

Gemeinde Twistetal



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 9 „Erlengrund“

Ortsteil Berndorf

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB)

Stand: 12.03.2020

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Twistetal sind aufgrund fehlender kommunal verfügbarer Grundstücke und der nicht bestehenden Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern stark eingeschränkt. Die Gemeinde fördert daher bspw. die Reaktivierung von Leerstandsgebäuden in anderen Ortsteilen. Dennoch wird nun eine großflächige Neuausweisung von Wohnbauland notwendig, um der stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung zu tragen. Daher beabsichtigt die Gemeinde Twistetal eine bisher unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand von Berndorf als Wohnbauland zu entwickeln. Der hierfür zu überplanenden Bereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Die Gemeindevertretung hat daher am 26.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Erlengrund“ gefasst.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie den dazugehörigen Verkehrsflächen, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung sowie die Vermarktung und Bebauung des Gebietes.

2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB UND BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde der § 13 b eingeführt. Demnach galt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 konnte nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Dementsprechend soll für den Bebauungsplan Nr. 9 "Erlengrund" § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Die im § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, schließt aber an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Durch den Bebauungsplan werden Flächen als Wohnbauland entwickelt.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO), liegt mit ca. 7.480 m² unter dem genannten Schwellenwert von 10.000 m².
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2019 gefasst; der Satzungsbeschluss ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen.
- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln, in der Planbegründung darzulegen und in die Abwägung einzustellen.

4.2 Realnutzung

Das Plangebiet ist unbebaut, hat eine südexponierte Hanglage und wurde bisher intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Ein kleinerer Teilbereich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch die nördlich des Plangebietes gelegene, außer Betrieb befindliche Hofanlage gärtnerisch genutzt. Gehölze befinden sich, mit Ausnahme innerhalb dieser Gartenflächen, nur noch im Südosten, entlang der periodisch wasserführenden Grabenparzelle. Hier sind vier Laubbäume (Rosskastanie, Weiden) sowie ein Haselnussstrauch vorhanden.

Die nördliche, private Wegeparzelle (Flurstück 174/17) ist als Rasenfläche ausgebildet, im Westen an Schotterflächen der Hofanlage, sowie östlich an eine Thujahecke, durch die das östliche Wohnbaugrundstück eingefriedet ist, abgegrenzt. Die Straßenparzelle Nr. 74/1 (Erlengrund) ist als Erschließungsstraße ohne Gehwege mit einer etwa 4 m breiten Fahrbahn ausgebaut.

Die nördlich, parallel zur Straße *Erlengrund* verlaufende Grabenparzelle ist und als namenloses Gewässer klassifiziert. Innerhalb der ca. 3 m breiten Grabenparzelle verläuft im bis zu 1 m tiefen Einschnitt der periodisch wasserführende Graben, begleitet von begrünten Böschungsflächen mit Staudenfluren und den vorgenannten vereinzelt Gehölzen. Zur Erschließung der Ackerfläche wurde eine Überfahrt über den Graben hergestellt.

Der Nahbereich des Plangebietes ist durch ein Konglomerat verschiedener Nutzungen, wie Wohnen im Norden, Osten und Westen (Ein- und Mehrfamilienhäuser), Gewerbe im Nordosten, Südosten und Nordwesten sowie gemeinschaftliche Nutzungen (Sportplatz im Nordosten, Freibad im Süden) geprägt. Der südwestliche Nahbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Großteil des Geltungsbereiches als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" festgelegt, lediglich nördliche Teilflächen sind als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen. Zudem werden der Graben und die Straße *Erlengrund* im Süden des Areals dargestellt.

Begründung zur Inanspruchnahme von Flächen außerhalb von Vorranggebieten Siedlung Planung

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4(2) BauGB wurde vom Dez. Regionalplan, Siedlungsentwicklung des RP Kassel mitgeteilt, dass die vorgelegte Planung nicht an die Ziele des Regionalplan Nordhessen (RPN) angepasst ist, da sich die geplanten Wohnbaufläche außerhalb des im RPN für den Ortsteil festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Planung* befindet. Gemäß den Zielen des RPN können neue Flächen außerhalb des Siedlungsbestands nur dann in Anspruch genommen werden, wenn dargelegt werden kann, weshalb die im RPN ausgewiesene Vorrangfläche für die Planung nicht in Frage kommt.

Die Flächen des im RPN am nördlichen Ortsrand von Berndorf ausgewiesene *Vorranggebiet Siedlung Planung* befinden sich in Privatbesitz. Vonseiten der Eigentümer wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass es keine gegenwärtige noch zukünftige Verkaufsbereitschaft gibt, so dass diese Flächen aufgrund der fehlenden kommunalen Verfügbarkeit für das geplante Wohngebiet nicht herangezogen werden können. Damit besteht lt. RPN (Kapitel 3.1.1, Ziel 5) die Möglichkeit einen Flächentausch durchzuführen. In Abstimmung mit dem Dez. Regionalplanung, Siedlungsentwicklung wird im Rahmen der Flächentauschklausel auf einen ca. 2,5 ha umfassenden Teilbereich der im Nordosten des Ortsteils, östlich der B 252 im Regionalplan als *Vorranggebiet Siedlung Planung* ausgewiesenen Fläche verzichtet.

Begründung zur Inanspruchnahme der Flächen am südlichen Ortsrand von Berndorf

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen (auch aus dem nahe gelegenen Korbach), die durch die nur noch wenig verfügbaren Baugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen von Twistetal nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Mit Stellungnahme vom 07.10.2019 teilte der Landkreis Waldeck – Frankenberg FD 6.2 Wasser- und Bodenschutz mit, dass für die Herstellung der zwei Überfahrten über das Gewässer ohne Namen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist und diese in Aussicht gestellt wird. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "WSG TB Massenhausen und TB Pepölter Kopf". Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5.6 Bergwerksfeld

Mit Stellungnahme vom 17.10.2019 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht, mit, dass das Plangebiet von dem Bergwerksfeld „Twiste“ (Kupfer) überdeckt wird.

Mit Stellungnahme vom 30.10.2019 teilte die Sachtleben Bergbau Verwaltungs GmbH aus Lennestadt mit, dass das Plangebiet innerhalb des im Jahre 1864 auf Kupfererze verliehenen Bergwerksfeldes Twiste, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Bad Arolsen Band 1 Blatt 18 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die Twiste Copper GmbH mit Sitz in Lennestadt ist, liegt. Nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf o.a. Planungsvorhaben nicht zu rechnen. Aus heutiger Sicht ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bergschäden nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. § 110 und § 111 BBergG sind somit nicht erforderlich.

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden vom Dez. Immissionsschutz des RP Kassel gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets erhebliche Bedenken aus immissionsschutzfachlicher Sicht geäußert, da das geplante Wohngebiet unmittelbar an das Firmengelände der Fa. Mauser-Sitzkultur GmbH angrenzt und damit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG widerspräche. Die Bedenken konnten entkräftet werden. Das Firmengelände der Fa. Mauser-Sitzkultur befindet sich innerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche und ist als Betriebsform innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauGB zulässig. Eine Wohngebietsausweisung angrenzend an ein Mischgebiet ist nach dem Trennungsgrundsatz zulässig. Desweiteren wurde von der Firma Mauser eine schriftliche Erklärung am 05.11.2019 vorgelegt, es sich um einen Montagebetrieb handelt, der im Einschichtbetrieb Möbel montiert und daraus keinerlei Lärmbelästigungen nach außen entstehen. Desweiteren wurde mitgeteilt, dass die Anlieferung (2-5 Lkw pro Tag) ausschließlich über die in der östlichen Ortslage verlaufende Strother Straße erfolgt, sowie die Heizung eine Feststoffheizung ist, deren Grenzwerte eingehalten und vom Schornsteinfeger regelmäßig kontrolliert werden.

Folglich kann dem Trennungsgrundsatz im erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden, da gewährleistet ist, dass von der gewerblichen Nutzung keine Immissionen ausgehen, die den Bewohner*innen des Wohngebietes billigerweise nicht zugemutet werden könnten.

Schutzgüter Flora und Fauna

Die im Plangebiet innerhalb der Gartenfläche vorhandenen Obst-/Laubgehölze sowie eine Weide im Bereich der südlichen Grabenparzelle werden durch die Planung in Anspruch genommen. Weitere entlang der Grabenparzelle vorhandenen Laubbäumen/-sträucher (Weide, Rosskastanie, Hasel) werden erhalten, insbesondere, da sich diese innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Gewässerrandstreifens befinden. Der vorgenannte Gehölzverlust und Inanspruchnahme von Nutzgartenflächen wird durch die im Bebauungsplan vorgegebenen grünordnerischen Festsetzungen (mind. 63 Laubbäumen auf Privatflächen und 21 Straßenbäume sowie mind. ca. 7.400 m² Gartenflächen) kompensiert. Desweiteren werden in den Vorgartenbereichen befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete per Festsetzung ausgeschlossen. Zum Artenschutz siehe nachfolgendes Kap. 6.3

Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des als wenig strukturiert einzustufenden Landschaftsbildes ist durch die Ausweisung eines Wohngebietes aufgrund der festgesetzten umfangreichen Gehölzanpflanzungen und Gartenflächen nicht zu erwarten. Bezüglich der Naherholungsnutzung spielen die Flächen des Plangebietes aufgrund der großflächigen, intensiven genutzten Landwirtschaftsflächen eine eher untergeordnete Rolle. Eine Einschränkung der Naherholungsnutzung ist nicht gegeben.

Schutzgut Kultur & Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde eine faunistische Habitatpotentialanalyse erstellt, um die artenschutzrechtlichen Belange, d.h. ggfs. im Gebiet vorkommende, besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Im nachfolgenden wird das Ergebnis des Gutachtens dargelegt. Das vollständige Gutachten liegt der Gemeinde vor.

Auszug:

Faunistische Habitatpotentialanalyse vom 03.09.2019

(erstellt durch: Dr.rer.nat. K. Schubert des Büros naturkultur GbR - Büro für naturschutzfachliche Gutachten & Naturbildung - aus Kassel)

Kap. 7 Fazit

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze nur Habitatpotential für Hecken- und Freibrüter. Ein Vorkommen von Amphibienarten, Haselmaus oder Zauneidechse ist nicht zu erwarten.

Die Nutzung der Bäume als Übertagungsquartiere von Fledermäusen ist anzunehmen. Die angrenzenden Strukturen (Hecken und Gehölze im Umfeld des geplanten Bebauungsplans) können kurzfristig den Verlust an Quartierpotential für die Avifauna kompensieren, jedoch sollte eine entsprechende Bepflanzung standortgerechter Arten im Umfang des Verlusts als Ausgleich für den Verlust, wenn möglich in der Nähe, Berücksichtigung finden. Grundsätzlich sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die Schonzeiten für die Avifauna vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten.

Die Feldlerche (Alauda arvensis) ist als planungsrelevante Vogelart von Bedeutung. Wegen weiterer Intensivierung der Landwirtschaft und direktem Flächenverlust durch Umnutzung der vorhandenen Lebensräume gibt es schon seit längerem einen steten Rückgang dieser Offenlandart. Laut Literatur nimmt ein Brutpaar ein Revier zwischen 0,5 und 20 ha Größe ein (Pätzold 1983). Nimmt man diese Mindestgröße an, sind drei bis vier Feldlerchenpaare in dem landwirtschaftlich genutzten Teilbereich zu erwarten. Ohne eine Kartierung ist aber keine gesicherte Aussage darüber möglich. Unter der oben genannten Annahme

Zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit ist innerhalb des Quartiers, als Verbindung zwischen den beiden Planstraßen, ein Fußweg vorgesehen.

Bebauung

Für das Plangebiet ist primär eine Bebauung von Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Unter Berücksichtigung des neu entstehenden Siedlungsrandes in Hanglage soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen.

Die dargestellten Empfehlungen zur Grundstücksparzellierung ermöglichen eine hohe Flexibilität durch Zusammenlegung oder Aufteilung, sodass unterschiedliche Gebäudekonstellationen entsprechend der Wünsche der späteren Bauinteressierten möglich sind. So ist bspw. auch eine Bebauung der Grundstücke mit Doppelhäusern denkbar.

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Positionierung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude erfolgte im Wesentlichen – unter Rücksicht der Geländetopografie - nach energetischen Aspekten, um den Ansprüchen einer modernen, energetisch sparsamen Bauweise gerecht werden zu können.

Grün- / Freiflächen

Das Baugebiet wird im Ganzen durch die Grün- / Gartenflächen und Baumanpflanzungen im Straßenraum sowie auf den Privatgrundstücken durchgrünt. Zur Wahrung des Abstandes zum Gewässer sind private Grünflächen vorgesehen.

Gewässerrandstreifen

Zur Sicherung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der ökologischen Funktion des als Gewässer klassifizierten Grabens, wird im südlichen tiefer liegenden Plangebiet - entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben – ab Böschungsoberkante ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen eingehalten, der innerhalb der privaten Grundstücke als private Grünflächen genutzt werden kann, jedoch von jedweden baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Regenrückhaltebecken

Bisher liegen keine Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor, so dass damit auch noch nicht feststeht, ob eine Rückhaltung des Niederschlagabflusses erforderlich ist. Deshalb wurde im südöstlichen Plangebiet ein Wohnbaugrundstück vorgesehen, das optional auch für die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens genutzt werden kann. Augenscheinlich befindet sich diese Fläche am topografischen Tiefpunkt des Plangebietes, was im Laufe des weiteren Verfahrens durch die ohnehin erforderliche Vermessung des Plangebietes zu überprüfen ist.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe sowie der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in Verbindung mit der empfohlenen Parzellierung der Grundstücke, neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung, an einer ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl wurden an einer ortsangepassten baulichen Ausnutzung durch Hochbauten orientiert. In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zur Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse, zu einer Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter. Zusätzlich wurden, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Die vorgesehenen Festsetzungen sind dem Nutzungszweck sowie dem Standort angemessen und entsprechen den heutzutage üblichen Standards. Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung erfüllt ebenso die gesetzliche Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gestaltet zudem unter Berücksichtigung der Topografie den Übergang von Siedlung zu Landschaft verträglich.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, sodass die umgebende Baustruktur aufgenommen und fortgesetzt werden kann. In deren Anlehnung wird, unter Rücksichtnahme auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Bebauung und privaten Grünstrukturen, eine bauliche Durchlässigkeit im Gebiet gewährleistet.

8.2 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird über die bestehenden Straßen *Eidinghäuser Weg*, *Karlstraße* und *Erlengrund* sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Dafür ist eine differenzierte Straßenraumgestaltung möglich, für die jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Dies obliegt einer späteren, qualifizierten Straßen- und Erschließungsplanung.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Innerhalb des Plangebietes wird zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers, zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen, ein Fußweg ausgewiesen. Hierdurch wird dem städtebaulichen Leitbild "Stadt der kurzen Wege" entsprochen.

Ruhender Verkehr

Die herzustellenden Kfz-Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen, und auch außerhalb der Baufelder zulässig.

Radverkehr

Der Radverkehr im Plangebiet wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßen- und Fußwegenetz sowie an den ÖPNV. In einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich an der *Korbacher Straße* die Bushaltestelle *Twistetal-Berndorf Mitte* mit der Linie 505, die die Kommunen Twistetal, Bad Arolsen, und Korbach miteinander verbindet. In den Städten Bad Arolsen und Korbach bestehen zudem zahlreiche Umsteigemöglichkeiten in lokale und regionale Buslinien, aber auch zu Regionalbahnen.

11 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ / KOSTEN

Bodenordnung

Mit Ausnahme der Flurstücke 174/13, 174/16 (tlw.) und 174/17 befinden sich die Flächen des Plangebietes in kommunalem Besitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 25.489 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Allgemeines Wohngebiet - WA		
- überbaubar (GRZ 0,4)	ca. 7.480 m ²	
- Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,6)	ca. 3.741 m ²	
- nicht überbaubar, Gartenflächen (40 %)	ca. 7.480 m ²	
(Anpflanzung von ca. 63 Laub-/ Obstbäumen)		
WA, gesamt		18.701 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.961 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg	ca. 193 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt		5.154 m²
Private Grünfläche, gesamt		1.193 m²
Gewässerparzelle, gesamt		441 m²
Geltungsbereich, gesamt		25.489 m²

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:



Gemeindevorstand
der Gemeinde Twistetal

Kassel, den 12.03.2020

gez. Sonja Rühling
Sonja Rühling
Städtebauarchitektin

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

Twistetal, den 22.05.2020

Stefan Dittmann
Bürgermeister