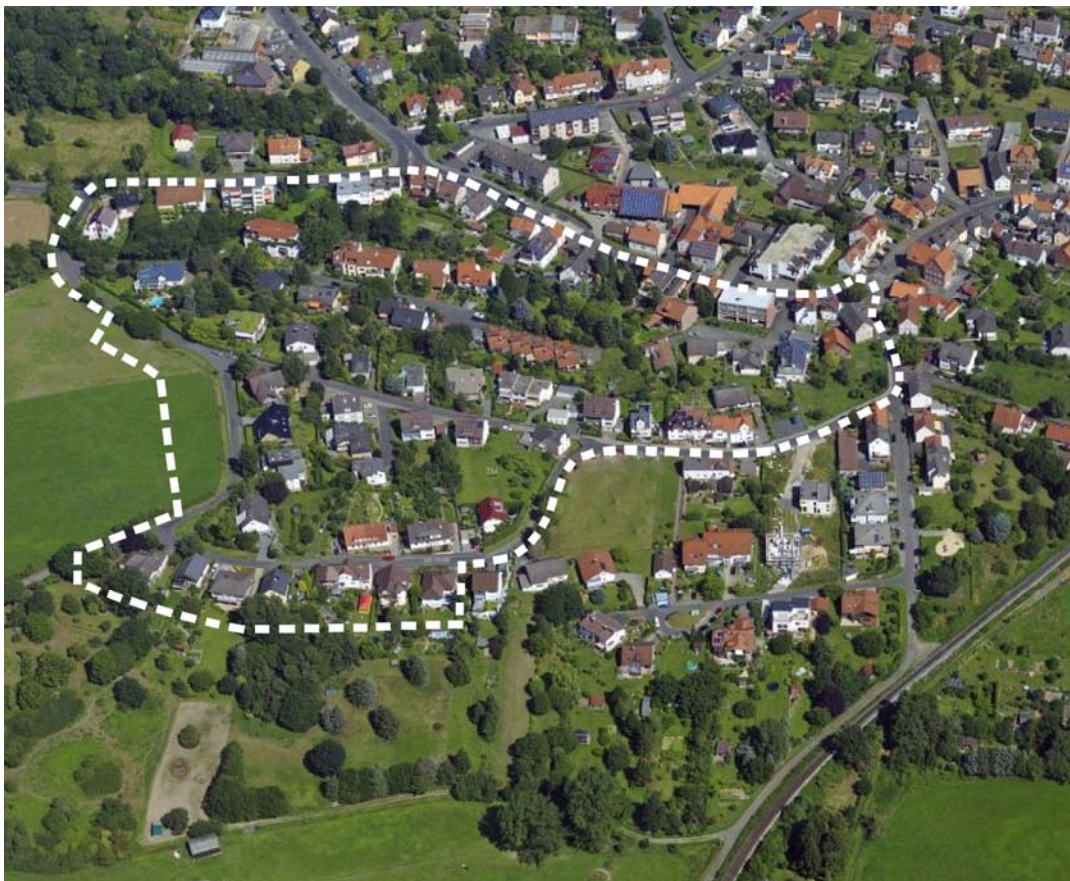


# Kassel documenta Stadt

Stadtteil Nordshausen

## Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung



### Begründung

Stand: 14. Oktober 2020

Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung

**MAGISTRAT DER STADT KASSEL**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

-Stadtplanung-

Untere Königsstraße 46

34117 Kassel

Stand: 14. Oktober 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1. Anlass und grundsätzliche Zielsetzung .....	1
1.2. Aufstellungsbeschluss / Planverfahren.....	1
1.2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	2
1.2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	2
<b>2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / Planungsrecht</b> .....	<b>3</b>
3.1. Regionalplanung .....	3
3.2. Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel .....	3
3.3. Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel .....	4
3.4. Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht .....	5
3.5. Schutzgebiete nach Wasserrecht.....	9
3.6. Klimaschutzkonzept .....	10
3.7. Bombenabwurfgebiet .....	10
3.8. Bestehender Bebauungsplan .....	10
3.9. Satzungen .....	11
3.10. Denkmalschutz .....	11
<b>4. Heutige Situation / Bestand</b> .....	<b>12</b>
4.1. Umgebung .....	12
4.2. Plangebiet .....	12
4.3. Umweltzustand .....	13
<b>5. Planung</b> .....	<b>18</b>
5.1. Städtebau.....	18
5.2. Landschaftsplanung .....	18
5.3. Ortskernstudie Nordshausen.....	18
<b>6. Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>19</b>
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung.....	19
6.2. Erschließung und Versorgung.....	20
6.3. Grünstrukturen / Freiraumkonzept / Naturschutzbelange .....	21
6.4. Denkmalgeschützte Gesamtanlage.....	21
6.5. Strukturdaten des Plangebietes .....	22
<b>7. Kosten</b> .....	<b>22</b>

## **1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

### **1.1. Anlass und grundsätzliche Zielsetzung**

Für das Gebiet zwischen der Korbacher Straße, der Wegelänge und der Felchenstraße im Stadtteil Nordshausen soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/25 geändert werden. Ziel und Zweck der Änderung ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet und an eine geänderte Rechtslage anzupassen sowie noch unbebaute Grundstücke zu entwickeln. Im Detail handelt es sich um folgende Aspekte:

- Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist in den siebziger Jahren eine Stichstraße zur schnellen Entwicklung der Grundstücke privat hergestellt worden, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Sie ist von der Stadt später übernommen worden. Für eine Abrechnung der Erschließungsbeiträge ist eine Erschließung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht erforderlich.
- Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist ein „Dorfgebiet“ festgesetzt, Landwirtschaft als Hauptnutzung einer solchen Festsetzung allerdings nicht mehr vorhanden. Da die Festsetzung eines „Dorfgebietes“ in einem Bereich, in dem land- und forstwirtschaftliche Betriebe weder vorhanden sind noch sich in absehbarer Zukunft ansiedeln werden, unzulässig ist und zur Funktionslosigkeit der Festsetzung führt, soll hier eine Nutzung festgesetzt werden, deren Hauptnutzung das Wohnen ist.
- Das als „Reines Wohngebiet“ festgesetzte Gebiet westlich der „Wegelänge“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Situation soll gemäß „Entwicklungskonzept Nordshausen“ erhalten bleiben. Aufgrund der topografischen Lage bietet sich eine Bebauung hier nicht an.
- Eine im Jahr 1988 zwischen der Stichstraße ‚Wegelänge‘ und der Korbacher Straße auf privatem Grund errichtete Wegeverbindung soll planungsrechtlich gesichert werden.
- Im Geltungsbereich befinden sich noch einige unbebaute Grundstücke, deren geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden soll.
- Der Bebauungsplan bezieht sich auf Festsetzungen des alten Bebauungsplanes der Stadt Kassel im Maßstab 1: 5.000, der 1978 vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof aufgehoben wurde, was die Funktionslosigkeit dieser Festsetzungen bewirkt.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss / Planverfahren**

In der Zeit nach dem derzeit gültigen, am 26. Juni 2002 bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss hat sich die Rechtslage durch das am 1. Januar 2007 in Kraft getretene „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ verändert. Das Verfahren soll daher nun gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes fortgeführt werden. Die Kriterien des § 13a Abs. 1, Satz 2, 4 und 5 BauGB werden erfüllt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 qm liegen wird, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt werden. Eine Beschleunigung des Verfahrens kann somit erreicht werden. Der erneute Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 13. Oktober 2014 und wurde am 5. November 2014 in der HNA bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist danach nicht erforderlich und auf einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird verzichtet.

