

documenta-Stadt

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/3
"HOHEFELDSTRASSE 7 - 15"**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Nordshausen

Begründung

Stand: 08.06.2011

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	DAS VORHABEN	3
3	VERFAHRENSWAHL	5
3.1	TÖB-Stellungnahmen / Änderung des Geltungsbereiches / Erneute Auslegung	5
4	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13A BAUGB	6
5	DAS PLANGEBIET	7
5.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	7
5.2	Realnutzung	7
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	9
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009	9
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	9
6.3	Entwicklungskonzept Nordshausen April 2010	10
6.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	10
6.5	Heilquellenschutzgebiet	10
6.6	Altlasten	11
6.7	Bombenabwurfgebiet	11
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	12
7.1	UVP- Belange	12
7.2	Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung	12
7.3	Untersuchung der Umweltbelange	12
8	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	13
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße	13
8.2	Begrenzung der Wohnungen in Gebäuden	13
8.3	Bauweise	13
8.4	Baugrenze	13
8.5	Höhe baulicher Anlagen	13
8.6	Verwendung von Niederschlags-/Oberflächenwasser	13
8.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
9	VER- UND ENTSORGUNG	14
10	ERSCHLIESSUNG / ÖPNV	14
11	HINWEISE	14
12	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	14
13	KOSTEN DER MASSNAHMEN	15
14	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Eigentümer/Eigentümerinnen der Grundstücke *Hohefeldstraße* Nr. 7 - 15, im Stadtteil Nordshausen, beabsichtigen die Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden zur Eigennutzung bzw. Vermarktung. Da die Grundstücke am westlichen Ortsrand von Nordshausen im Außenbereich liegen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 31.05.2010 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen am Ortsrand von Nordshausen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 DAS VORHABEN

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf den nördlichen Teilflächen ihrer privaten Grundstücke entlang der *Hohefeldstraße* zweigeschossige Wohnhäuser zu errichten. Die Gebäude sollen straßenorientiert, parallel zur *Hohefeldstraße* angeordnet werden. (Siehe umseitigen Vorhaben- und Erschließungsplan.) Erschlossen werden die einzelnen Grundstücke von der *Hohefeldstraße* aus. Das bereits mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück *Hohefeldstraße* Nr. 15 bleibt von den Neubebauungen unberührt.

Im Bebauungsplan wurde im Laufe des Beteiligungsverfahrens aufgrund eingegangener Stellungnahmen u.a. (siehe Kap. 3.1) die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 330 m² reduziert. Rein rechnerisch könnten damit in dem ca. 1.347 m² großen Wohngebiet (WA2) höchstens vier Baugrundstücke entstehen. Ohne Maßnahmen der Bodenordnung können aufgrund der Besitzverhältnisse und der im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung vorgegebenen Festsetzungen jedoch real nur drei Wohnhäuser errichtet werden.

In Kombination mit der zulässigen überbaubaren Grundfläche wird eine aufgelockerte zweigeschossige Bebauung am Ortsrand entstehen, die sich an der umgebenden Siedlungsstruktur orientiert und die in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch Pflanzmaßnahmen innerhalb der Privatbesitz befindlichen gehölzfreien LSG-Flächen entlang der südlichen Baugebietsgrenze landschaftlich eingebunden werden kann.



3 VERFAHRENSWAHL

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/3 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits haben die VorhabenträgerInnen, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

Bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird nicht nur die Eingriffsregelung ausgesetzt, ebenso entfällt auch der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch wird die planende Kommune hier nicht von der Notwendigkeit entbunden, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. (vgl. Kap. 7)

3.1 TÖB-Stellungnahmen / Änderung des Geltungsbereiches / Erneute Auslegung

Der den Trägern öffentlicher Belange während der Beteiligung im März/April 2011 vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf (Stand 28.09.2010) wies einen größeren Geltungsbereich auf, in dem die südlich an die als Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke angrenzenden Flächen als private Hausgärten festgesetzt waren. Innerhalb dieser Hausgärten war jedwede bauliche Anlage per Festsetzung ausgeschlossen. Aufgrund der Lage dieser Flächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) äußerte die untere Naturschutzbehörde (UNB) in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2011 erhebliche Bedenken gegen die Planung. Die Lage im LSG bedeute, dass für sämtliche Maßnahmen (Gartenanlage, Zäune, Grillplatz etc.) eine LSG - Genehmigung erforderlich wird, die vonseiten der UNB nicht in Aussicht gestellt wird. Desweiteren wurde die bauliche Ausnutzung im Wohngebiet angesichts der Lage am Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft als zu hoch eingestuft.

