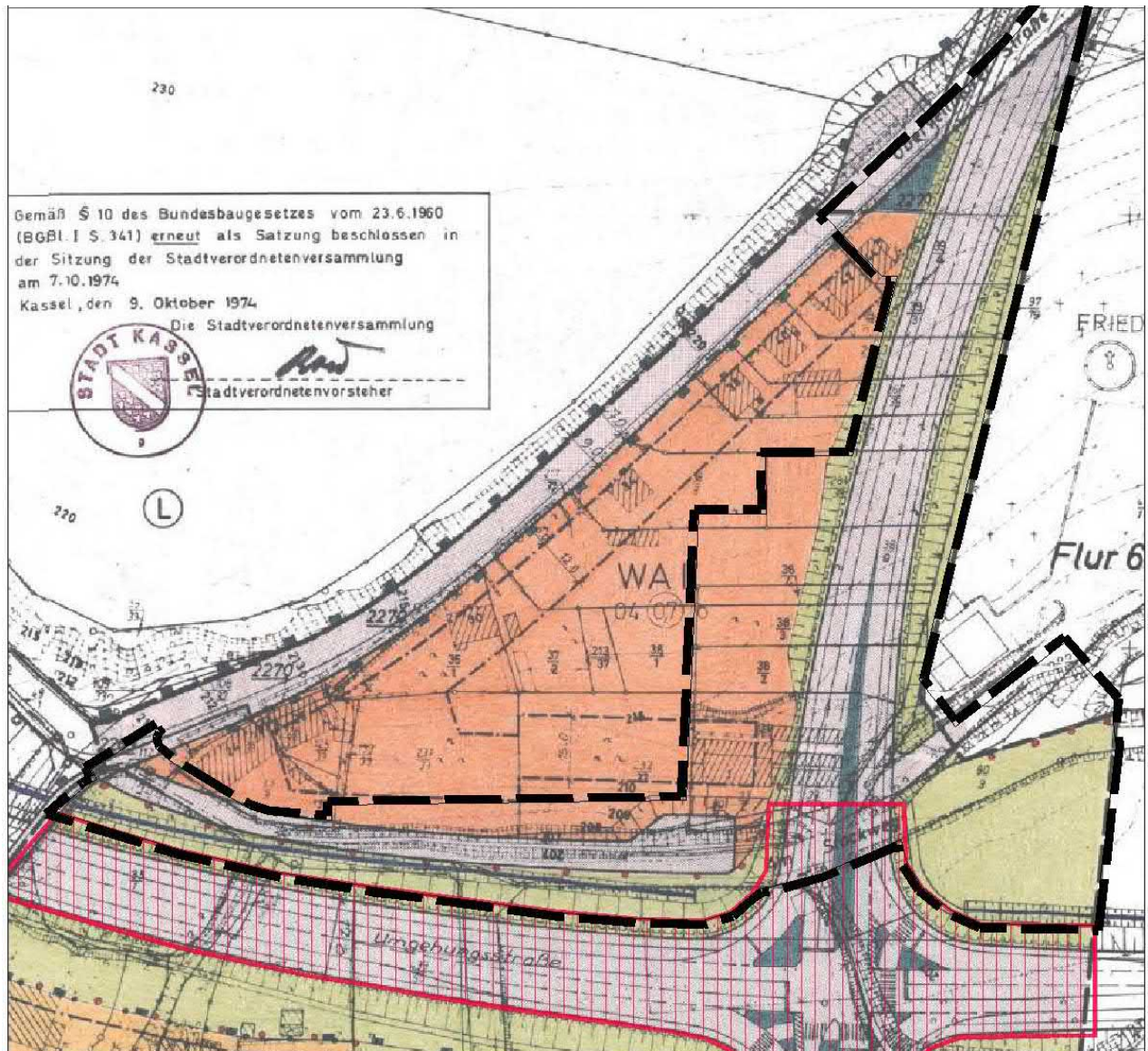
Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan von 1975 beträgt im Bereich des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplanes GRZ 0,4 und GFZ 0,7. Dies gilt auch überwiegend im gesamten Bebauungsplangebiet. In einigen zentralen Teilbereichen ist eine GRZ 0,3 und GFZ 0,9 vorgesehen, im Dorfgebiet 0,4 und 0,6.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Bebauungsplan von 1975 als Straßenverkehrsflächen und anbaufreie Hauptverkehrsstraße ausgewiesen, die in Verlängerung der Harleshäuser Straße über die Helmarshäuser Straße zur Obervellmarer führen sollte. Die Straße ‚Am Stockweg‘ sollte als Sackgasse über dem alten Bachbett des Geilebachs die vorhandene Bebauung erschließen. Der Geilebach sollte nach Süden südlich parallel zur geplanten Umgehungsstraße verlegt werden. Die übrigen Flächen zwischen der geplanten Nord-Süd-Straße und der vorhandenen Bebauung östlich der Obervellmarer Straße waren als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch bis auf eine kleine Fläche nördlich des geplanten Wendeplatzes ohne Ausweisung überbaubarer Flächen (Baufelder). Eine Erschließung von der geplanten im Einschnitt geführten Straßentrasse aus war nicht vorgesehen.

Die dieser Festsetzung zu Grunde liegende Planung einer Umgehungsstraße des alten Ortskerns Harleshau- sen soll jedoch nicht mehr umgesetzt werden. Deshalb ist für die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung in jedem Fall die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan B IV 7B wurde im Bereich südlich ‚Am Stockweg‘ (damals geplante Verlegung der Wolf- hager Straße und der Obervellmarer/Helmarshäuser Straße) aufgehoben (rot schraffierte Fläche in der Abbil- dung unten). Die dort festgesetzten Verkehrsflächen entfallen dadurch und sind somit wieder, gem. § 35 BauGB, dem Außenbereich zugeordnet.

Der Bebauungsplan IV 35 A, vom 19.08.1977 wird von der Nordspitze des vorliegenden Bebauungsplans auf einer Fläche von ca. 30 m² überschrieben. Hiervon sind im Bebauungsplan IV 35 A lediglich Straßenverkehrs- flächen der o. g. früher dort vorgesehenen Hauptverkehrsstraße betroffen, deren Umsetzung wie oben be- reits bemerkt nicht mehr vorgesehen ist.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. IV/60A "Am Stockweg"



Teilaufhebung des Bebauungsplans IV/7B "Ortskern Harleshausen"

2.10. Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011 in der Fassung der dritten Änderung vom 27. Januar 2014. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weiterhin ist die sog. '**Stellplatzsatzung**' (in ihrer jeweils gültigen Fassung) maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist 1 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen. Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen (ergänzende Festsetzungen).

Die **Baumschutzsatzung** (vom 11.12.2017) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das ZRK-Gebiet wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung im besiedelten Bereich als ökologisch wertvolle Teile von Natur und Landschaft und wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und zu pflegen. Schutz, Pflege und Entwicklung der Bäume und ihrer Standorte sollen die

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen sichern.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Obstbäume fallen generell nicht unter diese Satzung (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Speierling).

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann die Pflanzung weiterer Bäume auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

3. BESTAND

3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nah am nordwestlichen Stadtrand von Kassel im Stadtteil Harleshausen in einer nach Südosten ausgerichteten Hanglage. Der nördliche Rand des Plangebiets grenzt an die in südwestlicher bis nordöstlicher Richtung vorbeiführende Obervellmarer Straße (L 3234). Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die großflächige parkartige Anlage des Friedhofs Harleshausen. Südlich verläuft die Wohnstraße ‚Am Stockweg‘ und jenseits davon die Aue des Geilebachs in west-östlicher Richtung.

Westlich an den Geltungsbereich schließen die Gärten der Randbebauung der Obervellmarer Straße bzw. der Straße ‚Am Stockweg‘ an. Im Westen an der Obervellmarer Straße handelt es sich bei dieser Randbebauung überwiegend um 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, die als kleine Siedlungshäuser der 50er Jahre mit steilen Satteldächern errichtet wurden.



Randbebauung Obervellmarer Straße



Gartenansicht Randbebauung Obervellmarer Straße

Die Mehrfamilienhäuser nach Südwesten und ‚Am Stockweg‘ sind überwiegend zweigeschossig mit 8 bzw. 10 Wohneinheiten. In der Südwestecke an der Obervellmarer Straße handelt es sich um ein 1- und ein 2-geschossiges Gebäude aus der Gründerzeit. Die beiden größten Gebäude im direkten Umfeld im Süden an der Straße ‚Am Stockweg‘ stammen etwa aus den 80er oder 90er Jahren.



Mehrfamilienhaus Obervellmarer Straße



Mehrfamilienhaus ‚Am Stockweg‘

In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung jenseits der Obervellmarer Straße bzw. der Geilebach-Aue erstrecken sich Wohngebiete, die überwiegend von 1-2-geschossigen 1-Familienhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt sind. In südlicher und südwestlicher Richtung ist die Struktur zunehmend von der alten Dorfkernlage geprägt mit enger, teilweise geschlossener Bauweise und einzelnen alten Hofstrukturen. Im Südosten und Nordwesten befinden sich auch modernere Siedlungsstrukturen der 70er und 80er Jahre. Es handelt sich hierbei um mehrgeschossigen Zeilenbau und einem Punkthochhaus im Südosten und Rei-

henhäuser mit Flachdach und zwei Vollgeschossen sowie an den steilen Hang gebaute terrassierte Mehrfamilienhäuser mit Flachdach im Nordwesten.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Garten- und Grünlandstreifen zwischen Friedhof Harleshausen im Osten und der Randbebauung der Obervellmarer Straße im Westen sowie die Straße ‚Am Stockweg‘ im Süden mit Teilen der südlich angrenzenden Grünflächen. Bei diesem Streifen handelt es sich um die Fläche, die im Bebauungsplan B IV 7B der Stadt Kassel vom 26.04.1975 für die geplante Umgehungsstraße des Ortskerns Harleshausen vorgesehen war. Im Süden des Geltungsbereichs stehen dort u. a. die Betriebsgebäude der Friedhofsgärtnerei Geister.