### **1.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB findet eine reguläre frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht statt. Am 3. Juli 2014 wurden in der 19. Öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Nordshausen aber die Planungsabsichten frühzeitig vorgestellt. Zudem wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 5. November 2014 unterrichtet. Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit sich bis einschließlich 21. November 2014 zur Planung zu äußern. Es sind keine Bedenken und Anregungen in diesem Zeitraum eingegangen. Bereits am 15. Oktober 2014 ging jedoch die Stellungnahme der Eigentümer der Flurstücke 78/1 und 81/123 ein, in der sie um die Festsetzung der Grundstücke als Wohnbaufläche bitten. Der Forderung soll entsprochen werden.

### **1.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur Planung und Mitteilung über abwägungsrelevante Informationen innerhalb der Frist von einem Monat gebeten.

Alle im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweisen zum Entwurf sind im Planverfahren gegeneinander abgewogen worden. Soweit sich daraus Änderungen oder Anpassungen an den Planunterlagen ergeben haben, sind diese eingearbeitet worden.

## **2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Kassel, südwestlich des Ortskerns von Nordshausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die Straßenmitte der „Korbacher Straße“
- im Osten durch die Straßenmitte der „Felchenstraße“
- im Süden durch die Straßenmitte der „Wegelänge“, die östliche Grenze des Flurstückes 62/1 sowie eine ca. 160 m lange Linie 30 m südlich der Straßenbegrenzungslinie der „Wegelänge“
- im Westen durch die Straßenmitte der ‚Wegelänge‘ sowie eine ca. 150 m lange Linie 25 m westlich der Straßenbegrenzungslinie der ‚Wegelänge‘ durch das Flurstück 72/3 (alle Flur 7, Gemarkung Nordshausen).

Das Plangebiet hat eine Größe von 7,35 ha. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs.

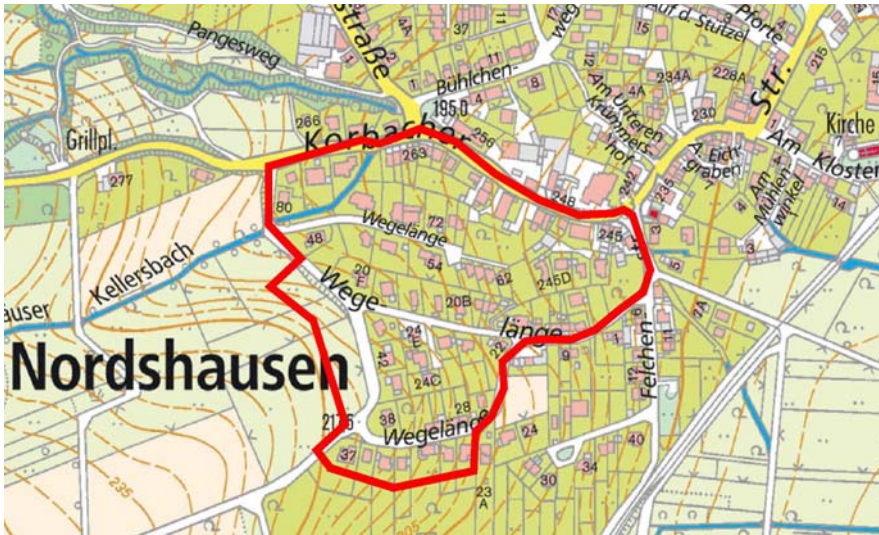


Abb.1: Lage des räumlichen Geltungsbereiches

### 3. Übergeordnete Planungen / Planungsrecht

#### 3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

In dem heute landwirtschaftlich genutzten westlichen Teil des Plangebietes sind vier sich überlagernde Kategorien ausgewiesen:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Bei Vorranggebieten handelt es sich um Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 ROG, die bereits abschließend abgewogen sind und dementsprechend zwingend zu beachten sind.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG, die eine Vorgabe für nachfolgende Ermessensentscheidung sind. Im Rahmen der Abwägung kommt Ihnen ein besonderes Gewicht zu.

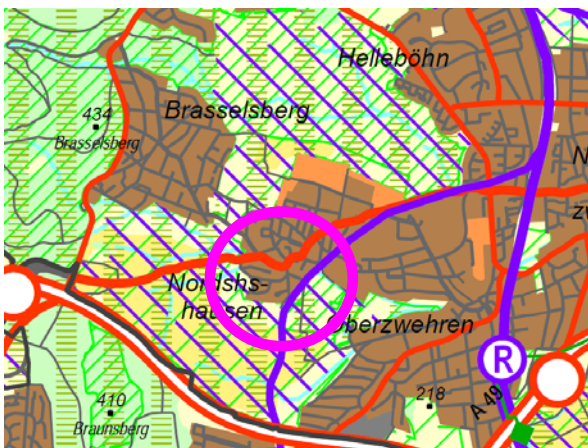


Abb. 2: Regionalplan Nordhessen, 2009

#### 3.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) vom 08. August 2009 überwiegend als Wohnbaufläche, im östlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Nachrichtlich ist im Kreuz-

zungsbereich von Felchenstraße und Korbacher Straße ein Naturdenkmal dargestellt, entlang der Korbacher Straße zum Teil eine Hauptwasserleitung.

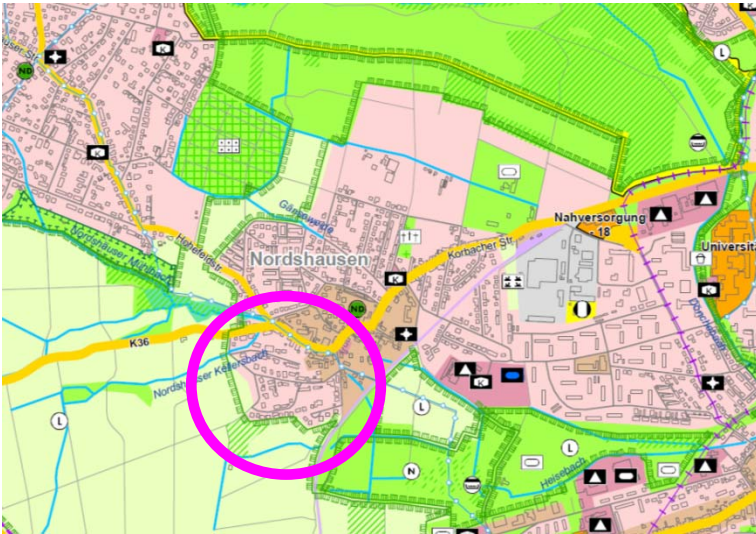


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP (ZRK, 2009)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Er ist im Wege der Berichtigung ohne formelles Änderungsverfahren anzupassen, die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

### 3.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist ein Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege nach § 4 (3) Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)1.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Nr. 143: Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen“, für das folgende Leitbild / Ziel formuliert wird:

- „Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes städtisches Wohngebiet mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung.
- Begrünte Straßenräume, eine Reihe von Spielplätzen, Quartiersplätzen, kleinen Grünanlagen sowie vielfach vorhandene, kleinstrukturierte Siedlungsrandzonen sind als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche gut erreichbar und kompensieren ansatzweise die Freiraumdefizite der Geschosswohnungsbau-Siedlungen.
- Fehlende private Freiräume am Geschosswohnungsbau werden soweit möglich durch geeignete Maßnahmen gemildert.
- Die Siedlungsräume querende Fließgewässer mit ihren Randzonen sind als besondere Eigenart stiftende Elemente und Erlebniszonen in die siedlungsinternen Freiraumstrukturen integriert und erfüllen gleichzeitig Funktionen als besondere Lebensräume und Verbindungszonen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den verdichteten Bereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.“

Laut Landschaftsplan grenzt im Süden und Westen ein wertvoller Biotopkomplex (Nr. KS 50) an das Plangebiet an („kleinstrukturierte Siedlungsrandzone aus Grünlandflächen Grünlandbrachen; teilweise mit Übergängen zu Halbtrockenrasen, Obstwiesenrest und Gebüsch; Graben mit begleitendem Gehölzbestand“).

