

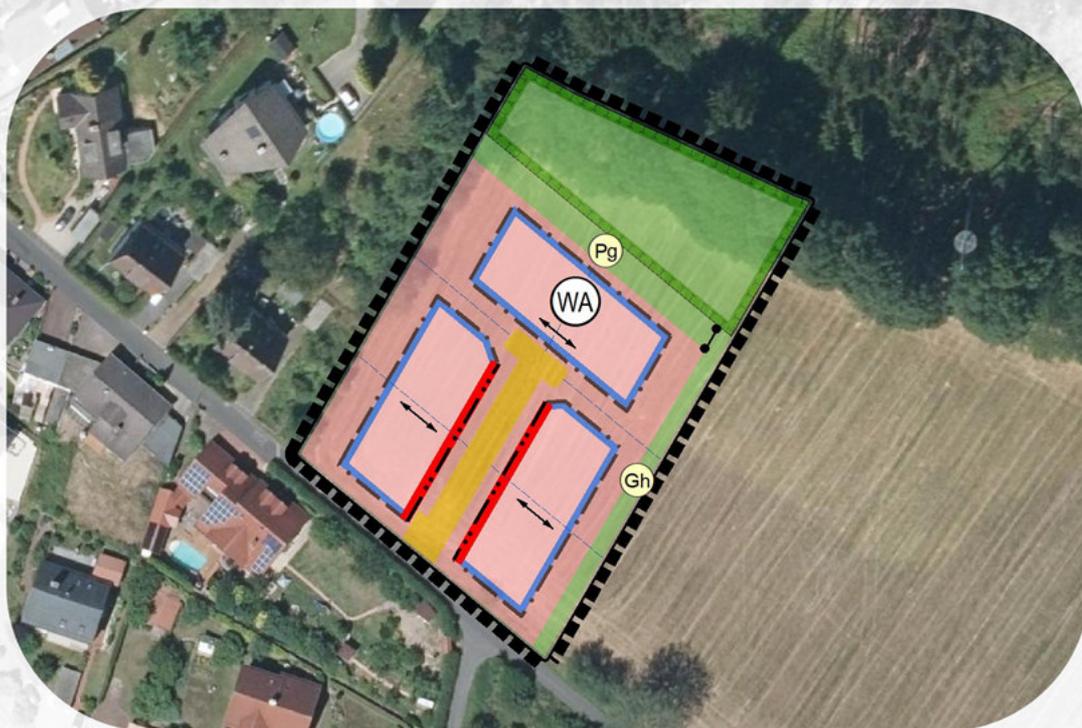
BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE HELSA



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS HELSEA NR. 31, OT HELSEA „HINTER DEM STUBBERG“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF JANUAR 2024



INGENIEURBÜRO WENNING - FRIEDRICH- EBERT- STRASSE 76 - 34119 KASSEL

Tel.: 0561/ 711630 Fax: 0561/ 711639 E-Mail: kontakt@ib-wenning.de Web: www.ib-wenning.de

INHALT

1	<u>PLANUNGSANLASS UND ZIELE</u>	3
2	<u>LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</u>	4
3	<u>PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</u>	5
4	<u>GEPLANTE NUTZUNGEN, TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</u>	7
5	<u>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG / BRANDSCHUTZ</u>	9
6	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	9
7	<u>ZUSAMMENFASSUNG</u>	9

Karten im Text:

Lageplan mit Grenze des B-Plans Nr. 31	Seite 3
Luftbild mit Grenze des B-Plans Nr. 31	Seite 4
Auszug Regionalplan Nordhessen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	Seite 6
Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Helsa	Seite 6
Ausschnitt B-Plan Nr. 31	Seite 8

Anlage:

Karte der Nutzung (+ Schutzgebiete)
Bebauungsplan Helsa Nr. 31 „Hinter dem Stubberg“, Vorentwurf

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Helsa
Berliner Straße 20
34298 Helsa

