

BAULEITPLANUNG DER STADT GREBENSTEIN



BEBAUUNGSPLAN GREBENSTEIN NR. 13 „AUF DEM CELLICKEN“

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF NOVEMBER 2022

INHALT

1	<u>PLANUNGSANLASS, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS</u>	3
2	<u>PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</u>	4
3	<u>GEPLANTE NUTZUNGEN, FESTSETZUNGEN, UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	5

Karten im Text:

Übersichtsplan Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 13	Seite 3
Karte mit Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des B-Plans Nr. 13	Seite 4
Karte mit Ausschnitt aus der geplanten 3. Änderung des B-Plans Nr. 13	Seite 5

AUFTRAGGEBER:

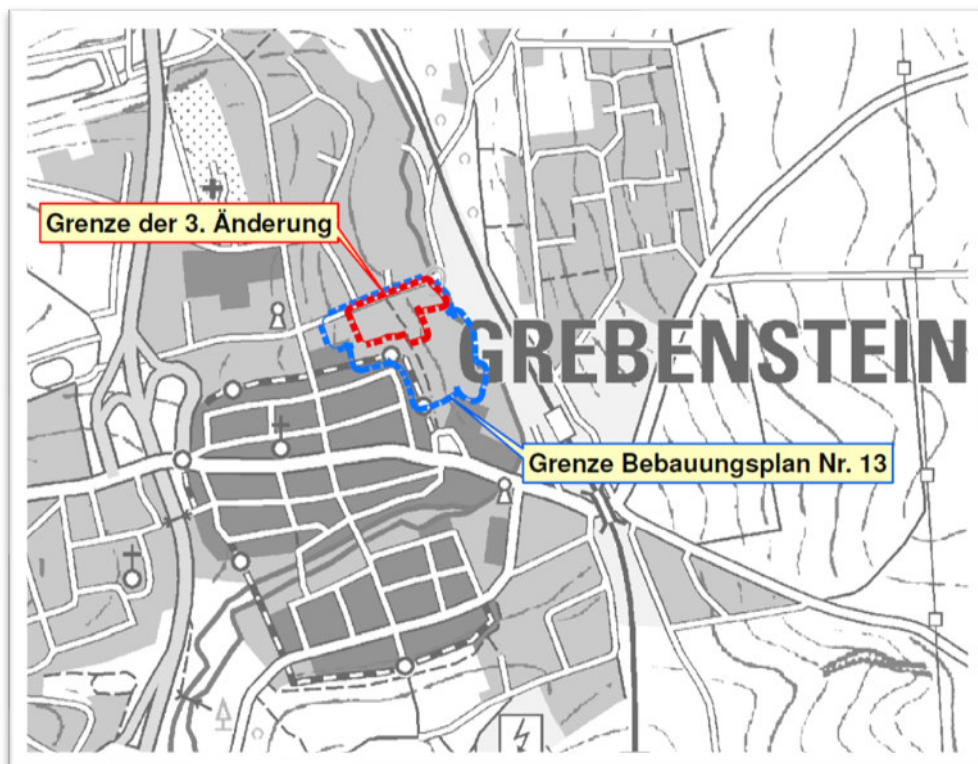
Stadt Grebenstein
Markt 1
34393 Grebenstein

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Wenning
Friedrich-Ebert-Straße 76
34119 Kassel

1 Planungsanlass, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt im Zentrum der Stadt Grebenstein, am nordöstlichen Rand der Altstadt, nicht weit der historischen Stadtmauer. Er wird über die Straße "Steinerne Brücke" erschlossen, an die er sich südlich anschließt. Bereits vor Jahrzehnten waren hier zahlreiche Kleingärten mit entsprechenden Gartenhütten etc. entstanden. Um diese „illegalen Kleinbauten“ zu legalisieren, wurde in 1999 der Bebauungsplan Grebenstein Nr. 13 „Auf dem Cellicken“ aufgestellt und rechtsverbindlich. Die Gartenflächen wurden dabei als „Private Grünflächen / Freizeitgärten“ festgesetzt. Eine 1. Änderung des B-Plans erfolgte im Rahmen der Errichtung eines Verbrauchermarktes, eine 2. Änderung in 2019 setzte die Gärten sodann zum großen Teil als „Allgemeines Wohngebiet WA“ fest. Eine Erschließung und Bebauung des Gebietes sind bislang noch nicht erfolgt.