Das Nordende des Streifens wird von einer Wiese gebildet, die ungenutzt ist und lediglich ein Restgrundstück zwischen Obervellmarer Straße und Friedhof darstellt. Der mittlere Teil wird von strukturierten Hausgärten gebildet, die für die Umsetzung der Planung der Umgehungsstraße der Stadt Kassel vorgesehen waren und momentan von den Anwohnern gepachtet sind. Das nördlichste Grundstück der angrenzenden Randbebauung der Obervellmarer Straße gehört ebenfalls zum Geltungsbereich, da im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1975 hier keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Der Süden des Geltungsbereichs wird von der Friedhofsgärtnerei Geister bzw. dem Stockweg mit südlich angrenzenden Grünflächen eingenommen. In der Südwestecke des Gärtneigeländes steht das private Wohnhaus des Eigentümers und im Südosten das Ladenlokal mit einem kleinen Vorhof. Nördlich davon stehen einige Gewächshäuser und in der Nordwestecke befinden sich verschiedene Beete.



Grünfläche am Nordende des Geltungsbereichs



Strukturierte Gärten im mittleren Teil



Gewächshäuser und Grünfläche im südlichen Teil



Ladenlokal und Wohnhaus der Gärtnerei am Südende



Luftbild, Stand 2018 (Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

3.2. Erschließung und Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Obervellmarer Straße (L 3234), im Süden reicht er bis über die Straße ‚Am Stockweg‘ und am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches entlang des Friedhofs verläuft ein Fuß- und Radweg.

Bei der Obervellmarer Straße handelt sich um eine Landes- und Haupteerschließungsstraße mit übergeordneter verkehrlicher Funktion zwischen Obervellmar in nördlicher Richtung und der Stadt Kassel. Südlich endet sie im Ortskern Harleshausen an der Kreuzung mit der Wolfhager Straße (B 251). Auf der Höhe des Geltungsbereichs weist sie eine Steigung von ca. 6 bis 8 % auf.



Obervellmarer Straße von Süden mit Bushaltestelle

Die Straße ‚Am Stockweg‘ ist eine schmale Wohnstraße, die überwiegend keine oder höchstens einseitige begleitende Fußwege aufweist, als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist und für Lkw lediglich für Anliegerverkehre freigegeben ist. Über die Straße ‚Im Grund‘ wird das anbaufreie kleine westliche Teilstück insbesondere im Berufsverkehr stark von Schleichverkehren belastet, die die Kreuzung der L 3234 (Obervellmarer Straße) und der B 251 (Wolfhager Straße) umfahren wollen. In östlicher Richtung endet die Straße ‚Am Stockweg‘ in einer Sackgasse. Hier befinden sich zwei Betriebs-Einfahrten des Friedhofs Harleshausen mit einer kleinen platzartigen Aufweitung, die als Parkplatz genutzt wird. Nach Norden zweigt ein Fuß- und Radweg entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ab. Die Straße ‚Am Stockweg‘ setzt sich in östlicher Richtung als Fuß- und Radweg entlang des Geilebachs fort.



‚Am Stockweg‘ von Osten auf Obervellmarer Straße



‚Am Stockweg‘ von Westen

ÖPNV

An der nächstgelegenen Haltestelle Lilienweg, die je nach Standort ca. 50 bis 100 m vom Geltungsbereich entfernt an der Obervellmarer Straße liegt verkehren zwei Buslinien (siehe Bild weiter oben). Die Linie 19 fährt zwischen Holländischer Straße im Kasseler Norden über die Stadtteile Jungfernkopf, Harleshausen, Kirch- und Rothenditmolde über die Kasseler City bis zum Industriepark Waldau; die Linie 41 zwischen Bhf. Wilhelmshöhe über Harleshausen und Vellmar-West bis Stadtmitte Vellmar.

Von der Haltestelle Karlshafener Straße, die etwa 350 m südlich des Geltungsbereichs liegt verkehren vier weitere Buslinien. Die Linie 10 in die Kasseler City, die Linie 18 über die Kasseler City bis nach Waldau, die Linie 24 über den Bhf. Wilhelmshöhe bis Niederrzwehren sowie die Linie 110 von der Innenstadt bis nach Wolfhagen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet fast ausschließlich auf den Grundstücken untergebracht.

Die einzige vorhandene Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs, die Stellplätze benötigt, ist die Friedhofsgärtnerei mit dem zugehörigen Wohnhaus. Die Stellplatzversorgung hierfür erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Hierzu dient der Hof der Gärtnerei, über den drei Garagen erreichbar sind, die auch für das Wohnhaus dienen. Am Straßenrand befinden sich zwei Besucherparkplätze.

An der Obervellmarer Straße ist parken nicht zulässig. Gleiches gilt wegen ihrer geringen Breite für die Straße 'Am Stockweg'. Südöstlich des Geltungsbereichs vor einer Betriebszufahrt des Friedhofs endet die Straße 'Am Stockweg' in einer kleinen platzartigen Aufweitung, die als Parkplatz genutzt wird. Hier können bis zu ca. 16 Pkw parken.



Parkplatz am Friedhof

Fuß- und Radverkehr

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind unterschiedlich zu bewerten. Ein städtischer oder übergeordneter Radweg führt nicht in der Umgebung entlang.

Am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches entlang des Friedhofs verläuft ein ca. 1,50 m breiter Fuß- und Radweg aus Betonsteinpflaster (20 x 10 cm), der sich in gutem Zustand befindet und vermutlich relativ neu ist. Im südlichen Abschnitt hat dieser jedoch eine sehr starke Steigung von bis zu ca. 17 %.



Fuß- und Radweg am Friedhof



Südlicher Beginn des Fuß- und Radwegs am Friedhof.
Westlich die Betriebszufahrt zur Gärtnerei Geister
Östlich die Zufahrt zum Friedhof

Die Straße 'Am Stockweg' ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der Tempo 30-Ausweisung gut für den Radverkehr geeignet

Die Obervellmarer Straße ist schon wegen des hohen motorisierten Verkehrsaufkommens wenig für Fußgänger und kaum für Radfahrer geeignet. Hinzu kommt, dass auf der Höhe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Obervellmarer Straße aufgrund der Topographie in den nach Nordwesten ansteigenden Hang eingeschnitten ist. Zusammen mit der sehr eng an der Straße stehenden Bebauung auf der Südostseite an dieser Stelle ergibt sich ein sehr schmaler Querschnitt, der streckenweise auf der Nordwestseite keinen begleitenden Fußweg ermöglicht. Der Fußweg an der Südostseite ist zudem sehr schmal. Nördlich der Einmündung 'Am Stockweg' ist die Obervellmarer Straße aufgrund des Geländeeinschnitts auf beiden Seiten von bis zu ca. 1,50 hohen Mauern begrenzt.



Obervellmarer Straße mit beidseitigen Mauern

3.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bisher nicht mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen jedoch in der Obervellmarer Straße und der Straße 'Am Stockweg'.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über den Geilebach am Südrand des Geltungsbereiches.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung (Kanaltrassen)
- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

3.4. Immissionen

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz).

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen / geplanten Wohnnutzung sind sowohl die Tag- wie auch die Nachtsituation für die Beurteilung relevant.

Die Obervellmarer Straße (L 3234) ist im Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 als Lärmkonfliktpunkt erfasst, in dem als Auslöseschwellen Lärmindizes von $L_{DEN} = 65$ dB (A) und $L_{Night} = 55$ dB (A) für Wohnbevölkerung überschritten sind.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt an die Obervellmarer Straße (L 3234) grenzt, sind Lärmemissionen durch den Verkehr zu berücksichtigen.

Schon in der Lärmkartierung Hessen 2012 (Lärmviewer Hessen), die Grundlage für den o. g. Lärmaktionsplan ist, wird deutlich, dass für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs mindestens ein Lärmwert von ca. 55 - 60 dB(A) tags erreicht wird.

Folglich wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch die Abteilung Umwelt- und Immissionschutz beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel eine Lärmprognose für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt, um die Art und den Umfang notwendiger Lärmschutzmaßnahmen festzustellen und diese ggf. als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3.5. Natur und Umweltschutz

Die Bestandsbeschreibung und der Bestandsplan zu Natur- und Umweltschutz wird der Übersichtlichkeit halber integriert in die Bewertung der Auswirkungen der Planung im Kapitel 6.

4. PLANUNGSZIELE UND KONZEPT

Die Stadt Kassel plant im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung von Wohnbauland sowie einer Erweiterungsfläche für die bestehende Friedhofsgärtnerei.

Grundsätzlich ist der Standort aufgrund der überwiegend rückwärtigen Lage umgeben von Grünflächen an einem südexponierten Hang und guten vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im nahen Einkaufszentrum gut geeignet, um die Ansprüche der anvisierten Nutzergruppen an eine gute, familiengerechte Wohnlage zu erfüllen. Dies gilt grundsätzlich für den Stadtteil Harleshausen, der zahlreiche attraktive Wohnquartiere und somit das entsprechende Umfeld aufweist.

Bis auf die Flächen der Gärtnerei befinden sich alle Flächen im Eigentum der Stadt. Es ist beabsichtigt, diese an die zukünftigen Nutzer zu veräußern. Im Bebauungsplan von 1975 war der größte Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes als Verkehrsfläche für den Bau einer Umgehungsstraße für den Ortskern Harleshausen vorgesehen. Diese Planung wird jedoch nicht mehr umgesetzt.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist die Fläche eigentumsrechtlich neu zu organisieren. Eine neue Parzellierung soll ähnliche Grundstücksgrößen für die jeweiligen Bautypen bereitstellen.

4.1. Bebauung

Grundsätzlich ist eine Bauweise mit lediglich einem Vollgeschoss und dem zulässigen zusätzlichen Staffel- oder Dachgeschoss vorgesehen. Für das südwestlich angrenzende Grundstück Obervellmarer Straße 44 soll, entsprechend der südlich angebauten Doppelhaushälfte, eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden.

Die Häuser sollen durchgängig mit Satteldächern errichtet werden. Die direkt angrenzende und die weitere Bebauung im Süden und Südwesten ist praktisch ausschließlich mit Satteldächern versehen, die Neubebauung soll in Ausnutzung und Form den Bestand ergänzen und den Siedlungsabschluss bilden.

Die südlich angrenzende vorhandene Bebauung an der Obervellmarer Straße ist an diesem Standort vor allem aufgrund der geänderten Verkehrssituation teilweise nicht mehr angemessen. Es handelt sich dabei um überwiegend 1-geschossige Siedlungsbauten der 50er Jahre mit teilweise sehr steilen Satteldächern.