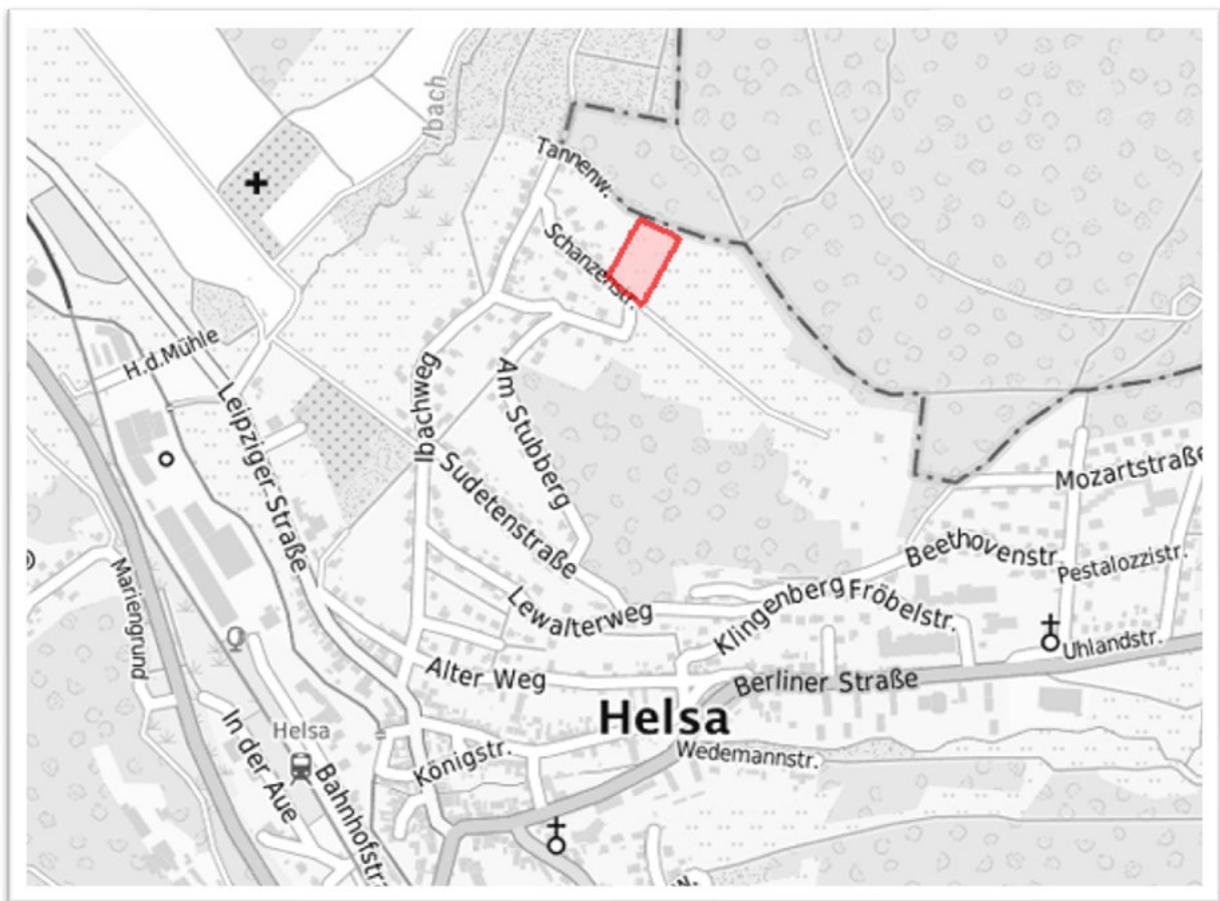
PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Wenning
Friedrich-Ebert-Straße 76
34119 Kassel