Lage des B-Plans Nr. 13 „Auf dem Cellicken“ mit Geltungsbereich der 3. Änderung

Ziel der 3. Änderung ist es, eine in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des B-Plans festgesetzte Stichstraße von der nördlich gelegenen Straße „Steinerne Brücke“ in den südlich gelegenen Geltungsbereich entfallen zu lassen und stattdessen die durch das Gebiet von Nord nach Süd geplante Straße „Pothhagen“ mit einem Stich nach Westen zu versehen. Auf diese Weise können 1- 2 zusätzliche Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Die Planung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan im planungsrechtlichen Innenbereich entwickelt, es bestehen weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Aufgrund der Änderung des B-Plans ggfls. zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie auf die Umweltprüfung / einen Umweltbericht wird verzichtet. Die Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche W“ dar.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung hat eine Größe von ca. 0,7038 ha und besteht aus den Flurstücken 205/2, 206/2, 207/2, 208/2, 209/3, 210/1, 211/1, 211/2, 212/2, 213/2 und der Wegeparzelle 268/4 der Flur 9, Gemarkung Grebenstein.

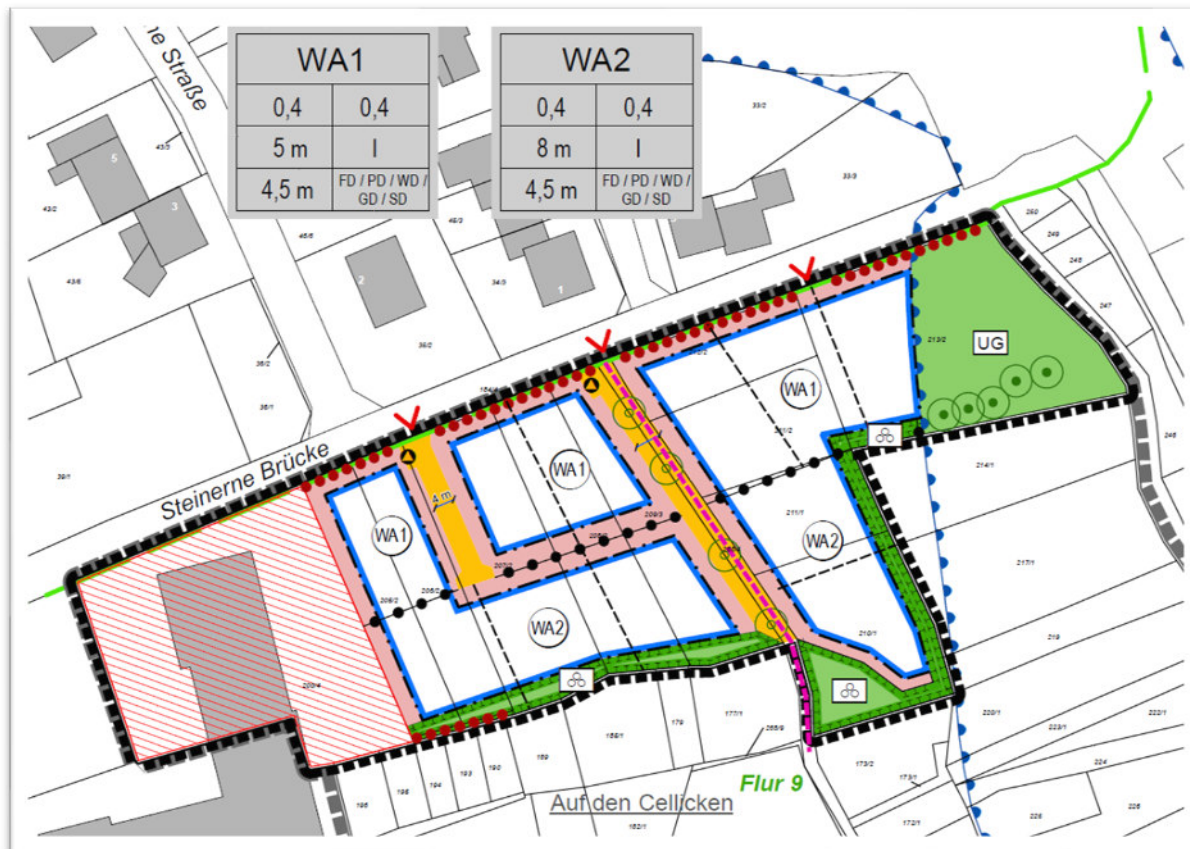
2 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009 (RPN) stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung bzw. den nördlichen Teil des B-Plans Nr. 13 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" in einer Größe von ca. 1,5 ha dar, ebenso wie die Esse mit ihrer angrenzenden Aue. Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans in 2019 wurde mit dem Regierungspräsidium Kassel vereinbart, die Flächentauschklausel aus Kapitel 3.1.1 Ziel 5 des RPN anzuwenden. So soll das im RPN 2009 als "Vorranggebiet Siedlung Planung" am nordöstlichen Stadtrand von Grebenstein gelegene Gebiet in seinem nordwestlichen Teil aufgrund schwieriger Erschließungsumstände und vor allem angrenzender, die Wohnnutzung potentiell beeinträchtigender landwirtschaftlicher Betriebe für die Siedlungsentwicklung nicht genutzt werden. Die Flächentauschklausel soll daher derart angewendet werden, dass eine mindestens gleich große Teilfläche des Vorranggebiets Siedlung Planung "Hinter den Steinhöfen" als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" umgewidmet wird.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.04.2019 soll daher bei der nächsten Änderung des FNPs diese Tauschfläche zurückgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT GREBENSTEIN (1977) wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans ursprünglich als "Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt. Im Zuge des in 2019 durchgeführten Bauleitplanverfahrens wurde mit Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08.04.2019 für den Geltungsbereich der 2. Änderung die Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nummer 2 im Wege der Berichtigung beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des BEBAUUNGSPLANS GREBENSTEIN NR. 13 „AUF DEM CELLICKEN“ (2019), in dem auch die 3. Änderung erfolgen soll, setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet WA“ fest. In WA 1 bzw. WA 2 sind allerdings unterschiedliche maximale Gebäudehöhen mit Rücksicht auf die Topographie und denkmalpflegerische Belange zulässig. Daneben sind „Private Grünflächen“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, eine westliche Teilfläche wurde aus dem Geltungsbereich des B-Plans entlassen.



Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung B-Plan Grebenstein Nr. 13 „Auf dem Cellicken“ (ohne Maßstab)

