



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

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Stadtteil Nordshausen**

**Begründung**

*ENTWURF*

Stand: 28.09.2010

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
2	DAS VORHABEN .....	3
3	VERFAHRENSWAHL.....	5
4	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET .....	6
5.1	<i>Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i> .....	6
5.2	<i>Realnutzung</i> .....	6
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	8
6.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i> .....	8
6.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i> .....	8
6.3	<i>Entwicklungskonzept Nordshausen April 2010</i> .....	9
6.4	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i> .....	9
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	10
7.1	<i>UVP- Belange</i> .....	10
7.2	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG .....	10
7.3	UNTERSUCHUNG DER UMWELTBELANGE .....	10
8	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....	11
8.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE .....	11
8.2	BEGRENZUNG DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN.....	11
8.3	BAUWEISE .....	11
8.4	BAUGRENZE.....	11
8.5	HÖHE BAULICHER ANLAGEN .....	11
8.6	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN.....	12
8.7	VERWENDUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE .....	12
8.8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	13
9	VER- UND ENTSORGUNG .....	13
10	ERSCHLIESSUNG / ÖPNV.....	13
11	HINWEISE.....	13
12	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ .....	13
13	KOSTEN DER MASSNAHMEN.....	14
14	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	14

## **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 ihren privaten Grundstücken an der Hohefeldstraße insgesamt fünf zweigeschossige Wohnhäuser zu errichten. Die Gebäude sollen straßenorientiert, parallel zur Hohefeldstraße angeordnet werden. In den südlichen Flächen sind den Wohnhäusern zugeordnete Gärten geplant. (Siehe umseitigen Vorhaben- und Erschließungsplan.)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beläuft sich auf 600 m<sup>2</sup>.

Erschlossen werden die einzelnen Grundstücke von Hohefeldstraße aus.

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Stadt Kassel, Nordshausen  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII / 3  
 "Hohefeldstr. 7 - 15"



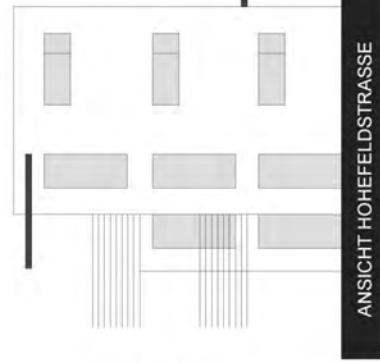
documenta-Stadt



Gemarkung: Nordshausen  
 Flur: 3  
 Flurstücke: Nr. 8/2, 8/3, 14/1, 14/2, 15/1 und 219/14

**Zeichenerklärung**

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung (mit Hausnummern)
- Zahl der Vollgeschosse
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



ANSICHT HOHEFELDSTRASSE



**Bebauungsplan**



**Architektur**

Hanssteinstrasse 17  
 34121 Kassel  
 Fon: 0561-316 93 85  
 Fax: 0561-316 93 86

**Vorhabenträger**

Ansprechpartner:  
 Herr Jörg Ackermann  
 Hessenring 49  
 34260 Kaufungen

### **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)

### **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 m<sup>2</sup> (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.