Im mittleren Teil des Geltungsbereichs sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese Wohnform ist am besten geeignet für die mittelgroßen Grundstücke in Hanglage in diesem schmalen Bereich des Plangebiets. Gleichzeitig soll der anhaltend hohen Nachfrage nach dieser Wohnform in Kassel Rechnung getragen werden. Die rückwärtige Lage direkt an der großzügigen, gepflegten parkartigen Anlage des Friedhofs bietet hierfür eine besondere Qualität. Aufgrund dieser besonderen Lage in der Nähe zum Friedhof soll die Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs umfasst den größten Teil der vorhandenen Friedhofsgärtnerei Geister. Diese soll eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden bekommen, da die bestehende Präsentations- und Lagerfläche südlich der Straße ‚Am Stockweg‘ überwiegend für die Renaturierung des Geilebachs genutzt werden soll. Die Fläche der Gärtnerei soll im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesen werden. Der Betrieb der Gärtnerei soll aber weiterhin möglich bleiben. Die geplante Erweiterungsfläche der Gärtnerei nach Norden ist ebenfalls für eingeschossige Doppelhäuser vorgesehen. Diese im Gegensatz zu den freistehenden Einfamilienhäusern etwas dichtere Bebauung kann an dieser Stelle aufgrund der etwas flacheren Topographie besser umgesetzt werden und bildet städtebaulich einen passenden räumlichen Abschluss der Neubebauung vor der Hangkante nach Süden.

Im südlichen Teil an der Straße ‚Am Stockweg‘ soll eine zweigeschossige Wohnbebauung auch für Mehrfamilienhäuser entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung ermöglicht werden.



Städtebauliches Konzept

4.2. Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern

Diese überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage der vorläufigen Gebäudeplanung rechnerisch über die GRZ bzw. GFZ als 'Maximalvariante' ermittelt.

| | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Geltungsbereich | 13.180 m² | | | | |
| Verkehrsflächen, öffentlich | 3.550 m ² | | | | |
| Grünflächen | 3.420 m ² | | | | |
| WA-Flächen (Bauland) | 6.210 m ² | | | | |
| | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 4 | WA 5 |
| Fläche | 270 m ² | 1.935 m ² | 1.720 m ² | 1.420 m ² | 865 m ² |
| GRZ 1 | 0,30 | 0,30 | 0,30 | 0,30 | 0,40 |
| Grundfläche zulässig | 81 m ² | 581 m ² | 516 m ² | 426 m ² | 346 m ² |
| Zulässige GRZ 2, ca. | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,60 | 0,60 |
| Zulässige Grundfläche 2, ca. | 122 m ² | 871 m ² | 774 m ² | 852 m ² | 519 m ² |
| GFZ (nur Vollgeschosse) | 0,50 | - | - | 0,50 | 0,70 |
| Geschossfläche (GF), zulässig | 135 m ² | 581 m ² | 516 m ² | 710 m ² | 606 m ² |
| max. Gebäudehöhe | 234,5 m ü. NHN | 227,0 m ü. - 232,0 NHN | 225,0 m ü. - 226,0 NHN | 222,5 m ü. NHN | - |

4.3. Erschließung und Stellplätze

Erschließung

Um die vorgesehenen Bauflächen im Geltungsbereich zu erschließen, muss eine neue Erschließungsstraße hergestellt werden. Hierfür ist ein zusätzlicher Anschluss an die Obervellmarer Straße (L 3234) notwendig. Dieser ist nördlich des Grundstücks Obervellmarer Straße 44 angeordnet und liegt damit in der größtmöglichen Nähe zum OD-Stein (Kennzeichnung der Grenze zwischen den Straßenbaulastträgern Land Hessen und Stadt Kassel). Ein Anschluss südlich über die Straße ‚Am Stockweg‘ würde zwar einen neuen Anschluss an die Hauptverkehrsstraße vermeiden, doch weist der mögliche Bereich für eine südliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen eine Steigung von ca. 17 % auf. An dieser Stelle verläuft bereits ein Fußweg entlang der westlichen Grenze des Friedhofs innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser muss für die Verlegung der Versorgungsleitungen für das Gebiet ausgebaut werden. Bei diesem Umbau ist eine enge Abstimmung mit der Gärtnerei wichtig, um die Zufahrt zur geplanten neuen Lagerfläche im nördlichem Grundstücksteil zu gewährleisten sowie mit dem Umwelt- und Gartenamt, da auch Grünflächen und mindestens ein großer Baum auf dem Friedhofsgelände dem Wegeausbau voraussichtlich zum Opfer fallen werden.

Die Erschließungsstraße soll den Charakter eines Wohnwegs erhalten, da es sich um eine Sackgasse handelt und lediglich ca. 8 Wohneinheiten als Anlieger entstehen sollen. Zudem hat der Standort eine landschaftlich reizvolle Lage am Südhang mit Blick auf die Geilebachau und er grenzt direkt an die parkähnliche Landschaft des Friedhofs Harleshausen an.

Die Straße wäre als Wohnweg oder kleine Wohnstraße nach RAST einzustufen. Dies würde lediglich die Ermöglichung von Pkw/Pkw-Begegnungen unbedingt notwendig machen. Ggf. wären Ausweichstellen für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug vorzusehen.

Weiterhin soll die Straße „Am Stockweg“ ausgebaut werden. Im Bebauungsplan IV/7 B war sie als Sackgasse mit Wendehammer vor der geplanten Umgehungsstraße dargestellt. Der Wegfall der Umgehungsstraße und die Verlegung des Geilebaches auf die Südseite des Stockweges bedingen eine neue Festsetzung der Lage der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan. Bisher sind in Teilbereichen des Stockweges die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer durch fehlende Gehwege und den Charakter einer reinen Kfz-Verkehrsfläche eher schlecht. Eine genaue Straßenplanung liegt noch nicht vor, es besteht jedoch das Ziel, den an der Einmündung zur Obervellmarer Straße bereits begonnenen Ausbau mit einseitigem Fußweg fortzusetzen .

Stellplätze

Der Stellplatznachweis und der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder der vorhandenen und der geplanten Bebauung erfolgt im Geltungsbereich entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 27.05.2013 auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen. Der Nachweis ist auf den Grundstücken möglich.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt für alle Grundstücke von der neuen Erschließungsstraße, bzw. für den südlichen Bereich von der Straße ‚Am Stockweg‘.

Im Verlauf der neuen Mischverkehrsfläche sind 2 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen. Dies deckt einen Bedarf von 25 % der benötigten 8 Anwohnerstellplätze.

4.4. Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Ausbau der Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich, da die gesamte Erschließungsstraße erst gebaut wird. Bisher verläuft in diesem Bereich nur ein ca. 1,5 m breiter Fußweg, der außer einem zu klein dimensionierten Abwasserkanal keine Ver- und Entsorgungsleitungen enthält. Es wird an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Obervellmarer Straße (L 3234) bzw. der Straße ‚Am Stockweg‘ angeschlossen. Es gibt Anschlussmöglichkeiten an einen Mischwasserkanal in der Straße ‚Am Stockweg‘. Die Regenwasserableitung erfolgt in den Vorfluter (Geilebach). Durch das Vorhaben bedingte Kapazitätsengpässe sind nicht zu erwarten.

Die Leitungen sollen am westlichen Rand der geplanten Mischverkehrsfläche verlegt werden, um wertvolle Bäume am Ostrand auf dem Friedhofsgelände zu schonen.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den neuen Baugrundstücken erst herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Gasversorgung, zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungsgespräche mit allen Erschließungsträgern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückszuschnitte festzulegen. Dies gilt insbesondere im südlichen Bereich des Fuß- und Radweges an der Einmündung in die Straße ‚Am Stockweg‘, da aufgrund der schwierigen Topographie die Zuwegung sowohl zu den neuen Lagerflächen der Gärtnerei als auch zum Friedhof an dieser Stelle gewährleistet sein muss.

Belange der Feuerwehr

Die Dimensionierung der Erschließung und der Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise sowie die Grundstückszuschnitte und die Lage der Baufenster ermöglichen die Einhaltung der Anforderungen der Feuerwehr gemäß DIN 14090. Die Befahrbarkeit der geplanten neuen Erschließungsstraße mit dem maßgeblichen Bemessungsfahrzeug wurde planerisch anhand der entsprechenden Schleppkurven überprüft. Der Wendehammer genügt den Anforderungen der RAST 06 für den Flächenbedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeuges und damit auch der üblichen Feuerwehr-Fahrzeuge.

Die notwendigen Hydranten müssen bei der Herstellung der neuen Erschließungsstraße berücksichtigt werden. Die erforderliche Löschwassermenge 800l/min (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können.

4.5. Lärm-Immissionen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Obervellmarer Straße grenzt, die Hauptverkehrsstraße und Landesstraße ist (L 3234), sind die Lärmemissionen durch den Verkehr zu berücksichtigen. Die Obervellmarer Straße ist im Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 als Lärmkonfliktpunkt erfasst. Schon in der Lärmkartierung Hessen 2012 (Lärmviewer Hessen), die Grundlage für den o. g. Lärmaktionsplan ist, wird deutlich, dass für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs mindestens ein Lärmwert von ca. 55 - 60 dB(A) tags erreicht wird und damit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' für Allgemeine Wohngebiete erfolgt (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts).

Gegen den Straßenbaulastträger können hierbei keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Emissionen zusammenhängen, gestellt werden.

Es gehört zur Lärmvorsorge, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz).

Gegen eine Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bestehen aus Sicht des Immissionschutzdezernats (33.1) des Regierungspräsidiums Kassel keine grundsätzlichen Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm und der anderen zutreffenden Regelwerke für Lärm sicher eingehalten werden.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sind folglich Maßnahmen zum passiven Schallschutz am Gebäude entsprechend der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu berücksichtigen, um die zulässigen Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Für die Gebäudeanordnung gibt es aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs wenig Optimierungsspielraum.

Weiterhin wird empfohlen bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben ggf. folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme

Schließlich müssen die späteren Grundstückseigentümer für die bestehende benachbarte Gärtnerei von einem geringen zusätzlichen Störungsgrad ausgehen, der im Rahmen des Zulässigen hinzunehmen ist. Aus der Betriebsbeschreibung wird jedoch deutlich, dass der Gärtnereibetrieb nur geringe und unwesentliche spezifische Lärmemissionen v. a. durch einige Fahrten täglich mit Fahrzeugen auf dem Gelände erzeugt.

