

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

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Erneuter 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 ein Entwicklungsschritt hierfür 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 Bahnhofflächen 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 Wohneinheiten in ortsverträglicher Bebauung entwickelt werden. Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich überwiegend um inzwischen aufgegebene ehemalige Gärtnerei-Betriebsgelände.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich ergeben, dass eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich ist, um den Ausbau der Straße ‚Auf der Dönche‘ in den Planungsprozess zu integrieren und später Erschließungsbeiträge rechtssicher erheben zu können.

#### 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

Die ergänzend erlassene und im Juni 2016 verlängerte Veränderungssperre behält Ihre Wirksamkeit. Eine Anpassung ist nicht erforderlich, da durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ nur städtische Flächen hinzukommen und die Veränderungssperre weiterhin innerhalb der Grenzen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ liegt.

## **2. Erneute 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.

Mit Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ erfolgt eine erneute Anordnung der Umlegung.

gez.  
Mohr

Kassel, 27. Oktober 2016