

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 'Naherholung Fuldaufer/ Bleichwiesen'

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 08.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/47 'Naherholung Fuldaufer/ Bleichwiesen' gefasst. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen einschließlich des Fuldaufers als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll im östlichen Anschluss der gesamte Bereich bis zur Hafnbrücke als Grünanlage mit weiteren Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten angelegt werden. Teilbereiche des Fuldaufers sowie die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Ahna sollen als geschützte naturnahe Bereiche gesichert bzw. im Zuge der Renaturierung aufgewertet werden. Gleichzeitig soll für den seit 2007 im Planbereich ansässigen Kinderbauernhof eine geordnete und standortgerechte Weiterentwicklung durch zwei neue Gebäude ermöglicht werden. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor und vor allem für die hier lebenden Kinder und Jugendlichen stellen die Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial für die Naherholung dar. Mit der Anlage einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung wird gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer erreicht. Die im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten Wohnhäuser werden im Bestand gesichert und aufgrund des landschaftlich geprägten Umfeldes und der Lage im Überschwemmungsgebiet in Art und Maß der Nutzung auf das derzeit vorhandene Wohnen beschränkt.

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte des Umweltberichtes nach BauGB dargelegt sind. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/ privaten Belange einbezogen und im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte nach Baugesetzbuch dargelegt sind. Die Erhebung erfolgte durch eigene Bestandsaufnahmen bzw. durch die Auswertung u.a. folgender Unterlagen:

- Regionalplan für Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit 08.08.2009
- Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 30.03.2007
- Zweckverband Raum Kassel: Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung – Abschlussbericht, 1999
- NABU: Fledermausgutachten
- BÖF: FFH Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet 4722-401, Anhang2, 2008

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen u.a. auf den Naturhaushalt, die biologische Vielfalt, das Landschaftsbild sowie die Luftimmissionen mittels einer Umweltprüfung bewertet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. Zur Bewertung der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Berechnung erstellt, die Belange zur Wahrung des Retentionsraumes für den Hochwasserschutz wurden geprüft und bewertet.

Durch die geplanten Gebäude des Kinderbauernhofs/ kleine bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand und die Anlage von Wegen in den öffentlichen Parkanlagen finden Eingriffe in die naturräumlichen Faktoren Boden und Wasser (Hochwasserschutz) statt.

Die qualitative Abwägung im Umweltbericht macht deutlich, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die vorgesehenen Maßnahmen und die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

In Bezug auf das Schutzgut Boden haben die geplanten Vorhaben und die damit verbundene Neuversiegelung Funktionsverluste zur Folge. Die Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren zu einem großen Teil aus dem Vorhaben Kinderbauernhof, der die pädagogische Vermittlung zum Umgang mit der Natur zum Ziel hat – auch in Kooperation mit den benachbarten Schulen und Kindergärten. Die Angebote zur Erforschung von Pflanzen und Tieren, aber auch zur Erfahrung von Bewegung, Gesundheit und Ernährung erfreuen sich einer regen Nachfrage und leisten damit einen zukunftsweisenden und nachhaltigen Beitrag zum Verständnis und zum Erhalt von Natur und Landschaft.

Mit der im Bereich Schützenstraße vorgesehenen Rücknahme der bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke werden bereits zulässige Eingriffe und Funktionsverluste für den Boden verhindert und eine nachhaltige Aufwertung des Gesamtbereiches Bleichwiesen erreicht. In der Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsziele des Bebauungsplanes erfahren insbesondere die Faktoren Erholung und Landschaftsbild eine sehr hohe Aufwertung. Aber auch für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch den sich entwickelnden Strukturreichtum im Bereich Bleichwiesen und Ahna mittelfristig deutliche Verbesserungen eintreten.

Die Entwicklungsziele des Umweltberichts sind im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem zu

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahmen zu Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Rechtsverbindlichkeit.

Insgesamt gesehen werden durch die Festsetzungen die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans, insbesondere durch Versiegelungen, minimiert und in der Gesamtbetrachtung ausgeglichen. In Teilbereichen werden die ökologischen Funktionen gesichert bzw. wesentlich gestärkt. So wird der Bereich der Ahna durch die Renaturierung aufgewertet; die geschützten Landschaftsbestandteile entlang des Fuldaufers werden dauerhaft gesichert und weiterentwi-

ckelt. Ebenso werden die öffentlichen Grünflächen naturnah angelegt und entwickelt und Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert. Die Bebauung wird mit Ausnahme des Vorhabens Kinderbauernhof und des Mischgebiets MI 2 auf den Bestand festgeschrieben und die Zulässigkeit einer Bebauung im weiteren Verlauf der Schützenstraße bauplanungsrechtlich zurückgenommen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz können auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen bzw. durch die festgesetzten Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den naturräumlichen Faktoren sind nicht erkennbar.

Die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können durch die beschriebenen Zielsetzungen und Maßnahmen und ihre Wirksamkeit im Gesamtzusammenhang qualitativ als kompensiert angesehen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestand für alle Bürgerinnen und Bürger vom 20. September bis einschließlich 1. Oktober 2010 die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich dazu zu äußern. In dieser Zeit wurden Anregungen zur Einfriedung und zum Verlauf des Fuß- und Radweges vorgebracht. Den Anregungen wurde in Gesamtabwägung übergeordneter Belange teilweise gefolgt.

Mit Schreiben vom 13. September 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt.

In der Zeit vom 07.03. bis einschließlich 08.04.2011 erfolgte die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden überwiegend Anregungen zu grünordnerischen Belangen sowie redaktionelle Hinweise vorgebracht. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt ebenso wie die Anpassung von grünordnerischen Festsetzungen an die fortgeschrittene Bauplanung. Die Grundzüge der Planung berührende Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Da jedoch die privaten Grundstücke Am Werr in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, war es notwendig, die bisherige Festsetzung Reine Wohngebiete in Private Grünflächen 'Hausgarten' zu ändern. Die Änderung dient dem Erhalt des landschaftlich geprägten Gesamtzusammenhangs des Fuldaauenbereiches Bleichwiesen, der als übergeordnetes Entwicklungsziel geschützt und mit Ausnahme der bereits vorhandenen Nutzungen als Landschaftsraum nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Der Bestandsschutz der vorhandenen Wohngebäude wird durch textliche Festsetzungen gewahrt. Durch diese Änderung wurde eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich.

Die erneute Offenlage erfolgte gem. § 4a (3) Baugesetzbuch verkürzt in der Zeit vom 22.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Planteilen abgegeben werden. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Änderungen des Bebauungsplanes berührt waren, wurden parallel um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden in Begründung und Bebauungsplan soweit erforderlich eingearbeitet. Die diesbezüglich berücksichtigten Änderungen berührten weder für sich noch in ihrer Summe die Grundzüge der Planung. Eine erneute Offenlage war daher nicht erforderlich.

4. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die planungsrechtlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um die Versorgung des Stadtteils Wesertor mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen zukunftsfähig sicherzustellen. Insbesondere durch die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens 'Kinderbauernhof' soll das Freizeit- und Lernangebot für Kinder und Jugendliche, vorrangig aus dem Stadtteil, aber auch für benachbarte Schulen und Kindergärten erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplanes.

In der Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsziele des Bebauungsplanes erfahren insbesondere die Faktoren Erholung und Landschaftsbild eine sehr hohe Aufwertung. Aber auch für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch den sich entwickelnden Strukturreichtum im Bereich Bleichwiesen und Ahna mittelfristig deutliche Verbesserungen eintreten.

Eine Alternative zur Entwicklung des Naherholungsbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen gibt es nicht.

Aufgestellt: Kassel, 19.02.2014

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

-Schwarze-



documenta-Stadt

Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naheholung Fuldaufer / Bleichwiesen'

Begründung

Stand 09.10.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein	3
1.1	Anlass und Ziel	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	5
2.4	Satzungen	6
2.5	Schutzausweisungen	6
2.6	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	6
3.	Heutige Situation	7
3.1	Städtebauliche Situation und Umgebung	7
3.2	Erschließung und Verkehr	7
3.3	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	8
4.	Ziele der Planung	8
4.1	Städtebau und Freiraum	8
4.2	Planvorhaben Kinderbauernhof	9
5.	Fachplanerische Belange	12
5.1	Lärm/ Geräuschimmissionen	12
5.2	Hochwasserschutz	15
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	16
6.1	Mischgebiete	16
6.2	Grundstücksfreiflächen in den Mischgebieten	16
6.3	Private Grünflächen	17
6.4	Öffentliche Grünflächen	18
6.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
6.7	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	18
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
6.11	Zuordnungsfestsetzung	19
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
7.	Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege	20
8.	Gesamtabwägung	21
9.	Bodenordnung	22
10.	Städtebauliche Werte	23

1. Allgemein

1.1 Anlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I /47 ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll im östlichen Anschluss der gesamte Bereich bis zur Hafenbrücke als Grünanlage mit weiteren Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten angelegt werden. Teilbereiche des Fuldaufers sowie die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Ahna sollen als geschützte naturnahe Bereiche gesichert bzw. im Zuge der Renaturierung aufgewertet werden. Gleichzeitig soll für den seit 2007 im Planbereich ansässigen Kinderbauernhof eine geordnete und standortgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor und vor allem für die hier lebenden Kinder und Jugendlichen stellen die Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial für die Naherholung dar. Mit der Anlage einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung wird gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer erreicht. Die im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten Wohnhäuser werden im Bestand gesichert.

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte des Umweltberichtes nach BauGB dargelegt sind. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/ privaten Belange einbezogen und im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.2 Planverfahren

1.2.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger vom 20.09. bis einschließlich 01.10.2010 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich dazu zu äußern. In dieser Zeit wurden Anregungen zur Einfriedung und zum Verlauf des Fuß- und Radweges vorgebracht. Den Anregungen wurde in Gesamtabwägung übergeordneter Belange teilweise gefolgt.

In der Zeit vom 07.03. bis einschließlich 08.04.2011 erfolgte die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht. Da jedoch die privaten Grundstücke Am Werr in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, war es notwendig, die bisherige Festsetzung Reine Wohngebiete in Private Grünflächen 'Hausgarten' zu ändern. Durch diese Änderung war eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgte gem. § 4a (3) Baugesetzbuch als verkürzte Offenlage in der Zeit vom 22.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Planteilen abgegeben werden. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.2.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

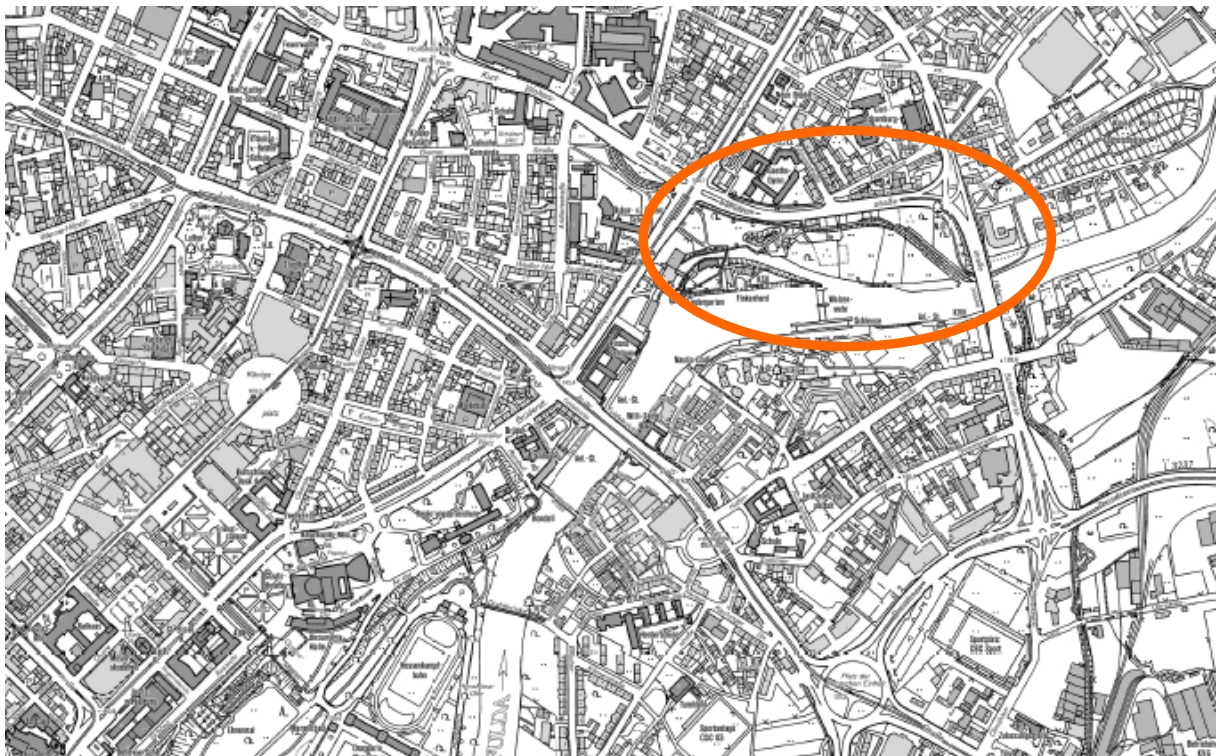
Mit Schreiben vom 13.09.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt, die Abwägung der Stellungnahmen wurde allen Trägern und Behörden mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 23.02.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Bebauungsplan wurden überwiegend Anregungen zu grünordnerischen Belangen vorgebracht sowie redaktionelle Hinweise. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt ebenso wie die Anpassung von grünordnerischen Festsetzungen an die fortgeschrittene Bauplanung.

Parallel zur erneuten verkürzten Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2012 eine erneute Beteiligung der von den Änderungen ggf. berührten Behörden und sonstigen Träger. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Planteilen abgegeben werden. Die eingegangenen Anregungen sind im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden in Begründung und Bebauungsplan soweit erforderlich eingearbeitet.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Schützenstraße und westlich der Hafenbrücke und damit am Rande des Stadtteils Wesertor. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 5,1 ha und umfasst Flurstücke der Flur 2 und Flur 19 in der Gemarkung Kassel.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Ysenburgstraße bis zum Beginn der Hafenbrücke, im Süden durch die Fulda bzw. den Mühlengraben und im Westen durch einen kurzen Abschnitt der Weserstraße.

2. Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist für das Plangebiet sowohl 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' als auch Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' aus. Die städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung im Grundsatz nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als Grünfläche dar. Entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/ Wimmelstraße wurde bisher ein Teilabschnitt als Wohnbaufläche dargestellt.

In Anpassung an die Entwicklungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch eine vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen geändert. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 21 'Schützenstraße/ Wesertor' wurde durch Bekanntmachung am 18.06.2011 rechtswirksam.

2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** enthält keine speziellen Planungsaussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Folgende Zielaussagen für den Naturraum Westhessische Senke, sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Kassel und Abpufferung der Auswirkungen stärkerer Nutzungen im Auenumfeld
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung
- Erhalt der inselartig vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Feuchtbereiche und Entwicklung von Pufferzonen.

Der **Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel (2007)** trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Verbesserung der Anbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete an die Freiräume der Fuldaniederung
- Weiterentwicklung der Fuldauferzonen zwischen Drahtbrücke und Hafenbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss
- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege an der Fulda mit Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete
- Entwicklung der Fläche zwischen Ahna und Fulda/ Finkenherd als öffentlicher Freiraum für den Stadtteil Wesertor, Herstellung eines Zuganges von der Schützenstraße auf Höhe Wimmelstraße
- Aufwertung der Biotopfunktion des Ahnauerlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbaus und Profildifferenzierung, Entwicklung von Ufersäumen- und Gehölzen.

2.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zu Gebieten gem. § 34 BauGB

Die Satzung der Stadt Kassel vom 18.04.1977 für die Gebiete gemäß § 34 BauGB umfasst auch Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, und zwar entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/Wimmelstraße. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird die o.g. Satzung aufgehoben.

2.5 Schutzausweisungen

Landschafts- und Naturschutz

Der südöstliche Abschnitt des Fuldaufers liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' Zone 1. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Südlich des Einmündungsbereiches Schützenstraße/ Ysenburgstraße ist eine Winterlinde als Naturdenkmal ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Bereich zwischen der Straße 'Am Werr', der Schützenstraße, der Ysenburgstraße und dem Fuldaufer liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda; die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist genehmigungsbedürftig. Der Uferbereich der Fulda und der Uferbereich der Ahna sind gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geschützt.

Denkmalschutz

An Stelle der vormals mittelalterlich gegründeten Gerbersiedlung sind heute noch drei Gebäude (Am Werr 2, 4 und 6) vorhanden. Die nachmittelalterliche Bausubstanz datiert aus dem 18./ 19 Jahrhundert, die Gebäude sind denkmalgeschützt. Östlich benachbart sind Mauerreste weiterer ehemaliger Gebäude vorzufinden. Diese stehen ebenso wie die nördlich und westlich verlaufende ehemalige Stadtmauer und der benachbarte Trümmerschuttberg unter Denkmalschutz.

Auch das gründerzeitliche Gebäude Schützenstraße 2 steht als Einzeldenkmal unter Schutz.

2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG), hat ergeben, dass die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden sollen, nicht UVP-pflichtig sind.

Mit Datum vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst. Mit der Änderung wurde unter anderem die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für Bauleitplanverfahren ausgeweitet und die SUP-Pflichtigkeit von Vorhaben neu definiert. So fallen jetzt nach § 14 b (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen sind. Daher werden durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan gleichzeitig die Erfordernisse der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Strategischen Umweltprüfung berücksichtigt.

3. Heutige Situation

3.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Wesertor und umfasst den gesamten Bereich zwischen Schützenstraße und Fuldaufer. Im westlichen Abschnitt liegt die Grünanlage Finkenherd, die abschnittsweise durch die alten Stadtmauern und den Mühlgraben begrenzt wird. Östlich anschließend befinden sich drei kleine zweigeschossige denkmalgeschützte Häuser, die der ehemaligen Gerbersiedlung zugerechnet werden, sowie östlich benachbart ein weiteres kleines zweigeschossiges Haus und das fünfgeschossige Gründerzeithaus direkt an der Schützenstraße. Alle Häuser werden zu Wohnzwecken genutzt, im Gebäude an der Schützenstraße sind zusätzlich Räumlichkeiten für eine derzeit leerstehende Gaststätte im Erdgeschoss vorhanden. Die übrigen ehemals bebauten und derzeit zum Teil stark eingegrünten Grundstücke an der Schützenstraße wurden bis zum Sommer 2008 als Gartenflächen genutzt, die Lauben sind bereits abgeräumt worden. Die Ahna verläuft hier im direkten Anschluss an die ehemaligen Gartenflächen wie auch im westlichen Abschnitt in einem begradigten und trapezförmig befestigten Gerinne und mündet nahe der Hafnbrücke in die Fulda. Aufgrund der Tieflage der Ahna (ca. 2,50m bis 3,50m unterhalb der angrenzenden Flächen) sind keine naturnahen Uferbereiche und gewässerbegleitenden Gehölze vorhanden, so dass die Gewässerstrukturen insgesamt als stark defizitär zu bewerten sind (vgl. Genehmigungsentwurf zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung in den Bleichwiesen, Ing.-Büro WAGU, Kassel 2010)

Südlich der Ahna befindet sich der großflächige Bereich der Bleichwiesen, auf denen bis vor wenigen Jahrzehnten die Wäsche zum Bleichen ausgelegt wurde. Seit 2007 hat ein gemeinnütziger Verein die Bleichwiesen für den Betrieb eines Kinderbauernhofes gepachtet. Ein Großteil der Flächen wird zur Beweidung genutzt, weitere Flächen stehen den Kindern als Erfahrungsfeld zum Anbau von Obst und Gemüse sowie für spielerische Aktivitäten zur Verfügung.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Schützenstraße direkt an das städtische Straßennetz angebunden, der Innenbereich mit der nicht ausgebauten Stichstraße 'Am Werr' ist mittels einer Brücke über die Ahna von der Schützenstraße aus erreichbar. Von hier aus erfolgt auch die infrastrukturelle Erschließung der Wohnhäuser. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Grünanlage Finkenherd ist nur von der Weserstraße her zugänglich, eine direkte Wegeverbindung zum Bereich 'Am Werr' bzw. den Bleichwiesen besteht nicht. Entlang der Schützenstraße verläuft ein kombinierter Fuß-/ Radweg, der damit außerhalb des gesamten

Auenbereiches liegt, erst kurz vor der Hafenbrücke an das Fuldaufer verschwenkt und von hier aus weiter Richtung Wolfsanger führt.

Ebenso beachtlich ist die von der Schützenstraße ausgehende starke Barrierewirkung zwischen dem Stadtteil Wesertor und dem Auenbereich/ Fuldaufer.

ÖPNV

In ca. 250 m Entfernung zum mittleren Plangebiet befindet sich an der Weserstraße die Haltestelle 'Katzensprung', die von den Straßenbahnlinien 3, 6 und 7 angefahren wird. Direkt an der Schützenstraße besteht eine Bushaltestelle, die von der Linie 10 angeeignet wird. Dadurch bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels.

3.3 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt Kassel z. Zt. keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Jedoch wurden bei Arbeiten an der Festungsmauer Belastungen vorgefunden. Falls im Rahmen von Baumaßnahmen auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Fachbehörden unverzüglich zu informieren. Bei Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien, belastetes Bodenmaterial sowie sonstige Abfälle sind aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Laut den der Stadt Kassel vorliegenden Informationen ist der Geltungsbereich mehrmals von alliierten Luftangriffen betroffen gewesen. Im Bebauungsplan wird daher der Hinweis gegeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt. Für Baumaßnahmen sind die folgenden Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu beachten:

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

4. Ziele der Planung

4.1 Städtebau und Freiraum

Der Stadtteil Wesertor, überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbau mit hoher Dichte, verfügt nur über wenige und oft kleinteilige öffentliche Grün- und Freiflächen.

Im Zuge des seit 2008 im Wesertor laufenden Förderprogramms "Soziale Stadt" stellt die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil ein zentrales Handlungsfeld dar.

Im Planbereich sind dazu die Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd und in direkter Verbindung und Fortsetzung die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum vorgesehen. Das Planungskonzept sieht einen Wechsel zwischen gestalteten Bereichen (Grünanlage Finkenherd), offenen extensiven Wiesenflächen (Fuldaaue) und naturnahen Uferbereichen (Fulda und Ahna) vor, die mit der geplanten Renaturierung der Ahna eine qualitätvolle Erweiterung erfahren. Ergänzend sollen von der Schützenstraße her, insbesondere in direkter Gegenlage zum Einmündungsbereich

Wimmelstraße/ Franzgraben/ Schützenstraße, neue Zugänge und im Weiteren auch Blickbeziehungen in die Fuldaaue geschaffen werden.

Der Grünordnungsplan Fuldaufer-Bleichwiesen (Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Entwurf 2010) stellt für diesen Teilbereich aufgrund der topografischen Situation der Flussniederung mit vergleichsweise ebenem Gelände und der Vielgestaltigkeit der Landschaftselemente (Grünanlagen, Fluss mit Galeriewald, offene Wiesenflächen, Mündung der Ahna) eine besondere Eigenart fest, die vielfältige Erlebnismöglichkeiten und Freizeitaktivitäten zulässt und darüber hinaus einmalige Blickbeziehungen auf die Stadt Kassel bietet.

Somit stellt die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum ein zentrales Schlüsselprojekt nicht nur für die Entwicklung des Stadtteils Wesertor sondern auch für die Gesamtstadt durch enge Verknüpfung der Fulda mit dem Stadt- und Landschaftsraum dar. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet die geplante Anlage eines west-ost-verlaufenden Rad- und Fußweges im Planbereich, wodurch ein erneuter Lückenschluss und die Weiterführung des gesamtstädtisch bedeutsamen Projektes 'Fuldauferweg' erreicht werden sollen.

Begleitend zur Umsetzung der grünordnerischen Planungsziele wird auch aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen angestrebt. Die denkmalgeschützten ehemaligen Gerberhäuser werden im Bestand gesichert und aufgrund des landschaftlich geprägten Umfeldes und der Lage im Überschwemmungsgebiet in Art und Maß der Nutzung auf das derzeit vorhandene Wohnen beschränkt.

Die am Standort vorhandene Nutzung des Kinderbauernhofes wird planungsrechtlich abgesichert. Mit der zulässigen Errichtung zweier Gebäude kann die Arbeit des Kinderbauernhofes am Standort fortgesetzt und dieser wichtige Baustein für die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor erweitert werden.

Für die bisher nicht ausgebaute Straße 'Am Werr' ist eine gestalterische und funktionale Neuordnung der Flächen als platzartige Aufweitung (Gerberplatz) vorgesehen, die bis an das Ahnaufer und die alte Stadtmauer heranreicht.

Das auf dem Grundstück Schützenstraße 2 befindliche denkmalgeschützte Gründerzeithaus wird im Bestand gesichert. Eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption auf dem benachbarten Flurstück wird durch Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Die bisher auch auf den östlich anschließenden Flurstücken entlang der Schützenstraße zulässige Bebaubarkeit (nach § 34 BauGB) wird zugunsten der Entwicklung des Gesamtbereiches als öffentliche Grünfläche zurückgenommen. Die Umwandlung des Flurstücks 31/1 zur Grünfläche kann erst erfolgen, wenn die hier bestehende Baulasteintragung gelöscht wurde.

4.2 Planvorhaben Kinderbauernhof

Der Kinderbauernhof e.V. ist seit 2007 im Plangebiet ansässig und ermöglicht als kostenloses Freizeitangebot Kindern und Jugendlichen den Gemüse-/ Gartenanbau, die Erfahrung mit Tieren (derzeit zwei Schafe, drei kleine Schweine und Hasen) sowie ergänzende Spielangebote in der freien Natur. Neben Projektnachmittagen werden auch in den Schulferien spezifische Schwerpunkthemen angeboten. Dadurch besteht insbesondere für die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor ein wohnungsnahes Freizeitangebot. Zusätzlich wird der Kinderbauernhof an den Vormittagen von den umliegenden Schulen als außerschulischer Lernort genutzt, z.T. werden eigene Schulgartenbeete angelegt und von den Klassen betreut.

Für den Aufenthalt bei Schlechtwetter steht bisher auf dem Gelände nur ein Bauwagen als Unterschlupf zur Verfügung. Um hier eine Verbesserung zu erreichen bzw. auch im Frühjahr, Herbst und Winter eine kontinuierliche Freizeitgestaltung anbieten zu können, beabsichtigt der Verein den Bau eines Aufenthaltsgebäudes für Gruppen (105 qm) sowie eines kombinierten Werkstatt- und Stallgebäudes (80 qm), um auch für die Tiere im Winter ein gesichertes Quartier zu haben. Als Standort für die Gebäude ist der Bereich östlich der

vorhandenen Gerberhäuser vorgesehen, die Stellung des Hauptgebäudes orientiert sich an der Ausrichtung der bereits vorhandenen denkmalgeschützten Häuser, die geplante Holzständerbauweise mit Satteldächern greift auch konstruktiv das Erscheinungsbild der Gerberhäuser auf. Durch die Anordnung des Hauptgebäudes am geplanten Gerberplatz wird die kleinteilige Bauweise in Richtung Schützenstraße weitergeführt und gleichzeitig der neue Platz an seiner südlichen Kante räumlich klar gefasst. Die im Umfeld vorhandenen alten Ruinen sollen baulich gesichert und in die Gestaltung des Außenraumes einbezogen werden. Der vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich erhalten werden. Durch die baulich-funktionale Bündelung ist es möglich, dass die derzeit auf dem Areal vorhandenen Kleinbauten wie Ställe und Gerätehütten entfernt werden.

Die technische Erschließung der neuen Gebäude ist durch Anknüpfung an den Bestand sehr gut möglich. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen und die Planung ist mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt von der Schützenstraße aus über die kleine Ahnabrücke. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze (hier werden 2 Stück veranschlagt) erfolgt im Bereich des Gerberplatzes.

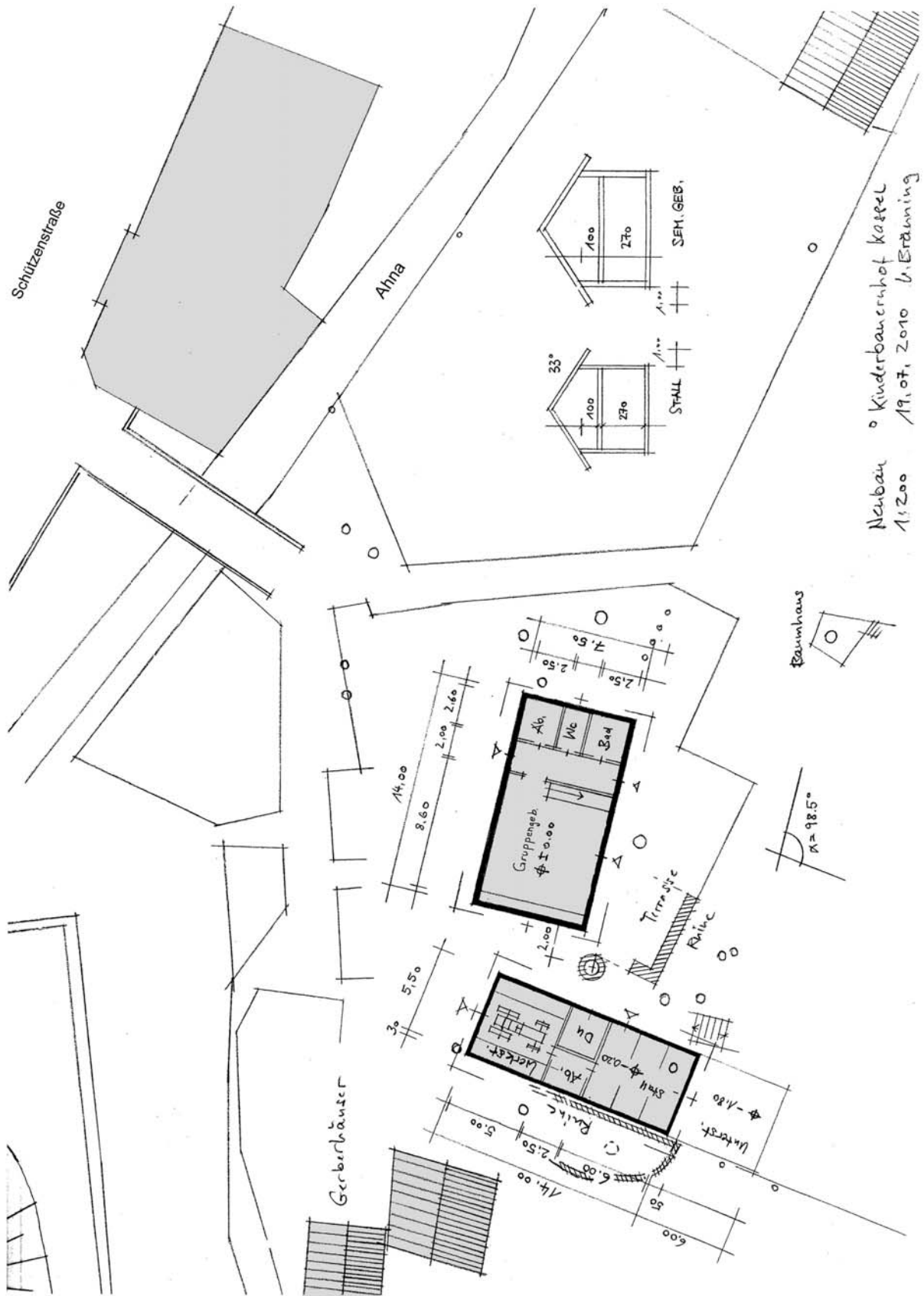


Abb. Kinderbauernhof - Lageplan (o.M.), Vorentwurf (Quelle: Architekt U. Bräuning, Stand Juli 2010)

5. Fachplanerische Belange

5.1 Lärm/ Geräuschimmissionen

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar, die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann.

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Mischgebiete	60 dB(A) Tags/ 50 dB(A) Nachts
Reine Wohngebiete	50 dB(A) Tags/ 40 dB(A) Nachts
Parkanlagen	55 dB(A) Tags/ 55 dB(A) Nachts.

Wohnnutzung

Für das im Geltungsbereich bestehende Grundstück Schützenstraße 2 erfolgt eine zeichnerische Festsetzung als Mischgebiet, die Wohngebäude auf den Grundstücken Am Werr 2, 4 und 6 werden durch textliche Festsetzungen im Bestand gesichert. Alle Gebäude werden seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzt. Das Wohnen ist jedoch durch den Verkehrslärm der Schützenstraße stark beeinträchtigt, so dass die Festsetzung der Nutzungen mit dem Hinweis Lärmbelastung (L) erfolgt.

Auf der Grundlage einer Zählung vom Mai 2008 (Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Sandershäuser Berg, Ing.-Büro Brilon Bonzio Weiser, Bochum) beträgt die durchschnittliche Verkehrsstärke ca. 27.000 Kfz/24 Std., der Anteil in der nachmittäglichen Spitzenstunde (16-17 Uhr) liegt in der Schützenstraße (Abschnitt zwischen Weserstraße und Wimmelstraße) bei ca. 2.250 Kfz.

Daher hat das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz, vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren die Geräuschimmissionen an den Gebäuden durch Berechnung gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ermittelt.

Mischgebiete

Demnach ergeben sich für das Gebäude Schützenstraße 2 folgende Beurteilungspegel:

Nordfassade	73 dB(A) Tag	65 dB(A) Nacht
Ostfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht
Südfassade	55 dB(A) Tag	47 dB(A) Nacht
Westfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht

Mit Ausnahme an der Südfassade werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tageszeitraum um 8 bzw. 13 dB(A) überschritten, für die Nacht liegen die Überschreitungen bei 11 bzw. 15 dB(A). Somit liegen die Beurteilungspegel an der Nordfassade oberhalb der Sanierungswerte der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR97), die für Mischgebiete 72 dB(A) Tag/ 62 dB(A) Nacht und für Reine Wohngebiete 70 dB(A) Tag/ 60 dB(A) Nacht betragen.

Wohngebäude Am Werr

Für die Wohngebäude Am Werr 2, 4 und 6 wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Nordwest- und Nordostfassade	63 dB(A) Tag	55 dB(A) Nacht
Südwest- und Südostfassade	60 dB(A) Tag	52 dB(A) Nacht

Da im Bereich der Wohngebäude keine Festsetzung als Baugebiet erfolgt, wird unter Berücksichtigung der Eigenart der Bebauung die tatsächlich vorhandene Nutzung des reinen Wohnens betrachtet.

Die Überschreitungen erreichen am Tag bis zu 13 dB(A), in der Nacht bis zu 15 dB(A). Eine Einhaltung der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht ist auch an den Südseiten der Gebäude nicht gegeben. Auch bei Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebietes könnten die Orientierungswerte (55 dB(A) Tags/ 45 dB(A) Nachts) nicht eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse für die vorhandenen Gebäude zeigen, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich passive/ organisatorische Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation der Richtwert-Überschreitungen sind die Schalldämm-Maße der DIN 4109 Ausgabe 1989 für Außenbauteile einzuhalten, der Schallschutz für schutzbedürftige Räume durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen und Schlafräume/ Kinderzimmer auf der der Schallquelle abgewandten südlichen Seite anzuordnen.

Parkanlagen

Im Zuge des Grünordnungsplanes Fuldaufer-Bleichwiesen (vgl. ebd.) wurden vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz (2009) auch die aus dem vorhandenen Verkehrslärm der Schützenstraße resultierenden Beurteilungspegel für die bestehenden und geplanten Grünflächen im Geltungsbereich ermittelt. Diese betragen am Tag zwischen 60 und 70 dB(A), in der Nacht zwischen 53 und 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird tagsüber im Nahbereich der Schützenstraße um bis zu 15 dB(A) deutlich überschritten, während entlang des Fuldaufers die Überschreitung mit ca. 5 dB(A) geringer ausfällt.

Damit können die erwünschten Zielwerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, jedoch werden die Werte unter den gegebenen Bedingungen und im Hinblick auf einen stets nur vorübergehenden Aufenthalt in den Grünflächen als vertretbar eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebietes ist davon auszugehen, dass die Wirksamkeit und die Kosten für aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Schützenstraße in keinem Verhältnis zum dadurch erreichbaren Lärmschutz stehen würden. Ebenso beachtlich sind die nachteiligen Auswirkungen auf die naturräumlichen Belange. Mit einer Abschirmung der Grünflächen durch Lärmschutzwände oder Erdwälle würde eine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes und des Naturraumes Fuldaaue entstehen und auch die städtebaulich gewünschte Verzahnung der Fuldaaue mit dem Stadtteil Wesertor nicht erreicht werden können. Darüber hinaus könnte es aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Fulda durch die Lärmschutzeinrichtungen zu Störungen des Zu- und Abflusses bei Hochwasser kommen. In der Gesamtbetrachtung wird zugunsten naturräumlicher, städtebaulicher und wasserrechtlicher Belange auf die Festsetzung und Errichtung von lärmabschirmenden Bauwerken im Bereich der Schützenstraße verzichtet.

Benachbarung Wohngebäude Am Werr/ Private Grünflächen 'Kinderbauernhof

Der Kinderbauernhof ist seit 2007 am Standort ansässig, die Freiluft-Aktivitäten finden bereits heute in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnhäusern Am Werr statt, Lärmbeeinträchtigungen seitens der Nachbarschaft wurden bisher nicht signalisiert. Die Arbeit des Kinderbauernhofs beinhaltet ein pädagogisch betreutes Angebot, bei dem

Erfahrungen mit der Natur, dem Gemüse-/ Gartenanbau und im Umgang mit Tieren den Schwerpunkt bilden. Installierte Spielgeräte, wie auf Spielplätzen üblicherweise und charakterisierend anzutreffen, sind hier nicht vorhanden. Die Öffnungszeiten liegen außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten, eine selbstständige Nutzung durch Kinder und Jugendliche außerhalb der Öffnungszeiten und ohne Betreuung ist auf dem eingezäunten Gelände nicht möglich. Die Aktivitäten in dem geplanten Werkstatt- und Stallgebäude finden in geschlossenen Räumen statt. Auch wenn die Nutzung des Kinderbauernhofes durch die Kinder und Jugendlichen mit Lärm verbunden sein kann, kann aufgrund der kontinuierlichen pädagogischen Betreuung der Kinder und Jugendlichen jederzeit darauf hingewirkt werden, dass auf die Ruhebelange der Nachbarschaft und ebenso notwendig auf die Ruhebelange der Tiere Rücksicht genommen wird. Aufgrund der dargestellten Organisations- und Arbeitsweise wird der Kinderbauernhof als sozial-pädagogische Einrichtung bewertet, die eine betreute Kinder- und Jugendarbeit anbietet. Eine bau-planungsrechtliche Einstufung und Beurteilung der Einrichtung als Abenteuer-, Robinson- oder Aktivspielplatz kann daher nicht zugrunde gelegt werden.

Unabhängig davon werden Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung nicht gesehen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, einerseits Private Grünfläche 'Hausgarten' (mit Lärmvorbelastung und dennoch schutzwürdiger Wohnnutzung) und andererseits Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (mit einer gemeinnützigen und gemeinbedarfsorientierten Nutzung, die unter pädagogischer Betreuung Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist) in direkter Nachbarschaft zueinander, werden - auch aufgrund der bisherigen Rechtsprechung - als grundsätzlich zulassungsfähig und sozialadäquat bewertet. Zur Wahrung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots sind jedoch ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplanes in der Baugenehmigung Auflagen zur Einhaltung der Ruhe- und Nachtzeiten vorgesehen.

5.2 Hochwasserschutz

Mit Ausnahme der Grünfläche Finkenherd liegt das gesamte Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen.

Der Anteil der durch Gebäude überbauten Flächen im Plangebiet ist mit insgesamt 350 qm sehr gering, bauliche Erweiterungen der bestehenden Häuser werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Neubaumaßnahmen sind für den Kinderbauernhof durch Errichtung zweier Gebäude (überbaubare Grundfläche insgesamt 185 qm) vorgesehen. Im Mischgebiet MI 2 wird eine überbaubare Fläche (max. 64 qm) festgesetzt. Zusätzlich wurde zwischenzeitlich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz' (Gerberplatz) auf einem ca. 35 cm höheren Niveau als das Ausgangsgelände angelegt.

Seitens des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel wurde für die Neubauvorhaben des Kinderbauernhofes und (...) ein tatsächlicher Retentionsraumverlust von 183 cbm ermittelt. Für die Neuanlage des Gerberplatzes wurde ein Retentionsraumverlust von 163 cbm ermittelt.

Der Ausgleich erfolgte im Zuge der mittlerweile umgesetzten Renaturierung der Ahna, die im Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 300 m naturnah umgestaltet worden ist. Durch Rücknahme des technischen Uferverbau, Profildifferenzierung und die Entwicklung von Ufersäumen und –gehölzen kann eine deutliche Verbesserung des ökologischen Zustandes erreicht werden. Der Plan zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung (Ing.-Büro WAGU GmbH, Kassel, Januar 2010) wurde durch die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel am 03.02.2011 unter Az.: 31.2/KS-P 1810 genehmigt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte in 2012.

Durch die Renaturierung der Ahna wurden insgesamt 8.178 cbm zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen. Davon sind Anteile als Ausgleich folgenden Verfahren zugeordnet:

- Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen' 346 cbm
- Bebauungsplan Nr. I / 46 'Auebad' 7.240 cbm
- Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' 418 cbm

Die verbleibenden 174 cbm sind bisher keinem Projekt als Ausgleich zugeordnet.

Der Nachweis der Schaffung des erforderlichen Retentionsraumes ist im Genehmigungsentwurf (vgl. ebd. Seite 14f) erbracht und erfolgte durch tachymetrische Geländeaufnahmen und die computergestützte Verschneidung der Geländemodelle für den Bestand und den Planungszustand.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Mischgebiete

Art der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete an der Schützenstraße werden die flächenintensiven Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3, 5, 6 und 7 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) aufgrund der räumliche Lage (Überschwemmungsgebiet) im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen und direkter Angrenzung an die Ahna ausgeschlossen.

Ebenso sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution aufgrund der für diese Art der Nutzungen nicht-integrierten Lage ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Benachbarung von Wohngebieten und Schulgebäude steht diesen Nutzungen entgegen.

Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für das bereits bestehende Gebäude Schützenstraße 2 (MI 1) orientieren sich die Festsetzungen am Bestand (GRZ 0,8/ GFZ 4,1). Damit werden die nach §17 BauNVO zulässigen Obergrenzen deutlich überschritten. Im benachbarten Mischgebiet MI 2 bleibt das bauliche Maß (GRZ 0,3/ GFZ 1,0) unter den zulässigen Obergrenzen. Da die Festsetzungen hier im Hinblick auf eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption für das Gebäude Schützenstraße 2 erfolgen, ergibt sich in der Gesamtbetrachtung beider Mischgebiete eine gemittelte GRZ von 0,55 sowie eine gemittelte GFZ von 2,75. Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist aus Gründen der Erhaltung eines denkmalgeschützten gründerzeitlichen Gebäudes und aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die für den Erhalt funktional notwendige bauliche Dichte ist für die Entstehungszeit des Gebäudes prägend und orientiert sich auch an den z.T. gründerzeitlichen Dichten der Umgebung.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen. Um aufgrund des relativ ebenen Ausgangsgeländes für die nachfolgende Ausführungsplanung eine größere Flexibilität zu ermöglichen, sind auch unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Grundstücksfreiflächen in den Mischgebieten

Durch die in den Mischgebieten festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen soll eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete in direkter Angrenzung zur Ahna und den Bleichwiesen gesichert bzw. erreicht werden. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich sowie der landschaftlichen Einbindung der Bebauung. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die Stellplatzflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine begrünungsfähige Oberflächenbefestigung festgesetzt. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei.

6.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG)

Die privaten Grundstücke Am Werr 2, 4 und 6 mit den denkmalgeschützten Wohngebäuden werden in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes als Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG 1, HG 2, HG 3) festgesetzt. Beachtlich hierfür ist der landschaftlich geprägte Gesamtzusammenhang des Fuldaauenbereiches Bleichwiesen, der als übergeordnetes Entwicklungsziel geschützt und mit Ausnahme der bereits vorhandenen Nutzungen als Landschaftsraum nachhaltig weiterentwickelt werden soll.

Die denkmalgeschützten Häuser 'Am Werr' werden durch die Festsetzungen im Bestand gesichert. Bezogen auf die seit Jahrzehnten vorhandene reine Wohnnutzung und unter Beachtung des Denkmalschutzes und der Lage im Überschwemmungsbereich der Fulda, werden Art und Maß der baulichen Nutzung für die vorhandenen Wohngebäude textlich definiert. Die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche (GR), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhen orientieren sich eng am Bestand. Bei Abgang der Gebäude ist deren Wiedererrichtung an gleicher Stelle gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes möglich.

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung und Gestaltung der festgesetzten 'Hausgartenflächen' soll erreicht werden, dass diese ihren Charakter als deutlich begrünte Flächen bewahren. Gartenbezogene Freizeitnutzungen werden gesichert und gleichzeitig die Errichtung von baulichen Nebenanlagen und der Anteil der befestigten Flächen auf ein für solche Nutzungen sinnvolles Maß begrenzt.

Zugunsten der landschaftlichen Entwicklung der Aue und des Hochwasserschutzes bleibt die Bebauung somit auf den Bestand beschränkt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden.

Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB)

Mit den Festsetzungen zu den Privaten Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB 1 und KiB 2) werden die bereits seit 2007 am Standort vorhandenen Nutzungsstrukturen des gemeinnützig tätigen Vereins 'Kinderbauernhof-Kassel e.V.' dauerhaft gesichert und die Errichtung von zwei Funktionsgebäuden (im KiB 1) planungsrechtlich ermöglicht. Durch detaillierte Festsetzungen zu Lage, Größe, Art, Höhe und Beschaffenheit der baulichen Anlagen soll eine Integration der Gebäude in den benachbart vorhandenen, denkmalgeschützten Baubestand sowie in die landschaftliche Umgebung sichergestellt werden. Ergänzend werden auch hier die Errichtung von baulichen Anlagen und der Anteil der befestigten Flächen begrenzt und die Art der zulässigen Einfriedungen festgesetzt

6.4 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten Öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' im westlichen, nordöstlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches mit naturnah gestalteten Bereichen sind, insbesondere für Kinder und Jugendliche, wichtige stadtteilnahe Freiräume, die im Bestand gesichert bzw. neu entwickelt werden und so ein wohnungsnahes Erholungsangebot schaffen.

Die Öffentliche Grünfläche 'Naherholung' soll als offener, extensiver Wiesenbereich zwischen Ahna und Fuldaufer entwickelt werden und dient – neben der Naherholung – auch dem Ausgleich der baulichen Eingriffe im Planbereich.

6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der bisher unbefestigten Straße 'Am Werr' wird die Anlage eines Platzes festgesetzt. Verkehrstechnisch nimmt die Platzfläche auch weiterhin die Stellplätze für die Wohnbebauung sowie eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr auf. Gleichzeitig kann der Platz als Schnittpunkt zwischen den verschiedenen Wegen auch zum Aufenthalt genutzt werden.

Mehrere Geh-/ Radwege verknüpfen den Planbereich mit den im Stadtteil angrenzenden Wegen und stellen so einen wichtigen Lückenschluss bei gleichzeitig durchlässiger Erschließung des Naherholungsbereiches Bleichwiesen dar. Insgesamt soll mittels eines sparsamen Wegesystems versucht werden, die Erholungssuchenden gezielt zu lenken. Um den Grad der Versiegelungen zu minimieren, werden für die Wege wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt, sofern bautechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.

6.7 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Wasserflächen dienen im Wesentlichen der dauerhaften Sicherung/ Entwicklung des Bestandes der Fließgewässer Fulda und Ahna. Der planzeichnerisch festgesetzte Verlauf der Ahna entspricht den Zielsetzungen der Genehmigungsplanung zum naturnahen Umbau und Ausbau der Ahna, wodurch die Lebensraumfunktion und die Gewässerstrukturgüte qualitativ deutlich verbessert und der Biotopverbund im Übergang zur Fuldaaue gestärkt wird.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit den Maßnahmen zur Entwicklung eines lückigen naturnahen Gehölzsaums sowie naturnaher Hochstaudenfluren und Sumpflvegetation entlang der Ahna (M1) erfolgt die Herstellung eines ökologisch wirksamen Biotopverbundelementes in Anknüpfung an bereits vorhandene Vegetationsbestände. Gleichzeitig soll durch die festgesetzten Flächen ein Ausgleich für Eingriffe im vorliegenden Planbereich sowie in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. I / 46 'Auebad' und Nr. VII / 65 'Hafenstraße' erreicht werden.

Die Festsetzungen der Maßnahmenflächen M2 dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung vorhandener wertvoller Ufergehölze und Hochstaudenfluren im Plangebiet.

Darüber hinaus wurden aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ersatzneubau der Hafenbrücke drei Maßnahmenflächen (A1, A2, A3) in den Bebauungsplan übernommen, die als Ausgleich für den Neubau der Hafenbrücke an den jeweiligen Standorten anzulegen und zu entwickeln sind.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Neuanpflanzung von Bäumen in der Grünanlage Finkenherd wird durch raumbildende Vegetationsstrukturen und begleitend zur Ahna auch von der Schützenstraße aus der Gesamtbereich Bleichwiesen ablesbar.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die im Plangebiet vorkommende Tier- und Pflanzenwelt standortgerechte einheimische Gehölzarten gemäß der Auswahlliste in den Festsetzungen zu pflanzen.

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan zeigen, dass durch den Verkehrslärm der Schützenstraße an allen im Plangebiet vorhandenen Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge und der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Geltungsbereich bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Zum Schutz der Fließgewässer im Planbereich (insbesondere bei Hochwasser) aber auch zum Schutz des Grundwassers ist die Lagerung und Verwendung von Heizöl im Geltungsbereich ausgeschlossen.

6.11 Zuordnungsfestsetzung

Die Eingriffe in den Retentionsraum der Fulda können nicht auf den Grundstücken ausgeglichen werden, auf denen sie zu erwarten sind. Da die Ausgleichsmaßnahme 'Renaturierung der Ahna' auch für Planvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt, wird der prozentuale Anteil an dieser Ausgleichsmaßnahme dem vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung zugeordnet.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen

In Anlehnung an die im Plangebiet aber auch in der Umgebung vorherrschende Dachgestaltung und aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebietes wird als Dachform nur das Satteldach zugelassen.

Einfriedungen

Die Regelungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sollen in direkter Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen eine gestalterische Integration der Privaten Gartenflächen in die landschaftlich geprägte Umgebung erreichen. Um im Übergang zu den öffentlichen Flächen ausreichenden Sichtschutz und Gebrauchssicherheit zu ermöglichen, sind die Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechslungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen. Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude mit einer maximalen Größe von 3 qm zulässig

Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes in der Fuldaue und der damit verbundenen Entwicklungsziele wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, aber auch des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes im Hinblick auf den Denkmalschutz vermieden werden.

7. Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/47 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Sicherung der Bereiche Finkenherd und Bleichwiesen als öffentliche Freiräume und die geordnete Weiterentwicklung des im Planbereich ansässigen Kinderbauernhofs geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einher geht. Dadurch werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt und gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Das Plangebiet wurde im Umweltbericht hinsichtlich seiner vorhandenen Funktion und Leistungen untersucht und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung bewertet. Durch die geplanten Gebäude des Kinderbauernhofs/ kleine bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Anlage von Wegen in den öffentlichen Parkanlagen finden Eingriffe in die naturräumlichen Faktoren Boden und Wasser (Hochwasserschutz) statt.

Im Umweltbericht erfolgte für die quantitative Betrachtung eine rechnerische Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung. Da für einen ersten Realisierungsabschnitt zum Bau des Gerberplatzes und des Weges an der Fulda eine separate Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel im April 2011 erfolgte, wurde im Umweltbericht eine Bilanzierung lediglich für die Teilbereiche Grünanlage Finkenherd, Park an der Schützenstraße und die Baumaßnahme Kinderbauernhof vorgenommen. Im Ergebnis wurde ein Defizit von -5.094 Wertpunkten ermittelt.

Für den zweiten Realisierungsabschnitt zur Anlage des Parks an der Schützenstraße und den Bau eines Steges und einer Brücke über die Ahna wurde durch das Regierungspräsidium Kassel im Mai 2013 eine Genehmigung erteilt. In der Bilanzierung (korrigierte Fassung vom 07.10.2013) der naturschutzfachlichen Eingriffe nach Kompensationsverordnung wird für diese drei Maßnahmen ein Guthaben von 17.131 Wertpunkten ermittelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind daher die Eingriffe in Natur und Landschaft nur noch für die Grünanlage Finkenherd und die Baumaßnahme Kinderbauernhof zu bewerten und unter Einbeziehung der bereits umgesetzten Baumaßnahmen im Gesamtgeltungsbereich abzuwägen. Dem o.g. Guthaben von 17.131 Wertpunkten steht für die beiden Teilbereiche Grünanlage Finkenherd und Kinderbauernhof laut Umweltbericht ein rechnerisches Defizit von 36.170 Wertpunkten gegenüber.

Die qualitative Abwägung im Umweltbericht aber auch in den Anträgen für die o.g. beiden Realisierungsabschnitte macht deutlich, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die vorgesehenen Maßnahmen und die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

In Bezug auf das Schutzgut Boden haben die geplanten Vorhaben und die damit verbundene Neuversiegelung Funktionsverluste zur Folge. Mit der im Bereich Schützenstraße

vorgesehenen Rücknahme der bisher bau-planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke werden jedoch bereits zulässige Eingriffe und Funktionsverluste für den Boden verhindert und eine nachhaltige Aufwertung des Gesamtbereiches Bleichwiesen erreicht.

In der Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsziele des Bebauungsplanes erfahren insbesondere die Faktoren Erholung und Landschaftsbild eine sehr hohe Aufwertung. Aber auch für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch den sich entwickelnden Strukturreichtum im Bereich Bleichwiesen und Ahna mittelfristig deutliche Verbesserungen eintreten.

Durch den Verzicht auf die im Bereich an der Schützenstraße bisher mögliche Bebauung und die Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd wird eine nachhaltige Aufwertung des Planbereiches im Übergang zur Stadtteilbebauung erreicht. Die Zugänglichkeit des Gesamtbereiches Bleichwiesen und die Gelegenheiten zur Erholung werden für die Bevölkerung des mit Freiraumangeboten unterversorgten Stadtteils Wesertor wesentlich verbessert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren zu einem großen Teil aus dem Vorhaben Kinderbauernhof, der die pädagogische Vermittlung zum Umgang mit der Natur zum Ziel hat – auch in Kooperation mit den benachbarten Schulen und Kindergärten. Die Angebote zur Erforschung von Pflanzen und Tieren, aber auch zur Erfahrung von Bewegung, Gesundheit und Ernährung erfreuen sich einer regen Nachfrage und leisten damit einen zukunftsweisenden und nachhaltigen Beitrag zum Verständnis und zum Erhalt von Natur und Landschaft.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen bzw. durch die festgesetzten Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den naturräumlichen Faktoren sind nicht erkennbar.

Auch wenn sich rechnerisch kein vollständiger Ausgleich ergibt, können die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die beschriebenen Zielsetzungen und Maßnahmen und ihre Wirksamkeit im Gesamtzusammenhang qualitativ als kompensiert angesehen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Stadtteile und Naherholungsbereiche sowie der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung
 - Zulässigkeit der Bebauung Kinderbauernhof und Privater Grünflächen
 - Entwicklung und Erhalt von öffentlichen Grünflächen im Sinne der Gemeinbedarfsnutzung
 - Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen, Gewässer und geschützter Lebensbereiche
 - Schutz vor Lärmimmissionen
- gegeneinander abzuwägen.

Die planungsrechtlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um die Versorgung des Stadtteils Wesertor mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen zukunftsfähig sicherzustellen. Insbesondere durch die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens 'Kinderbauernhof' soll das Freizeit- und Lernangebot für Kinder und Jugendliche, vorrangig aus dem Stadtteil, aber auch für benachbarte Schulen und Kindergärten erhalten und weiter ausgebaut werden und ein verantwortungsbewusster Umgang mit Natur und

Landschaft pädagogisch vermittelt und erfahrbar werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird somit den sozialen und erholungsbezogenen Bedürfnissen der Bevölkerung im Stadtteil Wesertor und dem Wohl der Allgemeinheit Rechnung getragen und insbesondere Kindern ein naturräumliches Erfahrungsfeld zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus soll die Vernetzung des neuen öffentlichen Freiraums Bleichwiesen mit den vorhandenen Wegen im Stadtteil und in Bezug zu den angrenzenden Stadtteilen, aber auch im Verbund mit vorhandenen Vegetationsstrukturen und naturnahen Entwicklungsabschnitten erreicht werden.

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplanes. Die Entwicklungsziele des Umweltberichts sind im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem zu

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen zu Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Insgesamt gesehen werden durch die Festsetzungen die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans, insbesondere durch Versiegelungen, minimiert und in der Gesamtbetrachtung ausgeglichen. In Teilbereichen werden die ökologischen Funktionen gesichert bzw. wesentlich gestärkt. So wird der Bereich der Ahna durch die Renaturierung aufgewertet; die geschützten Landschaftsbestandteile entlang des Fuldaufers werden dauerhaft gesichert und weiterentwickelt. Ebenso werden die öffentlichen Grünflächen naturnah angelegt und entwickelt und Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert. Die Bebauung wird mit Ausnahme des Vorhabens Kinderbauernhof und des Mischgebiets MI 2 auf den Bestand festgeschrieben und die Zulässigkeit einer Bebauung im weiteren Verlauf der Schützenstraße bauplanungsrechtlich zurückgenommen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz können auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

10. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches		51.730 m²
davon:		
Bauflächen Mischgebiete		543 m ²
Erschließungsflächen		3.856 m ²
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung 'Platz'	887 m ²	
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung F-/ R-Wege	2.969 m ²	
Öffentliche Grünflächen		23.114 m ²
Private Grünflächen		4.901 m ²
Private Grünflächen 'Hausgarten'	918 m ²	
Private Grünflächen 'Kinderbauernhof'	3.983 m ²	
Wasserflächen		3.091 m ²
Maßnahmenflächen		16.225 m ²

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
– Stadtplanung – Schwarze

Kassel, 09.10.2013

gez. Flore