1 Planungsanlass und Ziele

Die Gemeinde Helsa plant, nach Anregung durch private Grundstückseigentümer, am nördlichen Ortsrand der Kerngemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) „Hinter dem Stubberg“ durchzuführen. Dem Vorhaben gingen in den letzten Jahren erhebliche, erfolgreiche Bemühungen der Gemeinde voraus, vor allem im Innenbereich der Kerngemeinde und im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms freie Grundstücke zu vermarkten, dort die Errichtung von Wohngebäuden zu fördern und so den Außenbereich vor weiterer Bebauung zu entlasten. Das genannte Förderprogramm wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, der zuletzt in 2019 entwickelte Bebauungsplan auf dem ehemaligen Sportplatz im Süden der Kerngemeinde ist vollständig bebaut, so dass aktuell weiterer Bedarf an einer überschaubaren Anzahl von Wohnbaugrundstücken besteht. In dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2014 hatte die Gemeinde bereits eine kleine Fläche am nördlichen Ortsrand unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet als Wohnbaufläche W dargestellt, so dass hier diese Weiterentwicklung erfolgen soll. Unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung und damit den im Zusammenhang bebauten Ortsteil können hier auf einer Fläche von ca. 5.000 qm (inkl. Kompensationsfläche) sechs neue Wohnbaugrundstücke entstehen.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist für die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes WA“ an dieser Stelle ein „klassisches“, zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 + 2 und 4 Abs. 1 + 2 mit Umweltprüfung und zusammenfassender Erklärung durchzuführen. Die Aufstellung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der daher nicht anzupassen bzw. zu ändern ist. Die Gemeinde hat hierzu einen Durchführungsvertrag mit den privaten Grundeigentümern abgeschlossen.



Lage und Abgrenzung des B-Plans "Hinter dem Stubberg" (ohne Maßstab)



Blick von Südosten in den geplanten Geltungsbereich, im Hintergrund die westlich und südlich vorhandene Wohnbebauung (Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)

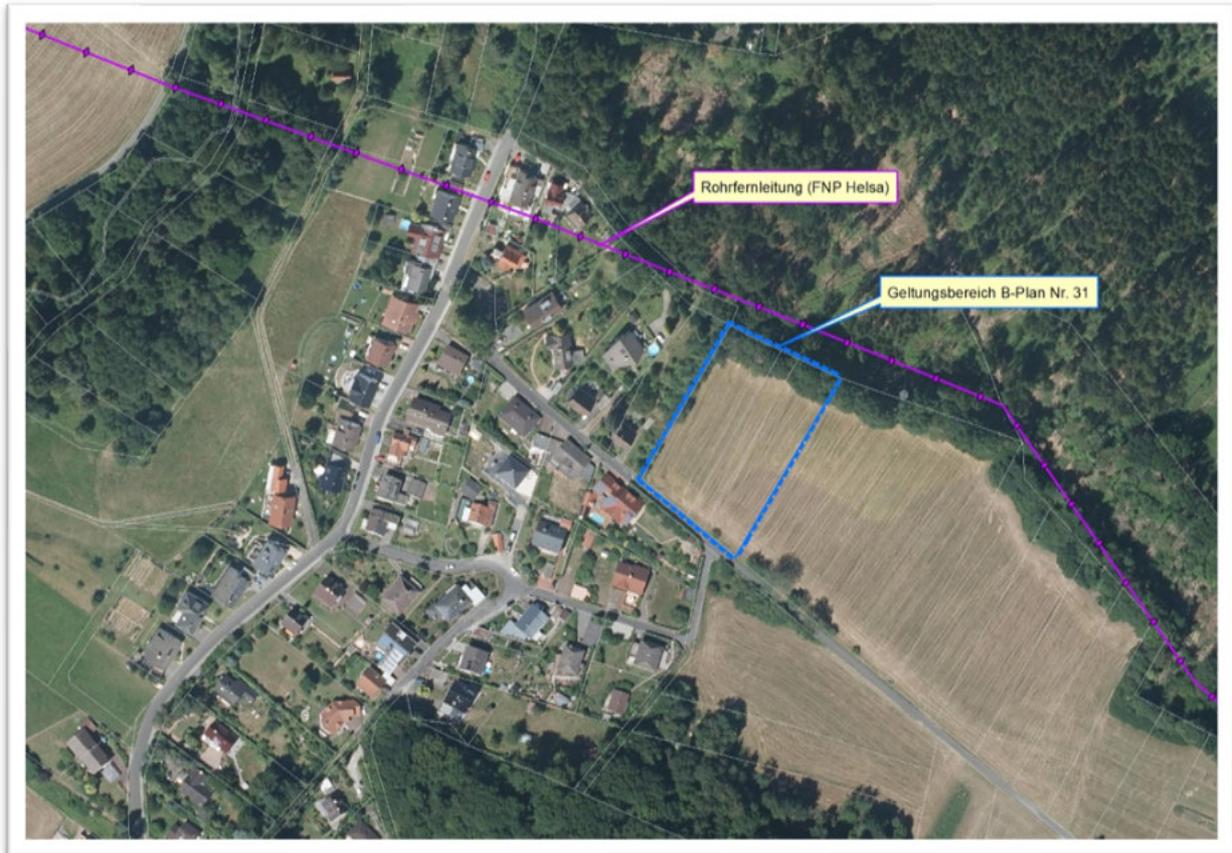
2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der künftige Geltungsbereich des B-Plans Helsa Nr. 31 "Hinter dem Stubberg" liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kerngemeinde unmittelbar nördlich an den südlichen Waldrand des Kaufunger Waldes mit seinem „Stubberg“ angrenzend. Östlich grenzt intensiv genutztes Grünland, südlich und westlich Wohnbebauung an. Letztere wurde bereits um die 1970er Jahre mehr oder weniger vollständig errichtet, Ergänzungen in den Folgejahren führten zu einer vollständigen Bebauung des Areals.