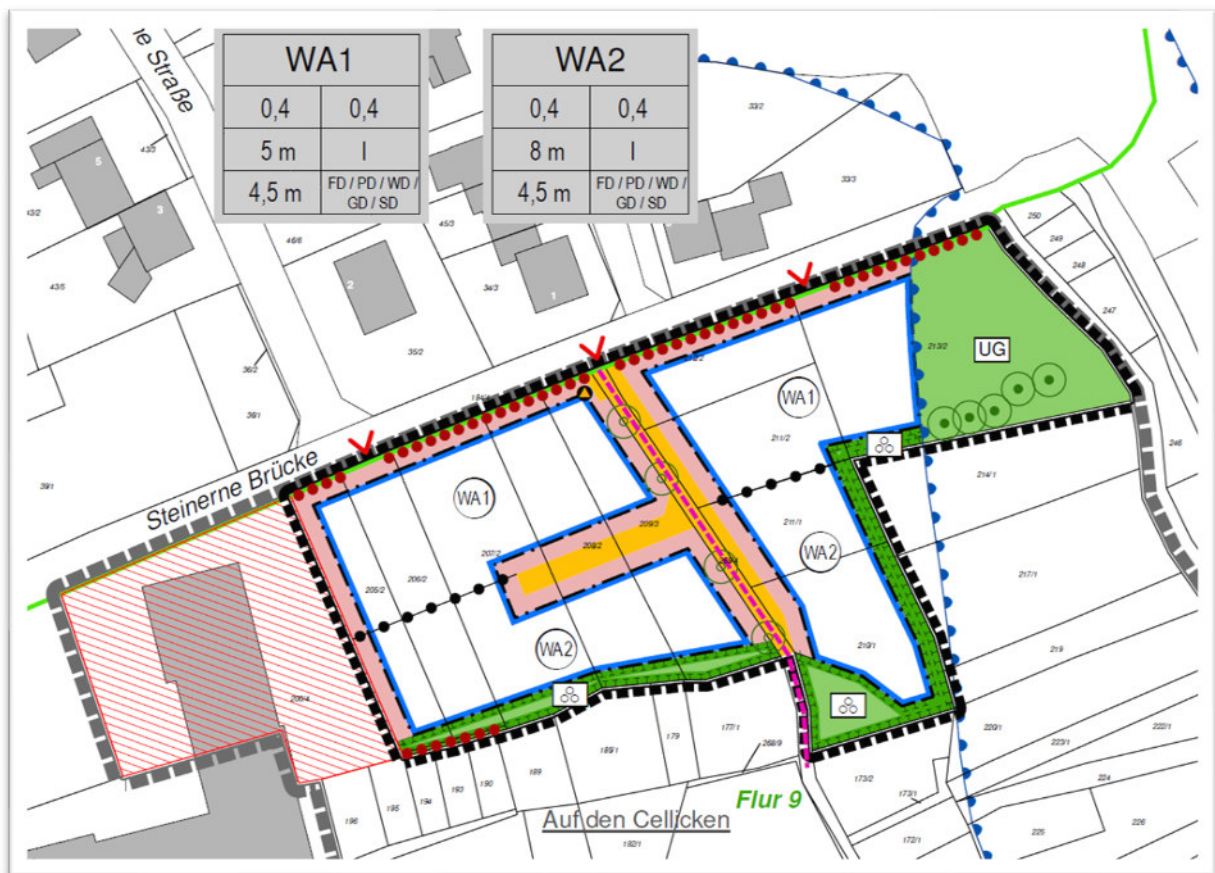
3 Geplante Nutzungen, Festsetzungen, Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans soll die im Nordwesten ursprünglich geplante Zufahrt in das Wohngebiet entfallen. Von hier soll künftig nur noch die private Erschließung des einzelnen direkt angrenzenden Wohnbaugrundstücks erfolgen, ein Straßenausbau entfällt an dieser Stelle. Stattdessen soll die von Nord nach Süd geplante Straße „Pottthagen“, derzeit noch als Geh- und Radweg ausgebaut, ungefähr im mittleren Bereich um einen Abzweig nach Westen erweitert werden. Weiterhin soll die Straße „Pottthagen“ geringfügig nach Osten verschoben werden.

Durch diese Maßnahmen kann die Ver- und Entsorgung des Gebietes wirtschaftlicher gestaltet und die ursprünglich geplante Anzahl von ca. 11 Wohnbaugrundstücken auf ca. 13 erhöht werden. Damit wird die Forderung nach wirtschaftlichem Ausbau und einer baulichen Verdichtung des planungsrechtlichen Innenbereichs entsprochen.

Weitere Festsetzungen werden nicht geändert, auch die Bedingungen der Ver- und Entsorgung, des Brand- und Schallschutzes oder anderer Belange werden nicht geändert oder sind betroffen.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da lediglich eine Straßenverkehrsfläche in etwa gleich großem Umfang verschoben wird.



Ausschnitt aus der geplanten 3. Änderung B-Plan Grebenstein Nr. 13 „Auf dem Cellicken“ (ohne Maßstab)

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Grebenstein durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

Im November 2022