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan wird der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich als „Funktionsfläche Landschaftsbild“ charakterisiert (ockerfarbene Schrägschraffur im folgenden Planausschnitt). Für den Kellersbach und die anderen Kleingewässer um Nordshausen werden Renaturierungsmaßnahmen angestrebt (violette Darstellung im Planausschnitt).

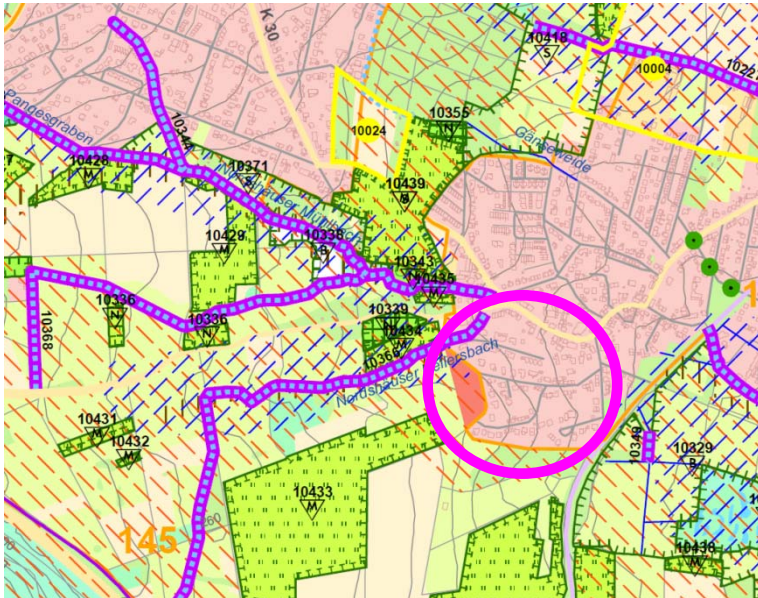


Abb. 4: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan (ZRK, 2007)

### 3.4 Schutzgebiete /Schutzobjekte nach Naturschutzrecht und Gartenkulturdenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht im Süden ca. 8,00-10,00 m in das Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Kassel‘ (Schutzzone 1) hinein. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist dort identisch mit der im Bebauungsplan dargestellten südlichen Baugrenze. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist eine Übernahme aus der Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 19.10.2007.

Die Dorflinde im Kreuzungsbereich Felchenstraße / Korbacher Straße am Nordostrand des Geltungsbereichs ist als Naturdenkmal ausgewiesen



Abb. 5: Dorflinde an der Einmündung der Felchenstraße in die Korbacher Straße

Des Weiteren sind einige Gehölzbestände als erhaltenswert einzustufen:



- mehrere Großbäume auf dem Grundstück Wegelänge 37, Flurstück 7/51-2 und 7/51-8
- mehrere Großbäume an den Grenzen von Flst. Nr. 81/44
- der geschlossene Gehölzbestand auf Flst. Nr. 94/19 (Straßenböschung ggü. Flst. 81/118 und 81/122)
- die Hecke entlang der Flurstücksgrenze zw. Flst. Nr. 72/3 und 95/4 (Straßenböschung ggü. Flst. 71/6).

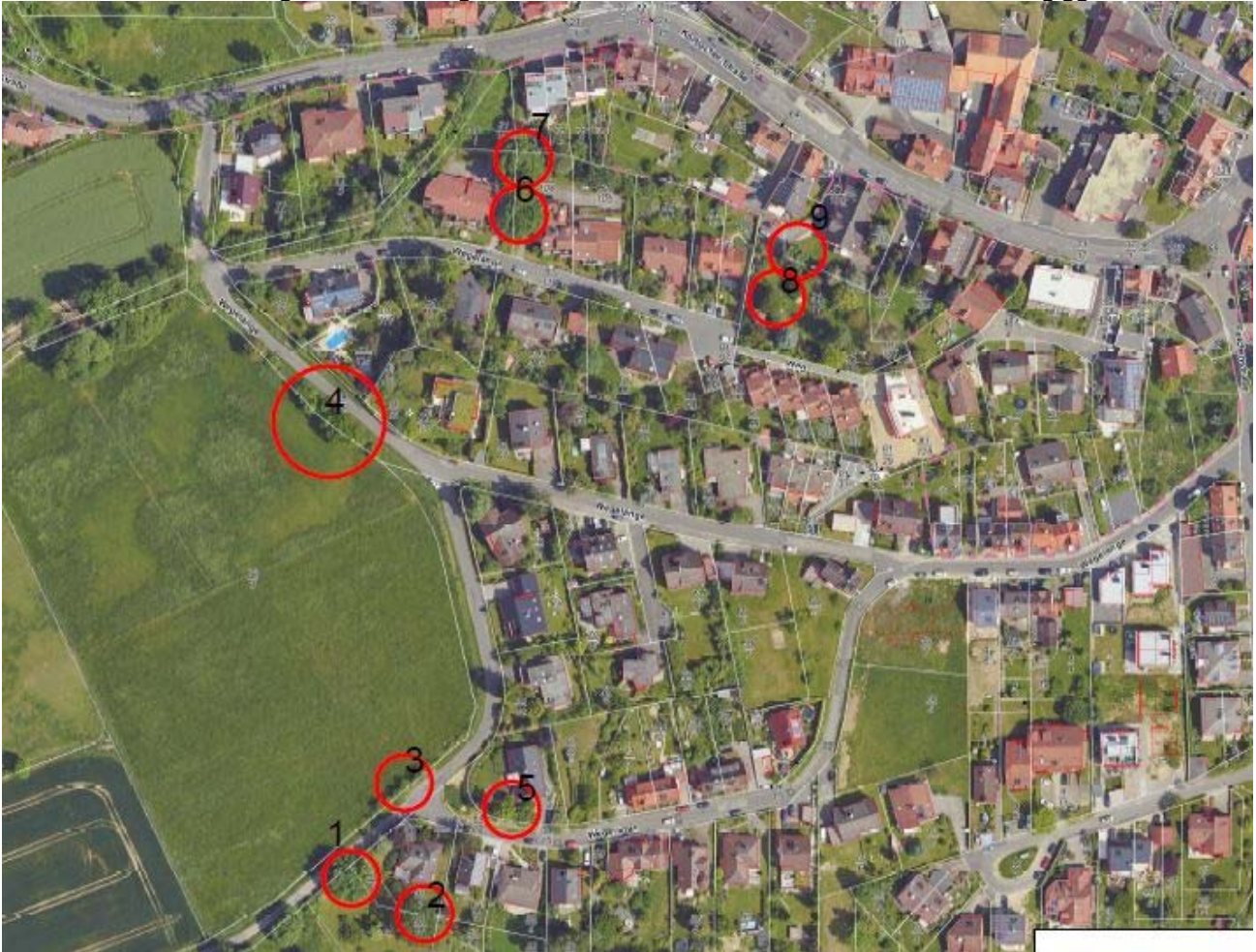


Abb. 6: Verortung der zu erhaltenden Gehölzbestände und Bäume

#### Beschreibung und Erläuterung der zu erhaltenden Gehölze und Bäume auf dem Luftbild

1. + 2. Grenzständig zwischen Flurstück 51/8 und 51/11 sowie 51/2 und 51/11 befindet sich jeweils eine Eiche (vermutl. *Quercus robur*) mit Stammumfängen von ca. 1,50m -1,70m.