Das Plangebiet selbst wird intensiv als Grünland / Wiese genutzt ist von Nordosten nach Südwesten leicht geneigt, nördlich und westlich grenzt ein mehr oder weniger dichter Laubholzbestand unter anderem aus starken Einzelbäumen an.

Die Bebauung, bestehend aus sechs Wohnbaugrundstücken mit eingeschossigen Gebäuden, soll im unteren Bereich stattfinden, der obere Bereich soll mit einer Tiefe von ca. 20 – 30 m der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dienen. Auf diese Weise wird auch ein angemessener Abstand zum nördlichen Baumbestand eingehalten.

Der Geltungsbereich besteht in der Gemarkung Helsa, Flur 12 aus den Flurstücken 5 und 6 sowie Teilen des Flurstücks 7 mit einer Größe von 5.275 qm, davon entfallen auf die Kompensationsfläche ca. 1.250 qm, auf „Private Grünflächen“ ca. 500 qm, auf Straßenverkehrsflächen ca. 290 qm und auf Wohnbauflächen ca. 3.240 qm. Die betroffenen Grundstücke stehen zum Teil in privatem Eigentum, zum Teil im Eigentum der Gemeinde Helsa. Über die Durchführung hat Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, so dass eine Realisierung gesichert ist.



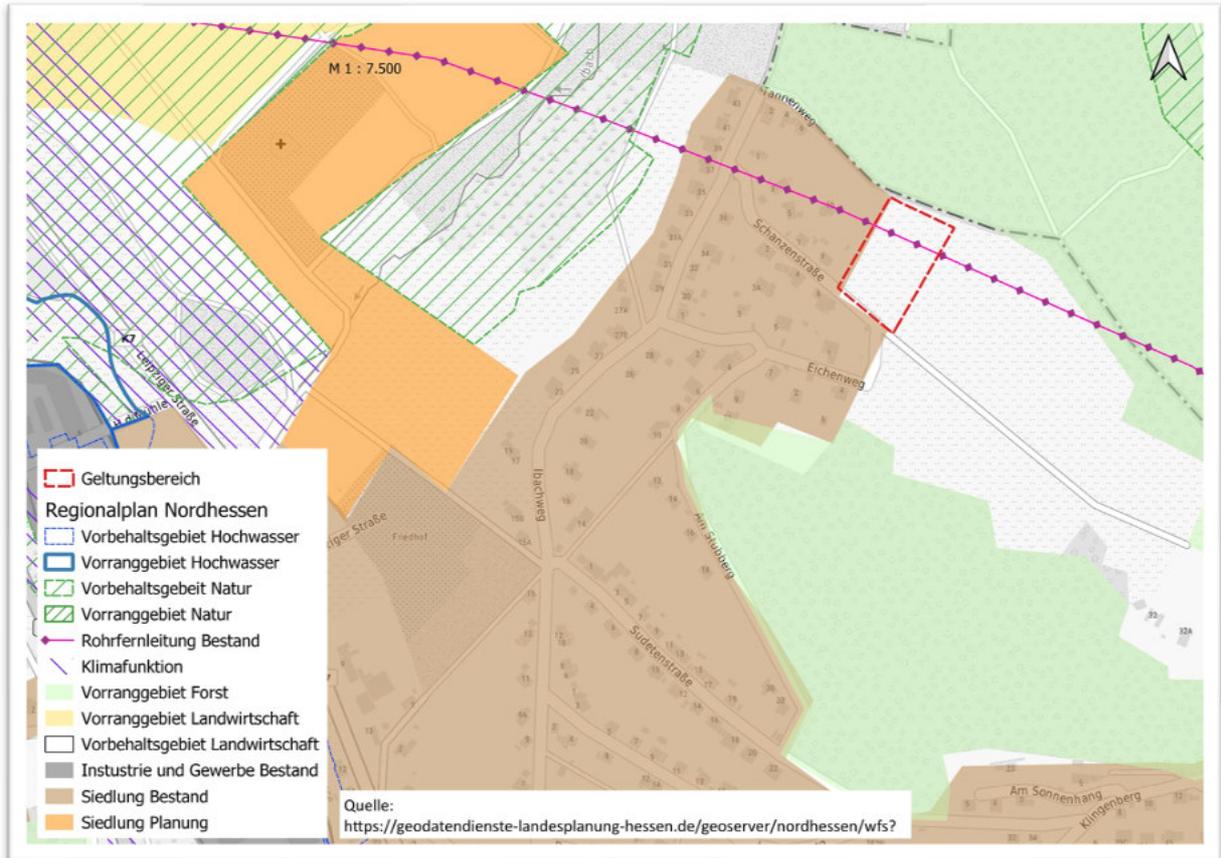
Luftbild der Lage und Abgrenzung des B-Plans "Hinter dem Stubberg" (ohne Maßstab)