Auch die Obere Naturschutzbehörde (ONB) wies in ihrer Stellungnahme vom 31.03.2011 darauf hin, dass eine Genehmigung der Anlage von Gärten sowie die Genehmigung der Errichtung von Grundstückseinfriedungen im erforderlichen Umfang durch die untere Naturschutzbehörde im Bereich des Bebauungsplanes in der Zone I des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“ einer Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gleich kommt, die die ONB nicht beabsichtigt. Als problematisch wurde auch die Überwachung der Einhaltung weiterer Eigentumsbeschränkungen gesehen, die sich aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ergeben; gleiches gilt auch für die Ahndung absehbarer Ordnungswidrigkeiten.

Infolge dieser Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich auf den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich entlang der *Hohefeldstraße* verkleinert (vgl. Kap. 6.2), und der Abstand zwischen der südlichen Baugrenze und der LSG-Grenze soweit vergrößert, dass noch eine übliche Wohnhaus-Bautiefe gewährleistet bleibt. Desweiteren wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten Wohngebietes auf 330 m² reduziert, wodurch maximal vier neue Baugrundstücke realisiert werden könnten (vgl. Kap. 2 Abs. 2). In Verbindung mit der festgesetzten grundstücksbezogenen maximal überbaubaren Fläche wird eine dem Ortsrand, der Lage am Landschaftsschutzgebiet und der vorhandenen Bebauung angemessene lockere Bebauung entstehen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan aufgrund der vorgenommenen Änderungen erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Dies erfolgt in der Zeit vom 15. Juni bis einschl. 01. Juli 2011.

4 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13a BAUGB

Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt weit weniger als 20.000 m² (Schwellenwert).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

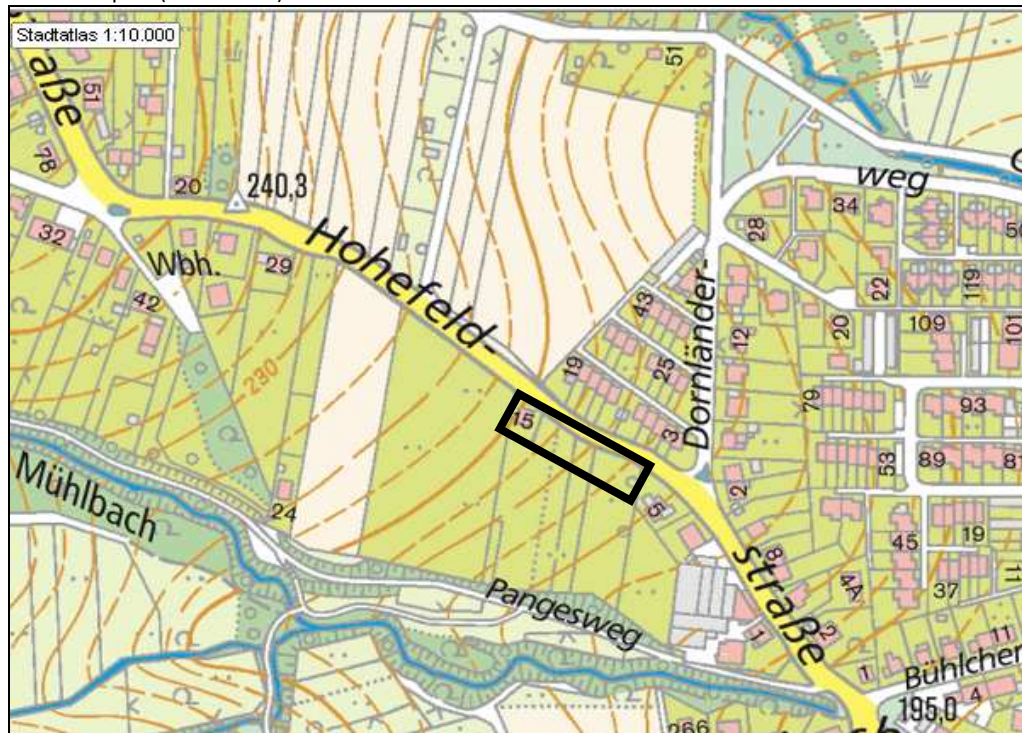
5 DAS PLANGEBIET

5.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der ca. 1.796 m² große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/3 befindet sich am westlichen Ortsrand von Nordshausen, südlich der *Hohefeldstraße* (K 30) und umfasst das bebaute Flurstück Nr. 8/2 sowie die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 8/3, 14/1, 15/1 und 219/14 und das ganze Flurstück 14/2 (alle Flur 3) in der Gemarkung Nordshausen.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die *Hohefeldstraße*, im Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten an ein bebautes Grundstück.