Eichen sind in diesem Teil Kassels prägende Bäume, die auch in der umgebenden Landschaft natürlich vorkommen. Die beiden markierten Exemplare besitzen bereits auf Grund ihres Alters und ihrer Vitalität eine sehr hohe naturschutzfachliche Wertigkeit und bilden einen markanten Übergang von der Siedlung in die offene Landschaft. Sie sind an diesem Standort prägende Bäume.

3. Hier handelt es sich um eine typische Feldgehölzhecke entlang der Flurstücksgrenzen zw. Flst. 72/3 und 95/4 (Straßenböschung gegenüber Flst. 71/6), bestehend aus Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Haselnuss (*Coryllus avelana*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holunder (*Sambucus nigra*). Als vielfältig zusammengesetzte Hecke bildet sie eine wichtige Grundlage für Artenreichtum in Flora und Fauna. Als Übergang der Siedlung in die freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) und auch auf Grund ihres Alters hat sich hier ein besonderer ökologischer Trittstein und Rückzugsort für verschiedene Arten gebildet. Gleichzeitig stellt die Hecke eine klare räumliche Gliederung zwischen Siedlung und Landschaft dar.

4. Der geschlossene Gehölzbestand gegenüber den Flurstücken Nr. 81/118 und 81/122 besteht vorwiegend aus Wildkirschen (*Prunus avium*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Ähnlich, wie die zuvor beschriebene Feldhecke, erfüllt der Bestand wichtige ökologische Funktionen im Übergang zwischen der Siedlung und der freien Landschaft. Die Artenzusammensetzung bietet sowohl Insekten, als auch der Ihnen folgenden Fauna Raum und Sicht. Durch den erhöhten Standort der ansteigenden Straßenböschung entsteht ein Siedlungsabschluss und ein Gegenüber für die Hausgärten.

5. Auf dem Grundstück 71/6 befindet sich ein Mammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*), der bereits jetzt eine quartiersprägende Funktion hat und an diesem Standort einen gut sichtbaren Ankerpunkt bildet.

6. + 7. Zwischen den Flurstücken 81/ 124, 81/104, 78/1 und 81/123 befinden sich zwei bereits sehr prägende Eichen (vermutl. *Quercus robur*), die ähnlich wie für 1. + 2. beschrieben, typisch für diese Landschaft und dieses Quartier sind. Auf Grund ihres Alters und ihrer Vitalität haben sie sowohl eine sehr hohe naturschutzfachliche Wertigkeit, als auch eine quartiersbestimmende und –prägende Funktion.

8. Auf dem Grundstück 81/44 befinden sich mehrere Großbäume. Quartiersprägend ist der Baum Nr. 8. Ein Mammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*), der bereits durch Stammumfang und Größe eine auffällige Erscheinung hat. Ähnlich, wie bei den hier vorher einzeln beschriebenen Bäumen, handelt es sich um einen Baum von hohem naturschutzfachlichem Wert. Dazu wirkt er in der Verbindung mit den anderen bereits beschriebenen Bäumen in das Quartier hinein, als Filter und Übergang zur stark befahrenen Korbacher Straße.

9. Auf demselben Grundstück (81/44), jedoch grenzständig zum Grundstück 81/107 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mammutbaum eine Kiefer (vermutl. *Pinus sylvestris*). Zusammen bilden sie den Übergang von der eng bebauten und stark befahrenen Korbacher Straße zu den durchgrünten Hausgärten. Damit bilden sie einen optischen und klimatischen Übergang der Siedlung hin zur Landschaft und erfüllen darüber hinaus eine wichtige Artenschutzfunktion. Sowohl als Solitäre einzeln betrachtet, als auch in der Verbindung mit den anderen Bäumen, bilden sie wichtige Trittsteinbiotope in die Landschaft.

Die Festlegung der oben beschriebenen Hecken, Gehölzbestände und auch Einzelgehölze dient dem Erhalt der Charakteristik dieses Gebiets von Nordshausen, dem eine wichtige Funktion sowohl im klimatischen Übergang der stark versiegelten Stadt in die Landschaft, als auch in der ökologischen Wertigkeit zukommt.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (siehe Abbildung 6) der Stadt Kassel, die Laubbäume mit einem Stammumfang ab 0,80 m und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 1,00 m (gemessen in 1,00 m Höhe) schützt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine geschützten Biotope. Die am nächsten zum Plangebiet gelegenen gesetzlich geschützten Biotope sind der Nordshäuser Mühlenbach und dessen Uferbereich ca. 70 m nordwestlich sowie eine Streuobstwiese innerhalb des Landschaftsschutzgebiets südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich.



**Schutzgebiete /-objekte nach Naturschutzrecht  
und Gartenkulturdenkmale**

-  Naturschutzgebiete
-  Natura-2000-Gebiete
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Gesetzlich geschützte Biotope
-  Naturdenkmale
-  Beuysbäume (Kulturdenkmale)
-  Innenbereich (§ 34 BauGB); Geltungsbereich der Baumschutzsatzung
-  Gewässer
-  Geltungsbereich



1:5.000

Abb.7: Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht und Gartenkulturdenkmale

### 3.5 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone B 2 des Heilquellenschutzgebiets Bad Wilhelmshöhe (Verordnung zum „Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel“. In der Zone B 2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NN. in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig. Das Plangebiet liegt auf ca. 180 bis 200 m ü. NN, so dass die zu schützenden Schichten bei normalen Bauvorhaben nicht berührt werden.

Ansonsten sind innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) ausgewiesen.

Gewässer und deren Uferbereiche unterliegen dem Schutz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG, § 38) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). In Hessen hat der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10,00 m, in Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches eine Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 1 HWG). Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen folgendes verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Acker
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, sowie durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Gemäß § 23 Abs. 2 HWG sind darüber hinaus verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern, § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
- das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022, § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,

Da die an das Gewässer angrenzenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits alle bebaut sind, ist dieser Bereich baurechtlich als Innenbereich zu behandeln.

Das den Geltungsbereich des Plangebiets nordwestlich querende Gewässer „Nordshäuser Kellerbach“ ist im Sinne des § 24 Hessisches Wassergesetz im natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten bzw. in einem naturnahen Zustand zurückzuführen, sofern nicht überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen. Gem. § 27 Wasserhaushaltsgesetzes ist eine Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer vorzusehen, dass

1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Die Variabilität der Abflusstiefen, Strömungsgeschwindigkeiten und Sohlmaterialgrößen einer Gewässerstrecke bildet die Grundlage natürlicher Lebensräume und ihrer Unterschiedlichkeit bestimmt somit die biologische Vielfalt des Gewässerabschnittes. Bauliche Anlagen im Gewässerstrandstreifen, die vor dem 01.12.1989 bestand haben, gelten in dem am 30.11.1989 vorhanden Umfang gem. Artikel 2 Abs. 4 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 29.11.1989 (GVBl. I S. 404) als wasserrechtlich zugelassen. Diese Bestimmung

ersetzt keine Genehmigungs- oder Verbotsbestände nach anderen, insbesondere baurechtlichen oder naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

### **3.6 Klimaschutzkonzept**

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu z.B. auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Der Bebauungsplan Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung dient hauptsächlich der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten im Bestand. Nur vereinzelte Grundstücke stehen überhaupt noch für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Diese befinden sich zudem nicht in städtischem Eigentum. Der Einfluss planungsrechtlicher Festsetzungen zur energetischen Optimierung ist daher nicht gegeben. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

### **3.7 Bombenabwurfgebiet**

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder aus dem Jahr 2003 hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Vor Beginn dem Beginn von Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, [www.rpdarmstadt.hessen.de](http://www.rpdarmstadt.hessen.de)).