Lärmprognose

Um die o. g. Anforderungen zu prüfen wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch die Abteilung Umwelt- und Immissionschutz beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel eine Lärmprognose für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt, um die Art und den Umfang notwendiger Lärmschutzmaßnahmen festzustellen und diese als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Durch den nächtlichen Kfz-Verkehr auf der Obervellmarer Straße ist das Gebiet teilweise hohen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die tägliche Verkehrsstärke beträgt ca. 16.000 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil Kfz > 2,8 to von ca. 6 %.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Nach der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, gilt für allgemeines Wohngebiet am Tage (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Orientie-

rungswert von 55 dB(A), in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Orientierungswert von 45 dB(A). Orientierungswerte stellen keine Richt- oder Grenzwerte dar.

Die Beurteilungspegel wurden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS 90, berechnet. Danach werden die Orientierungswerte im WA 1 sowie im WA 2, nördlicher Bauplatz, an der Nord- und Westseite tagsüber wesentlich überschritten (WA 1: 73 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts, WA 2 nördlicher Bauplatz: 69 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts).

Auch an den weiteren Häusern treten an der Nord- und Westseite Überschreitungen auf. Gänzlich eingehalten werden die Orientierungswerte im östlichen Bauplatz WA 3 und im WA 4.

Aus den Beurteilungspegeln müssen nach DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet werden. Mit diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln ist nach Abschnitt 7.1 der DIN 4109 je nach Raumart das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'w_{ges}$ für die gesamte Fassade zu ermitteln.

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB(A), $R'w_{ges}$ (mindestens) in dB:

| | | tags | nachts | | | tags | nachts |
|-----------------------------|------|------|--------|------------------------------|-----|------|--------|
| WA 1 | | | | WA 2 Südlichster Bauplatz | | | |
| | NW = | 73 | 43 | | W = | 61 | 31 |
| | NO = | 70 | 40 | | N = | 60 | 30 |
| | SO = | 61 | 31 | | O = | 57 | 30 |
| | | | | | S = | 58 | 30 |
| WA 2 Nördlicher Bauplatz | | | | WA 3, West | | | |
| | W = | 69 | 39 | | W = | 62 | 32 |
| | N = | 69 | 39 | | N = | 61 | 31 |
| | O = | 60 | 30 | | O = | 55 | 30 |
| | S = | 61 | 31 | | S = | 55 | 30 |
| WA 2 Mittlerer Bauplatz | | | | WA 3, Ost | | | |
| | W = | 63 | 33 | | W = | 57 | 30 |
| | N = | 62 | 32 | | N = | 58 | 30 |
| | O = | 57 | 30 | | O = | 56 | 30 |
| | S = | 58 | 30 | | S = | 55 | 30 |
| WA 2 Südlicher Bauplatz | | | | WA 4 | | | |
| | W = | 61 | 31 | | W = | 56 | 30 |
| | N = | 59 | 30 | | N = | 57 | 30 |
| | O = | 57 | 30 | | O = | 49 | 30 |
| | S = | 56 | 30 | | S = | 51 | 30 |

Für Büroräume gelten 5 dB(A) niedrigere $R'w_{ges}$ -Werte, jedoch mindestens 30 dB.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung [32] mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung [33] zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Zum Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' für die Gesamtaußenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'w$, res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 für die o. g. maßgeblichen Außenlärmpegel gewährleistet.

Auszug maßgeblicher Lärmpegelbereiche aus Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (aus DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau'):

| | Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | |
|---|------------------|--|---|----|
| | | | Büroräume ¹⁾ und ähnliches | |
| | | | Erf $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB | |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 75 | 45 | 40 |
| 6 | VI | 76 bis 80 | 50 | 45 |

Der Grundriss der Wohnungen ist derart zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der Ost- oder Südseite liegen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude im WA 1 sowie das nördliche und mittlere Gebäude im WA 2. Ist dies nicht möglich, müssen die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer Lüftungseinrichtung versehen werden, die eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Die Lüftungseinrichtung darf die Schalldämmung nicht verschlechtern.

Alle Angaben gelten für Neubauten oder die wesentliche Sanierung von bestehenden Gebäuden.

4.6. Freiflächen und Bepflanzung

Die bestehenden Freiflächenqualitäten sowie der Umfang der Bepflanzung im Geltungsbereich sollen im Zuge der Planung möglichst weitgehend erhalten und ein Verlust durch entsprechende Maßnahmen gemildert werden. Dies erfolgt durch in erster Linie durch ein eher niedriges festgesetztes Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung von Grünflächen, den Erhalt vorhandener Pflanzstrukturen sowie von zusätzlichen Bepflanzungen innerhalb der Wohnbaugebiete.

Die versiegelten bzw. überbauten Flächen werden durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem derzeitigen Zustand um etwa ein Drittel zunehmen.

Für die vorgesehene zusätzliche Bebauung werden teilweise vorhandene Erschließungsstraßen und Wege mitgenutzt. Insgesamt werden auch die Erschließungsflächen minimiert, etwa durch die Planung von Mischverkehrsflächen. Stellplätze werden neben zwei öffentlichen Besucherstellplätzen im Bereich des neuen Wohnweges lediglich auf den neuen Baugrundstücken zugelassen. Ihr Umfang wird durch die geringe zulässige Grundfläche wirksam begrenzt.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes werden innerhalb des Geltungsbereiches Pflanzmaßnahmen und Vorgaben für die Gestaltung festgesetzt. Durch Festsetzung der Dachbegrünung auf Nebenanlagen und Verwendung durchlässiger Oberflächenbefestigungen soll die Qualität der Freiflächen zusätzlich verbessert werden.

Der wertvolle Baumbestand im Bereich des ehemaligen Bachbettes ‚Am Stockweg‘ und zwei große Eschen auf der Südseite ‚Am Stockweg‘ werden erhalten, da dieser Bereich den Charakter des Grünzugs bzw. dessen Fortsetzung im Bereich der Straße ‚Am Stockweg‘ bestimmt. Schädigungen des Baumbestandes dort und auf dem Friedhof sind durch Schutzvorkehrungen während der Bauzeit und fachgerechte Behandlung der bei Bauarbeiten freigelegten Wurzeln zu vermeiden.

Als Ausgleich für die Gehölzverluste sind Neupflanzungen in der Grünfläche im Nordteil des Geltungsbereichs und auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Ersatzpflanzungen sollen vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorge-
nommen werden und sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standort-
gerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemein-
schaften bilden und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die
Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel
optimiert (eher trockentolerant und winterhart).

Bäume 1. Ordnung

| | |
|----------------------|------------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula verrucosa | Weißbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Platanus x hispanica | Ahornblättrige Platane |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Sophora japonica | Japanischer Schnurbaum |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Bäume 2. Ordnung

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer opalus | Schneeballblättriger Ahorn |
| Acer rubrum | Rotahorn |
| Celtis caucasica | Kaukasischer Zürgelbaum |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Eucommia ulmoides | Guttaperchabaum |
| Juglans regia | Walnuss |
| Ostrya carpinifolia | Gemeine Hopfenbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia mandshurica | Mandschurische Linde |
| Ulmus pumila | Sibirische Ulme |

Bäume 3. Ordnung

| | |
|---------------------|----------------|
| Amelanchier laevis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

Schnitthecken

| | |
|-------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus ideaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |

Arten, die Rankhilfen benötigen:

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Campsis radicans | Trompetenwinde |
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Humulus lupulus | Gemeiner Hopfen |
| Lonicera caprifolium | Geisblatt |
| Lonicera x heckrottii | Geisblatt |
| Vitis vinifera | Echter Wein |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neu-
pflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig
einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende
Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die
in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebauli-
chen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB vorgenommen.

5.1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt neben den für eine Neubebauung zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen auch die Fläche der Friedhofsgärtnerei Geister und eine nördlich an diese angrenzende Wiesenbrache, um die vorgesehene Erweiterung der Gärtnerei zu ermöglichen. Bei den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen im Osten des Geltungsbereichs handelt es sich um den Abschnitt, der im Bebauungsplan von 1975 für eine Umgehungsstraße für den Ortskern von Harleshausen vorgesehen war.

Weiterhin erstreckt sich der Geltungsbereich im Süden bis zur Straße "Am Stockweg" und stellenweise darüber hinaus und schließt diese bis zur Einmündung in die Obervellmarer Straße im Westen sowie bis zum Wendeplatz im Osten mit ein. Dadurch sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geplante Neuordnung der Straße geschaffen werden. Früher floss nördlich der Straße der Geilebach, dieser wurde im Zuge der Geilebach-Renaturierung aus dem Geltungsbereich nach Süden verlegt. Der Bereich des früheren Kanals des Geilebachs nördlich der Straße "Am Stockweg" wurde ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen, da diese Fläche im bestehenden Bebauungsplan noch als Verkehrsfläche ausgewiesen wurde. Ähnliches gilt für die Flächen südlich des Stockwegs. Diese Grünflächen würden sonst als isolierte Restflächen des bestehenden Bebauungsplans nach einer Teilaufhebung der dort festgesetzten Verkehrsfläche verbleiben.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 13.177 m². Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend Flächen im Eigentum der Stadt Kassel. Das Plangebiet liegt hauptsächlich in der Flur 6 und südlich des Stockwegs in der Flur 1 Harleshausen (Kassel) und umfasst in der Summe die in Kap. 1.3 aufgelisteten Flurstücke. Die Abgrenzung ermöglicht es, die für die geplante Bebauung notwendigen und aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Aspekte planungsrechtlich zu regeln. Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung wird nicht gesehen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weitgehend als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die attraktive rückwärtige Lage, die über eine Sackgasse als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualität erschlossen wird und an der parkartigen Grünanlage des Friedhofs Harleshausen liegt, ist sehr gut als hochwertige Wohnlage geeignet.

Die Fläche, die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, fügt sich in die umgebende Struktur, die überwiegend von Wohnnutzung und lediglich im weiteren Umfeld von einzelnen kleinen gewerblichen Nutzungen geprägt ist, konfliktfrei ein. Bei den direkt angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Allgemeine Wohngebiete. Im Norden und Westen jenseits der Obervellmarer Straße befindet sich ein Reines Wohngebiet, im Südosten jenseits der Geilebachaue ein Mischgebiet des Ortskerns von Harleshausen.

Um diese Rahmenbedingungen zu festigen, werden für das WA 2 und WA 3 über die Festlegung der Gebietskategorie hinaus neben einer Wohnnutzung folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie nach § 4 (3) § BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen.