Übersichtsplan (o. Maßstab)



5.2 Realnutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden zum größten Teil als Landwirtschaftsflächen bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Grünlandflächen mit hohem Grasanteil und nur wenigen der für Grünland typischen Kräuter (Schafgarben, Löwenzahn, Hahnenfuß, Disteln etc.). Die Pflanzenvielfalt ist insgesamt relativ gering.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein bereits bebautes Grundstück (Flurstück 8/2, *Hohefeldstraße* Nr. 15). Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück mit einem 3-geschossigen Wohnhaus. Das Grundstück ist mit verschiedenen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) stark eingegrünt.

Insgesamt weist der Geltungsbereich ein Nordwest/Südost-Gefälle auf.

Foto 1: Grünland, Blickrichtung *Hohefeldstraße*



Foto 2: Pangesweg



Im weiteren Umfeld verläuft im Süden, in etwa 140 m Entfernung, der *Pangesgraben*. Am Grund des Geländeeinschnittes fließt der "Mühlbach", der von dem ost-westwärts verlaufenden geschotterten *Pangesweg* begleitet wird. Dieser liegt ca. 3 m unterhalb des Geländeniveaus der nördlichen Landwirtschaftsflächen. Im Übergangsbereich befinden sich lineare und flächige Gehölzstrukturen. Entlang des Weges ist ein hoher Anteil an Weiden, Eschen, Eichen und Feldahorn zu verzeichnen. Darüber hinaus sind die Böschungen mit Strauch- und Gehölzpflanzungen, wie Wildrosen, Haselnuss, Hartriegel, Brombeeren und Johannisbeeren, durchsetzt.

Auszug Stadatlas 2009 der Stadt Kassel



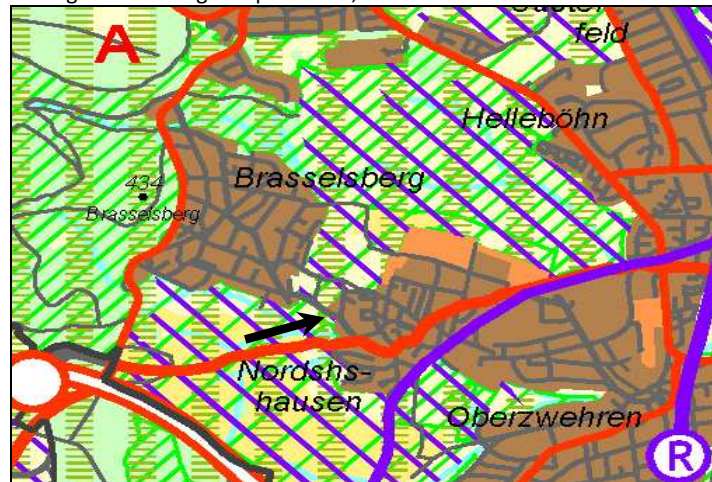
6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Das Plangebiet ist von einem "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" umgeben. Die im Westen und Süden angrenzenden Flächen sind als "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" sowie als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" dargestellt. Im Nordosten grenzt ein "Vorranggebiet Siedlung Bestand" an.

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen vom 01.04.2011 stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

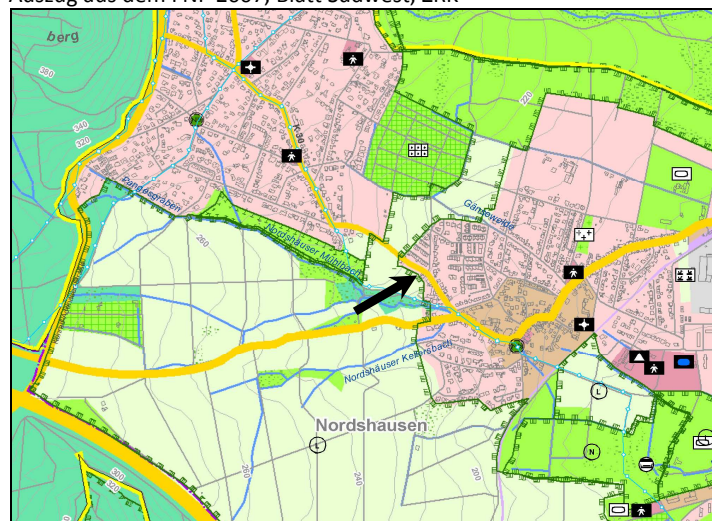
Auszug aus dem Regionalplan 2009, Ostblatt



6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan 2007 (gültig seit 08.08.2009) als "Wohnbauflächen" dargestellt. Im Süden und Westen folgt der Geltungsbereichsgrenze der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel" (LSG), Zone I. Die südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind als "Flächen für die Landwirtschaft" innerhalb des LSG, Zone 1 dargestellt.