### **3.8 Bestehender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/25 ist seit dem 13. Oktober 1972 rechtsverbindlich. Er setzt den überwiegenden Teil des Gebietes als Reines Wohngebiet (WR) fest. Im Bereich Korbacher Straße / Felchenstraße ist Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Oktober 2003 eingestellt, mit der Maßgabe, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt wird.

### 3.9 Satzungen

Für das Plangebiet ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ für das Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Im Plangebiet gilt zudem die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel“ in der jeweils gültigen Fassung.

### 3.10 Denkmalschutz

Das historische Straßendorf mit dem angrenzenden Klosterbezirk und der Mühle am Ortsrand spiegelt sich auch in den Denkmalschutz-Ausweisungen für Nordshausen wider. Die historische Ortslage ist in insgesamt vier Teilbereichen nahezu vollständig als denkmalgeschützte Gesamtanlage gesichert (nach § 2 (2) Nr.1 HDSchG). Zusätzlich zu den Gesamtanlagen sind in Nordshausen insgesamt zehn Einzelgebäude und Gebäudegruppen als besonders schützenswerte Einzeldenkmale nach § 2 (1) HDSchG ausgewiesen. (vgl. Ortskernstudie Nordshausen, Kapitel 2.1. Historische Strukturen) Die Mauern um die Klosterkirche, welche sich im Bereich: Am Klosterhof 1, 5, 7, 13 und Korbacher Straße 215 befinden, stehen ebenfalls nach § 2 (1) HDSchG unter Denkmalschutz (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Kassel Band III (2008): S.244).

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind folgende Flurstücke Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG: 81/106, 81/107, 81/108, alle Flur 7, Gemarkung Nordshausen, sowie 60/1 (tlw.), 37/1, 36/1, 100/35, 34/1, 102/38, 101/38, 41, 42, alle Flur 4, Gemarkung Nordshausen. Für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung vorzulegen, die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde auszusprechen ist.

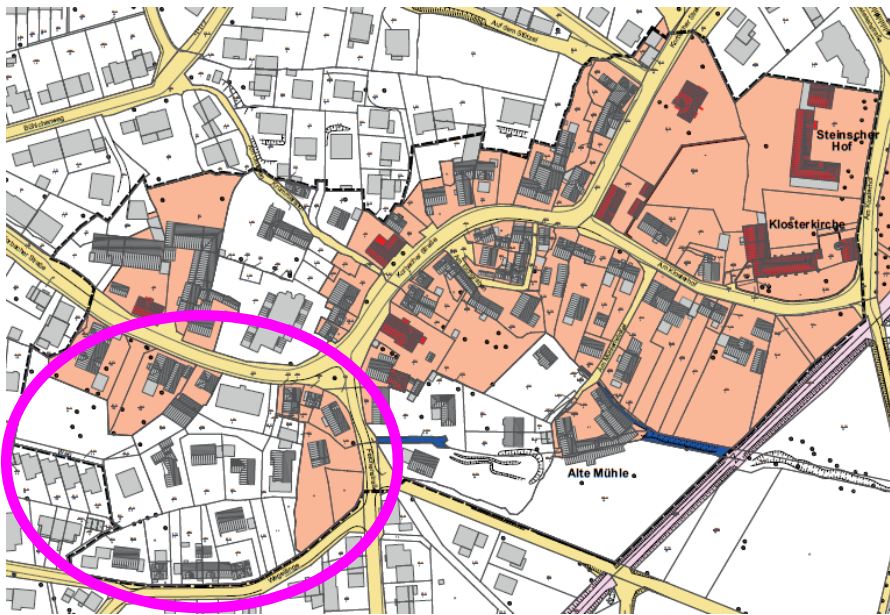


Abb. 8: Bestandsplan Gesamtanlage (Ortskernstudie BAS)

## 4. Heutige Situation / Bestand

### 4.1 Umgebung

Südlich und westlich schließen sich bis zur Stadtgrenze Landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden handelt es sich dabei um Wiesen, teilweise mit erheblichem Baumbestand. Sie sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“. Im Westen befinden sich Ackerflächen als Teil der sich nach Westen öffnenden Landschaft.

Nördlich der Korbacher Straße verläuft der Grünzug des Nordshäuser Mühlbaches und die Wohnbebauung „Am Krümmershof“ - eine Reihen- und Einzelhaussiedlung aus den 1970er Jahren - sowie eine heterogene Bebauung aus ehemaligen Hofstellen, Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Bauzeiten sowie einzelnen Einfamilienhäuser.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich mit dem Klosterbereich die Keimzelle Nordshausens. Die erhaltene Klosterkirche ist heute das älteste Kirchenbauwerk Kassels und somit ein wichtiges Kulturdenkmal der Stadt. Einige historische Fachwerkhäuser sind hier ebenfalls als Einzeldenkmäler ausgewiesen.

Südöstlich grenzt an den Geltungsbereich das Bebauungsplangebiet Nr. VIII/61 „Felchenstraße“ aus den 1980er Jahren, welches überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Nur wenige Grundstücke sind noch unbebaut. Auf dem Grundstück Wegelänge 15 wurde der ehemals landwirtschaftliche Betrieb (Wohngebäude und Scheune) abgebrochen. Auf dem freien Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus entstehen.

### 4.2 Plangebiet

Das ca. 7,35 ha, mit einer Nettobaufläche von 3,22 ha, große Plangebiet im äußersten Südwesten der Stadt Kassel und des Ortsteils Nordshausen ist bereits überwiegend bebaut (3,12 ha der Nettobaufläche bebaut/versiegelt). Vorwiegend handelt es sich um Wohngebäude für ein bis zwei Familien mit zum Teil großen Gartenflächen und altem Baumbestand. Im nördlichen Teil befinden sich einige Mehrfamilienhäuser.

Entlang der Korbacher Straße stehen mehrere renovierte Fachwerkhäuser, die teilweise Bestandteil der denkmalrechtlichen Gesamtanlage sind (siehe Abbildung 6). Im Bereich des alten Ortskerns gibt es zudem eine verlassene Hofstelle (Felchenstraße 2), zu der ein mit Obstbäumen bestandenes, ca. 1.800 m<sup>2</sup> großes Grundstück gehört.

Das Plangebiet steigt von 185 m ü NN im Bereich des alten Ortskerns Nordshausen (Linde) um ca. 36 Meter bis auf 221 m ü NN im Bereich Wegelänge 37 nach Westen an.

Das Plangebiet wird ausschließlich von der Korbacher Straße her erschlossen. Vorhanden sind zwei Zufahrten im Nordwesten über die Straße „Wegelänge“ und im Nordosten die „Felchenstraße“.

Die Straße „Wegelänge“ ist mit ihren Verzweigungen die einzige innere Erschließung. Sie ist als Anliegerstraße in weiten Teilen im Separationsprinzip hergestellt. Da diese Straße ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes dient und über anschließende Feldwege lediglich die landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht werden können, ist kein überregionaler Verkehr im Quartier zu erwarten. Der öffentliche Nahverkehr (Bus) fährt über die Korbacher Straße.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine regionale Radroute (siehe grüne Linie). Deren Verlauf von Ost nach West in der Felchenstraße beginnt und weiter über die Wegelänge in Richtung Osten bis zum Haus Nummer 22 führt. Hier teilt sich die Wegelänge. Die Route verläuft über den südlichen Straßenabschnitt mit den Hausnummern 15 bis 38. Ab hier verläuft sie weiter in Richtung Süden, längs der landwirtschaftlich Flächen.