Für das WA 2 werden zudem Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Für alle genannten Nutzungen ist grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihres Erscheinungsbildes und ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder wegen ihrer Ausrichtung auf eine quasi öffentliche Nutzung (mit entsprechendem Publikumsverkehr) bzw. ihres Störungsgrades (Lärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) aus städtebaulicher Sicht regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter des Wohngebietes mit seiner rückwärtigen Lage angrenzend an die parkartige Anlage des Friedhofs passen.

Diese Einschränkungen gelten für das WA 1 mit seiner Lage direkt an der Obervellmarer Straße sowie das WA 5 und das WA 4 am Stockweg und der im WA 4 bestehenden gartenbaulichen Nutzung nicht. Dementsprechend werden für das WA 1 und das WA 5 lediglich folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Und für das WA 4 lediglich:

- Tankstellen

Ferner werden für das WA 3 und WA 4 Gartenbaubetriebe als allgemein zulässig festgelegt. Dies ist aufgrund der bestehenden Gärtnerei mit ihrer Spezialisierung als Friedhofsgärtnerei und ihrer Lage direkt am Friedhof städtebaulich sinnvoll.

Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind nur in untergeordneter Weise mit max. 15 % der Geschossfläche je Gebäude, zugelassen. Dies umfasst neben Freiberuflern auch solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Diese Art der Nutzung gilt in der Regel als wohngebietsverträglich, so dass negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Dies entspricht vom Grundsatz her den Festsetzungen des alten Bebauungsplans von 1975, der zwar im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Umgehungsstraße für den alten Ortskern von Harleshausen vorsah, für den westlichen Teil und die westlich angrenzenden Bereiche des Quartiers aber ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet. Auch im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bis auf die noch dargestellte Umgehungsstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse,
- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Geschossflächenzahl GFZ, sowie
- die Höhenfestsetzungen (als Traufhöhe TH, bzw. Firsthöhe FH), bezogen auf Normalhöhennull.

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

| | Vollge- schosse | GRZ | GFZ | Max. Gebäudehöhe TH/FH |
|-------------|--------------------|-----|-----|--|
| WA 1 | II | 0,3 | 0,5 | FH max. 234,5 m ü. NHN |
| WA 2 | I | 0,3 | - | FH max. 227 bis 232 m ü. NHN TH max. 222 bis 227 m ü. NHN |
| WA 3 | I | 0,3 | - | FH max. 225 bis 226 m ü. NHN TH max. 220 bis 221 m ü. NHN |
| WA 4 | I-II | 0,3 | 0,5 | FH max. 222,5 m ü. NHN |
| WA 5 | I-II | 0,4 | 0,7 | |

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind neben dem Gebäudebestand im Geltungsbereich, die vorhandene Bebauung und Nutzung der unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen. Der Umfang der Überbaubarkeit wird durch den Zuschnitt des Grundstücks zusätzlich beschränkt.

Aufgrund der bestehenden umgebenden städtebaulichen Struktur von Einzel- und Doppelhäusern, der offenen Bauweise und vergleichsweise geringen Baudichte in der Umgebung sowie der Lage am Landschaftsraum werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für die als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 reduziert (s. obige Tabelle).

Für das WA 1 sind 2 Vollgeschosse und eine entsprechende GRZ zulässig, um eine ausreichende Ausnutzung des Grundstücks mit seinem schwierigen Zuschnitt und der problematischen Lage direkt an der Obervellmarer Straße zu erreichen.

Für die WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine niedrigere GRZ (WA 4 auch GFZ) angesetzt, um keine zu dichte Bebauung in der rückwärtigen Lage am Landschaftsraum zu ermöglichen.

Die Flächen des WA 5 sind als Teile der nördlich angrenzenden Grundstücke mit den dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV 7 B "Ortskern Harleshausen" versehen. Das bedeutet hier u. a. eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Da die städtischen Flächen der ehemaligen Bachparzelle diesen nördlich angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden, ergibt sich für diese eine etwas größere Gesamtfläche für die bauliche Ausnutzung.

Bei der Grundflächenzahl ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GRZ 1) und anderen versiegelten Flächen (GRZ 2) wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

Im WA 4 ist die Grundstücksfläche für den Gartenbaubetrieb weitgehend durch entsprechende notwendige Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen. Zur Absicherung des Bestandes wird daher die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch diese Anlagen auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 4 und WA 5 auf eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss festgesetzt, um beim WA 1 der problematischen Lage direkt an der

Obervellmarer Straße und dem schwierigen Grundstückszuschnitt entsprechend eine adäquate Ausnutzung zu gewährleisten. Die südlich anschließenden Gebäude an der Obervellmarer Straße sind zwar überwiegend eingeschossig, hierbei handelt es sich aber um Siedlungsbau der 50er Jahre, der damals in einer verkehrsmäßig unproblematischen Situation umgesetzt wurde. Im Falle des WA 4 ist die entsprechende westlich angrenzende Bebauung ‚Am Stockweg‘ ebenfalls zweigeschossig. Im Süden und Osten des Baufensters im WA 4 soll jedoch in einem 3 bis 3,5 m breiten Randbereich nur eingeschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss zugelassen werden, da die Ecke des Baufensters hier sehr exponiert am Beginn des auszubauenden Fuß- und Radweges liegt. Zudem befindet sich hier eine Friedhofszufahrt mit einer attraktiv gestalteten Gartenböschung, an deren oberen Ende die denkmalgeschützte alte Friedhofskapelle steht. Das Baufenster erhält diese Ausdehnung, um den ebenfalls eingeschossigen Bestand an dieser Stelle einzubeziehen.

In den WA 2 und 3 soll maximal ein Vollgeschoss zulässig sein, um der besonderen Hanglage am Landschaftsraum gerecht zu werden und die Sichtbeziehungen und die Besonnung der westlich angrenzenden Grundstücke an der Obervellmarer Straße zu berücksichtigen.

Zudem werden maximale Gebäudehöhen in m ü. NHN festgesetzt, die etwa einer relativen Höhe von ca. 12,5 m Firsthöhe im WA 1 und WA 4 entsprechen, und einer relativen Gebäudehöhe von 9,5 m Firsthöhe im WA 2 und 3, um den oben beschriebenen jeweiligen Lagebedingungen gerecht zu werden.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Baulinien sind aufgrund der Lage und der lockeren, durch Einzel- oder Doppelhäuser bestimmten umgebenden Bebauung, nicht vorgesehen.

Die festgesetzten Baufenster halten zur Verkehrsfläche der Obervellmarer Straße im Norden einen Abstand von mindestens ca. 4 m ein. Die Abstände zum Friedhof betragen ca. 9 m beim WA 3 und mindestens 10 m zur denkmalgeschützten Friedhofskapelle, wie vom Denkmalschutz gefordert.

Für das WA 1 wird entsprechend der schwierigen Lage an der Hauptverkehrsstraße und des Grundstückszuschnitts eine größere Überbauung des Grundstücks ermöglicht.

Im WA 2 ergibt sich die Form der Baufensters weitgehend aus dem Zuschnitt der Bauflächen und soll bei einem nach Süden, aufgrund der Topographie, hangabwärts etwas größeren Grenzabstand einen möglichst großen Spielraum für zu errichtende Gebäude offen halten.

Im WA 3 werden zur Sicherung der Doppelhausbebauung zwei Baufenster festgelegt. Die Orientierung erfolgt zur Erschließung, die nicht überbaubaren Freiräume sind nach Süden ausgerichtet.

Das Baufenster im WA 4 fängt in erster Linie den Bestand ein und gibt einen, der Lage und der Topographie angemessenen Rahmen, um eine mögliche Neubebauung entsprechend den Vorgaben des Maßes der Nutzung an dieser Stelle umzusetzen. Die Nähe zum öffentlichen Fußweg an der Südostecke ist dem Gebäudebestand an dieser Stelle geschuldet. Deshalb ist am Süd- und Ostrand des Baufensters nur eine eingeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss zulässig.

Der Bebauungsplan gibt als Bauweise Einzelhäuser oder Doppelhäuser vor, um der umgebenden Baustruktur und der Lage am Landschaftsraum Rechnung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen – hiervon unabhängig – uneingeschränkt einzuhalten sind.

5.5. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze

Bezogen auf die Wohngebiete sind neben Garagen und Stellplätzen (auch Carports) als Nebenanlagen im Eigenheimbereich vor allem Gartenhütten zu nennen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der Lage am Landschaftsraum sollen diese Nebenanlagen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten sowie eine maximale Grundfläche von jeweils 15 m² und eine Gesamtfläche von 25 m².

Die Anzahl der insgesamt zu errichtenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel und erfordert keinen Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

5.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung aller neuen Bauflächen muss eine neue Straße gebaut werden mit Anschluss an die Obervellmarer Straße (L 3234). Da es sich um eine Sackgasse handeln wird und aufgrund der geringen Anzahl erschlossener Wohneinheiten (ca. 8 WE) wird es nur wenig Kfz-Verkehr geben. Die neue Erschließungsstraße wird deshalb als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Die Fahrbahn der neuen Erschließungsstraße wird im in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Abschnitt eine durchschnittliche Steigung von ca. 8 % aufweisen und soll 5,00 m bis 7,00 m breit werden. Dies ermöglicht einen Lieferwagen mit Pkw-Begegnungsverkehr mit verminderter Geschwindigkeit an den Engstellen. Im Einmündungsbereich auf die Obervellmarer Straße erfolgt eine Aufweitung auf 7,00 m. Dies ermöglicht einen Lkw mit Lkw-Begegnungsverkehr. Eine Befahrung durch Lkw wird es außer durch das Müllfahrzeug praktisch nicht geben. Die gesamte Straße soll aufgrund des Standorts und ihres Charakters deshalb nicht für Lkw-Lkw-Begegnungsverkehr ausgelegt werden. Eine ausreichende Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeit auch für die Müllabfuhr und Lieferverkehre ist durch den Wendepunkt am südwestlichen Ende der Erschließungsstraße gegeben.

Die Befahrbarkeit für die Müllabfuhr und die Feuerwehr mit dem maßgeblichen Bemessungsfahrzeug (Müllfahrzeug 3-achsiger) wurde planerisch anhand der entsprechenden Schleppkurven überprüft.