3 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

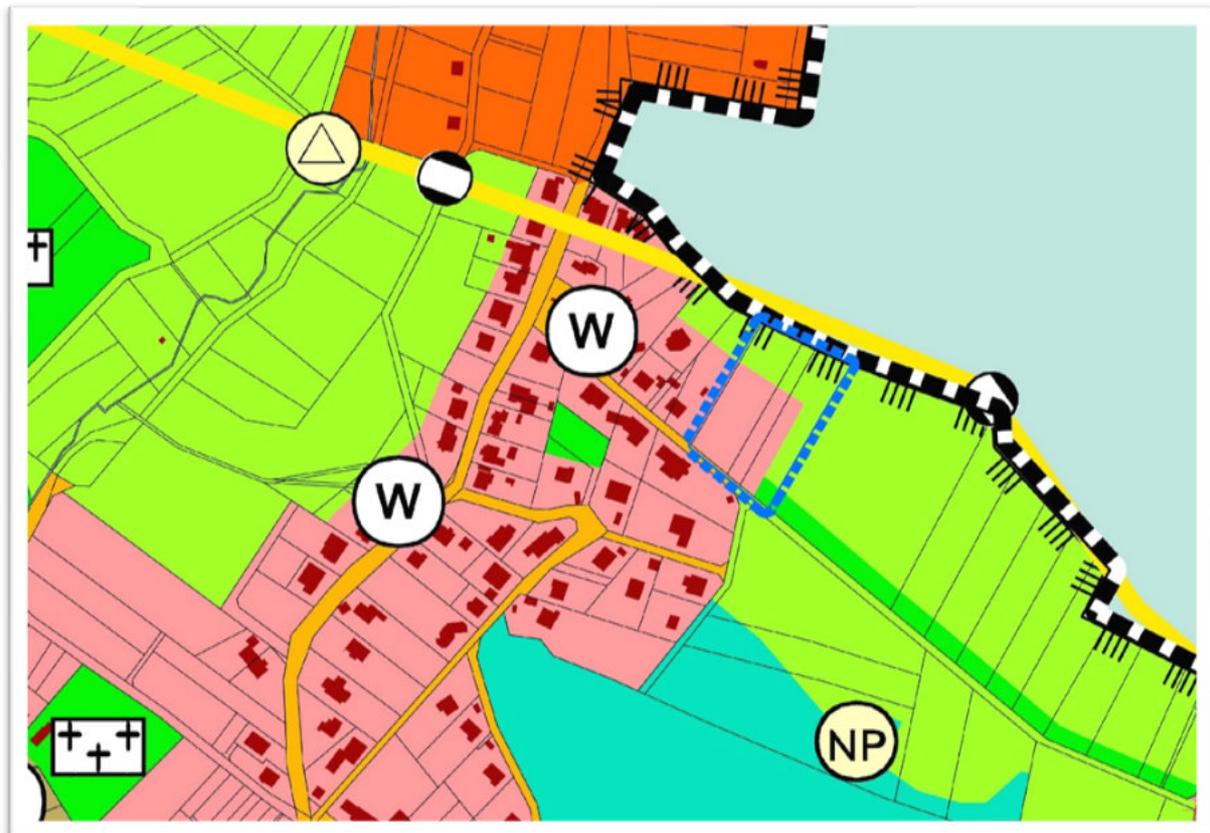
Der REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009 stellt den Geltungsbereich des künftigen B-Plans als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Südlich und westlich grenzen „Vorrangflächen Siedlung Bestand“ und nördlich „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ an.

Durch den Geltungsbereich verläuft die Signatur „Rohrfernleitung Bestand“. Hierbei dürfte es sich um eine unterirdische Gas-Fernleitung handeln, die im Lossetal von Kaufungen über Helsa nach Wickenrode und von dort weiter nach Rommerode verläuft. Diese wurde im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs in 2014 und unter Beteiligung der Fachbehörden erhoben. Nach unserer Kenntnis muss entlang der Trasse ein 9 m breiter Schutzstreifen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar bzw. begehbar bleiben. In diesem Bereich gelten spezielle Nutzungsaufgaben. Allerdings gehen wir davon aus, dass die Lage der Leitung im RPN nicht parzellenscharf bzw. korrekt dargestellt wurde. Die aus unserer Sicht korrekte Lage ist dem Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP zu entnehmen, so dass eine Beeinträchtigung der Planung durch die Trasse nicht gegeben erscheint.

