

Bebauungsplan der Stadt Kassel

# Nr. IV /26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“ 2. Änderung

## Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch

06.Mai 2014

**Kassel** **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

# Inhalt

## **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### 2.1 Flächennutzungsplan

### 2.1.1. Bebauungsplan

### 2.3 Verfahrensstand

## **3. Bestandssituation**

### 3.1. Städtebauliche Situation

### 3.2. Infrastrukturelle Situation

## **4. Planungsanlass und Planungsziel**

## **5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / planungsrelevante Belange**

### 6.1 Gebietstypisierung

### 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

### 6.3 Umweltprüfung

## **7. Rechtsgrundlagen**

## **8. Kosten**

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. IV/26, 2. Änderung, der Stadt Kassel, in der Gemarkung Harleshausen, Flur 13, wird begrenzt von den Straßen Eschebergstraße (im Süden), Falkenweg (im Osten) und Am Hilgenberg (im Norden). Westlich bildet der Grünzug des Geilebaches die Gebietsbegrenzung. Ebenfalls westlich liegt bis zur Rasenallee der Bereich, für den bereits im Jahr 1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



Übersichtsplan o. Maßstab

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverband Raum Kassel ist Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauland dargestellt.

### 2.2 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan vom 16.03.1972 setzt im Geltungsbereich „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Als Ausnutzungsziffern sind bei zwei Vollgeschossen für die Grundfläche (GR) 0,25 und die Geschossfläche (GFZ) 0,5 festgesetzt. Als ergänzende Festsetzung legt der Bebauungsplan fest, dass außer auf dem Grundstück

Eschebergstraße 70 C bis 72 F (Blindenheim) nur Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die oben beschriebene Gebietsfestsetzung und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert.

### 2.3 Verfahren

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch.

Mit Beschluss vom 07.10.2013 haben die Stadtverordneten der Stadt Kassel die Durchführung der Aufstellung und Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet.

Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte der Beeinträchtigung Natura 2000 Gebieten oder Naturschutzgebieten (Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B) Baugesetzbuch liegen nicht vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20.12.2013 bis 31.01.2014 statt. Eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs.3 der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 28.02.2014 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

## 3. Bestandssituation

### 3.1. Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebietes sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut. Der Bereich ist durchweg als Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bestanden. Kennzeichnend ist ein Gebäudebestand aus den 1970er und 1980er Jahren. Innerhalb des Gebietes unterliegen die Gebäude Eschebergstraße Nr. 32 – 38 A und 44, als Ensemble aus dem beginnenden 20. Jahrhundert, dem Denkmalschutz. Auf der Fläche des ehemaligen Blindenalten- und Pflegeheims wurde mit dem Abriss von vier Bettenhäusern und dem Verkauf von Teilflächen eine veränderte Konstellation geschaffen. Derzeit entstehen dort eine Anlage mit 23 barrierefreien Eigentumswohnungen und eine Anlage für betreutes Wohnen mit 13 Wohneinheiten.

### 3.2. Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Eschebergstraße, den Falkenweg und die Straße Am Hilgenberg sowie die im Gebietsinneren liegende Karl-Sömmer-Straße gesichert. Die Versorgungsträger für Strom, Wasser und Telekommunikation sind in den Straßen vorhanden. Die Eschebergstraße wird durch die Buslinien Nr. 10 und 24 bedient.

## 4. Planungsanlass und Planungsziele

### 4.1 Anlass

Der bestehende Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 "Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg" setzt im Plangebiet Reines Wohngebiet

(WR) fest. Die zur Entstehungszeit des Bebauungsplanes gültige Baunutzungsverordnung aus 1968 ist danach für alle Bauvorhaben in dem Gebiet anzuwenden. Demgemäß sind in dem Plangebiet Wohngebäude zulässig, ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Mit der Aufgabe der Nutzung als Blindenalten- und Pflegeheim in der Eschebergstraße sind Teile des Grundstücks veräußert worden; sie sollen künftig für Wohnbebauung genutzt werden. Es ist beabsichtigt in einem Gebäude, neben den Einheiten für betreutes Wohnen, im Erdgeschoss eine integrierte Tagespflegeeinrichtung für ca. 20 Plätze einzurichten. Für diese Nutzung bietet die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baunutzungsverordnung aus 1968 jedoch keine Genehmigungsgrundlage.