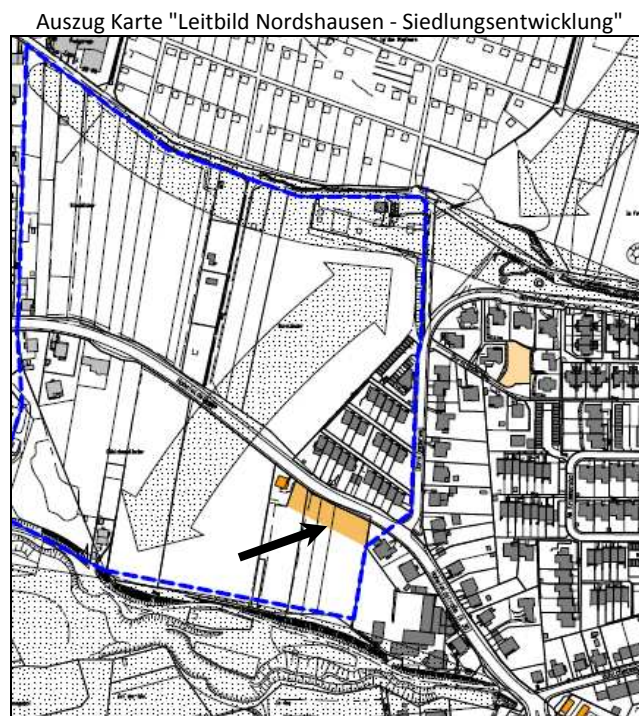
Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Südwest, ZRK



6.3 Entwicklungskonzept Nordshausen April 2010

Im Entwicklungskonzept Nordshausen wurden alle Ortsrandlagen nach städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekten auf ihre Bebaubarkeit geprüft. Für die Flächen des Geltungsbereiches wird die Bebauung mit etwa 4 Bauplätzen empfohlen. In der Karte "Leitbild Nordshausen - Siedlungsentwicklung" sind die Flurstücke auf eine Bauzeilentiefe als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt.

Desweiteren wird im Entwicklungskonzept empfohlen, für den gemeinsamen Grenzbereich der beiden Stadtteile Nordshausen und Brasselsberg (blaue Linie) in einem Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für die Ortsrandabrundung und Freiraumgestaltung festzulegen, um frühzeitig die Eckpunkte für den Siedlungsabschluss und die Ortsrandgestaltung (z.B. Wegeführungen und Begrünung) unter Berücksichtigung der zwischen den Ortsteilen verlaufenden Grünverbindung, zu bestimmen.



6.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches sind in der Karte der Realnutzung als "Ackerflächen" dargestellt. Das nördlich der *Hohefeldstraße* angrenzende Wohngebiet ist für "Reihenhäuser" ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 145 "Heisebachtal und Feldflur südwestlich Nordshausen" an der Grenze zu dem Landschaftsraum Nr. 143 "Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen". Im nördlichen und südwestlichen Nahbereich zum Plangebiet ist die Maßnahmenfläche "M 10439" vermerkt. Vorgesehen ist eine Entwicklung der Flächen zu Grünland.

6.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 – äußere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Die fachtechnische Prüfung von Seiten des Regierungspräsidiums Kassel, Fachdezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung (siehe Stellungnahme vom 16.03.2011) hat unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung ergeben, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote **50 m unter NHN** in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

6.6 Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme des bebauten Grundstückes *Hohefeldstraße* Nr. 15 stets landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt worden. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Auch sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6.7 Bombenabwurfgebiet

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - Kampfmittelräumdienst vom 02.08.2010 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet, so dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden muss. Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend wurden in der Stellungnahme auf weiter zu beachtende Maßnahmen hingewiesen, die nachfolgend dargestellt werden.