Im TEILREGIONALPLAN ENERGIE (2017) ist in einem Abstand von 1.000 m kein „Vorranggebiet für Windenergienutzung“ dargestellt. Das nächst gelegene dürfte das Gebiet „ESW 14 Wälder zwischen Helsa und Nieste“ im „Gutsbezirk Kaufungen Wald“ in einem Abstand von ca. 2.200 m nordöstlich des Geltungsbereichs sein.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage des künftigen Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Helsa mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN (LRP) 2000 „Bestandskarte“ wird das Plangebiet als unbewaldeter Raumtyp mit mittlerer Strukturvielfalt bezeichnet. Südlich und nördlich grenzen ein bewaldeter Raumtyp mit gleicher Strukturvielfalt, östlich und westlich Siedlungsgebiet an.

In der „Entwicklungskarte“ wird das Plangebiet, wie auch der weitere großflächige Bereich als „Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“ bezeichnet und ansonsten nicht bewertet.

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE HELSA (2014) wird der größte Teil des Geltungsbereichs als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt. Lediglich der nördliche Teil, in dem „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bzw. „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Privatgärten“ und im Osten, in dem „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzsaum“ festgesetzt werden sollen, stellt der FNP „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung dar. Da der FNP im Grundsatz keine parzellenscharfe Darstellung in Anspruch nimmt, wird davon ausgegangen, dass der künftige B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Ferner liegt das weiträumige Plangebiet mit der Gemeinde Helsa im Naturpark „GEO-NATURPARK FRAU-HOLLE-LAND“.