Abb. 9: Regionale Radroute

### 4.3 Umweltzustand

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind hauptsächlich durch private Gartenflächen geprägt. Im nördlichen Teilbereich ergeben sich auch größere zusammenhängende Flächen mit größerem Gehölzbestand und Einzelbäumen. Im südlichen Teil gehen die Garten- und Gehölzstrukturen unmittelbar in das hier befindliche Biotop über und bilden so einen weichen Siedlungsrand. Im Westen zeichnet sich dieser dagegen durch eine Böschung mit Hainen als Übergang zur Ackerfläche aus.

Die Uferzone des Nordshäuser Kellersbaches ist geprägt von einem dichten Baum- und Strauchbewuchs, durch den der Bachlauf im Orts- und Landschaftsbild sichtbar wird. Im Folgenden wird der Zustand der einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

#### Boden

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt der Anteil unversiegelter und bewachsener Flächen ca. 58 %. Die übrigen Flächen sind bereits überbaut bzw. versiegelt.






Flächentyp	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Überbaute bzw. versiegelte Flächen	3,12 ha	42,4 %
Bewachsene Flächen	4,23 ha	57,6 %
Gesamtfläche	7,35 ha	100 %

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen der vorhandenen Situation, so dass keine wesentlichen Veränderungen der Flächenanteile zu erwarten sind. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass breite Zonen als private Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen gesichert werden. Durch Rücknahme der im alten Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudezeile auf der Westseite der Wegelänge am Westrand des Plangebiets werden die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten.





**Flächenversiegelung / Überbauung**

-  Gebäude
-  Straßen
-  Wege, Plätze
-  Grünfläche, unbefestigt
-  Baugrenze gemäß Bebauungsplan

0 25 50 100 Meter



Abb. 10: Versiegelungsgrad

*Wasser*

Der Kellersbach am Nordwestrand des Plangebiets wird als Grünfläche und Fläche mit Bindung zur Erhaltung festgesetzt. Somit werden bauliche Eingriffe im Umfeld des Gewässers ausgeschlossen.



Abb. 11 – 13: Von links nach rechts:

- Kellersbach westlich der Wegelänge außerhalb des Plangebiets
- Abschnitt parallel zur nördlichen Stichstraße ‚Wegelänge‘
- an der Korbacher Straße südlich des Beginns der Verrohrung

Wie oben erwähnt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine über das bisherige Maß hinausgehende Überbauung bzw. Flächenversiegelung ermöglicht, so dass der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet nicht wesentlich verändert / erhöht wird.

### Klima

Das Plangebiet liegt gemäß Klimafunktionskarte des ZRK (2009) im Übergangsbereich zwischen Überwärmungsgebieten im Bereich des Ortskerns von Nordshausen, Brückenhof, Oberzwehren und Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten im Bereich der offenen Landwirtschaftsflächen zwischen Habichtswald und Nordshausen südwestlich des Plangebiets. Topografisch bedingt hat die vom Habichtswald Richtung Grunnelbachsenke führende Talmulde die Funktion eines Überströmungsbereichs, in dem die Kalt- und Frischluft aus den angrenzenden Bereichen talwärts abfließt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentlichen Veränderungen der baulichen Situation innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden, werden die bisherigen klimatischen Funktionen des Gebiets nicht beeinträchtigt.

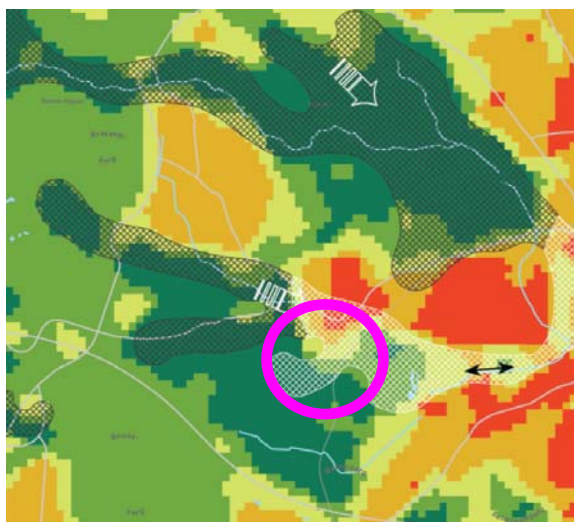


Abb. 14: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte, ZRK 2009

1	<b>Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet</b>	Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung. Sehr wichtig; Flächen stellen ein hohes Ausgleichspotenzial der städtischen Klimatope dar; Größtenteils Bestandteil des Luftleitbahnsystems. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit und Emissionsquellen sollten vermieden werden; Zustand erhalten und schützen.
2	<b>Frischluftentstehungsgebiet</b>	Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung. Wichtig; Flächen mit Ausgleichspotenzial aber ohne direkten Einfluss auf die städtischen Klimatope; Zustand erhalten und schützen; Diese Klimaoasen innerhalb von Siedlungsbereichen haben lokale Bedeutung.
3	<b>Misch- und Übergangsklimate</b>	Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen. Wichtige Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Klimatopen; Entwicklungen in bestimmten Bereichen (beachte Teilbereichskarten) grundsätzlich möglich; Lokale Zirkulationsrichtungen beachten, Wärmespeicherung ausgleichen.
4	<b>Überwärmungspotenzial</b>	Baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen. Thermisch belasteter Bereich; Nachverdichtung porös gestalten; Vernetzung mit Potentialbereichen fördern.
5	<b>Überwärmungsgebiet 1</b>	Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen. Thermisch und lufthygienisch mit hohen Defiziten; Hitzestress steigend; Nachverdichtungen auf Hitzestress beurteilen; Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung fördern; Luftleitbahnen beachten und mögliche Restpotentiale schützen.
6	<b>Überwärmungsgebiet 2</b>	Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City Thermisch und lufthygienisch mit sehr hohen Defiziten; Hitzestress stark steigend; Von Nachverdichtungen sollte abgesehen werden; Beschattungen im Außenraum fördern; Fassaden- und Dachisolationen fördern, Oberflächenversiegelungen.
	<b>Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche</b>	Nächtliche Hangwinde, Flächen mit geringer Rauigkeit als Luftleitbahnen; Belüftungs- und Zirkulationssystem. Topografisch bedingte Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft; Zirkulation erhalten, Barrieren auf diesen Flächen sollten vermieden werden; Bebauungen vermeiden bzw. Orientierung in Richtung Ventilationswirkung (Beachte Teilbereichskarten).
	<b>Überströmungsbereiche</b>	Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen. Bauliche Verdichtungen vermeiden bzw. Orientierung in Richtung der Überströmungs-/ Durchlüftungswirkung (Beachte Teilbereichskarten); Funktionsfähigkeit aufrechterhalten.

### Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Biotopsituation im Plangebiet ist geprägt von Gärten mit Baumbestand (Obstbäume, sonstige Laub- und Nadelbäume). Einzelne große Laubbäume (Eschen, in städtischem Eigentum) stehen im Einmündungsbereich der Wegelänge in die Korbacher Straße und an der Einmündung Felchenstraße / Korbacher Straße (Dorflinde, als Naturdenkmal ausgewiesen). Als weiteres wertvolles Element ist der Kellersbach mit seinem Ufergehölzsaum am Nordweststrand des Plangebiets zu nennen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Landschaftselemente nicht gefährdet.

Im Bebauungsplan werden nur in wenigen Bereichen überbaubare Flächen in bisher unbebauten Bereichen (s. Karte im Kapitel 5.1) festgesetzt (am Ostrand des Geltungsbereichs, östlich des Wendeplatzes im mittleren Teil des Gebiets und am Westrand des Gebiets). Diese Eingriffe wären auch ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplans möglich gewesen.

Der vielfältige von Wiesen, Gehölzen und Gärten geprägte Ortsrandbereich südlich des Plangebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Insgesamt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bisherigen Biotopsituation zu erwarten.