Der Stockweg wird in einer durchgehenden Breite von 7,5 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser in naher Zukunft um- und ausgebaut werden soll. Aktuell gibt es hier Bereiche mit sehr unterschiedlicher Breite und Ausbaustandard insbesondere hinsichtlich der Gehwege. Auch die Fläche vor dem Friedhofseingang wird für eine Neuordnung von Straße und Stellplätzen an dieser Stelle in die öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen.

Der festgesetzte Fuß- und Radweg im Süden des Plangebietes soll eine Breite von 3 bis 4 m erhalten, um die Befahrung durch das Reinigungsfahrzeug von KasselWasser zu gewährleisten. Diese Ausbaubreite ist ausreichend für die Nutzung als Fuß- und Radweg und die Verlegung der notwendigen Versorgungsleitungen.

Aufgrund der schwierigen Topographie an dieser Stelle, die verschiedenen Nutzungsansprüche (Fuß- und Radweg, Zufahrt Gärtnerei, Zufahrt Friedhof) und deren nicht exakt planbare Auswirkungen auf die Ausführungsplanung, wird dem Wegeverlauf folgend ein mit 5,00 m im Süd- und 4,00 m im Nordabschnitt etwas breiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass alle vorhandenen Kapazitäten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausreichend bemessen sind bzw. hergestellt werden können, um die geplante Bebauung an die jeweiligen Systeme anzuschließen (s. Kapitel 4.4).

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5.7. Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Abteilung Umwelt- und Immissionschutz beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel eine Lärmprognose für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt, um die Art und den Umfang notwendiger Lärmschutzmaßnahmen festzustellen und diese als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Orientierungswerte werden im WA 1 sowie im WA 2, nördlicher Bauplatz, an der Nord- und Westseite tagsüber wesentlich überschritten (WA 1: 73 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts, WA 2 nördlicher Bauplatz: 69 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts). Auch an den weiteren Häusern treten an der Nord- und Westseite Überschreitungen auf. Gänzlich eingehalten werden die Orientierungswerte im östlichen Bauplatz WA 3 und im WA 4.

Um gesundes Wohnen an diesem Standort hinreichend sicherzustellen, wird die notwendige Prüfung passiver Schallschutzmaßnahmen durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau') durch eine textliche Festsetzung zur Einhaltung der sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (erf R'_w,res) gesichert.

Der Grundriss der Wohnungen ist derart zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der Ost- oder Südseite liegen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude im WA 1 sowie das nördliche und mittlere Gebäude im WA 2. Ist dies nicht möglich, müssen die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer Lüftungseinrichtung versehen werden, die eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Die Lüftungseinrichtung darf die Schalldämmung nicht verschlechtern.

Diese Festsetzungen gelten jedoch lediglich für Neubauten oder die wesentliche Sanierung von bestehenden Gebäuden.

5.8. Luftreinhaltung

Als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Neubauten mit einer Nutzfläche größer als 50 m² die Verwendung von festen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.

Die Verbrennung von Stückholz zur gelegentlichen Befuerung aus atmosphärischen Gründen bleibt davon unberührt, dies bedeutet, dass die Verbrennung von Stückholz in erster Linie nicht der Raumheizung dienen darf.

Die Festsetzungen werden aus Gründen der Luftreinhaltung gemäß Luftreinhalteplan getroffen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV): Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel – 1. Fortschreibung, Stand August 2011). Im Ballungsraum Kassel ist eine starke Belastung durch luftverunreinigende Stoffe zu verzeichnen. Hierbei ist die Immissionsbelastung durch PM₁₀ (Feinstaub) das vorrangige Immissionsproblem, aber auch erhöhte Stickstoffbelastungen liegen vor. Insbesondere bei Inversionswetterlagen ist eine hohe und weitgehend homogene Konzentrationsverteilung innerhalb des Kasseler Beckens zu verzeichnen. Hauptverursacher ist der Kfz-Verkehr gefolgt von Gebäudeheizung (Kleinfeuerungsanlagen). Bestimmte Brennstoffe weisen unter lufthygienischen Aspekten ein ungünstiges Emissionsverhalten auf. Holz und andere feste Brennstoffe weisen bei der Verbrennung die höchsten Feinstaubemissionen auf. Der Bebauungsplan trägt daher den Vorgaben des Luftreinhalteplans Rechnung, wonach auf der Ebene der Bauleitplanung Festlegungen zu treffen sind, die negative Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Bedingungen vermeiden oder reduzieren.

5.9. Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen sind der Übersichtlichkeit halber integriert in die Bewertung der Auswirkungen der Planung im Kapitel 6.

5.10. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung

Die geplante Wohnbebauung soll sich in das Umfeld einfügen. Mit dem geplanten Neubauvorhaben wird die vorhandene Baustruktur in der Umgebung mit kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern fortgeführt. Vorgaben zur äußeren Gestalt der Wohngebäude werden für notwendig erachtet, um eine gestalterische Verbindung zum Gebäudebestand sicherzustellen und weil sich die Neubauten im räumlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Grünanlage des Friedhofs Harleshausen befinden. Hier sollte ein unbegrenzter Gestaltungsspielraum nicht offen gehalten werden. Das städtische Interesse in Bezug auf die architektonische und freiraumplanerische Gestaltung ergibt sich auch aufgrund der Lage im Übergang zum Landschaftsraum von Friedhof und Geilebachau.

Die Gestaltungsfestsetzungen definieren in angemessenem Rahmen sowohl Vorgaben für die geplante Bebauung wie auch für Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

Die Aufnahme der Regelungen in den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 91 HBO als örtliche Bauvorschrift.

Dächer, Dachlandschaft

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fotovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Dachbegrünung

Um den Anteil vegetationsfähiger Fläche zu erhöhen, sind die Dächer von Nebenanlagen mit flachen oder flach geneigten Dächern (bis 15°) grundsätzlich extensiv zu begrünen. Dies betrifft insbesondere Garagen.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung bei geringem Pflege- und Unterhaltungsaufwand eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an

den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken.

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Das Erscheinungsbild eines Baugebiets mit seinem Charakter wird, neben dem Ensemble der Gebäude, geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den vorhandenen Grünstrukturen, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (Parkartige Friedhofsanlage, Anteil Nutzgartenflächen, Gestaltung der Vorgärten) wie auch als einzelne Elemente (Bäume) verschiedene erhaltenswerte Akzente setzen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, rollstuhlgerecht) entsprechen.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild der Umgebung an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Der immer noch zunehmende Trend zur Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Minderung und Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Die geplante Neubebauung soll – soweit möglich – durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden.

6.1. Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

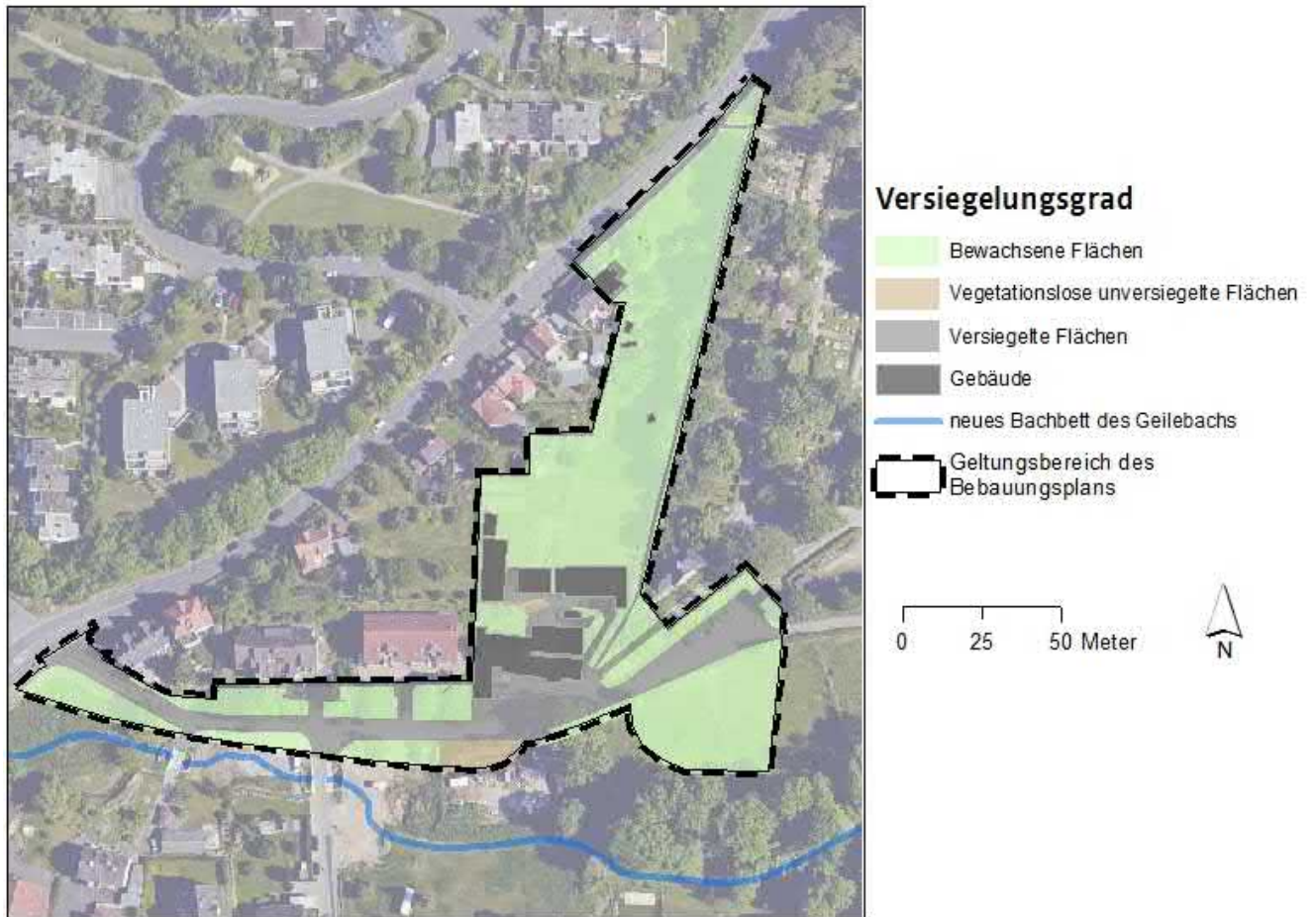
Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Boden

