

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/15 „Im Feldbach“
(Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Umlegung)**

Erläuterung

1. Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass

In der Stadt Kassel besteht aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren und nicht zuletzt 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 Nordshausen zur Bedarfsdeckung erforderlich. Der Entwicklungsbereich in Nordshausen ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt für Kassel ausgewiesen.

Geltungsbereich und Verfahren

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‘ einbeziehen soll. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. VIII/15 „Im Feldbach“ umfasst die im Rahmenplan definierten Wohnentwicklungsflächen an der Straße ‚Im Feldbach‘ westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ sowie Freiflächen am zukünftigen westlichen Ortsrand. Dieses sind ca. 4,5 ha Fläche. Als Wohnbauland sollen ca. 2-3 ha Fläche mit einem Potenzial von etwa 40-60 Wohnungen in ortsverträglicher Bebauung entwickelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. VIII/15 soll als Ergänzung zum vorlaufenden Bebauungsplan Nr. VIII/ 14 zeitgleich aufgestellt werden. Die Gesamtentwicklung soll dagegen gestuft und bedarfsgerecht erfolgen. So wird gewährleistet, dass ein zusammenhängendes und schlüssiges städtebauliches Konzept für den Ortsrand Nordshausens entwickelt wird und mittels Veränderungssperre Vorhaben, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen, verhindert werden können.

Planungsziele und Planungsrecht

Planungsziele sind die Schaffung von ortsverträglichen Wohnbauflächen, eine geordnete Erschließung in Verbindung mit der bestehenden Ortslage und die Gestaltung eines begrünten westlichen Ortsrandes.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich überwiegend Wohnnutzung und im westlichen Randbereich Landschaftsschutzgebiet mit landwirtschaftlicher Fläche dar.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ist der Beschluss einer begleitenden Veränderungssperre geboten. Diese wird in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/15 „Im Feldbach“ für dessen Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Mit der Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen.

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

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

2. Anordnung der Umlegung

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

gez.
Flore

Kassel, 19. Dezember 2013