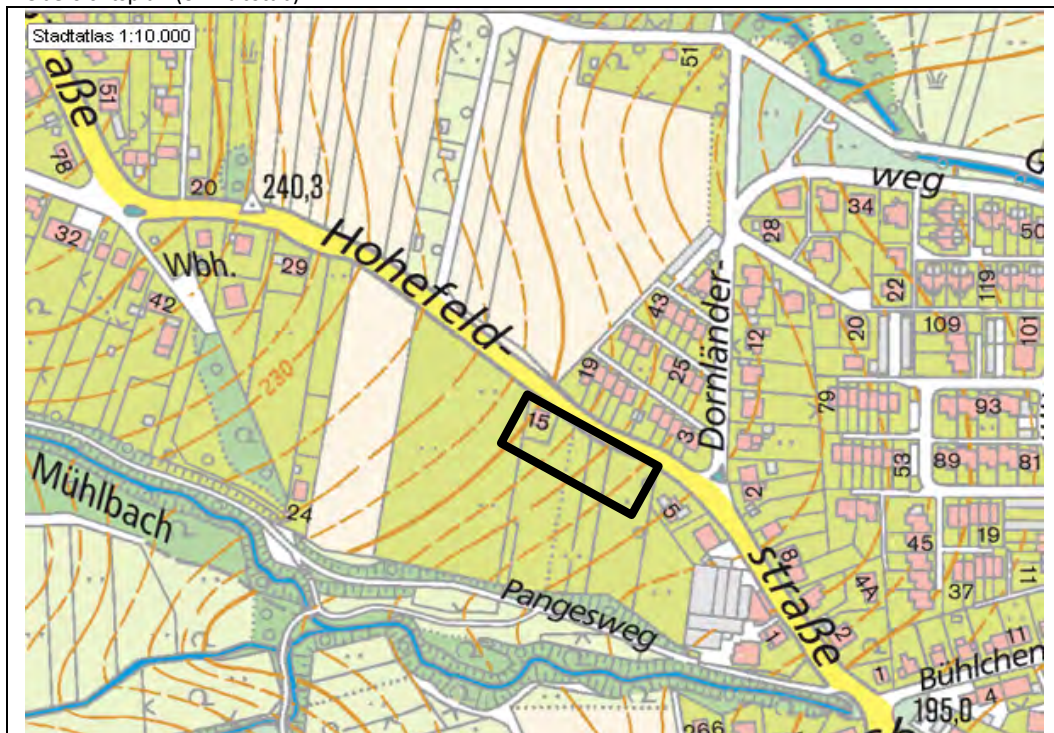
## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der ca. 3.700 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/3 befindet sich am westlichen Ortsrand von Nordshausen, südlich der *Hohefeldstraße* (K 30) und umfasst die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 8/2, 8/3, 14/1, 14/2, 15/1 und 219/14 (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 120 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 sind 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 Stadtatlas 2009 der Stadt Kassel

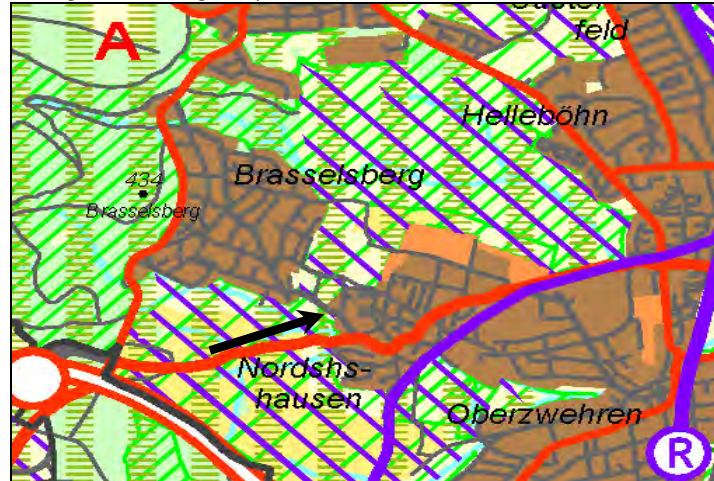


## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 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.

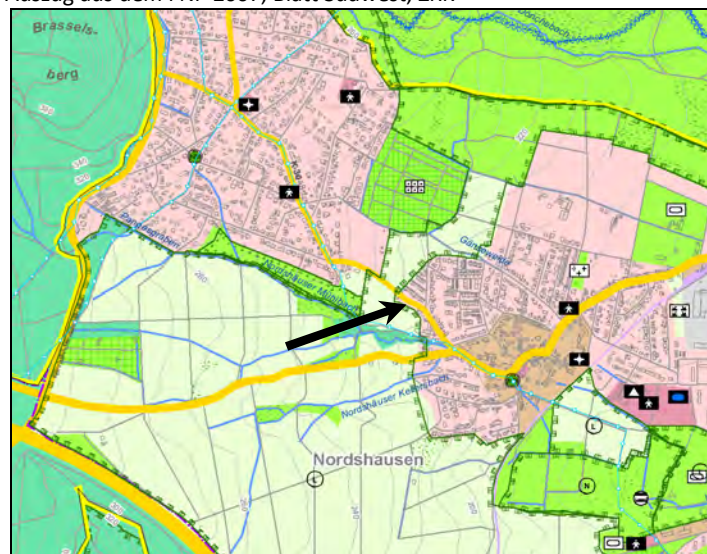
Auszug aus dem Regionalplan 2009, Ostblatt



### 6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die als Wohngebiet festgesetzten Flächen des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan 2007 (gültig seit 08.08.2009) als "Wohnbauflächen" dargestellt, während sich die südlich angrenzenden Bereiche (Hausgärten) bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel", Zone I befinden. Die südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind als "Flächen für die Landwirtschaft" innerhalb des LSG dargestellt.

Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Südwest, ZRK



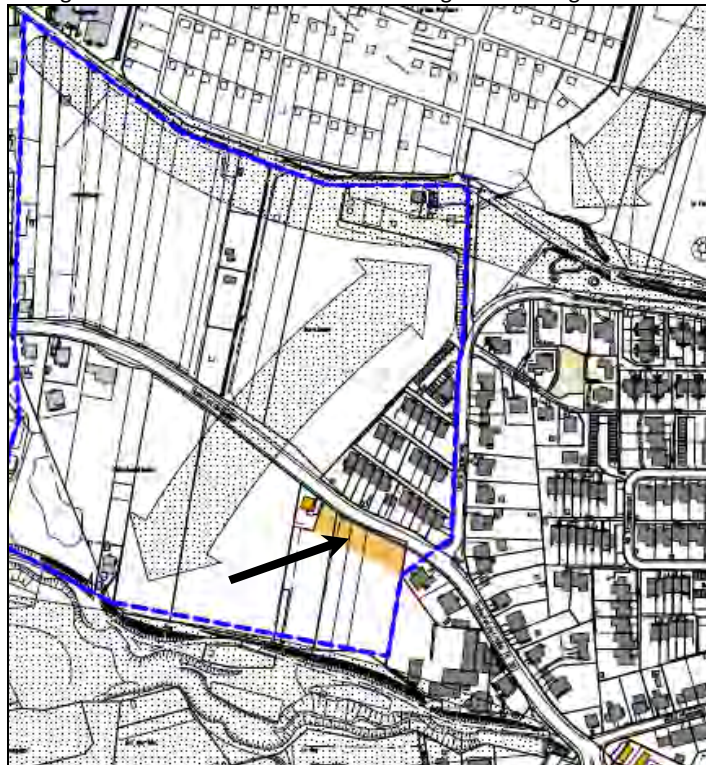


### 6.3 Entwicklungskonzept Nordshausen April 2010

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. Wegführungen und Begrünung) unter Berücksichtigung der zwischen den Ortsteilen verlaufenden Grünverbindung, zu bestimmen.

Auszug Karte "Leitbild Nordshausen - Siedlungsentwicklung"



### 6.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 145 "Heisebachniederung und Feldflur südwestlich Nordshausen" an der Grenze zu den 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.

## 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 m<sup>2</sup> erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs umfasst insgesamt ca. 3.700 m<sup>2</sup>, so dass mit der festgesetzten, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO max. zulässigen Grundfläche von 720 m<sup>2</sup> 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 ca. 1.000 m<sup>2</sup> aktuell als intensives Grünland bewirtschaftete 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 gering bis mittel zu bewerten.

Die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern auf bisher un bebauten 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.