Die vorhandenen Bodenfunktionen im Plangebiet werden in Anlehnung an die „Bodenfunktions-Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Hess. Landesamt für Geologie und Umwelt, 2013) folgendermaßen bewertet. Das Plangebiet selbst ist in der Bodenfunktionsbewertung des HLUG nicht erfasst. Die Bewertung wird analog zu den dargestellten benachbarten Bereichen vorgenommen:

| Bodenfunktionsbewertung | | | |
|-----------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| Bodenfunktionen | Talaue | Untere Hanglage | Obere Hanglage |
| Biotopentwicklungspotenzial | mittel (3) | mittel (3) | mittel (3) |
| Ertragspotenzial | sehr hoch (5) | hoch (4) | mittel (3) |
| Feldkapazität / Wasserspeicherung | hoch (4) | mittel (3) | gering (2) |
| Nitratrückhaltepotenzial | hoch (4) | mittel (3) | gering (2) |
| Gesamtbewertung | hoch (4) | mittel (3) | gering – mittel (2/3) |

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt der Anteil unversiegelter und bewachsener Flächen bisher etwa zwei Drittel. Die übrigen Flächen sind bereits überbaut bzw. versiegelt.



| Derzeitiger Versiegelungsgrad | | |
|--|----------------|-----|
| Flächentyp | m ² | % |
| bewachsene Flächen | 8.580 | 65 |
| unversiegelte vegetationsfreie Flächen | 290 | 2 |
| Versiegelte Flächen | 3.180 | 24 |
| Überbaute Flächen | 1.130 | 9 |
| Summe | 13.180 | 100 |

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 (WA 1 – 4) bzw. 0,4 (WA 5) sowie die Ausweisung von Verkehrsflächen bewirkt folgende maximale Überbauung / Versiegelung:

| Maximale Versiegelung / Überbauung | | | | |
|---|--------------------------|-----|-----------------|-------------------|
| Teilgebiet | Fläche [m ²] | GRZ | Über-schreitung | max. Versiegelung |
| Wohnbauflächen | | | | |
| WA 1, 2, 3, 4 | 5.345 | 0,3 | 0,45 | 2.405 |
| WA 5 | 867 | 0,4 | 0,6 | 520 |
| Verkehrsflächen | 2.310 | 1 | | 2.310 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbest. | 1.240 | 1 | | 1.240 |
| öffentliche Grünflächen | 3.418 | 0 | | - |
| Summe | 13.180 | | | 6.475 |
| vorhandene versiegelte / überbaute Fläche | | | | 4.310 |
| Neuversiegelung | | | | 2.165 |

Somit werden bei voller Ausnutzung der geplanten Festsetzungen die versiegelten bzw. überbauten Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand um etwa ein Drittel zunehmen.

Da für die vorgesehene zusätzliche Bebauung teilweise vorhandene Erschließungsstraßen und Wege mit genutzt werden können, wird der Bodenverbrauch so gering wie möglich gehalten. Die nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen müssen dauerhaft begrünt werden, so dass dort die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Durch Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15° Neigung) auf Nebenanlagen können Teilfunktionen des Bodens wiederhergestellt werden.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'. Die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität ist die Motivation für das Vorhaben, die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wohnbaufläche, insbesondere für junge Familien.

Die verdichtende Neubebauung in der Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der benachbarten Anwohner vor allem im Westen. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Die relativ niedrige Dichte und Höhe der zulässigen Neubebauung trägt dem zudem ausreichend Rechnung. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen vor allem nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Neubebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da die vorhandene Gärtnerei bei der Planung berücksichtigt wird und ansonsten weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze innerhalb oder außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

Landschafts-/Stadtbild, freiraumbezogene Erholung

Das Landschafts- und Stadtbild des Plangebiets ist geprägt durch die Hanglage am Rand der Geilebachau. Das Landschaftsbild bestimmende Elemente sind der Friedhof mit großkronigem Baumbestand sowie die Gärten und Gehölzbestände im westlichen Teil des Gebiets. Dasselbe gilt für den Baumbestand am ehemaligen Bett des Geilebachs nördlich ‚Am Stockweg‘ (s. Foto unten).

Das Geilebachtal ist als innerstädtischer Grünzug zwischen den Wohngebieten Harleshausen / Jungfernkopf und dem Habichtswald von großer Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung. Im Bereich westlich des Plangebiets zwischen Obervellmarer Straße und ‚Im Grund‘ weist der Grünzug eine Engstelle auf. Die Straße ‚Am Stockweg‘ hat hier auch die Funktion des bachbegleitenden Uferwegs / Fortsetzung des Grünzugs.



Geilebachgrünzug östlich des Plangebiets



Geilebachgrünzug (‚Am Stockweg‘) westlich des Plangebiets

Der Geilebachgrünzug selbst wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt, nachdem das Bachbett auf die Südseite der Straße verlegt und naturnah umgestaltet wurde. Jedoch ist ein Ausbau der Straße ‚Am Stockweg‘ geplant, bei dem die Funktion der Straße als Verlängerung und Verbindung der bachbegleitenden Fuß- und Radwege zu berücksichtigen ist. Die Wegeverbindung entlang des Friedhofs bleibt erhalten, wird allerdings durch die geplante Erschließungsstraße und die Wohnbebauung in ihrem Charakter verändert. Der wertvolle Baumbestand im Bereich des ehemaligen Bachbettes ‚Am Stockweg‘ und zwei große Eschen auf der Südseite ‚Am Stockweg‘ werden zur Erhaltung festgesetzt und sollen während der Bauzeit vor Schädigungen geschützt werden (Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung), da dieser Bereich den Charakter des Grünzugs bzw. dessen Fortsetzung im Bereich der Straße ‚Am Stockweg‘ bestimmt.

Als Ausgleich für den Gehölzverlust auf der Westseite des Weges am Friedhof sollen auf den Grundstücken neue Gehölzpflanzungen vorgenommen werden (Festsetzung der Pflanzung von mindestens einem Baum je 200 m² Grundstücksfreifläche). Weitere Baumpflanzungen werden auf der Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereichs festgesetzt.

Die Straße ‚Am Stockweg‘ sollte im Hinblick auf die Funktion als Bindeglied im Verlauf des Geilebachgrünzugs fuß- und radverkehrsfreundlich gestaltet werden.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Biotopsituation im Plangebiet ist geprägt von Gärten mit Baumbestand (Obstbäume, sonstige Laub- und Nadelbäume), Rasen-/Wiesenflächen im Bereich des Gärtneriegeländes und im Nordteil des Plangebiets entlang der Obervellmarer Straße sowie großkronigem Baumbestand im Randbereich des Friedhofs (Lindenreihe im Südteil, Kiefern im Nordteil).



Oben: Lindenreihe auf dem Friedhof am Ostrand des Plangebiets



Oben: Gehölzbestand (Ahorn, Hainbuchen) westlich des Weges entlang des Friedhofs



Rechts: Rasenfläche im nördlichen Teil des Plangebiets an der Obervellmarer Straße und Gehölzbestand am Nordrand der Gärten; links im Bild: Kieferngruppe auf dem Friedhof



Wiesenfläche nördlich der Gärtnerei



Gärten im mittleren Teil des Plangebiets

Derzeit sind folgende Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet vorhanden:

| Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen | | |
|---|----------------------|----------|
| Biotop- / Nutzungstyp | m² | % |
| Gebäude | 1.130 | 9 |
| versiegelte Flächen | 3.180 | 24 |
| vegetationslose nicht versiegelte Flächen | 290 | 2 |
| Privatgärten / Ziergärten | 1.180 | 9 |
| Gehölze, Hecken | 770 | 6 |
| öffentliche Grünflächen, Rasen | 3.330 | 25 |
| Wiese | 3.300 | 25 |
| Summe | 13.180 | 100 |

Das Plangebiet bietet Lebensraum für Gehölze und Gärten bewohnende Vogelarten der Siedlungs- und Siedlungsrandbereiche. Für andere Tierartengruppen ist das Gebiet ohne besondere Bedeutung.

Die geplante Bebauung und Erschließung beansprucht einen Teil der bisher als Gärten genutzten Grundstücke. Für den Bau der Erschließungsstraße parallel zum Weg am Friedhof muss der vorhandene Gehölzbestand auf der Westseite des Weges beseitigt werden. Der Baumbestand auf der Ostseite des Weges (Standorte innerhalb des Friedhofs) wird möglicherweise durch Tiefbaumaßnahmen im Wurzelbereich gefährdet.



Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen

-  Grünland
-  Rasen, Straßenbegleitgrün
-  Baumgruppe
-  Stauchbestand/Hecken
-  Privatgärten
-  Unbefestigte, vegetationslose Flächen
-  versiegelte Flächen
-  Gebäude
-  neues Bachbett des Geilebachs
-  altes Bachbett des Geilebachs
-  Bäume, Darstellung entsprechend Kronenradius
-  Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans

1:2.000



0 25 50 Meter

Der großkronige Baumbestand entlang des alten Bachbettes des Geilebachs nördlich ‚Am Stockweg‘ sowie zwei große Eschen auf der Südseite ‚Am Stockweg‘ werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Die beiden Eschen im Graben des ehemaligen Geilebachbetts, die sich innerhalb der bzw. unmittelbar angrenzend an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche des Stockwegs befinden, sind ggf. in die Straßenplanung einzubinden. Dies könnte an dieser Stelle zu einer Fahrbahnverengung führen, die als Verkehrsberuhigung in der Sackgasse des Stockwegs mit ihrem geringen Verkehrsaufkommen, durchaus wünschenswert ist.

Schädigungen des Baumbestandes auf dem Friedhof sind durch Schutzvorkehrungen während der Bauzeit und fachgerechte Behandlung der bei Bauarbeiten freigelegten Wurzeln zu vermeiden.

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Rodungen der vorhandenen Gehölzbestände entlang des geplanten Erschließungsweges westlich des Friedhofs nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar gemäß § 39 BNatSchG) erfolgen.

Als Ausgleich für die Gehölzverluste sind Neupflanzungen in der Grünfläche im Nordteil des Geltungsbereichs und auf den Grundstücken vorgesehen (ein standorttypischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Feldahorn, Holunder, Hasel, Eberesche, oder Hochstamm-Obstbaum je 200 m² Grundstücksfreifläche).

Wasser

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Geilebachaue an. Der Bach wurde 2017 aus seinem bisherigen engen, teilweise mit Betonsteinen befestigten trapezförmigen Bett nördlich parallel ‚Am Stockweg‘ heraus auf die Südseite der Straße verlegt und naturnah gestaltet. Das bisherige Bachbett nördlich ‚Am Stockweg‘ wird dem im Bebauungsplan vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zugeordnet.