#### 4.2 Ziel

Der demografische Wandel hat Auswirkungen, die sich auch in dem Plangebiet in Form einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung bzw. in einer Überalterung der ansässigen Wohnbevölkerung zeigen. So ist der Altersdurchschnitt im Ortsteil Harleshausen im Zeitraum von 2000 bis 2011 von 45,9 Jahren auf 47,3 Jahre gestiegen. Die gesamtgesellschaftlichen Änderungen der Lebensbedingungen bezüglich des Zusammenlebens der Generationen, des Berufslebens und der Berufstätigkeit erfordert eine Ausstattung der Quartiere mit wohnungsnahen sozialen Dienstleistungen. Die Versorgung älterer Menschen und auch z.B. die außerfamiliäre Betreuung von Kindern und Jugendlichen stellen soziale Aufgaben dar, die der Daseinsvorsorge dienen. Aus städtebaulichen Gründen ist es daher erforderlich, die Art der Gebietsnutzung auch auf Anlagen für soziale Zwecke auszuweiten. Der Gesetzgeber hat auf dieses Erfordernis mit der Anpassung der Baunutzungsverordnung von 1990 reagiert. Danach können ausnahmsweise Vorhaben gem. § 3 (3) BauNVO „Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ in Reinen Wohngebieten (WR) zugelassen werden.

Ziel der Planungsänderung ist es, dem Erfordernis nach adäquater Versorgung der Wohnbevölkerung mit dezentral wohnungsnah angeordneten sozialen Dienstleistungsangeboten gerecht zu werden. Dies kann durch die Anwendung der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung erreicht werden.

Die vorgesehene Einrichtung für Tagespflege auf dem Grundstück Eschebergstraße 72, als erdgeschossige Nutzung einer Wohnbebauung, entspricht dem Wesen nach der ehemaligen sozialen Nutzung der Flächen für das Blindenalten- und Pflegeheim. Diese hatte der Plangeber bei der Erstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt durch die Zulässigkeit von mehr als zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken Eschebergstraße 70 C bis 72 F 72. Insofern kann unterstellt werden, dass der Absicht des Plangebers mit der Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung entsprochen wird. Hätte er die Entwicklung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung und die erforderlichen sozialen Einrichtungen gekannt, hätte er zum Zeitpunkt der

Planerstellung die Zulässigkeit sozialer Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet zugelassen.

## **5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Gebietsausweisung „Reines Wohngebiet“ (WR), Art und Maß der Bebauung, das Planbild und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht verändert.

Jedoch soll als Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen die derzeit gültige "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist" (im Folgenden BauNVO 2013) zur Anwendung kommen, weil damit gemäß § 3 (3) BauNVO auch ausnahmsweise die Zulässigkeit von sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gegeben sein wird.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes bleiben unberührt.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / planungsrelevante Belange**

### **6.1. Naturschutz**

Der rechtverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung schon jetzt „Reines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,25 fest. Die Planänderung sieht keine Änderung der Grundflächenzahl vor. Auf der Grundlage der BauNVO von 1968 wurden Stellplätze und Garagen nicht in die Berechnung der Grundfläche eingerechnet soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschritten. Mit Anwendung der der BauNVO 2013 kann die GRZ für die Fläche von Stellplätzen und Garagen um 50% überschritten werden. Hierdurch ist im Vergleich eine etwas größere Fläche der Versiegelung möglich (0,15 der Grundstücksfläche). Angesichts der weitestgehend abgeschlossenen Bebauung der Grundstücke wirkt sich diese Änderung nicht maßgeblich negativ auf den Naturhaushalt aus. Darüber hinaus sind Eingriffe in Natur und Landschaft über das bereits zulässige Maß nicht zu erwarten. Gemäß § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf die Erstellung eines Landschaftsplanerischen Begleitplanes kann aus den o.g. Gründen verzichtet werden.

