

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ wird die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Ordnung für eine kleinflächige Erweiterung der Wohnbebauung im Blockinnenbereich nördlich der Ziegenhainer Straße im Nordosten des Stadtteils Rothenditmold beabsichtigt. Die Erschließung soll über eine private Stichstraße an der westlichen Grenze und mit Anschluss an die Ziegenhainer Straße erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ der Stadt Kassel im Stadtteil Rothenditmold dient als Maßnahme der Innenentwicklung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine städtebauliche Nachverdichtung ist mangels Referenzfällen auf der derzeit geltenden Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich nicht gegeben. Weil die städtebauliche Innenentwicklung auch im städtischen Interesse liegt, ist beabsichtigt, die für die städtebauliche Beurteilung maßgebliche und für die städtebauliche Ordnung zur Einfügung in den bestehenden Siedlungskontext erforderliche planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Bebauung mit drei freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Eine Höhenbegrenzung, abgestimmt auf die Topografie und die umliegende Bebauung sowie jeweils begrenzte Gebäudegrundflächen sollen eine entsprechende Einfügung in den Gebäudebestand auch in Hinblick auf die Lage im rückwärtigen Bereich sicherstellen und so dem Prinzip der Innenentwicklung folgen. Zugleich wird ein möglichst ökologischer Gedanke verfolgt, indem neben vorgesehenen Gründächern versiegelte Flächen so weit wie möglich begrenzt werden. Dadurch soll ein hoher Grünanteil mit strukturreichen Hausgärten im Bereich der Freiflächen erreicht werden.

#### **2. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rothenditmold in der Gemarkung Kassel (Flur 47).

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von 2.350 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 201/36,

216/21, 757/213, 778/212 sowie 759/213, 779/212, 955/212 (teilw.) und 957/213. Begrenzt wird Fläche im Norden von einer Gartenfläche mit anschließender Wohnbebauung (Hersfelder Straße 16), im Osten von Wohnbebauung an der Walburger Straße, im Süden von der Ziegenhainer Straße mit anschließender Wohnbebauung und im Westen von einer Kleingartenanlage.

### **3. Heutige Situation/Bestand**

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird aktuell als private Grünfläche bzw. Gartenfläche mit Rasenfläche, mehreren Obstbäumen, Ziergehölzen sowie Gartenhütten genutzt. Im Westen schließen Kleingartenflächen an, im Norden, Osten und Süden besteht bereits eine Wohnbebauung.

Der engere Planungsraum wird im Westen von einer Kleingartenanlage begrenzt. Nördlich schließen Gartenflächen mit freistehenden Wohngebäuden an. Im Osten befinden sich bis zu zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach, südlich im Bereich der Ziegenhainer Straße zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzelhäusern sowie zwei- und dreigeschossige Zeilenbebauung auf der Südseite der Straße.

Prägend für das Plangebiet ist das nach Süden zur Ziegenhainer Straße abfallende Gelände.

### **4. Planungsrecht und Planverfahren**

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Derzeit gelten für das Plangebiet die Bestimmungen gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

Die Planung betrifft kein Vorhaben, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet. Von der Aufstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### Frühzeitige Ämter- und Behördenbeteiligung

Wegen der geringen Komplexität der Aufgabenstellung für das Bebauungsplanverfahren wurde von den Möglichkeiten, die der § 13a BauGB eröffnet, Gebrauch gemacht und auf dieser Grundlage von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) abgesehen. Zur frühzeitigen Erfassung der zu berücksichtigenden Belange und Vorbereitung der wesentlichen Planinhalte ist bereits im Oktober/November 2022 eine informelle frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Fachämter und Träger öffentlicher Belange auf Grundlage eines Vorentwurfs erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und bei der Ausarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

### **5. Kosten**

In einem an die Stadt Kassel gerichteten Letter of Intent hat sich die Vorhabenträgerin, eine private Baugemeinschaft und Anlassgeberin für das Bebauungsplanverfahren, dazu bereit erklärt, sämtliche Planungs- und Erschließungskosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ und seiner Umsetzung verbunden sind, sowie die Kosten für im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes ggf. erforderliche Gutachten zu übernehmen. Die Kosten, die im Rahmen der

Bebauungsplanaufstellung und Verfahrensdurchführung entstehen und auch für die mit der Umsetzung verbundenen Investitionen werden entsprechend von privater Seite getragen.

Der Stadt entstehen durch das Bebauungsplanverfahren über die übliche Verwaltungstätigkeit hinausgehend keine Kosten.

gez.  
i. V. Mehls

Kassel, 22. Februar 2023