Im LANDSCHAFTSPLAN HELSA (1990) ist in der Karte „Bestandsanalyse Landschaftsbild / Entwicklungsplan“ keine Zuordnung getroffen worden, lediglich der östliche Teil wird als „Weide W“ bezeichnet.

Die Karte „Arten- und Biotopschutzplan, Ziele und Maßnahmen“ stellt das Plangebiet zum größten Teil als Siedlungsgebiet mit „Biotopvernetzungsbarriere zum nördlich gelegenen Waldgebiet dar. Der östliche Teil wird als „Grünlandfläche“ bezeichnet, hier sollten „Biotopvernetzungsstrukturen geschaffen werden.

4 Geplante Nutzungen, textliche und zeichnerische Festsetzungen

Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen sechs Grundstücke mit einer Größe von 500 – 700 qm für eine Wohnbebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet WA“ entstehen.

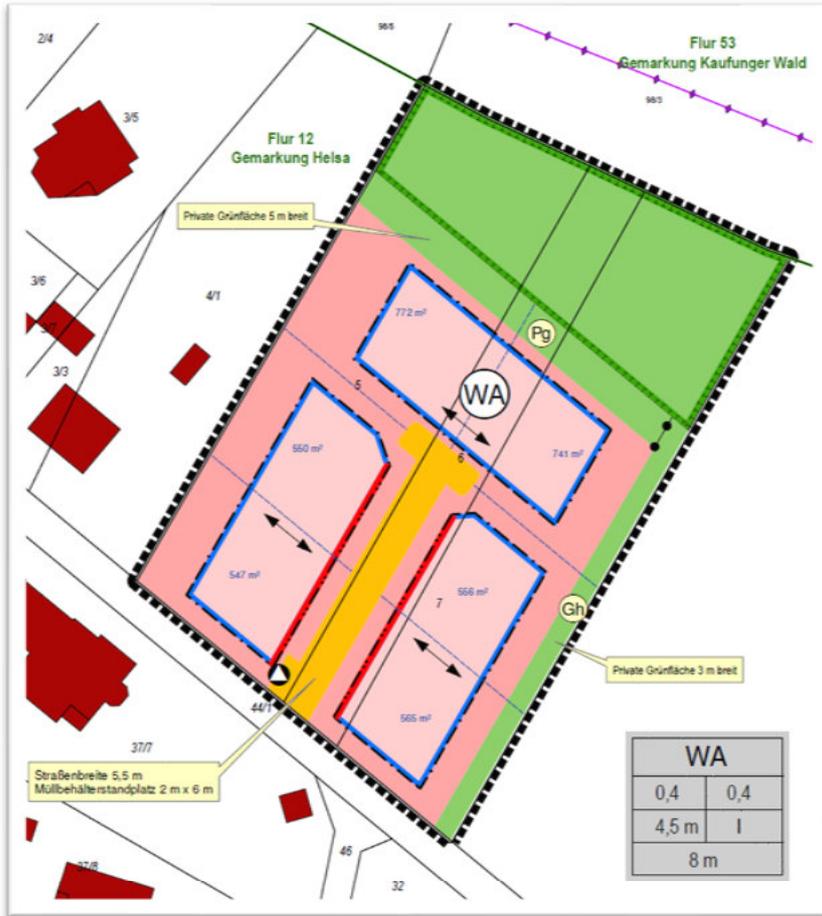
Dabei wird die weitere bauliche Nutzung weitgehend an den westlich und südlich gelegenen Gebäudebestand angelehnt. Aufgrund der über dem eigentlichen Ort gelegenen Fläche wird eine niedrige, 1-geschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m, einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl ebenfalls von 0,4 festgesetzt. Die Straßenbreite soll nur eine Mindestbreite für Pkw aufweisen, eine Wendemöglichkeit für Lkw, z. B. Müllfahrzeuge, besteht nicht, dagegen jedoch ein Müllbehältersammelplatz an der Schanzenstraße. Um eine Bevorratung von Grundstücken zu verhindern wird ein Baugebot in den B-Plan aufgenommen.