Bei der durchzuführenden systematischen Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zur eigenen Sicherheit sollte eine Bescheinigung eingeholt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei der Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Dem Kampfmittelräumdienst sind nach Abschluss der Arbeiten der Lageplan und die KMIS-R-Datei zuzusenden. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downgeloadet werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist stets das Aktenzeichen (I 18KMRD-6b 06/05-Ks 752-2010) anzugeben und eine Kopie der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 02.08.2010 beizufügen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich gehalten. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages ist dem Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64278 Darmstadt zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 UVP- Belange

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs umfasst insgesamt ca. 1.796 m², so dass mit der festgesetzten, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO max. zulässigen Grundfläche (Bestand und Neubebauung) von max. 600 m² der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Die Vorhaben unterliegen weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Eingriffe, die aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten wären, gelten bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB, entsprechend des § 1a (3) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Damit ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in dieser Hinsicht ausgesetzt.

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

7.3 Untersuchung der Umweltbelange

Da auch im beschleunigten Verfahren (wie oben ausgeführt) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange dargestellt.

Durch die geplante Neubebauung werden maximal 720 m² (zulässige Grundfläche zzgl. Überschreitung) der aktuell als intensives Grünland bewirtschafteten Fläche überbaut bzw. versiegelt. Damit gehen offener vegetationsbedeckter Boden und Versickerungsfläche sowie Grünland mit hohem Grasanteil als Lebensraum verloren. Die hierdurch bedingte Beeinträchtigung der Schutzgüter **Boden und Wasser** sowie **Pflanzen und Tiere** ist mit mittel zu bewerten.

Die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern auf bisher unbebauten Flurstücken wirkt sich im Wesentlichen auf das **Landschaftsbild** aus. Durch die Anpassung der Gebäudehöhen an die Topographie wie auch an die Umgebungsbebauung, wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit mittel bewertet.

Während der Bauphase sind allgemein übliche Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke unvermeidbar. Hierdurch bedingte zeitliche Auswirkungen auf den **Menschen und ihre Gesundheit** sind hinnehmbar.

Durch die Errichtung der geplanten Wohngebäude sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Luft, Klima und die biologische Vielfalt** zu erwarten.

FFH-Gebiete und/oder Vogelschutzgebiete sind keine vorhanden; im Süden und Westen erstreckt sich außerhalb des Geltungsbereiches das **Landschaftsschutzgebiet** Stadt Kassel, Zone I. Negative Auswirkungen durch die Bebauung der straßennahen Flächen auf die südlich angrenzenden als Landwirtschaftsflächen genutzten LSG-Bereiche sind nicht zu erwarten.

8 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation als WA – Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt, und in den Teilbereich WA1 (bebautes Grundstück - Bestandssicherung) und in den Teilbereich WA2 (Neubebauung - Baulandentwicklung) aufgegliedert wird. Die Größe des Geltungsbereiches und damit das entlang der *Hohefeldstraße* angeordnete, bis zu 20 m tiefe Wohngebiet wird durch die im Süden verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel" vorgegeben.

Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Flächengröße und der räumlichen Nähe zum Landschaftsschutzgebiet werden für das allgemeine Wohngebiet zusätzliche Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt. So sind die, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, als Nutzungsoptionen für das Plangebiet ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Zur Steuerung der baulichen Dichte am Ortsrand wird eine Mindestgröße von 330 m² je Baugrundstück festgesetzt, so dass maximal vier neue Baugrundstücke innerhalb des als allgemeinen Wohngebietes (WA2) festgesetzten Bereiches entstehen können. Die bauliche Ausnutzung der Neubaugrundstücke wird auf 120 m² Grundfläche und 240 m² Geschossfläche festgesetzt bzw. für das bereits bebaute Grundstück *Hohefeldstraße* 15 zur Bestandssicherung auf 120 m² Grundfläche und 290 m² Geschossfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 60 m² wird für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. zugelassen. Die festgesetzten Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse erfolgte hierbei in Anpassung an die Ortsrandlage und die bestehende Bebauung der benachbarten Siedlungsbereiche.

8.2 Begrenzung der Wohnungen in Gebäuden

Indem die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt wird, ist sichergestellt, dass an der *Hohefeldstraße* keine für diesen Ortsrandbereich unverträglichen Nutzungsdichten entstehen können.

8.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und des Baufensters wird der örtlichen Situation und dem Gebietscharakter entsprochen.

8.4 Baugrenze

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Baugrenzen, mittels derer die bauliche Ausdehnung der Gebäude begrenzt wird. Desweiteren wird der Abstand zwischen der südlichen Baugrenze und der Landschaftsschutzgebiets-Grenze mit 3 m festgelegt, wodurch eine übliche Wohnhaus-Bautiefe gewährleistet bleibt.

8.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Bestandshöhen des Gebäudes *Hohefeldstraße* Nr. 15 beträgt gerundet 11 m. Im näheren Umfeld, entlang der *Hohefeldstraße*, ist diese Gebäudehöhe (gemessen an der Oberkante öffentliche Verkehrsfläche) gängig, so dass diese Vorgabe auch für die Neubebauung entsprechend festgesetzt wurde.

8.6 Verwendung von Niederschlags-/Oberflächenwasser

Da zum Zeitpunkt der Bauleitplanung kein Baugrund-/Versickerungsgutachten vorlag, wird alternativ zur Einleitung des Niederschlags-/Oberflächenwassers in den in der *Hohefeldstraße* vorhan-

denen städtischen Mischwasserkanal auch die Versickerung bzw. Rückhaltung des von befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken zugelassen.

8.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden entsprechend der benachbarten Siedlungsbereiche und in Anpassung an den Gebäudebestand im Geltungsbereich, sowie zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vorgegeben.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. In der *Hohefeldstraße* befindet sich ein städtischer Mischwasserkanal, an den lt. Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) vom 04.03.2011 anfallendes Schmutzwasser angeschlossen werden kann, während das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser. Langfristig ist zur Sicherung der Abflussreserven seitens des KEB eine Kanalauswechslung vorgesehen.

In der *Hohefeldstraße* befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH an die angeschlossen werden kann. Darüber hinaus befinden sich in der *Hohefeldstraße* Kabelanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, die entsprechend der maßgeblichen Kabelschutzanweisung bei der Bauausführung zu schützen sind.

10 ERSCHLIESSUNG / ÖPNV

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt über die *Hohefeldstraße*.

In unmittelbarer Nähe befindet sich an der Ecke *Hohefeldstraße/Dornländerstraße* eine Bushaltestelle.

11 HINWEISE

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung gesetzlicher Vorgaben.

12 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsstruktur erfolgt durch die Vorhabenträger.

Lt. Stellungnahme des Liegenschaftsamtes der Stadt Kassel vom 14.03.2011 sollten zur Bodenordnung folgende Grunderwerbsregelungen vorgenommen werden:

- 1.) Das Flurstück 14/2 (= 12 m²) befindet sich im städtischen Eigentum. Es handelt sich hierbei um Ackerland, dass dem südlich angrenzenden privaten Flurstück 219/14 zuzuordnen ist.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb des Flurstückes 14/2.

- 2.) Die Flurstücke 74/9 (= 11 m²) und 74/10 (= 84 m²) befinden sich im Privateigentum. Tatsächlich wurden die Grundstücke in die öffentliche Verkehrsfläche „Hohefeldstraße“ einbezogen und müssen daher von der Stadt Kassel erworben werden.

Die beiden genannten Flurstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.796 m², die sich wie folgt zusammensetzt:

Baugebiete		
WA1	ca.	449 m ²
WA2	ca.	1.347 m ²
Gesamt	ca.	1.796 m²

Überbauung und Versiegelung GR, inkl. Überschreitung (davon ca. 120 m ² Bestand)	ca.	900 m ²
nicht überbaubar	ca.	896 m ²
Geltungsbereich	ca.	1.796 m²

13 KOSTEN DER MASSNAHMEN

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen für die Stadt Kassel keine Kosten. Die Planungskosten werden von den Vorhabenträgern übernommen. Weitere Maßnahmen bzw. eventuelle Kostenübernahmen werden mittels Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist, geregelt.

14 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan

- entstehen maximal vier neue Bauplätze - für Wohnbebauung - am westlichen Ortsrand von Nordshausen;
- wird eine vorhandene Baulücke städtebaulich angemessen geschlossen;
- bleibt die wichtige Südwest-Nordost-Grünverbindung zwischen den Stadtteilen Nordshausen und Brasselsberg erhalten;
- bleiben die Flächen des Landschaftsschutzgebietes planerisch unberührt;
- entsteht eine geringe, für die *Hohefeldstraße* nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung;
- haben die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der ortskernnahen Lage, des Wegenetzes in Nordshausen und des ÖPNV-Anschlusses Ecke *Hohefeldstraße/ Dornländerstraße* die Möglichkeit, auf eine ständige Kfz-Nutzung zu verzichten.

Bearbeitung:



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

Kassel, den 08.06.2011

gez. Sonja Rühling
(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, den 08.06.2011

gez. Spangenberg
(Heinz Spangenberg)