Oben: bisher unbebautes Grundstück an der Einmündung Felchenstraße / Wegelänge

Links: bisher unbebautes Grundstück westlich der Verzweigung der Straße ‚Wegelänge‘

Abb. 15-17:

#### *Landschafts-/Stadtbild, freiraumbezogene Erholung*

Das Landschafts- und Stadtbild des Plangebiets ist geprägt durch Einzelhausbebauung mit großen Gartengrundstücken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird dieser Charakter nicht wesentlich verändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet den südlichen und südwestlichen Ortsrand von Nordshausen, der durch Gärten und Wiesenflächen mit Gehölzbestand geprägt ist. Durch den Bebauungsplan wird keine weitere Bebauung am Siedlungsrand ermöglicht, so dass keine Beeinträchtigungen dieses gut eingegrüntem Übergangsbereichs zu erwarten sind.



Abb. 18-19: Von Grünland mit Bäumen und Gärten geprägter Südlicher Ortsrand von Nordshausen

Der westliche Abschnitt der Wegelänge stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem Ortskernbereich und den landschaftlich reizvollen Offenlandflächen südwestlich von Nordshausen her und ist somit von Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Durch Rücknahme der im alten Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudezeile auf

der Westseite der Wegelänge am Westrand des Geltungsbereichs (s. folgende Fotos) bleibt der bisherige landschaftliche Charakter dieser Verbindung erhalten.



Abb. 20-21: Wegelänge am Westrand des Plangebiets

Eine weitere Wegverbindung besteht auf Privatgrundstücken zwischen dem Wendepunkt an der Wegelänge und der Korbacher Straße. Sie stellt ebenfalls einen wichtigen Zugang aus dem Ortskernbereich in die freie Landschaft her und wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Ansonsten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Wege vorhanden, die für die landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung sind.

#### *Immissionen*

Im Bereich der Korbacher Straße ist gemäß Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) von einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und damit von einer Lärmbelastung der bestehenden Gebäude auszugehen. Im Vergleich mit anderen Standorten an Hauptverkehrsstraßen in Kassel ist die Belastung jedoch nicht als kritisch einzustufen.

Nachts besteht zudem eine geringfügige Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen der Autobahn im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Dort ist analog zum bestehenden Bebauungsplan die Festsetzung eines reinen Wohngebiets vorgesehen.

Bei Neubauten, Änderungen und Nutzungsänderungen sind die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten. Durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper sowie der Aufenthalts- und Schlafräume soll eine Reduzierung der Lärmbelastung für die Bewohner unterstützt werden.

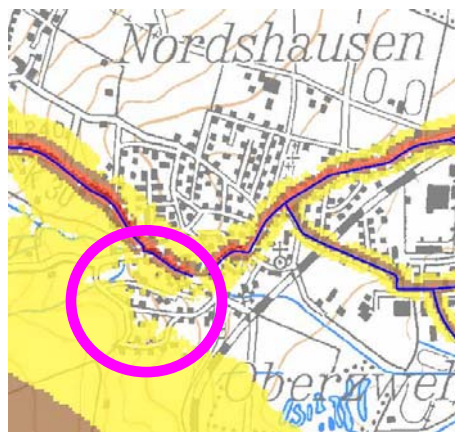
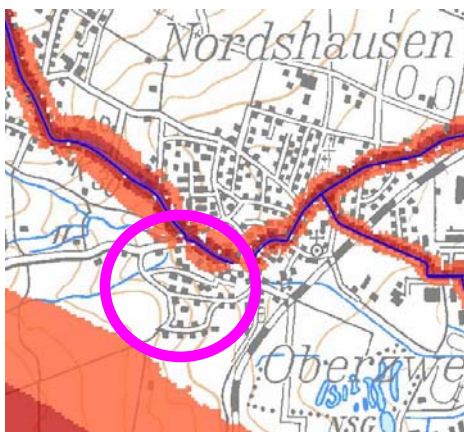


Abb. 22-23: Lärmkartierung 2012 des HLUG tagsüber links, nachts rechts

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebau**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet anzupassen sowie noch unbebaute Grundstücke in städtebaulich vertretbarem Maß zu entwickeln. Der Charakter als ortsnahes Wohngebiet soll erhalten werden, die lockere Bebauungsstruktur in offener Bauweise und der dörfliche Maßstab sollen gesichert werden. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt eine Orientierung am Bestand.

### **5.2 Landschaftsplanung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, damit kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichts und eines Fachbeitrages Grün und Umwelt verzichtet werden (s.o.). Der Bebauungsplan wird allerdings die städtebauliche Situation und die zukünftige Entwicklung im Sinne eines Wohnquartiers mit lockerer Bebauung sichern, weshalb Mindeststandards für die Freiflächen festgesetzt werden sollen. Konkret heißt dieses, dass durch die Ausbildung der an der Erschließung orientierten Baufenster auch künftig– bis auf den Bereich Wegelänge 12-20 – keine rückwärtige Bebauung möglich sein wird. Einzelne prägende Bäume sollen erhalten werden. Eine durchgängige Durchgrünung des Quartiers wird so auch künftig gewährleistet. Der Bachlauf des Nordshäuser Kellersbaches soll erhalten und in seiner Struktur gesichert werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, die zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Umweltprüfung und Umweltbericht sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht Bestandteil des Verfahrens.

### **5.3 Ortskernstudie Nordshausen**

Die Stadt Kassel hat am 7. Februar 2011 das „Entwicklungskonzept Nordshausen“ beschlossen und damit einen ersten Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung des Stadtteils vorgegeben. Als ein wesentlicher Baustein zur weiteren Ausgestaltung dieses Konzeptes wurden daran anknüpfend die Potentiale und Defizite des Ortskerns in einer Studie näher betrachtet. In einem von Stadtverwaltung und Ortsbeirat gemeinsam getragenen Planungs- und Kommunikationsprozess und in Abstimmung mit den Eigentümern wurden Handlungsfelder für die Profilierung und Aufwertung des Ortskerns erarbeitet. Ein wichtiges Ziel dieser Planung war und ist dabei die Einbeziehung und Aktivierung der Eigentümer und Bewohner im Quartier.

Im Ergebnis zeigt die Ortskernstudie deutlich die Handlungsbedarfe des historischen Ortskerns von Nordshausen auf. In der Rahmenplanung werden prägnante bauliche und räumliche Strukturen definiert – wie z.B. die Hofstrukturen, einzelne Scheunen oder die ‚grünen Inseln‘ im Siedlungsbereich – die zahlreichen Ansatzpunkte für eine Aufwertung oder Ergänzung der stadträumlichen und Nutzungsqualitäten des Stadtteils bieten. Zudem wurden sowohl die Schwierigkeiten – hervorzuheben sind hierbei die Verkehrsproblematik durch die Korbacher Straße, der Leerstand und der teilweise schlechte Zustand wichtiger identitätsstiftender Gebäude – als auch die Potentiale und Chancen für Maßnahmen im Bereich denkmalgeschützter Altbestände verdeutlicht.

Nach der Zustimmung des Ortsbeirates zur abschließenden Studie wurde diese von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2016 beschlossen, um zusammen mit der Entwicklungsplanung 2010 als verbindliche Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns zu dienen.

Diese Ideen dienen als Empfehlung und Impulsgeber für mögliche Entwicklungen (u.a. Nachverdichtung, Verbesserung der Freiraumstruktur) und können in Teilbereichen auch für den Bebauungsplan Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung, herangezogen werden.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung**

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet angepasst. Folglich sind die in der Örtlichkeit vorhandenen Rahmenbedingungen auf den gesamten Geltungsbereich anzuwenden und festzusetzen. Zur Orientierung dient die rechtliche Grundlage des § 20 Abs. 3 BauNVO (1968), da dies den örtlichen Gegebenheiten entspricht.

