

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/14 „Nordshausen Nord“ (geänderter Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. geänderter Aufstellungsbeschluss**

##### **Planungsanlass**

In der Stadt Kassel besteht aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, die das Angebot deutlich 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.

##### **Zusammenfassung der Geltungsbereiche**

Auf der Grundlage des am 7. Februar 2011 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen“ wurde die Planung zur städtebaulichen Entwicklung betrieben. Die Flächen, die zunächst in den zwei Bebauungsplänen Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ und Nr. VIII/15 „Im Feldbach“ (beide Aufstellungsbeschlüsse vom 12.12.2016) bearbeitet wurden, werden mit diesem geänderten Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan mit der Nr. VIII/14 „Nordshausen Nord“ zusammengefasst. Bereits in der frühzeitigen Beteiligungsphase wurde deutlich, dass die Bearbeitung der Bebauungspläne Nr. VIII/14 und VIII/15 in einem Planwerk sinnvoll ist, da es Überschneidungen und gemeinsame Zielsetzungen gibt, die eine Betrachtung in einem Planwerk nahelegen. Doppelungen in den Verfahrensschritten können vermieden werden. Die zunächst vorgesehene Entwicklung der Flächen nacheinander kann, unter Ausnutzung der Synergieeffekte einer zusammenhängenden Erschließung des Gesamtgebietes, in einem Zuge erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21,2 ha; alle Bauflächen liegen südlich der Straße „Auf der Dönche“ und schließen damit an die bestehende Ortslage an. Der Geltungsbereich umfasst auch die Sportflächen nördlich und südlich der Straße Auf der Dönche, sowie Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen Randbereich zur offenen Landschaft sowie im Bereich nördlich der Straße In den Steinern (Wald) und nördlich der

Straße Auf der Dönche (Vorfluter). Hier wurde der Geltungsbereich um ca. 10 m erweitert, um Fläche für den Ausbau der Haupteinfahrtsstraße zu erhalten und den Vorfluter von der Südseite der Straße auf die Nordseite zu verlegen. Flächen südlich der Korbacher Str. wurden hingegen aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen, da diese inzwischen im Bereich der entwickelten Ortslage bebaut werden konnten. Östlich bildet die Straße Auf der Dönche die Grenze des Geltungsbereichs, südlich die Korbacher Straße bzw. die Straße In den Steinern. Westlich der Straße Im Feldbach wird der Geltungsbereich in der Grundstücksflucht Gänseweise 32 begrenzt.

## **2. Entwurf zur Offenlage**

### **Planungsziele und Planungsrecht**

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Rahmenplanung werden mit dem Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu zählen die Schaffung hochwertiger Wohnbauflächen, die enge Verknüpfung von Siedlungsraum und Landschaft, die Standortsicherung des Sportvereins SV Nordshausen, Einbeziehung bestehender Nutzungen sowie die Verknüpfung mit dem vorhandenen Siedlungsbestand.

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

### **Planungsinhalte**

Wesentliche Teilbereiche, wie die vorhandene Wohnbebauung, die Sportanlagen und Teile der Freiflächen werden in Ihrem Bestand und mit entsprechenden Entwicklungsoptionen durch die Festsetzungen gesichert. Hierzu sind Baufelder und Ausnutzungsziffern, bestimmte Nutzungsarten sowie Bereiche für die Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Als hinzukommendes Wohnbauland (ohne bereits bebaute Bereiche) mit den Gebietsausweisungen Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4) und Mischgebiet (MI) werden ca. 6,5 ha. ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt zudem Flächen (WA4) für die soziale Wohnraumförderung fest. Es wird ein Potenzial für voraussichtlich etwa 225 neu entstehende Wohneinheiten geschaffen. Das Angebot wird unterschiedlichen Lebensphasen angepasst sein und in flächenschonender, ortsverträglicher Bebauung entwickelt. Dazu setzt der Bebauungsplan Baufelder und Ausnutzungsziffern, Bauweisen (Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppen), Anzahl der Geschosse, Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, Dachformen und Firstrichtungen fest. Hierbei wurden die Ziele Einfügung in den dörflichen Kontext, Übergang zur und Verzahnung mit der Landschaft verfolgt. Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen die dem Eingriffsausgleich dienen und die direkt im Plangebiet umzusetzen sind (Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Baumpflanzungen, Gründächer, Versiegelungsverbote). Klimatische Aspekte (Kaltluftabfluss) und Gewinnung Solarer Energie wurden bei der Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt. Grundlage hierfür ist der Fachbeitrag Energie aus 2017, in dem zur Wärmeversorgung die Ausstattung mit einem Blockheizkraftwerk empfohlen wurde. Dieses soll jedoch nicht mehr umgesetzt werden, da sich die Rahmenbedingungen maßgeblich durch wegfallende Förderung und weiter gestiegene Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz verändert haben, so dass nun die dezentrale Wärmeversorgung der Einzelgebäude z. B. durch Wärmepumpen vorgesehen ist. Außerdem setzt der Bebauungsplan eine Mindestfläche pro Gebäude (30 % der Bruttodachfläche) zur Gewinnung solarer Energie fest. Aus Gründen des Umweltschutzes wird die Verwendung fossiler Brennstoffe für Neubauten ausgeschlossen.

Als Teil des Bebauungsplanes sind für den Eingriffsausgleich Kompensationsflächen (Nr. 8,9,10,12) in den Teilgeltungsbereichen B u. C (ca. 6,8 ha) ausgewiesen, die künftig als Puffer zwischen dem FFH-Gebiet der Dönche und dem neu entstehenden Wohngebiet liegen.

Vertiefende Gutachten wurden, auch den Hinweisen aus der vorgezogenen Beteiligung folgend, erstellt:

- Ökologische Bestandserhebung und artenschutzrechtliche Bewertung, Bioplan Höxter GbR, 2014
  - Maßnahmen zum Erhalt ... besonders geschützter Arten, AG Amphibien und Reptilienschutz Hessen e.V. (AGAR), 2017
  - Fachbeitrag Energie, energielenker Beratungs GmbH, Greven, August 2017
  - Ergänzende Schalltechnische Untersuchung, LKArgus, Kassel, April 2017
  - Leitungskoordination, Oppermann GmbH, Vellmar 2022
  - Geologische Voruntersuchung, Das Baugrundinstitut, Kassel, derzeit in Arbeit
- Die Gutachten können im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz von jedermann eingesehen werden.

Als Teil des Bebauungsplanes wurde der „Umweltbericht/Fachbeitrag Grün und Umwelt“, vom Ingenieurbüro Christoph Henke, Witzenhausen, November 2022, erarbeitet. Der Fachbeitrag wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.

### **Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren aufgestellt.

Als vorlaufende unverbindliche Planung wurde in 2010 ein Rahmenplan erstellt, der 2014 im Verfahren einer Mehrfachbeauftragung die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf bildete.

Zur Sicherung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne, trat am 21. Juni 2014 die Satzung zum Erlass einer Veränderungssperre in Kraft. Diese wurde am 9. Mai 2016 um ein Jahr verlängert. Die begleitende Veränderungssperre ermöglichte Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich der geplanten Bebauungspläne, hinsichtlich der Entwicklung entgegenstehender Wirkungen, zu prüfen. Die Veränderungssperre ist inzwischen ausgelaufen. Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Anordnung zur Umlegung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Umlegung gem. § 46 Abs. 1 BauGB  
Für Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ vom 31.03.2014,  
und Nr. VIII/15 „Im Feldbach“ vom 31.03.2014,

erneuter Aufstellungsbeschluss und erneute Anordnung der Umlegung, gem. § 46 Abs. 1 BauGB  
Für Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ 12.12.2016  
und Nr. VIII/15 „Im Feldbach“ vom 12.12.2016

Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
für beide Bebauungspläne Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“  
und VIII/15 „Im Feldbach“:  
Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung im Bürgerforum am 26.02.2015

Auslage und Möglichkeit Anregungen zu geben vom 27.02.2015 bis 06.03.2015

Information der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Ämter gem. § 4 (1) BauGB:  
Einholung der Stellungnahmen vom 01.06.2016 bis 24.06.2016

Die in dieser Zeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Weitere Verfahrensschritte:

- Geänderter Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss, geplant für März 2023
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,  
parallel
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geplant für April/Mai 2023
- Satzungsbeschluss

Mit der Offenlage kommt die Stadt Kassel der Pflicht zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach.

gez.  
Büsscher

Kassel, 18. Januar 2023