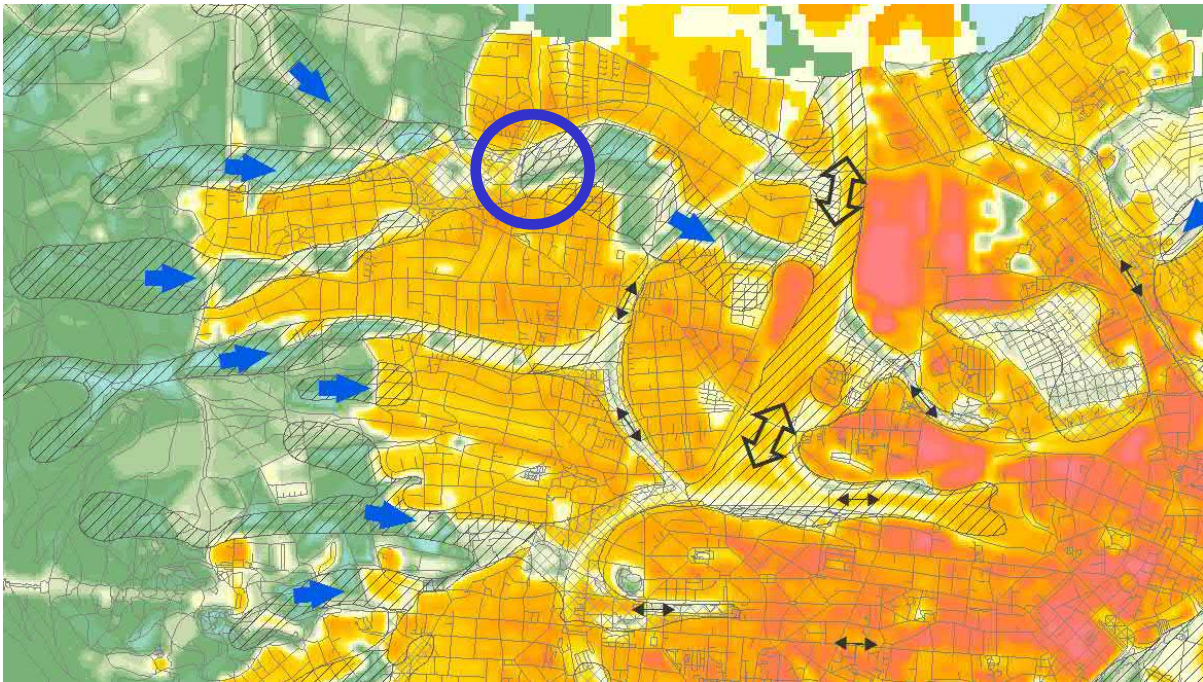
Links: altes Bett des Geilebachs nördlich parallel ‚Am Stockweg‘
Rechts: neues Bett des Geilebachs südlich ‚Am Stockweg‘ außerhalb des Plangebiets

Wie im vorigen Kapitel ermittelt, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die versiegelten bzw. überbauten Flächen um maximal ca. 2.200 m² zunehmen. Die geplante Bebauung wird an den vorhandenen Regenwasserkanal im Weg westlich des Friedhofs angeschlossen, der ‚Am Stockweg‘ in den Geilebach mündet.

Durch Festsetzung der Dachbegrünung auf Nebenanlagen und Verwendung durchlässiger Oberflächenbefestigungen bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den angrenzenden begrünten Flächen können die Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Wasserhaushalt deutlich gemindert werden.

Luft, Klima

Das Plangebiet liegt gemäß der Klimafunktionskarte von Kassel (2017) im Übergangsbereich zwischen ‚moderaten Überwärmungsgebieten‘ im Bereich des Ortskerns von Harleshausen und Jungfernkopf, und Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten im Bereich des Geilebachtals und des Friedhofs Harleshausen. Topografisch bedingt hat das vom Habichtswald nach Osten verlaufende Geilebachtal die Funktion eines Überströmungsbereichs, in dem die Kalt- und Frischluft aus dem Habichtswald talwärts Richtung Innenstadt abfließt.



| Thermische Komponente | | | Dynamische Komponente | | | |
|----------------------------|--|--|-----------------------|----------------------------|---|---|
| Kategorie | Name | Beschreibung | Kategorie | Name | Beschreibung | |
| Klimakologische Wertigkeit | Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet | Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Freilandklima . Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Großteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung. | großräumig | Luftleitbahn | Durch Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Breite bevorzugte Fläche für den bodennahen Luftmassentransport. Luftleitbahnen sind durch geringe Rauigkeit (keine hohen Gebäude, nur einzeln stehende Bäume) gekennzeichnet. | |
| | Frischluftentstehungsgebiet | Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Waldklima . Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung. | | Überströmungsbereich | Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen. | |
| | Misch- und Übergangsklimate | Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Klima innerstädtischer Grünflächen . Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen, Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen. | | Wirksrichtung Luftleitbahn | Sie ermöglichen den Luftmassenaustausch zwischen Umland und Stadt. Die Wirksamkeit hängt von der Windverteilung ab. Ferner können Luftleitbahnen vor allem bei Schwachwindlagen von großer Bedeutung für die klimatische Entlastung sein. | |
| | Überwärmungspotential | Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Vorstadtklima . Baulich geprägte Bereiche mit versiegelten Flächen, aber mit viel Vegetation in den Freiräumen; Großteils ausreichende Belüftung. | | kleinräumig | Kaltluftbahn/ Kaltluftabflussrichtung | Thermisches, während der Nacht induziertes Windsystem (Hangabwind). Dabei fließt die am Hang bodennah erzeugte Kaltluft ab. Das Pfeilsymbol entspricht der Abflussrichtung. |
| | Moderate Überwärmung | Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Stadtklima . Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdefizite. | | | Durchlüftung/ Durchlüftungsbahn | Neben Luftleitbahnen auch Gleisanlagen, breite Straßen, Flussläufe etc. die als zusätzliche Bahnen belüftend wirken. Kanalisierung von Luftströmungen. |
| Starke Überwärmung | Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Innenstadtklima . Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City, Industrie- und Gewerbeflächen mit wenig Vegetationsanteil und fehlender Belüftung. | | | | | |

Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Kassel, 2017

Durch die geplante Bebauung und Erschließung sind maximal ca. 2.200 m² zusätzliche Flächenversiegelung innerhalb des Kalt- und Frischluftentstehungsgebietes sowie der Verlust von einzelnen Gehölzen auf der Westseite des Weges am Friedhof zu erwarten, so dass die bisherigen klimatischen Funktionen des Gebiets – wenn auch nur geringfügig – in Richtung der Kategorie ‚Misch- und Übergangsklimate‘ (Stufe 3 der Klimafunktionskarte) verändert werden.

Durch Erhaltung des Baumbestandes ‚Am Stockweg‘ sowie durch Neupflanzung von Gehölzen innerhalb der Baugrundstücke und auf der Grünfläche im Nordteil des Geltungsbereichs wird die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse so gering wie möglich gehalten.

Sach- und Kulturgüter

Das Einzeldenkmal der alten Friedhofskapelle liegt etwa 1 m östlich der Geltungsbereichsgrenze. Da ein Abstand des Baufensters von ca. 10,5 m von der Kapelle eingehalten wird ist eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ausgeschlossen. Ein vorhandenes Gewächshaus der benachbarten Gärtnerei befindet sich lediglich ca. 7 m westlich.

Weitere unter Schutz stehenden Sach- und Kulturgüter werden nicht vom Geltungsbereich berührt.

Wechselwirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand führt das Vorhaben zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus gehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. dessen Umsetzung sind folgende Eingriffe zu erwarten:

- Zunahme der überbauten / versiegelten Flächen von ca. 2.200 m², dadurch Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses und der Oberflächenaufwärmung
- Gehölzverluste im Bereich westlich des Weges am Friedhof
- Gefährdung zu erhaltender Bäume während der Bauzeit
- Beeinträchtigung der Grünverbindung parallel zum Geilebach und des Weges am Ostrand des Friedhofs durch Ausbau der Straße „Am Stockweg“

Zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich sind folgende Vorkehrungen und Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung der Erhaltung des Gehölzbestandes am Südrand des Plangebiets auf der Nordseite ‚Am Stockweg‘ (Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung) und zweier Eschen auf der Südseite ‚Am Stockweg‘, Schutzvorkehrungen während der Bauzeit
- Schutz der vorhandenen Bäume entlang des Weges am Friedhof im Randbereich außerhalb des Geltungsbereichs während der Bauzeit
- Rodung vorhandener Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar)
- Dauerhafte Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von mindestens einem standorttypischen Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum je 200 m² Grundstücksfreifläche
- Baumpflanzungen auf der Grünfläche im Nordteil des Geltungsbereichs
- Verwendung durchlässiger Beläge für Erschließung, Wege und Stellplätze auf den Grundstücken bzw. Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden Vegetationsflächen
- Festsetzung extensiver Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) auf Nebengebäuden
- Fuß- und radverkehrsfreundliche Gestaltung der Erschließung – insbesondere der Straße ‚Am Stockweg‘ als Teil des Grünzugs entlang des Geilebachs

Durch diese Festsetzungen und Maßnahmen wird erreicht, dass insgesamt bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan Nr. IV/7B „Ortskern Harleshausen“, der weit über das jetzt vorgesehene Maß hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft vorsah.

7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Mit der Bebauung kann begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der aktuellen knappen Marktsituation insbesondere im Hinblick auf Einfamilienhäuser in Kassel mit der Einreichung von Bauanträgen bereits für den Zeitpunkt zu rechnen ist, wenn eine ausreichende Planungssicherheit auf der Grundlage von § 33 BauGB gegeben ist. Baubeginn könnte demnach voraussichtlich noch im Jahr 2019 sein.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Stadt Kassel.

8. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

| | |
|---------------------|--|
| 25.06.2015 | Aufstellungsbeschluss |
| 30.09.2015 | frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter / |
| ...2019 | Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss |
| ...2019 bis ...2019 | Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 (2) BauGB |
| | Satzungsbeschluss |

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung

aufgestellt

Kassel, den06.06.2019

Kassel, den2019

gez.
Mohr

Stadt Kassel
Amt für Bauaufsicht, Denkmalschutz
und Stadtplanung

Planverfasser