### **6.2. Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.3 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

Danach ist für die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. IV / 26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“ keine Umweltprüfung erforderlich.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Mit der vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV / 26 wird die BauNVO 2013 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. IV / 26 behalten alle weiteren bestehenden Rechtsgrundlagen auch für die vereinfachte 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit

## **8. Kosten**

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen der Stadt Kassel durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Kassel, den 06.Mai.2014

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez.

Carl Flore

Betr.: Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Straße Am Hilgenberg - Falkenweg - Eschebergstraße - Rasenallee (Entwurf)

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Beschreibung der Lage

Das Gebiet liegt im Nordwesten der Stadt Kassel in der Gemarkung Harleshausen. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße "Am Hilgenberg" und durch das Geilebachtal. Die östliche Begrenzung des Planbereiches ist der Falkenweg, die südliche die Eschebergstraße und die westliche die Rasenallee.

#### 2.0 Rechtsgrundlage

Der südöstliche Teil des Planbereiches ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 als Wohnbaufläche dargestellt. Der nordwestliche Teil ist als Außenbereich dargestellt.

#### 3.0 Städtebauliche Maßnahmen

##### 3.1 Bisherige Nutzung

Das Gebiet ist bisher am Falkenweg, an der Eschebergstraße und entlang der Rasenallee in jeweils einer Bautiefe von ca. 40 m bebaut. Im westlichen Teil der Eschebergstraße ist das gesamte Grundstück des Blindenwohnheimes mit Wohnblocks bebaut. Die gesamte übrige Fläche wird noch gärtnerisch genutzt.

##### 3.2 Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als Reines Wohngebiet WR-o-II festgesetzt werden, mit Ausnahme eines vorhandenen Bachtals westlich des Blindenheimes. Diese Fläche wird als Grünfläche nach § 9 (1) 8 festgesetzt. Die Fläche kann gärtnerisch und als Wiese genutzt werden. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

#### 4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für den Ausbau der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile müssen, soweit sie nicht in städtischem Besitz sind, von der Stadt Kassel erworben werden. Die unbebauten Grundstücke müssen zum größten Teil umgelegt werden, um den für die Bebauung erforderlichen Zuschnitt zu erhalten.

#### 5.0 Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Reines Wohngebiet WR-o-II festgesetzt.

GRZ = 0,25  
GFZ = 0,50  
Z = 2 (Höchstgrenze)

#### 6.0 Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung

6.1 Der im Plan dargestellte Bewuchs westlich des Blindenheimes und am Geilebach ist gemäß § 9 (1) Nr. 16 zu schützen. Bäume und Büsche dürfen nicht beschädigt, entfernt oder an ihrem Weiterbestand gehindert werden.

7.0 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 16,5 ha. Er enthält

	Ein-u.Zweifami- lienhäuser	Wohnungen	Einstellpl.	Brutto- dichte
vorh.	ca. 50	ca. 80	40	-
gepl.	ca. 60	ca. 100	je Wohnung 1 Stellplatz	-
gesamt	ca. 110	ca. 180	je Wohnung 1 Stellplatz	44 E/ha
	Blindenheim Grundstücksgröße	Wohnungen	Bewohner	Brutto- dichte
vorh.		30	75	
gepl.		20	30	
gesamt	ca. 1,8 ha	50	105	58 E/ha

8.0 Überschläglich ermittelte Kosten

8.1 Grunderwerb

ca. 304.500,-- DM

8.2 Entwässerung

ca. 270.000,-- DM

8.3 Straßenausbau

noch nicht ermittelt.

*Hoffmann*  
Städt. Oberbaurat