

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ (Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Umlegung)

Erläuterung

1. Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass

In der Stadt Kassel besteht aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren und nicht zu Letzt wegen eines generell zunehmenden Trends zurück in die städtisch-urbanen Räume eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, die das Angebot übersteigt. Vor allem junge Familien streben dabei aus dem Stadtkern heraus in die städtischen Randlagen. Trotz absehbarer demographischer Veränderung bleibt auch mittelfristig ein Bedarf absehbar. Zusätzlich zu den umfangreichen Aktivitäten der Stadt zur Mobilisierung innerstädtischer Flächen ist die Flächenentwicklung am Ortsrand Nordshausens zur Bedarfsdeckung erforderlich. Der Entwicklungsbereich in Nordshausen ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt für Kassel ausgewiesen.

Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7. Februar 2011 den „Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen“ zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass die städtebauliche Entwicklung nur die Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ umfassen soll. Als erster Entwicklungsschritt soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden. Er umfasst die im Rahmenplan definierten Wohnentwicklungsflächen an den Straßen ‚In den Steinern‘ und ‚Grubenrain‘ sowie von der geplanten Entwicklung berührte bestehende Wohngrundstücke. In den Geltungsbereich einbezogen sind alle für die Entwicklung der neuen Wohnbauflächen erforderlichen weiteren Grundstücke: die Flächen für die Herstellung der Verkehrserschließung und Anbindung an die Korbacher Straße, die Sportanlage des SV Nordshausen zur Sicherung der Lärmschutzbelange und Grün- und Freiflächen zur Sicherung des Freiraum- und Erschließungskonzeptes der Rahmenplanung. Ebenfalls einbezogen sind die am Ortseingang gelegenen früheren Bahnhofsflächen zur städtebaulichen Neuordnung der Eingangssituation an der Korbacher Straße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 16 ha Fläche. Wesentliche Teilbereiche wie die Sportanlagen, die vorhandene Wohnbebauung und Teile der Freiflächen sollen in Ihrem Bestand gesichert werden. Als Wohnbauland sollen ca. 4-5 ha Fläche mit einem Potenzial von etwa 90 – 110 Wohnungen in ortsverträglicher Bebauung entwickelt werden. Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich überwiegend um inzwischen aufgegebene ehemalige Gärtnerei-Betriebsgelände.

Planungsziele und Planungsrecht

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im Rahmenplan wie folgt definiert:

- Schaffung hochwertiger Wohnbauflächen für eine schrittweise Entwicklung,
- Enge Verknüpfung von Siedlungsraum und Landschaft,
- Minimierung von Konflikten (Lärm, Landschaft, Verkehr),

- Standortsicherung Sportverein SV Nordshausen,
- Einbeziehung bestehender Nutzungen,
- Verknüpfung mit dem vorhandenen Siedlungsbestand.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen bzw. im Bereich der Sportplätze Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Nach jetzigem Planungsstand wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ist der Beschluss einer begleitenden Veränderungssperre geboten. Diese wird in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ für dessen Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Mit der Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen.

Wichtige Ziele sind die Sicherung einer geordneten Erschließung, die Sicherung von Grünflächen, Nutzungsverträglichkeit und städtebauliche Einfügung. Im Plangebiet besteht durch die vorhandenen Nutzungen und die Bebauung ein großes Veränderungspotenzial.

Nach Veröffentlichung der Satzung über die Veränderungssperre gilt diese für zwei Jahre. Sie kann um ein Jahr verlängert werden und dann, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden.

2. Anordnung der Umlegung

Im Geltungsbereich befinden sich neben städtischen Flächen auch verschiedene zur Entwicklung vorgesehene private Grundstücksflächen. Diese privaten Entwicklungsflächen werden durch das Umlegungsverfahren so neu geordnet, dass die geplante städtebauliche Entwicklung durchgeführt werden kann. Das Umlegungsverfahren wird von der Stadt im Liegenschaftsamt - Umlegungsstelle - in Abstimmung mit den Eigentümern begleitend zum Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

gez.
Flore

Kassel, 19. Dezember 2013