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen im südlichen Geltungsbereich liegen innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** Stadt Kassel, in der Zone I. Durch die Festsetzung dieses Bereiches als Hausgärten und das Verbot zur Errichtung jedweder baulicher Anlagen sowie den Hinweis auf die Einhaltung der LSG-Verordnung, sind keine Auswirkungen auf diesen LSG-Bereich zu erwarten.

**FFH-Gebiete und/oder Vogelschutzgebiete** sind keine vorhanden.

## **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. 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 werden 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).

Die bauliche Ausnutzung der auf eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> ausgerichteten Grundstücke wird auf 120 m<sup>2</sup> Grundfläche und 240 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. für das Bestandsgebäude auf 290 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 80 m<sup>2</sup> 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 der bestehenden, benachbarten Siedlungsbereiche.

### **8.2 Begrenzung der Wohnungen in Gebäuden**

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen wird sichergestellt, dass an der Hohefeldstraße keine für diesen Ortsrandbereich unverträglichen Gebäudevolumen 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.

### **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 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen werden als Hausgärten festgesetzt. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet unterliegen diese Bereiche den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Dementsprechend sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen.

## 8.7 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

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. Neben dem Verkehrsbereich, als stärkstem Belastungsfaktor, stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als "Vorranggebiet Luftreinhaltung" aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den "Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel" vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel "Maßnahmen", „... dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhalten strenger Grenzwerte möglich ist“ und führt ergänzend aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an dem Grenzwert des „Blauen Engels“ für Pelletheizungen von 30 mg/m<sup>3</sup>. Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO<sub>2</sub>-freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch veralteten Öfen und Kaminen üblich ist.“ (S. 82)

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhalteplans wird für das Plangebiet für Feuerungsanlagen die Einhaltung konkreter Grenzwerte festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhalteplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub, unabhängig vom Brennstoff, 20 mg/m<sup>3</sup>. Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des "Blauen Engels" für Holzpellettheizungen von 20 mg/m<sup>3</sup>. Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z.B. Gas und Heizöl von 100 mg/m<sup>3</sup> und für Holzpellets von 60 mg/m<sup>3</sup> ist ausgehend vom Luftreinhalteplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Die Festsetzungen stellen für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die technischen Anforderungen entsprechen bereits heute dem Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotsspektrum verfügbar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

## 8.8 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.

## 10 ERSCHLIESSUNG / ÖPNV

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt über die Hohefeldstraße.

In unmittelbarer Nähe befindet sich an der Hohefeldstraße/Ecke 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

Maßnahmen der Bodenordnung erfolgen durch die Vorhabenträger.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 3.700 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzt:

<b>Baugebiete</b>	<b>ca.</b>	<b>1.790 m<sup>2</sup></b>
WA1	ca.	445 m <sup>2</sup>
WA2	ca.	1.345 m <sup>2</sup>
<b>Private Grünfläche Hausgärten</b>	<b>ca.</b>	<b>1.910 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>3.700 m<sup>2</sup></b>

Überbauung und Versiegelung GR, zzgl. Überschreitung	720 m <sup>2</sup>
zzgl. Stellplätze, Zufahrten u. Nebenanlagen	480 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar	590 m <sup>2</sup>
Flächen, die der LSG-Verordnung unterliegen (private Grünflächen)	1.910 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.700 m<sup>2</sup></b>

### 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 5 neue Bauplätze - für Wohnbebauung - am westlichen Ortsrand von Nordshausen;
- wird eine vorhandene Baulücke städtebaulich angemessen geschlossen;
- bleibt die wichtige grüne Südwest-Nordost-Grünverbindung zwischen den Stadtteilen Nordshausen und Brasselsberg erhalten;
- wird die Nutzung der südlichen Bereiche auf die Zulässigkeiten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes begrenzt;
- 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 Hohefeldstraße/Ecke 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 28.09.2010

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

**Stadt Kassel**

**Stadtplanung und Bauaufsicht**

Kassel, den

.....

(Heinz Spangenberg)