#### *Reines Wohngebiet (WR)*

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Festgesetzt wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Die Gebäude dürfen zweigeschossig sein. Die Baustruktur, die sich bisher in diesem Teil des Plangebietes entwickelt hat, ist nicht einheitlich. Von daher wird auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet.

Westlich der Straße „Wegelänge“ gegenüber den Hausnummern 40 bis 44 wird aufgrund der topografischen Situation gemäß den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes Nordshausen auf eine Ausweisung als Baugebiet verzichtet. Es soll landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Entlang der Korbacher Straße sind die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Einstufung als WA erfolgt aus der Absicht heraus, hier auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein sowie nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zuzulassen.

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen dem WA 1 westlich der Korbacher Straße 261 / Ecke Wegelänge und dem WA 2 Richtung Osten bis zur Felchenstraße und im Süden bis zur Wegelänge 20. Hintergrund sind die unterschiedlich festgesetzten Dachformen. Die Nutzungsziffern tragen dem bereits vorhandenen Bestand Rechnung und sind daher mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 höher angesetzt als im WR. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Dichte der Bebauung und den Freiflächenanteilen wird dennoch weiterhin gewährleistet.

Im WA 2, welches auch die ehemals als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Flächen einschließt, hat sich die Baustruktur im Laufe der letzten Jahrzehnte vor allem in letzterem Teilbereich sehr uneinheitlich entwickelt. Neben Fachwerkhäusern, die teilweise saniert sind und zu ehemaligen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gehörten, sind unterschiedliche Neubauten - mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser - errichtet worden. Landwirtschaft wird nicht mehr betrieben, die Festsetzung als WA entspricht heute dem Gebietscharakter, der erhalten werden soll. Im WA 2 befindet sich auch ein Teil der Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DSchG, durch die der historische Dorfcharakter erhalten werden soll. Dieses Bild wird bisher nur durch den monolithischen Baukörper mit Flachdach des Gebäudes Korbacher Straße 247 gestört. Das Grundstück selbst ist zwar selbst nicht Teil der Gesamtanlage, es wirkt dennoch als atypisches Gebäude störend. Um zukünftig eine derartige Entwicklung zu verhindern, soll im WA 2 ein Mindestmaß an gestalterische Festsetzungen erfolgen. So werden hier künftig nur Satteldächer mit einer am Bestand orientierten Dachneigung von 30 ° - 50 ° zulässig sein. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Material zulässig.

Nachverdichtungspotenzial weist im WA 2 insbesondere der Bereich Ecke Felchenstraße / Wegelänge auf, für den im Rahmen der Ortskernstudie Nordshausen erste Bauungsideen entwickelt wurden.

Reihenhäuser



Stadthäuser



Abb. 24-25: Ortskernstudie Nordshausen, Bauungsideen Büro für Architektur und Stadtplanung (BAS)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen (Z) sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Attika. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

## 6.2 Erschließung und Versorgung

### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 21 mit Haltestellen im Ortskern („Nordshausen Linde“) und an der „Hohefeldstraße“ an die Innenstadt über den Brasselsberg / Bahnhof Wilhelmshöhe mit einer Umsteigebeziehung zur Straßenbahn und über Oberzwehren / Niedرزwehren ohne Umsteigebeziehung direkt verbunden. Die Fahrzeit bis zur Innenstadt beträgt direkt ca. 33 Minuten, über den Brasselsberg ca. 27 Minuten. Es besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

### *Anliegerverkehr*

Das Plangebiet wird über die „Felchenstraße“, die „Korbacher Straße“ und die Straße „Wegelänge“ erschlossen. Neue Anliegerstraßen werden für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die Straßen „Wegelänge“ und „Felchenstraße“ sind Anliegerstraßen mit geringer Verkehrsbelastung. Die Korbacher Straße hat überörtliche Bedeutung und ist als Kreisstraße ausgewiesen. Festgesetzt werden die Straßen als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### *Ruhender Verkehr*

Der Ruhende Verkehr ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel auf den Grundstücken nachzuweisen. Das vorübergehende Parken z. B. für Besucher ist in Teilen auf den öffentlichen Straßen möglich. Öffentliche Stellplatzanlagen sind nicht vorgesehen.

### *Fuß- und Radwege*

Entlang der Erschließungsstraßen sind in ausreichender Dimensionierung Fußwege ausgebaut (teilweise einseitig). Zur fußläufigen Durchquerung des Plangebietes bestehen mehrere Wegeverbindungen auf privaten Grundstücken.

Die Wege (Teile der Flurstücke 81/44, 81/108 sowie die Flurstücke 70/8, 81/48, 81/74, 81/109, Flur 7, sowie 48/4 und 48/8, Flur 4, alle Gemarkung Nordshausen) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke) festgesetzt. Sofern noch keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sowie in die Grundbücher erfolgt sind, sollen die Rechte zur öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Sicherung nachgetragen werden.

### *Ver- und Entsorgung*

Das Plangebiet ist ein voll erschlossenes Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in allen Straßen im Mischsystem. Die Hauptentwässerungsrichtung des Geländes ist entsprechend dem natürlichen Gefälle nach Osten. Das Plangebiet ist ausreichend mit Gas, Wasser und Strom versorgt. Die Kapazitäten für die Neubebauung sind ausreichend. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel besteht nicht.

## **6.3 Grünstrukturen / Freiraumkonzept / Naturschutzbelange**

Der Bachlauf des Nordshäuser Kellersbachs sowie dessen Uferzonen werden über die Festsetzung „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gesichert. Die Lage des Bachs wird als blaue Linie nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Das derzeit noch als „WR“ festgesetzte, landwirtschaftlich genutzte Gebiet westlich der „Wegelänge“ soll entsprechend den Vorgaben des „Entwicklungskonzeptes Nordshausen“ aus topografischen Gründen von Bebauung frei bleiben. Die Fläche wird demnach zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle im Wege der Berichtigung anzupassen, die Vorgaben des Regionalplanes Nordhessen werden eingehalten.

Ferner ist das Plangebiet geprägt von stark durchgrüntem Hausgärten mit altem Obstbaumbestand. Diese Strukturen sollen im WR durch entsprechende Ausweisung der Baufenster entlang der Erschließung, die nicht in den rückwärtigen Bereich ragt, gesichert werden. Durch die Festsetzung mit einer GRZ von 0,25 wird der Charakter der lockeren Baustruktur erhalten. Im WA ist aufgrund des hier beginnenden historischen Ortskerns bereits eine höhere Dichte vorhanden, daher sind hier größere Baufelder und eine höhere GRZ von 0,4 vorgesehen.

Westlich und südlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“. Da dieses durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird, ist keine Änderung der Landschaftsschutzverordnung erforderlich.

## **6.4 Denkmalgeschützte Gesamtanlage**

Der Teilbereich, der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.



## 6.5 Strukturdaten des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 7,35 ha (3,22 ha Nettobaufläche).

Davon sind ca.

1. Nettobauwand	5,9 ha
- davon bebaut	1,2 ha
- davon unbebaut	4,7 ha
2. Verkehrsfläche	1,0 ha
3. Grünfläche/Wasserfläche	0,09 ha
3. Landwirtschaftliche Fläche	0,36 ha

## 7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet angepasst. Straßen und Entwässerung sind bereits in einem endausgebauten Zustand.

Mohr

-----  
Büsscher (-631-)

-----  
Jaentsch / Hollstein (-6312-)

Kassel, 14. Oktober 2020

Quellenangaben:

Kartenauszüge aus dem Kasseler Stadtinformationssystem – Vermessung und Geoinformation  
Fotodokumentation aus dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz