

Kassel documenta Stadt

Südstadt

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 2-MSW 17 „Hofbleiche“



Entwurf der Begründung
mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan

Stand: 03.07.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung.....	1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	2
1.3.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3.2 Fachplanerische Vorgaben.....	2
1.3.2.1 Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan.....	2
1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan.....	3
1.3.2.3 Flächennutzungsplan und Umweltbericht zum FNP.....	3
1.3.2.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2.5 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel.....	4
1.3.2.6 Landschaftsplan zum Bebauungsplan	5
1.3.3 Schutzgebiete.....	5
1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	5
1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht.....	6
1.3.3.3 Denkmalschutz.....	6
2. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	7
2.1 Landschaftsgeschichte	7
2.2 Vegetationsausstattung und Nutzung.....	8
2.3 Schutzgüter	10
2.3.1 Pflanzen, Tiere und Lebensräume	10
2.3.1.1 Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen.....	10
2.3.1.2 Arten- und Biotopschutz	10
2.3.1.3 Tiere.....	12
2.3.1.4 Zusammenfassende Bewertung.....	12
2.3.2 Boden.....	13
2.3.2.1 Topographie und Geologie	13
2.3.2.2 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit.....	13
2.3.2.3 Bodenbelastungen.....	13
2.3.2.4 Versiegelungsgrad	14
2.3.2.5 Zusammenfassende Bewertung.....	14
2.3.3 Wasser	14
2.3.3.1 Fließgewässer	14
2.3.3.2 Regenwasser.....	14
2.3.3.2 Grundwasser.....	15
2.3.3.3 Zusammenfassende Bewertung.....	15
2.3.4 Klima, Immissionen	15
2.3.4.1 Klimaökologische Situation	15
2.3.4.2 Immissionen.....	16
2.3.4.3 Zusammenfassende Bewertung.....	18
2.3.5 Landschafts- / Stadtbild, freiraumbezogene Erholung	19
2.3.5.1 Landschafts- / Stadtbild	19
2.3.5.2 Freiraumbezogene Erholung / Grünflächenversorgung.....	19
2.3.5.3 Zusammenfassende Bewertung.....	19

2.4	Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung.....	20
3.	Zusammenfassende Bewertung, Zielkonzept.....	20
3.1	Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung	20
3.2	Zielsetzung für das Plangebiet.....	20
4.	Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung.....	20
5.	Inhalte des Baubauungsplanes	21
5.1	Erschließung / Stellplätze	21
5.2	Grünflächen.....	21
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
5.3.1	Bauliche Anlagen auf den Parzellen.....	22
5.3.2	Gemeinschafts- und Nebenanlagen	22
5.4	Sonstige Festsetzungen	23
5.5	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	23
6.	Kosten	23
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Luftbild der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, 2012, bearbeitet	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus Landschaftsplan zum Bebauungsplan - Gebietsbezug	5
Abbildung 4: Planskizze Kassel Hofbleiche Kleingartengelände; Zeichnung von H. Mattern, 1953	6
Abbildung 5: Mauerbereich mit Gartenhütte Vorderseite	7
Abbildung 6: Plan des heutigen Kleingartengeländes um 1902	8
Abbildung 7: Stadtpläne von 1945 und 1974	8
Abbildung 8: Gehölzbestand südwestlicher Garten (Schulgarten) Süd nach Nordwest.	11
Abbildung 9: Blick von Norden nach Südwest. Zwei erhaltenswerte Bäume am Haupterschließungsweg in der Nähe des Eingangsbereiches.....	12
Abbildung 10: Geologische Karte (Gebietslage eingefügt)	13
Abbildung 11: Versiegelungsgrad	14
Abbildung 12: Klimafunktionen (ZRK, 2009).....	15
Abbildung 14: Einwohnerverteilung im Umfeld; Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet.....	9
--	---

PLANVERZEICHNIS

- Plan Nr. 1: Entwurf Bebauungsplan, Maßstab im Original 1 : 1.000
Plan Nr. 2: Bestandsplan, Maßstab im Original 1 : 500

1. Einleitung

1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 17.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 - MSW 17 „Hofbleiche“ gefasst. Die Fläche gilt als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es existiert kein Bebauungsplan, sodass die vorhandenen Anlagen als illegal gelten. Bereits im Jahre 1983 wurden 32 weitere Dauerkleingartenanlagen durch einfache Bebauungspläne gesichert.

Im Sinne der Gleichbehandlung orientieren sich die bauleitplanerischen Festsetzungen im Wesentlichen an denen, die in den Bebauungsplänen für die Kasseler Dauerkleingartenanlagen 1983 getroffen worden sind. Die besonderen Merkmale des Dauerkleingartengebietes Hofbleiche werden entsprechend in den Festsetzungen berücksichtigt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Dauerkleingartenanlage „Hofbleiche“ wurde zurückgestellt, da der Bau eines Regenrückhaltebeckens im Rahmen des Hochwasserschutzes in den 90er Jahren betrieben wurde.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Dauerkleingartenanlage „Hofbleiche“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha liegt im Stadtteil Kassel-Süd am Rand der Innenstadt und am Fuß des Weinbergs. Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Flurstücke 37/5, 37/3 und 37/4, grenzt im Osten an die Flurstücke 43/8 und 40/3 im Süden an die Straße „An der Karlsaue“ 43/29 in der Flur 7 der Gemarkung Kassel (1530). Sie befindet sich an einem der Eingänge zum Landschaftspark Karlsaue – gemeinsam sind beide Bereiche als Kulturdenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG (Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 50ff) geschützt.

Im Nordwesten bis Norden erstreckt sich die Frankfurter Straße (B3) oberhalb des Plangebietes. Sie ist eine deutliche Querungsbarriere und belastet das Plangebiet durch hohe Verkehrsimmissionen. Eine gesicherte Querung ist am lichtzeichengeregelten Überweg in Höhe der Straßenbahnhaltestelle, sowie durch die Unterführung des Philosophenweges, möglich. Die Straße „An der Karlsaue“ verläuft südlich von West nach Ost und ist für den öffentlichen motorisierten Individualverkehr gesperrt. Für den Radverkehr verlaufen hier die Kasseler Stadtradrouten 8 und UNI. Im Südwesten und Westen schließt dichte, bis zu siebengeschossige, zumeist gründerzeitliche Bebauung, an. Aufgrund der hohen Wohndichte und dem geringen Anteil privat nutzbarer Freiräume haben sowohl die Karlsaue als auch die Kleingartenanlage „Hofbleiche“ eine wichtige Funktion als Freizeit- und Erholungsflächen¹. Im Westen schließt sich ein Regenrückhaltebecken direkt an. Im Randbereich des Parks befinden sich verschiedene Sportplatzanlagen, ein Kinderspielplatz und die Hochschule für bildende Künste.

¹ Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum (1994): Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 – MSW – 17 gemäß § 9 BauGB Dauerkleingärten – Hofbleiche – Karlsaue Regenüberlaufbecken – Hofbleiche Teil 1: Bestandbeschreibung und Bewertung Erstellt im Auftrag des Magistrates der Stadt Kassel – Umwelt und Gartenamt



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Luftbild der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, 2012, bearbeitet

1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Rechtsgrundlagen

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren nach Baugesetzbuch mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§3 – 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere des Naturhaushaltes – zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Die Möglichkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft sind zu ermitteln.

1.3.2 Fachplanerische Vorgaben

1.3.2.1 Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen² 2009 des Regierungspräsidiums Kassel weist die Fläche aus als:

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

² Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen (rechtskräftig seit 15.03. 2010)

Das Gebiet der Hofbleiche befindet sich direkt im Einzugsbereich der Frankfurter Straße, die als Bundesfernstraße vierspurig ausgebaut ist.

Der Umweltbericht zum Regionalplan (2009)³ trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen⁴ wird das Plangebiet strukturell als Raumtyp mittlerer Vielfalt bewertet.

Die Entwicklungskarte weist das Plangebiet als freizuhaltenen Raum aus Gründen des Landschaftsbildes aus. Es liegt flächenhaft im Bereich der Hauptachse für Schutz und Entwicklung im Siedlungsbereich.

1.3.2.3 Flächennutzungsplan und Umweltbericht zum FNP

Im Flächennutzungsplan⁵ (FNP) 2007 ist das Plangebiet als Grünfläche „Dauerkleingärten“ ausgewiesen (grüne Rasterfläche im untenstehenden Planausschnitt).

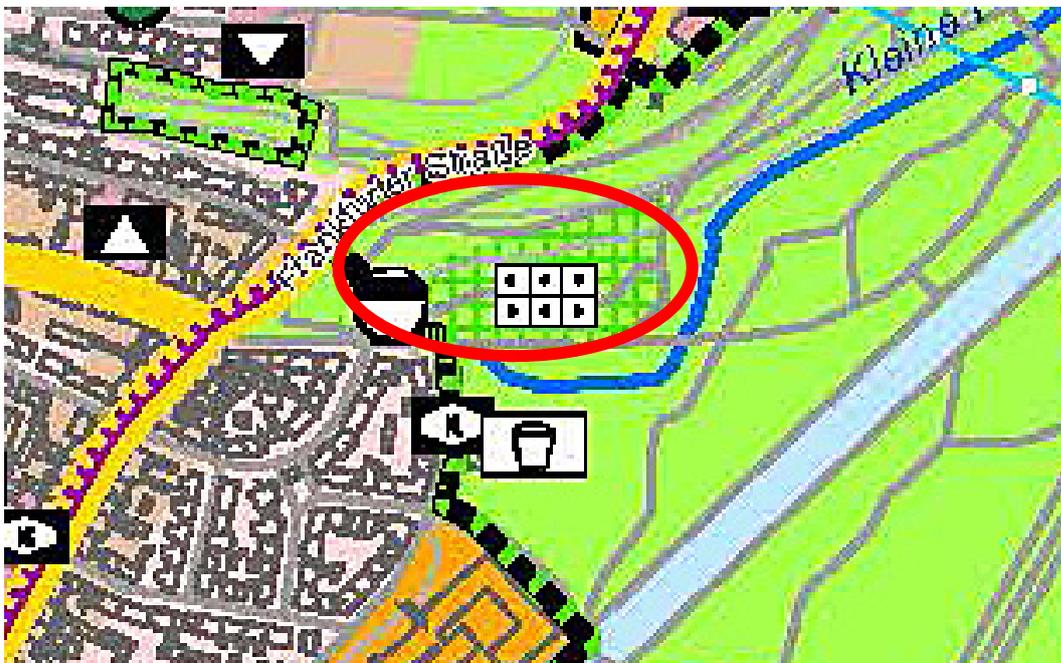


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan⁶ werden innerhalb des Plangebiets keine Vorhaben behandelt. In der nahen Umgebung wird die Karlssaue als Erholungs- und Freizeitgebiet mit hohem Landschaftswert, der in seiner Eigenart geschützt und ggf. weiterentwickelt werden sollte, beschrieben. Ihr Wert als Grünanlage wird als herausragendes Kulturgut gewürdigt.

³ Regierungspräsidium Kassel (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen

⁴ Regierungspräsidium Kassel (2000): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

⁵ Zweckverband Raum Kassel (2007): Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 08.08.2009)

⁶ Zweckverband Raum Kassel (2009): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des ZRK

1.3.2.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan⁷ des Zweckverbandes Raum Kassel Juni 2007 stellt das Plangebiet als Grünfläche für Kleingärten dar. Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nummer 140 „zentraler Bereich der Fuldaniederung“. Dieser Landschaftsraum ist ein zentraler Bereich innerhalb des gesamtstädtischen Freiraumsystems mit vielfältigen Vernetzungs- und Verbindungsfunktionen. Mitgeprägt durch die Parkanlage Karlsaue – ein Zeugnis historischer Gartenkultur von überregionalem Rang.

Der Landschaftsplan stellt in dem Bereich, zu dem auch die Hofbleiche gehört, als Leitbild für die Entwicklung folgende Ziele auf:

- Erhalt und Weiterentwicklung als vielfältig strukturierter zentraler städtischer Naherholungsbereich mit historischer Parkanlage Karlsaue und der Fuldaaue im Zentrum; als Teil eines überörtlich bedeutsamen flussbegleitenden Grünzugs und 'Rückgrat' des Freiraumsystems innerhalb des Kasseler Beckens mit vielfältigen Verknüpfungen zu angrenzenden Landschaftsräumen.
- Offenhaltung als stadtklimatisch bedeutende Ventilationsbahn, soweit möglich Milderung /Vermeidung von Barrierewirkungen.
- Sicherung / Weiterentwicklung der Uferzonen der Fulda und der kleineren Fließgewässer, von Teilen der Gewässerrandzonen in der Fuldaaue, des Naturschutzgebietes und des ehemaligen Altarms als gewässergeprägte Sonderlebensräume, Verbindungs- und Trittsteinbiotope.
- Im Bereich landwirtschaftlich-gartenbaulicher Nutzungen Sicherung / Entwicklung von standortangepassten nachhaltigen Nutzungsformen.

Festzustellen ist, dass die Dauerkleingartenanlage eine Pufferfunktion zwischen der Parkanlage Karlsaue und dem dicht bebauten und hoch versiegeltem Gebiet mit Geschosswohnungsbau und Verkehrsnutzung übernimmt.

Regelungen und Maßnahmen beschreibt der Landschaftsplan für die Fläche des Plangebietes nicht.

1.3.2.5. Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel

Dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. dem Landschaftsplan ist eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten mit illegalen Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel vorausgegangen (Gutachten Projektbüro Stadtlandschaft 1992⁸).

Aus dieser Untersuchung wurde eine Liste⁹ erarbeitet, die für das Kleingartengebiet „Hofbleiche“ die Legalisierung über ein Bebauungsplanverfahren vorsieht. Insbesondere wird vermerkt, dass die Qualität des Plangebietes als Teil der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „Karlsaue“ eine Legalisierung erforderlich macht.

⁷ Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan (Beschluss der Versammlung vom 04.07.2007)

⁸ Projektbüro STADTLANDSCHAFT (1992): Illegalie Kleinbauten im Außenbereich

⁹ Projektbüro STADTLANDSCHAFT (1994): Illegale Kleinbauten im Außenbereich – Listen der Gartengebietskategorien

1.3.2.6 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Mit der Erarbeitung des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan Nr. 2 – MSW – 17 Dau-er Kleingärten – Hofbleiche – Karlsaueregenüberlaufbecken – Hofbleiche¹⁰ sollten die Verpflichtungen zum Hochwasserschutz und zur Gewässerreinigung durch Bau des Regenrückhaltebeckens erfüllt werden. Der Untersuchungsraum umfasst Bereiche über das Planungsgebiet hinaus – die Kleingartenanlage „Hofbleiche“ liegt im Zentrum des Untersuchungsraums (siehe Abbildung 3).

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Integration der für den Geltungsbe- reich dargestellten Bestandsbeschreibungen und –bewertungen.

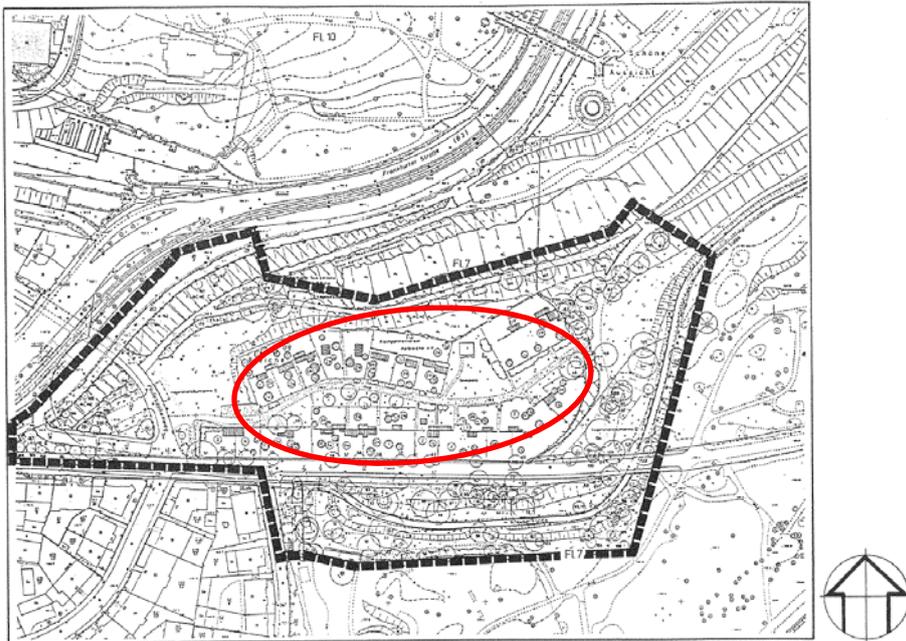


Abbildung 3: Ausschnitt aus Landschaftsplan zum Bebauungsplan – Gebietsbezug

1.3.3 Schutzgebiete

1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel¹¹ – Zone II. Diese Zone umfasst vorwiegend vegetationsbestimmte Flächen mit untergeordneten baulichen Anlagen, die für spezifische Nutzungen vorgesehen sind. Ziel und Zweck der Unterschutzstellung sind:

1. Der Erhalt der Durchgängigkeit
2. Schutz vor wesensfremder Bebauung
3. Verbesserung der klimatischen Bedingungen und des Landschaftsbildes
4. Bei Aufgabe der bestandsgeschützten Freizeit- und Erholungsnutzung Rückführung für Zwecke des Naturschutzes
5. Vernetzung zwischen ausgewiesenen Landschaftsschutzonen.

¹⁰ Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum (1994): Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 – MSW – 17 gemäß § 9 BauGB Dauerkleingärten – Hofbleiche – Karlsaueregenüberlaufbecken – Hofbleiche. Teil 1: Bestandsbeschreibung und Bewertung

¹¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 16. Aug. 1995 i.d.F. vom 28.09.2010, Staatsanzeiger Nr. 43/10, Seite 2412

1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der 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 B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

1.3.3.3 Denkmalschutz

Die Kleingartenanlage - im Zusammenhang mit den Matternschen Planungen für die BUGA 1955 - ist Teil der Gesamtanlage Karlsaue. Die Karlsaue ist nach § 2 (1) Hess. DSchG. Gemäß Denkmaltopographie¹² eine "Sachgesamtheit von überregionalem Rang". Die Planung von Hermann Mattern zur Bundesgartenschau 1955 sieht die strukturelle Gliederung der Musterkleingartenanlage durch Mauern vor. Die Gartenhütten wurden zu beiden Seiten der Mauerbereiche errichtet und prägen den Charakter der Gesamtanlage.



Abbildung 4: Planskizze Kassel Hofbleiche Kleingartengelände; Zeichnung von H. Mattern, 1953

Nachfolgend beschriebene Maßnahmen sind geeignet, die Prägung der Gesamtanlage als Denkmal zu unterstützen:

- Erhalt und ggf. Sanierung der historischen Mauern,
- Erhalt der öffentlichen Wegeführung,
- weitgehender Erhalt und/oder Neupflanzung strukturell wertvoller Bäume.

¹² Helas et al. (1984) Denkmaltopographie „Stadt Kassel I“, Hrsg. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (S. 52)



Abbildung 5: Mauerbereich mit Gartenhütte Vorderseite

2. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

2.1 Landschaftsgeschichte

Vor 1727 war in diesem Bereich das „Lusthaus“ des Prinzen Maximilian errichtet worden. Seit 1728 befand sich im Garten die Menagerie des Landgrafen Karl, die 1785 aufgelöst wurde. Seit 1825 wurde die Fläche als Hofbleiche genutzt, das Gebäude war an Privatleute vermietet. Das Sommerschlösschen wurde aufgrund von Kriegsschäden vor der Bundesgartenschau 1955 abgebrochen¹³. An die frühere Bebauung erinnert die Einfriedungsmauer der Hofbleiche.

Der Plan von 1902 (Abbildung 6) zeigt die heutige Fläche des Kleingartengebietes als Bleiche. Seit 1924 besteht der Kleingärtnerverein „Hofbleiche e.V.“. Er ist aus der Initiative von ursprünglich vier Familien hervorgegangen, die im Kriegsjahr 1917 begannen, auf dem Wiesengelände „Hofbleiche“ ein Stück Land zu bearbeiten, um selbstangebaute Kartoffeln und Gemüse auf den Tisch bringen zu können. Die 1952 beschlossene „Kasseler Bundesgartenschau 1955“ hätte ihn fast die Existenz gekostet: Der Verein nutzte das künftige Gelände der Bundesgartenschau und sollte aufgelöst werden. Die Gestalter der Bundesgartenschau 1955 beschlossen, die Kleingartenanlage Hofbleiche als Musteranlage in die Bundesgartenschau einzubeziehen. Die dort geschaffene Kleingartenanlage gewann damals auf Bundesebene eine Goldmedaille beim Kleingartenwettbewerb.

Die Museumslandschaft Hessen Kassel ist Verpächterin und heutige Rechtsnachfolgerin der Preußischen Domänenverwaltung und der Preußischen Schlösserverwaltung.

¹³ Thomas Wiegand (2005): Die Denkmaltopographie „Stadt Kassel II“, Hrsg. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (S. 425 ff.)

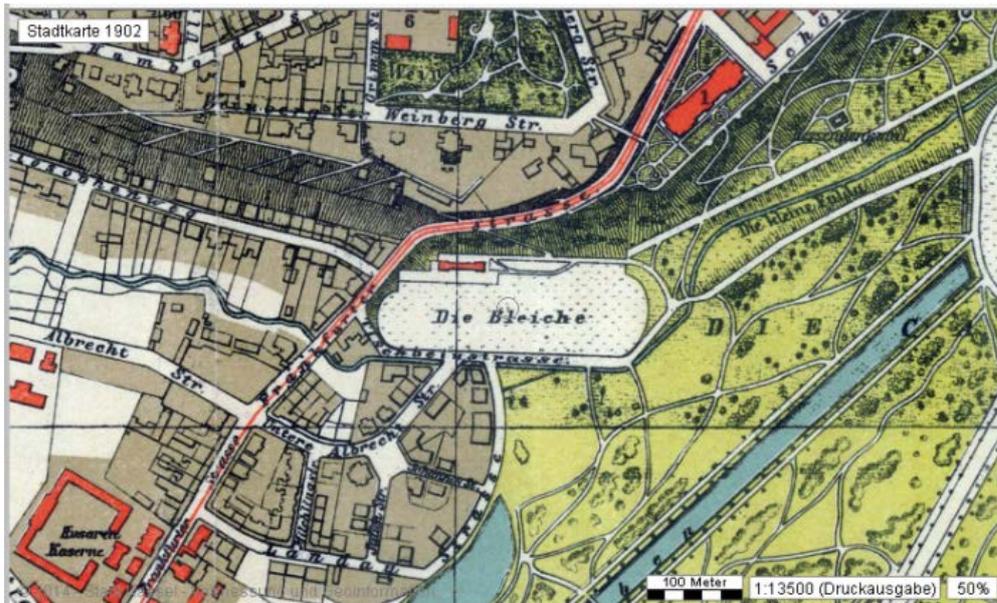


Abbildung 6: Plan des heutigen Kleingartengeländes um 1902¹⁴

Die Innenstadt wurde im zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört. In den Wohngebieten der Südstadt ist eine schwer bis mittelschwere Beschädigung dokumentiert (s. Stadtplan von 1945; rot: total beschädigt, blau: schwer bis mittel beschädigt).



Abbildung 7: Stadtpläne von 1945 und 1974¹⁵

Der Plan von 1974 zeigt die Kleingartenanlage vor dem Umbau der Frankfurter Straße und dem Bau des Regenrückhaltebeckens in den 90er Jahren.

2.2 Vegetationsausstattung und Nutzung

Die Dauerkleingartenanlage umfasst insgesamt 35 Gartenparzellen. 81 % der Fläche des Geltungsbereiches ist unversiegelt und begrünt. Die Gestaltung der Parzellen bietet ein

¹⁴ Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation: CD ‚Historisches Kassel‘, Ausschnitt aus dem ‚Plan der Residenzstadt Kassel‘, 1902

¹⁵ Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation: CD ‚Historisches Kassel‘, Ausschnitt aus dem Plan „Zerstörungen in Kassel nach 1945“ und Stadtplan von 1974

einheitliches Bild. Sie haben in der Regel einen rechteckigen Grundriss und sind durch Zäune oder geschnittene Hecken eingefriedet. Die Gartenflächen werden zu gut einem Fünftel als Grabeland zum Anbau von Gemüse und weitere Flächen zum Anbau von Beerenobst genutzt. Die übrigen Bereiche sind meist als Scherrasen mit Obstbäumen (Halb- bzw. Niedrigstämmen) und Zierbeeten angelegt. Ausgestattet sind sie mit je einer Laube. Die Lauben sind von unterschiedlicher Größe.

Die Gesamtgröße der Anlage beträgt ca. 1,2 ha. Erschlossen ist das Gelände durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Hauptweg und einige Nebenwege. Ein Großteil der Wege ist mit Basaltsplitt befestigt. Kleinere Nebenwege sind in unterschiedlicher Weise ausgeprägt z.T. als Rasenwege. Die äußere Erschließung erfolgt durch jeweils zwei abschließbare Tore vom Parkplatz am Regenrückhaltebecken im Westen bis zur Karlsaue am östlichen Rand.

Am nördlichen Rand des Geländes befindet sich die Gemeinschaftsanlage mit Vereinshaus, Grillhütte, Spielplatz und Geräteschuppen.

Sämtliche Parzellen sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und verfügen über einen Stromanschluss. Die Gemeinschaftstoiletten des Vereinshauses verfügen über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Neben dem Vereinshaus ist eine Zisterne für Regenwasser installiert.

Acht Parkplätze befinden sich außerhalb der Anlage auf einer geschotterten Fläche hinter dem Regenrückhaltebecken westlich des Eingangstores zum Kleingartengebiet. Hierzu besteht ein Gestattungsvertrag aus dem Jahr 2006 zwischen der Stadt Kassel, vertreten durch den Kasseler Entwässerungsbetrieb (heute: KASSELWASSER) und dem Kleingärtnerverein „Hofbleiche“ für eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 7, Flurstück 37/3.

Die innerhalb der Anlage liegenden gemeinschaftlichen Flächen werden durch die Vereinsmitglieder gepflegt.

Gegenwärtig verteilen sich die Nutzungen im Plangebiet wie folgt:

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet

Flächentyp	ha	%
Gebäude nicht begrünt	0,08	7
Betonpflaster	0,02	2
wassergebundene Decke	0,12	10
gärtnerisch genutzt	0,98	81
Summe	1,2	100

2.3 Schutzgüter

2.3.1 Pflanzen, Tiere und Lebensräume

2.3.1.1 Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen

(s. Bestandsplan im Anhang)

Das Kleingartengebiet Hofbleiche ist Teil der Gesamtanlage Karlsau und wird intensiv gartenbaulich genutzt. Im vorderen Bereich befindet sich der geschotterte Parkplatz mit versiegelter Fläche zur Straße „An der Karlsau“. Gehölze, Staudenpflanzungen sowie Grabeland zur Produktion von Obst, Gemüse, Kräutern und Blumen bilden den Kern des Gebietes mit den aufstehenden Gartenhütten. Scherrasenflächen dienen zur Erholung, als Spielplatz und für gemeinschaftliche Aktivitäten des Vereins.

Im Landschaftsplan zum Bebauungsplan¹⁶ wurde eine Bewertung der Bereiche zur Thematik Vegetation / Fauna vorgenommen. Der Geltungsbereich „Hofbleiche“ wurde mit der Stufe II bewertet:

„ Bereiche mit differenzierten Vegetationsstrukturen, teilweise Beeinträchtigung der Lebensräume (periodischer Umbruch, Pestizid- / Herbizideinsatz); Bereiche mit besonderen Lebensräumen (Fließgewässer), Beeinträchtigung durch schlechte Wasserqualität und periodische Abwassereinleitung / -überflutung der Uferbereiche. Bereiche ‚Kleine Fulda‘, **Kleingartengelände**, Pflanzung entlang der ‚Frankfurter Straße‘. Mäßige Empfindlichkeit“

Die Kleingartenfläche wurde aufgrund der differenzierten Vegetationsstrukturen, insbesondere der Obstgehölze und Staudenpflanzungen, als eigenständiger Biotoptyp für bestimmte Vogelarten und Insekten bewertet. Die Beeinträchtigungen sind im Zitat bereits aufgeführt.

2.3.1.2 Arten- und Biotopschutz

Die Vegetation ist durch die o.g. intensive Bearbeitung und Düngung der Flächen auf Pflanzen mit hohem Nährstoffanspruch und Wasserbedarf beschränkt. Dies sind vor allem Arten der eutrophen Laubwald- und Heckengesellschaften.

Die Gartenanlage hat, insbesondere auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Parkanlage Karlsau und Puffer zur angrenzenden Bebauung. Bedeutung für die Funktionen als faunistischer Lebensraum in der Stadt.

¹⁶ Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum (1994): Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 2-MSW-17 gemäß § 9 BauGB Dauerkleingärten – Hofbleiche – Karlsau Regenüberlaufbecken – Hofbleiche. Teil 1: Bestandsbeschreibung und Bewertung



Abbildung 8: Gehölzbestand südwestlicher Garten (Schulgarten) Süd nach Nordwest.

Einzelbäume

Erhaltenswerte Einzelbäume im Gemeinschaftsbereich der Kleingartenanlage sind im Bestandsplan (Anhang) gekennzeichnet. Darüber hinaus sind Bäume als neu zu pflanzen festgesetzt. Die Arten sollen für zukünftige Anpassung an den Klimawandel geeignet sein aber auch die Gestaltung durch Mattern (1955) erkennen lassen. Aus diesem Grund wird eine Empfehlung für die Arten im Bebauungsplan gegeben.

Zur Pflanzung im Gemeinschaftsbereich können folgende Baumarten verwendet werden:

Quercus rubra	Roteiche
Acer platanoides	Bergahorn
Euodia hupehensis	Bienenbaum*
Juglans regia	Echte Walnuss
Castanea sativa	Esskastanie
Catalpa bignoides	Trompetenbaum
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Tilia cordata	Winterlinde



Abbildung 9: Blick von Norden nach Südwest. Zwei erhaltenswerte Bäume am Haupterschließungsweg in der Nähe des Eingangsbereiches.

Schotterfläche

Am westlichen Rand vor dem Kleingartengebiet sind acht Parkplätze mit Schotter befestigt. Der Bereich der Zufahrt ist durch Betonsteinpflaster versiegelt.

Überbaute Fläche

Die durch Hütten und Gemeinschaftseinrichtungen überbaute Fläche beträgt 0,08 ha, dies entspricht 7 % des Geltungsbereiches.

2.3.1.3 Tiere

Zur Fauna der Karlsau und den Bereich der Hofbleiche wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt. Der Bereich Hofbleiche zählt zu den sonstigen Biotoptypen als intensiv gärtnerisch gestaltete und gepflegte Gehölze und Pflanzflächen. Diese Bereiche haben geringe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften¹⁷.

2.3.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Dem Plangebiet kommt als Pufferzone zwischen der bedeutenden, großen Parkanlage Karlsau und der westlich anschließenden dichten Gründerzeitbebauung eine wichtige Bedeutung zu. Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist das Gebiet vor allem für Vogelarten der größeren Parks, Siedlungen und Siedlungsränder von Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht berührt werden, da kein Eingriff erfolgt und keine Veränderungen der Biotopstruktur durch die Planung zu erwarten sind. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

¹⁷ Bernd Modrow und Michael Rohde (Hrsg.) (2004): Parkpflegewerk Staatspark Karlsau Kassel, Monographien, Band 7, Edition der Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen

2.3.2 Boden

2.3.2.1 Topographie und Geologie

Das ebene Bearbeitungsgebiet liegt auf einer Mittelterrasse der Fulda bei einer mittleren Höhe von ca. 139 m ü.N.N.. Im Geltungsbereich sind Böden der Flussterrassen zu finden, wie in Abbildung 10 gezeigt. Im Nordwesten schließt sich der Untere Muschelkalk (Wellenkalk) des Weinbergs (ca. 155 m ü.N.N.) an.

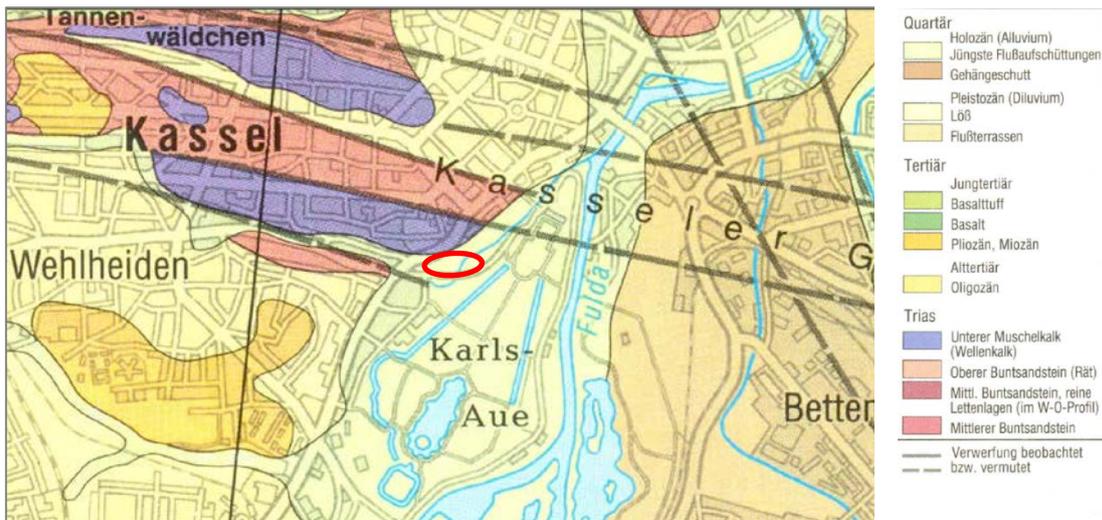


Abbildung 10: Geologische Karte (Gebietslage eingefügt) ¹⁸

2.3.2.2 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

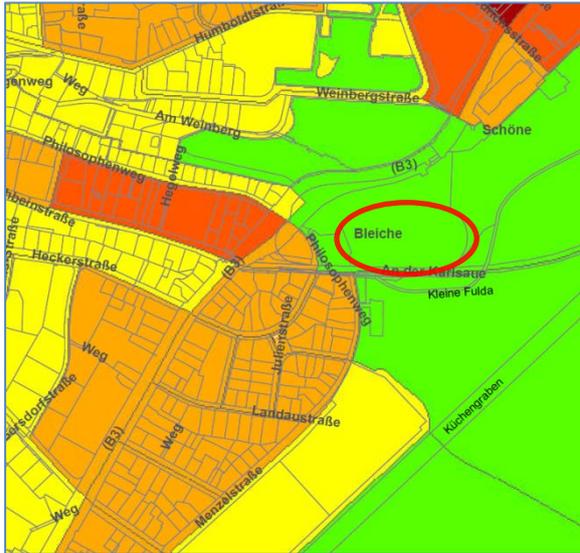
Im Plangebiet sind fruchtbare Auenlehmböden vorhanden. Die natürlichen Bodenverhältnisse wurden durch Straßen-, Wegebaumaßnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen zumindest in Teilbereichen, durch Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und die Neubau-maßnahme im Zuge der Gartenschau 1955 verändert.

2.3.2.3 Bodenbelastungen

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt. Das Plangebiet liegt im Bombenabwurfgebiet des zweiten Weltkriegs. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Das Kleingartengebiet wurde bisher nicht untersucht.

¹⁸ Quelle: Westermann: Atlas Nordhessen

2.3.2.4 Versiegelungsgrad



Insgesamt ist im Bereich der Kleingartenanlage eine geringe Versiegelung von ca. 20 % durch Gebäude, Wege und Freisitze vorhanden.

Versiegelungsgrad¹⁹:

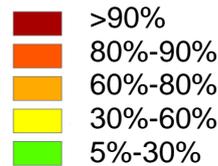


Abbildung 11: Versiegelungsgrad

2.3.2.5 Zusammenfassende Bewertung

Die Böden des Plangebietes sind auf Grund der langjährigen gärtnerischen Bewirtschaftung durch mittleren bis hohen anthropogenen Einfluss gekennzeichnet. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion wird im Wesentlichen bestimmt durch den Versiegelungsgrad, Nährstoff- und Spritzmitteleintrag sowie periodischen Umbruch.

Der Anteil versiegelter Flächen (Lauben, Wege) ist gering.

Grundsätzlich steht der Festsetzung als Kleingartengebiet hinsichtlich des Schutzgutes Boden nichts entgegen.

2.3.3 Wasser

2.3.3.1 Fließgewässer

Im Umfeld des Planungsgebiets ist die vom Westen der Stadt ankommende Drusel als verrohrtes Fließgewässer (Gewässer 3. Ordnung) vorhanden. Sie kommt als Kleine Fulda hinter der Straße „An der Karlsaue“ wieder zum Vorschein.

2.3.3.2 Regenwasser

Dachflächenwasser wird in der Regel in Regentonnen oder einer Zisterne nahe der Gemeinschaftseinrichtung gesammelt. Es wird als Brauchwasser genutzt. Niederschläge verdunsten oder versickern auf den offenen Bodenflächen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der hydrogeologischen Voraussetzungen mittel bis gut. Die Hochwässer, die nach Starkregenereignissen durch Mischwasserentlastungen im Verlauf der Drusel in der Kleinen Fulda auftreten, werden durch das Regenüberlaufbecken in ihrer Spitze gedämpft.

¹⁹ Auswertung Flächenobjekte Stadt Kassel Amt für Vermessung und Geoinformation, 2013

2.3.3.2 Grundwasser

Die Hydrogeologische Karte von Hessen²⁰ stellt das Plangebiet als Bereich sehr geringer Grundwasserergiebigkeit dar. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist wechselnd groß bis mittel dargestellt und entspricht somit einer Versickerungsfähigkeit der Böden in diesem Spektrum. Somit besteht eine ebensolche qualitative Gefährdung des Grundwassers. Die Anwendung von organischem Dünger wird in den Erläuterungen der Hydrogeologischen Karte nur in den Trockenperioden empfohlen.

2.3.3.3 Zusammenfassende Bewertung

Das Gebiet zeichnet sich aus durch dauerhaft bewachsene Flächen mit uneingeschränkter Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers über die Vegetation (hohe Wertstufe).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist wechselnd groß bis mittel. Entsprechend hoch ist die Gefährdung des Grundwassers. Auf das Einbringen von Düngemitteln und/oder Pestiziden und Herbiziden sollte aufgrund der Gefährdung des Grundwassers verzichtet werden. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich wird ein weiteres Entseigelungspotenzial derzeit nicht gesehen.

2.3.4 Klima, Immissionen

2.3.4.1 Klimaökologische Situation

Die klimatischen Verhältnisse in und um Kassel wurden in einem Klimagutachten²¹ des Zweckverbandes Raum Kassel untersucht und in einer Klimafunktionskarte dargestellt (s. folgender Kartenausschnitt). Das Plangebiet wird dort als Frischluftentstehungsgebiet gekennzeichnet. (Stufe 2 der 6-stufigen Bewertungsskala s.u.). Das Gebiet ist weiterhin als Kaltluftabfluss- und Ventilationsfläche eingestuft.



Abbildung 12:
Klimafunktionen
(ZRK, 2009)

²⁰ Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz - Abt. ländlicher Raum (1995): Standortkarte von Hessen - hydrogeologische Karte, Bl. 4722 Kassel

²¹ Zweckverband Raum Kassel (2009): Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel, bearbeitet durch die Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung; Prof. Dr. L. Katzschner, Dipl. Ing. S. Kupski, Dipl. Ing. R. Burghardt

Im Bericht zur Klimafunktionskarte wird für die Frischluftentstehungsgebiete deren wichtige Bedeutung für das lokale Klima beschrieben:

„Der gesamte Teilbereich Süd der Stadt Kassel ist geprägt von der Belüftung entlang des Fuldaflusses. Diese Zirkulation mündet in die Fuldaaue. Aufgrund der südwestlichen Hauptwindrichtung (vgl. HMULV 2006), kommt diesem Teilbereich eine wichtige Klimafunktion zu. Die wegen ihrer geringen Bodenrauigkeiten ausgewiesenen Ventilationsflächen tragen bei windschwachen Tagen zu einem positiven Luftaustausch für das Kasseler Becken bei. Im Bereich der Fuldaaue/Innenstadt treten die charakteristischen Ventilationsflächen des Kasseler Beckens hervor. Die Zuströmung erfolgt, zumeist mit einem regionalen Antrieb, aus südlichen Richtungen....Eine bauliche Entwicklung auf Flächen der Kategorie 1 und 2 vermindert den Luftaustausch. Die Flächen der Kategorie 3 sind in diesem Abschnitt zu schützen, weil sie teilweise Schlüsselfunktionen haben, welche für die städtische Belüftung entscheidend sind. Eine Entwicklung ist hier in Einzelfällen nach einer individuellen Prüfung möglich. Von einer weiteren Verdichtung auf Flächen der Kategorie 4 und 5 ist abzusehen.“

2.3.4.2 Immissionen

Das Kleingartengebiet befindet sich im Immissionsbereich der Frankfurter Straße. Nach dem Verkehrsmodell der Stadt Kassel beträgt die Verkehrsbelastung auf der Frankfurter Straße / Weinberg ca. 40.000 Kfz DTVw (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen) im Querschnitt²². Es ist von einer Immissionsbelastung durch KfZ-Abgase auszugehen.

Luftreinhaltung

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahrzehnten schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Wegen Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) im Jahr 2003 bestand für den Raum Kassel die Verpflichtung zur Erstellung eines Luftreinhaltungs- und Aktionsplans. Auch der ab 2010 geltende Grenzwert für Stickstoffdioxid wurde an der Messstation Fünffensterstraße deutlich überschritten.

Die Quellen der Feinstaubbelastung im Ballungsraum Kassel waren im Jahr 2000 zu mehr als der Hälfte dem Kfz-Verkehr zuzuordnen (56 %), die übrige Menge zu gleichen Anteilen Gebäudeheizung und Industrie (je 22 %). Im Stadtgebiet waren der Kfz-Verkehr mit 45 %, die Gebäudeheizung mit 42 % und die Industrie mit 14 % beteiligt. Neuere Zahlen lassen vermuten, dass die Gebäudeheizungen wegen des in der Vergangenheit unterschätzten Anteils der Holzverbrennung deutlich höhere Emissionen verursachen.

Nach den Ausbreitungsberechnungen des Luftreinhaltungsplans wurde bezogen auf das Jahr 2003 in den meisten Kasseler Hauptverkehrsstraßen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwert für Feinstaubbelastung überschritten. Das Gleiche gilt für den seit 2010 geltenden Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid.

²² Stadt Kassel (2015) Straßenverkehrs- und Tiefbauamt: Daten aus dem Verkehrsmodell

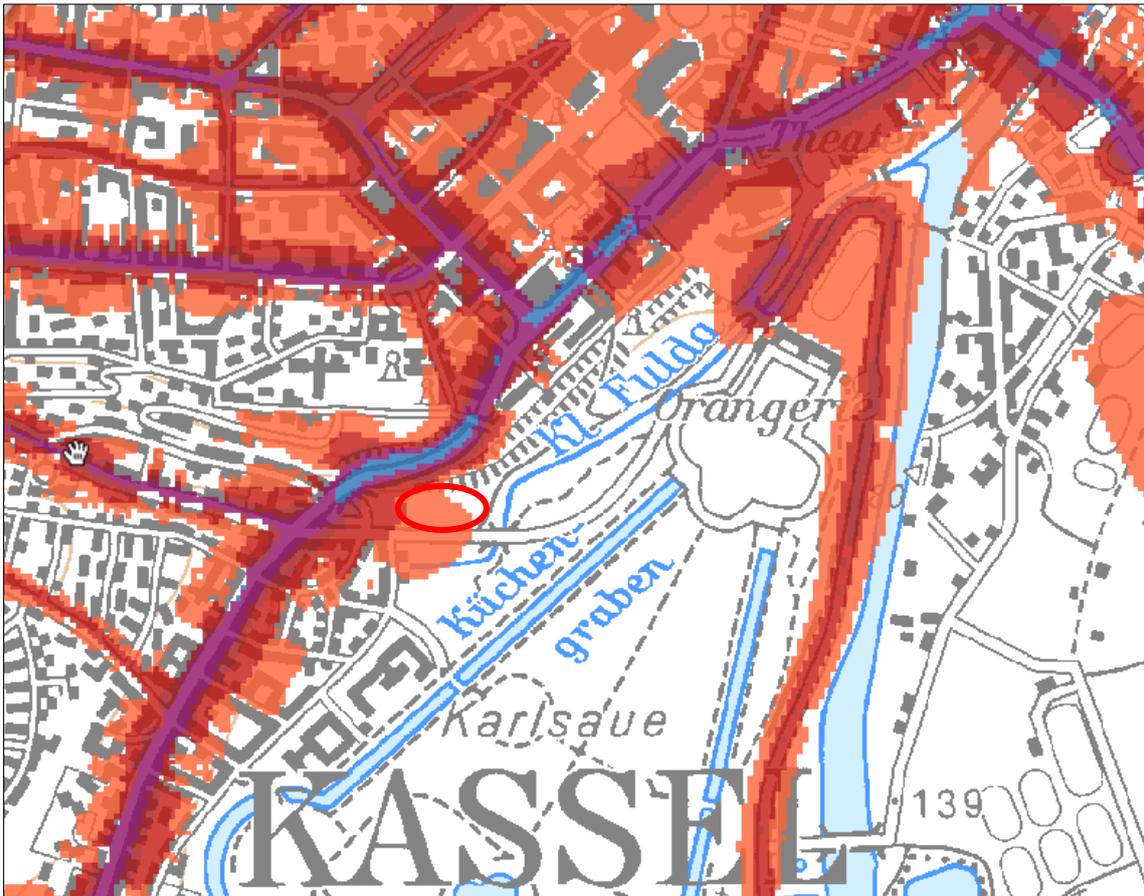
Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Da auch weiterhin der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid überschritten wurde, musste im August 2011 mit der ersten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel der inzwischen vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft treten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen.

Lärm

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, ist für Kleingartenanlagen ein Orientierungswert für Straßenverkehr während der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) angegeben. Die Einhaltung dieses Wertes ist wünschenswert. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten (besonders in Stadtgebieten). Die Belange des Schallschutzes sind dann gegenüber anderen Belangen abzuwägen.

Die Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) aus dem Jahr 2012 zeigt auf, dass der Orientierungswert im westlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für Mischgebiet wird weitestgehend eingehalten. Aktiver Schallschutz zur Abschirmung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs von der Frankfurter Straße ist nicht möglich. Eine Möglichkeit wäre, das Kleingartengelände um den Überschreitungsbereich zu verkleinern. Da das Kleingartengelände aber schon seit Jahren besteht und genutzt wird, wird die Überschreitung des Orientierungswertes akzeptiert.



Legende: Hauptverkehrsstraßen – Mittelungspegel Tag (Lm,T) nach RLS-90 light

- > 55 - 60 dB(A)
- > 60 - 65 dB(A)
- > 65 - 70 dB(A)
- > 70 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Abbildung 13: Ausschnitt aus Lärmkartierung Umgebungslärm, HLUg 2012

2.3.4.3 Zusammenfassende Bewertung

Von besonderer, lokaler klimaökologischer Bedeutung ist die Funktion des Plangebietes als Frischluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss- und Ventilationsfläche. Insbesondere durch dessen niedrige Bodenrauigkeit. Die geschlossenen Gehölzbestände auf den Böschungen am Nordrand haben positive Wirkungen auf das Kleinklima durch Beschattung, Verdunstung / Luftbefeuchtung und Staubsedimentation.

Die Erhaltung der Nutzung als Dauerkleingärten trägt zur Vermeidung weiterer Emissionen bei. Die marginale Überschreitung der Orientierungswerte für den Lärm in einem kleinen Bereich der Kleingartenanlage erscheint im Hinblick auf die Bestandssicherung akzeptabel.

2.3.5 Landschafts- / Stadtbild, freiraumbezogene Erholung

2.3.5.1 Landschafts- / Stadtbild

Das Landschafts- bzw. Stadtbild des Plangebiets ist geprägt durch die Parkanlage der Karlsau im Osten. Im Westen und Südwesten schließt sich die Gründerzeitbebauung der Südstadt an. Im Norden erhebt sich die Terrasse des Weinbergs steil über der vielbefahrenen Frankfurter Straße. Innerhalb des Gebietes prägt die Dauerkleingartenanlage mit ihren Hütten und der Grundstruktur aus Mauern das Bild.

2.3.5.2 Freiraumbezogene Erholung / Grünflächenversorgung

Im Umfeld hoher Einwohnerdichte (siehe Abbildung unten) ist die Kleingartenanlage für die Pächterinnen und Pächter von hohem Wert für die Nahrungsmittelproduktion sowie die natur- und freiraumbezogene Erholung. Diese wohnen fast ausschließlich im nahen Umfeld. Die Anlage stellt sich als Eingangsbereich zum weitläufigen Park der Karlsau und Puffer zur Gründerzeitbebauung dar.

Die Nutzung und Aufenthaltsqualität der Anlage ist für Nichtpächterinnen und Nichtpächter gering. Eine Durchquerung des Gartengebietes ist zwar möglich, jedoch von der Öffnung der Tore abhängig.

Gemeinschaftsanlage und Spielplatz werden derzeit vor allem von Vereinsmitgliedern genutzt. Auf den Parzellen selbst stehen vereinzelt Einrichtungen für Kleinkinder (Schaukel, Klettergerüst).

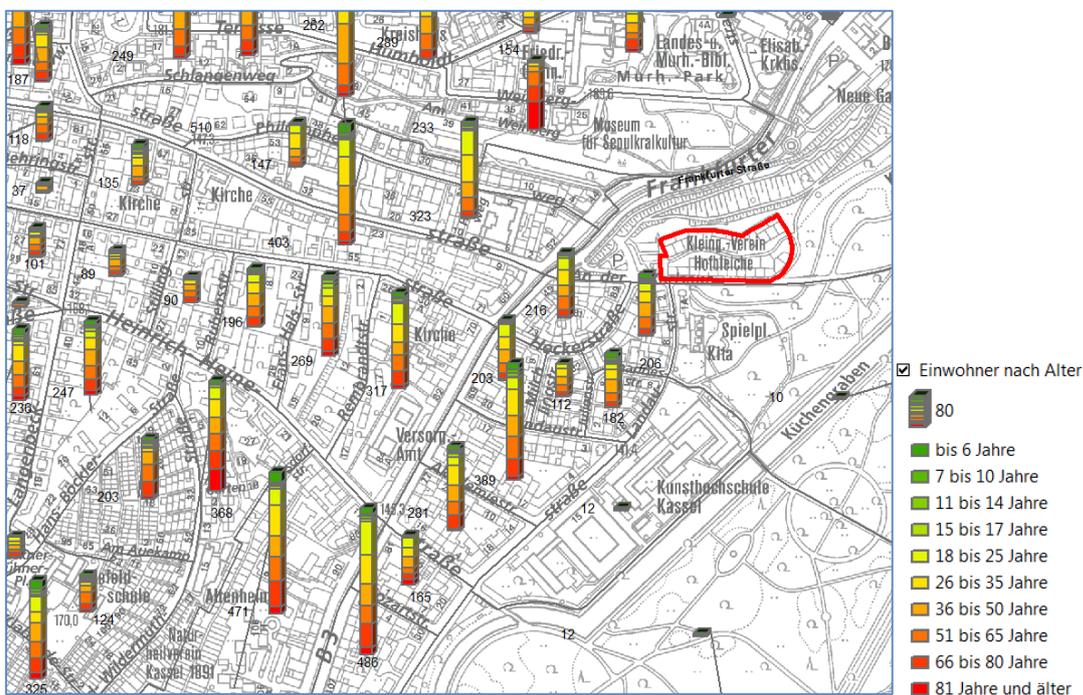


Abbildung 134: Einwohnerverteilung im Umfeld; Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation

2.3.5.3 Zusammenfassende Bewertung

Der hohe Naherholungs- und Freizeitwert sowie die positiven sozialen Effekte durch die derzeitige Nutzung haben hohen gesundheitlichen Wert für die Pächterinnen und Päch-

ter. Die hohe denkmalpflegerische und kulturelle Bedeutung könnte noch hervorgehoben werden. Für die freiraumbezogene Erholung für die Öffentlichkeit ist das Gebiet nur eingeschränkt nutzbar.

2.4 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wären die Gebäude der Anlage und die Nutzung illegal. In jedem Fall könnte ohne die Aufstellung des Bebauungsplans aus stadtplanerischer, grünordnerischer und denkmalschützender Sicht ungewünschten Entwicklungen kaum entgegengewirkt werden.

3. Zusammenfassende Bewertung, Zielkonzept

3.1 Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung

Der Bebauungsplan legalisiert und setzt die seit 1924 bestehende derzeitige Nutzung als Dauerkleingartenanlage fest. Dauerkleingärten sind Bestandteil des ausgewogenen Grünkonzeptes der Stadt Kassel und wesentliches Element der Stadtentwicklung. Sie dienen der Gliederung und Gestaltung des Stadtgebietes. Sie haben hohen Naherholungs- und Freizeitwert sowie ökologische und klimatische Aufgaben im verdichteten innerstädtischen Raum und erfüllen eine positive soziale Funktion.

3.2 Zielsetzung für das Plangebiet

Abgeleitet aus der vorausgegangenen Bestandsdarstellung und –bewertung ergeben sich aus der Sicht der Landschaftsplanung folgende Ziele, die durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sollten:

- Legalisierung der vorhandenen Nutzung mit deren Ausprägungen als Dauerkleingartenanlage
- Erhalt der Vegetationsstruktur
- Würdigung und Erhalt denkmalgeschützter Bestandteile des Kleingartengebietes aus dem Jahr 1955
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Stärkung der öffentlichen Erholungsnutzung
- Sicherung der Kaltluftschneise

4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

Da der vorgesehene Bebauungsplan keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft nach Bundesnaturschutzgesetz vorsieht, entfällt die Abwägung (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

5. Inhalte des Baubauungsplanes

Nachfolgend werden die zur Erreichung des Planungszieles erforderlichen Festsetzungen begründet.

5.1 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße an der Karlsaue, die auch innerstädtische Radroute Nr. 8 sowie die Radroute UNI ist. Die mittlere Erschließung des Kleingartengebietes lässt das Einfahren von Nutzfahrzeugen am östlichen Tor zum Be- und Entladen zu. Durch die innerstädtische Lage ist das Gebiet gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Um die Öffnung des Dauerkleingartengebietes als Teil der Parkanlage Karlsaue für Fußgängerinnen und Fußgänger zu ermöglichen, wird der vorhandene innere Erschließungsweg mit Gehrechten belastet. Das Befahren des Weges mit Kraftfahrzeugen ist zu Transportzwecken gestattet.

Je fünf Gärten ist ein Stellplatz vorhanden – dies wird in der Stadt Kassel üblicherweise für Kleingartenanlagen zum Ansatz gebracht. Die Stellplätze (8 Stück) werden auf dem Grundstück der Stadt Kassel nachgewiesen. Hierzu besteht ein Gestattungsvertrag aus dem Jahr 2006 zwischen der Stadt Kassel, vertreten durch den Kasseler Entwässerungsbetrieb (heute: KASSELWASSER) und dem Kleingärtnerverein „Hofbleiche“ für eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 7, Flurstück 37/3.

5.2 Grünflächen

Nach § 1(3) Bundeskleingartengesetz (BKleingG)²³ ist ein Dauerkleingarten „ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist“.

Ein Kleingarten im Sinne des BKleingG § 1 (1) ist ein Garten, der „1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und 2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“ (BKleingG § 1 Abs. 1).

Gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB ist daher für die Kleingartenanlage „Hofbleiche“ eine Festsetzung als „Grünfläche / Dauerkleingärten“ zu treffen.

Ihrer Zweckbestimmung nach sind Dauerkleingärten Grünflächen, deren Nutzung durch einen Pachtvertrag geregelt ist.

²³ Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S. 2146)

Die Flächen der Kleingartenanlage Hofbleiche sind Eigentum des Landes Hessen vertreten durch die Museumslandschaft Hessen Kassel. Sie sind über einen Vertrag zwischen Eigentümerin und dem Kleingärtnerverein Hofbleiche e.V. zu o. g. Zwecken der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet. Die zugehörigen Parkplätze gehören der Stadt Kassel (s. 5.1 Erschließung / Stellplätze).

Die jeweils gültige Gartenordnung sowie die Satzung des Vereins sind zu beachten. Das Anpflanzen hochstämmiger Waldbäume, Weiden, Pappeln und hoher Zierbäume ist laut Gartenordnung²⁴ nicht gestattet.

Städtebauliche Gründe, die zur Ausweisung führen:

Die Dauerkleingartenanlage Hofbleiche

- ist bedeutender Bestandteil des ausgewogenen Grünkonzeptes der Stadt Kassel.
- ist wesentliches Element der Stadtentwicklung zur Gliederung und Gestaltung des Stadtgebietes.
- hat hohen Naherholungs- und Freizeitwert für die Menschen im angrenzende Stadtgebiet mit hohem Anteil an Geschosßwohnungsbau.
- hat positive soziale Funktion.
- hat ökologische und klimatische Aufgaben.
- ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Sachgesamtheit von überregionalem Rang. Insbesondere mit der Planung zur Bundesgartenschau 1955.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Bauliche Anlagen auf den Parzellen

Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzstatus sind die strukturbildenden Mauern der Anlage dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Lage der baulichen Anlagen orientiert sich an der Gestaltung zur BUGA 1955, die Dachform ist als Pultdach auszuführen. Die baulichen Anlagen auf den Parzellen dienen der Unterbringung von Gartenmobiliar und zur Aufbewahrung von Gartenwerkzeugen. Sie sind auch zum kurzfristigen Aufenthalt (z. B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen) gedacht. Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen in den Gärten zum dauerhaften Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard und eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Zudem sollen sie den Gestaltungswillen Matterns erkennen lassen. Es sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben mit einer maximalen Grundfläche von 18 m², einschließlich überdachten Freisitz (BKleingG § 3), zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m festgesetzt, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.

5.3.2 Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Das Vereinshaus mit Gemeinschaftstoiletten und Geräteschuppen stehen zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es auf dem Gelände einen Spielplatz mit Spielgeräten. Das übrige Gelände soll durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die mit wassergebundenen De-

²⁴ Gartenordnung des Kleingartenvereins Hofbleiche e.V. vom 1. April 1954

cken versehenen Wege sind nicht weiter zu versiegeln. Die heute vorhandenen Rasenflächen sind als vegetationsfähige Flächen offen zu halten.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz des Grundwassers ist Tierhaltung auf dem Gelände des Dauerkleingartengebietes nicht erlaubt. Weiterhin sind zur Vermeidung von Grundwasserverschmutzungen und zur Verhinderung dauerhafter Wohnnutzung keine Installationen von Spültoiletten, Duschen, Wasch- und Geschirrspülmaschinen sowie dauerhafte Antennen auf den Gartenparzellen zugelassen. Um weitere Luftverunreinigungen zu vermeiden sind feste Kamine und Feuerstätten nicht gestattet.

Kraftfahrzeuge, Campingwagen, Boote und Garagen dürfen nicht auf den Gartenparzellen abgestellt oder errichtet werden. Fest installierte Schwimmbäder und das dauerhafte Aufstellen von Partyzelten sind ebenfalls untersagt. Mit diesen Festsetzungen soll verhindert werden, dass durch weitere Befestigungen zusätzliche Flächen versiegelt werden. Außerdem soll unterbunden werden, dass durch Kfz-Reparatur- und Bastelarbeiten im Garten Schadstoffe wie Motorenöl unkontrolliert in den Boden und das Grundwasser gelangen können. Dies gilt ebenso für die Lagerung von Baumaterial auf den Gartenparzellen.

Oberflächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrassen). Die Bepflanzung ist der Nutzung als Dauerkleingärten anzupassen. Zäune zur Begrenzung sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen, um die Ausbreitung von Kleintieren, insbesondere von Igel, nicht einzuschränken.

5.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Entfällt siehe Punkt 4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung.

6. Kosten

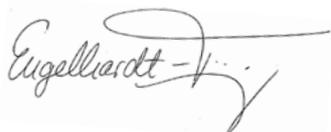
Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen auf die Stadt Kassel keine Kosten zu.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan legalisiert die Dauerkleingartenanlage Hofbleiche. Kleingartenanlagen sind Teil der Grünflächen in der Stadt sowie Erholungsraum für alle. Verbindungswege durch die Anlage in die Karlsaue sind öffentlich. Die Hofbleiche als denkmalgeschützte Gesamtanlage mit der Karlsaue ist ein besonders wertvolles Kulturgut - in diesem Sinne soll es erhalten, geschützt und gepflegt werden.

Kassel, 28. Februar 2017

Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
-Landschaftsplanung



(aufgestellt: Engelhardt-Fröhlich)



(Mohr)

Festsetzungen für den Bebauungsplan 2 - MSW 17 „Hofbleiche“

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs., 5 und 15 BauGB, § 16 BauNVO
 - (1) Die privaten Grünflächen werden als Dauerkleingärten festgesetzt.
 - (2) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Dauerkleingärten) sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen. Hierzu zählen auch der Kleingartenanlage dienende bauliche Anlagen, wie das Gemeinschafts- und Gerätehaus sowie die Gemeinschaftstoilettenanlage. Wohnungsmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
 - (3) Pro Gartenparzelle darf die Laube einschließlich überdachten Freisitzes 18 m² nicht überschreiten. Kleingewächshäuser als bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

2. Sonstige Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 13, Nr. 20, Nr. 25 BauGB
 - (4) Zulässig sind nur ebenerdige und eingeschossige Lauben.
 - (5) Zulässig sind Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6 %. Gründächer sind möglich.
 - (6) Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.
 - (7) Die Installation von Duschen, Spültoiletten, Wasch- und Geschirrspülmaschinen auf den Gartenparzellen ist unzulässig.
 - (8) Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.

3. Festsetzung gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 5 HBO
 - (9) Unterkellerung von Lauben ist unzulässig.
 - (10) Kamine und Feuerstätten, fest installierte Schwimmbäder, Planschbecken und das dauerhafte Aufstellen von Partyzelten u.ä. sowie die Errichtung von Antennen und das Anbringen von Satellitenschüsseln sind nicht zulässig.
 - (11) Das Abstellen von (Kraft-) Fahrzeugen, Booten, Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen sind unzulässig.
 - (12) Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage anzuordnen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird auf einen je fünf vorhandener Kleingartenpachtflächen festgesetzt.
 - (13) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen).
 - (14) Pro Gartenparzelle ist ein Obstbaum (Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu halten.
 - (15) Die strukturbildenden Mauern der Gartenparzellen im Bereich des Kleingartengeländes und der Straße „An der Karlsaue“ sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Festsetzungen für den Bebauungsplan 2 - MSW 17 „Hofbleiche“

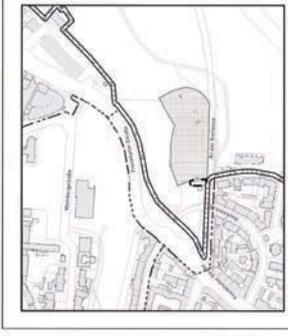
Hinweise

- (1) Für den vorhandenen Baumbestand, im öffentlichen Bereich der Kleingartenanlage mit Gemeinschaftsanlagen, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils zum Zeitpunkt der letzten Offenlage gültigen Fassung maßgeblich.
- (2) Soweit eine Grundwassernutzung (z. B. Gartenbrunnen) beabsichtigt ist, bedarf es der vorherigen Anzeige gegenüber der Stadt Kassel als Untere Wasserbehörde.
- (3) **Bombenabwurfgebiet:**
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Sollten im Geltungsbereich zukünftig Erdarbeiten, die über die normale gärtnerische Bearbeitung hinausgehen, erforderlich sein, so muss durch den Verursacher eine Kampfmittelfirma beauftragt werden, um eine baubegleitende Überwachung durchzuführen. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, kmrdrpda.hessen.de.
- (4) **Heilquellenschutzgebiet:**
Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der 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 B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.
- (5) **Kulturdenkmal:**
Der Geltungsbereich ist als Teil der Karlsaue als Gartendenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG eingetragen (Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 52).
Das Kultur- und Gartendenkmal „7000 Eichen“ ist nicht betroffen.
- (6) **Stellplatzsatzung:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Festsetzung für den Bebauungsplan
2 MSW 17 „Hofbleiche“**

Festsetzung durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ersamblies) die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Umgrenzung der Nebenanlagen
-  Mit Gehrechen zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Private Grünflächen Dauerkleingarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Spielplatz
-  Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-  Planung von Bäumen

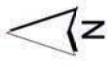


documenta Stadt

STADT KASSEL

Bebauungsplan Nr. 2 – MSW 17
„Hofbleiche“

Entwurf



Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz
-Landschaftsplanung-
34117 Kassel
Obere Königstraße 8
Tel.: 0561 / 787 - 6005

Bearbeitet: Cornelia Engelhardt - Frolich
Gezeichnet: Christiane Müller
Datum: 28.02.2017

B 2 – MSW 17