Ferner werden zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur Abgrenzung zum Außenbereich umfangreiche Grünflächen vorgesehen. So wird z. B. im Osten für die nicht überbaubaren Grundstücksteile und eine „Private Grünfläche“ die Anlage von Grünflächen bzw. Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Ferner entstehen im gesamten Nordteil des Geltungsbereichs auf einer Fläche von ca. 1.250 qm „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, auf denen die Herstellung und Unterhaltung einer extensiv genutzten Obstbaumwiese erfolgen soll.

Ferner werden von anderen Fachbehörden oft eingeforderte Festsetzungen, wie z.B. die Anzeigepflicht von Heizöllagerungen, das Erfordernis eines Erlaubnis-antrages für Erdwärmesonden, die Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ des Landkreises Kassel aufgenommen.

Alle weiteren Festsetzungen sind im Detail dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Vorentwurf des B-Plans Nr. 31 „Hinter dem Stubberg“



Die „Schanzenstraße“ gesehen von Osten, rechts der künftige Geltungsbereich des B-Plans, links der Abzweig zum „Eichenweg“ (Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Die Erschließung des Geltungsbereichs für den Kfz.-Verkehr erfolgt von Süden über die ausreichend ausgebaute „Schanzenstraße“, von dort wird eine neue Stichstraße als Sackgasse nach Norden mit einem kleineren Wendehammer gebaut. Die Straße selbst soll die Mindestbreite für den Begegnungsverkehr von Kfz. erhalten, der Wendehammer mit einer Größe von ca. 9 m x 12,75 m das Wenden von Pkw ermöglichen. Von den im Süden bzw. Westen befindlichen Wohnsiedlungen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc. in das geplante Gebiet geführt und ausreichend auch für den Brandschutz u.a. nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 dimensioniert.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen verschiedene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter einher. Daher bedarf es aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB, die in dem beigefügten Umweltbericht dargelegt wird.

Bei der Begehung der Fläche konnten keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden, auch FFH-Gebiete bzw. deren Schutzziele sind nicht betroffen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Vorhaben nicht.

7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Helsa beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand, angrenzend an die im Westen und Süden befindliche Wohnbebauung die Einrichtung von sechs Wohnbaugrundstücken in einem künftigen „Allgemeinen Wohngebiet WA“ planungsrechtlich vorzubereiten. Der Flächennutzungsplan stellt die Baufläche als „Wohnbauflächen W“ dar, so dass die Planung daraus entwickelt werden kann. Die geplante bauliche Nutzung wird dem seit vielen Jahren im Umfeld vorhandenen Bestand angepasst. Ferner werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, die aus hiesiger Sicht zu einer vollständigen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe führt.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich wird das Verfahren als „klassisches“, zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 + 2 und 4 Abs. 1 + 2 mit Umweltprüfung und Zusammenfassender Erklärung durchgeführt. Der Begründung ist ein separater „Umweltbericht“ im Sinne von § 2 (4) BauGB beigefügt.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Helsa durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

Im Januar 2024

Anlage: Karte der Realnutzung (+ Schutzgebiete)

Der gesamte Kartenausschnitt liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land

Legende

-  Geltungsbereich
-  Rohrfernleitung FNP

Nutzung

-  Grünland
-  Feldrain
-  Feldgehölz
-  Baumbestand
-  Obstbaum

Auftraggeber:

**Gemeinde
Helsa**



Planinhalt:

Bauleitplanung OT Helsa
*"B-Plan Nr.31 "Hinter dem Stubberg"
- Nutzung -*

Planersteller:



Ingenieurbüro Wenning
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639
Mail: kontakt@ib-wenning.de

Bearbeiter:

Wetzel

Maßstab

1 : 750

Datum

05.06.2023