

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/44 - Hafen/Helleberg

B e g r ü n d u n g

1.0 Lage

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Kassel an der Fulda. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden
durch die Fulda

im Osten
durch die Losse

im Süden
durch die Straße "Am Lossewerk"

im Westen
durch die Königinhofstraße, die Hafenstraße, die Ostgrenze des Flurstücks 456/2 Flur S, Gemarkung Kassel und durch die Fulda.

2.0 Rechtsverhältnisse

**2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen.
Sachlicher Teilplan Siedlung und Landschaft 1978.**

Hier wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Industrie- und Gewerbefläche (Bestand) und als regionaler Grünzug dargestellt. Darüber hinaus ist das gesamte Gebiet als Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft gekennzeichnet.

**2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kassel (FNP vom
06.03.1974)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind jeweils die Hälfte als gewerbliche Fläche und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich zwischen Hafen und Fulda ist als Grünfläche (allgemeines Grün) dargestellt.

Die Grenze der Flutmulde ist nachrichtlich übernommen.

2.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile der Fluchtlini-
enpläne

Nr. 794 festgestellt am 26.03.1915
Nr. 964 " " 27.12.1913

rechtsverbindlich.

2.4 Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel

In der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der
Stadt Kassel vom 08.11.1976 in der Fassung vom 07.05.1979 ist das
Plangebiet außer dem Hafengebiet als Landschaftsschutzgebiet Nr.
13.2 Hafen ausgewiesen.

Der Bereich des GE-Gebietes östlich des Weges zum Kleingartenge-
lände gehört zum Innenbereich gem. § 34 BauGB und ist insofern
nach § 1 (2) der Landschaftsschutzverordnung ebenfalls nicht Be-
standteil des Landschaftsschutzgebietes.

2.5

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz
(BBauGB) wurde durch Darlegung der Planalternativen und Anhörung
der Bürger in der Zeit vom 16.01.1984 bis 27.01.1984 im Planungs-
amt durchgeführt.

Diese vorgezogene Bürgerbeteiligung gilt auch für ggfs. erforder-
liche Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel vom
06.03.1974, jetzt fortgeltend als Teil der Flächennutzungsplanung
des Zweckverbandes Raum Kassel.

Die in der Bürgeranhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen,
betreffend

1. Besitzverhältnisse am öffentlichen Weg durch die Kleingartenan-
lage
2. Erweiterung der Kleingartenanlage
3. Anlage für ein Kleintierzuchtverein
4. Abschirmung der Kleingärten zum Gewerbegebiet durch Pflanz-
streifen
5. Auskiesung im Hafengebiet/Zerstörung der Ökologie und des Erho-
lungswertes der Landschaft
6. zusätzliche Belastung der Unterneustadt mit Schwerverkehr

wurden überprüft und in dem vorliegenden Planentwurf soweit wie
möglich berücksichtigt. Der Anregung, das Gelände so wie heute,
ohne Auskiesung zu belassen, wurde nicht gefolgt.

2.6 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Kassel

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes VII/44 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung bezieht sich auf eine Reduzierung der Gewerbeflächen östl. der Hafenbahn zugunsten einer Vergrößerung der landwirtschaftlichen Fläche und einer Wasserfläche mit naturbelassenen Randzonen.

Die Reduzierung der Gewerbeflächen zugunsten der Vergrößerung der landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich aus den geänderten Anforderungen an den Hafen, der Neuausweisung von großen Industrieflächen im Süd-Osten der Stadt, den Gutachten zum Vorentwurf des Landschaftsplanes sowie den Wünschen der Bevölkerung, den Landschaftsraum für die Bürger der Unterneustadt weitgehend zu erhalten.

2.7

Für den durch die geplante Auskiesung bedingten Eingriff in das Grundwasser wird ein Genehmigungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes ebenso erforderlich wie nach §§ 5 und 6 des Hess. Naturschutzgesetzes und der Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft.

2.8

Ein Landschaftsplan vom Zweckverband Raum Kassel i. M. 1 : 5000 liegt nicht vor. Z. Z. liegen Teilgutachten sowie der Entwurf eines kommunalen Entwicklungsplanes (Teil Landschaft) vor, jedoch keine beschlossenen Pläne. Für den Bebauungsplan ist ein Landschaftsplan i. M. 1 : 2000 erarbeitet worden und mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt (entspr. § 4 Hess. Naturschutzgesetz). Die wesentlichen Inhalte werden als Festsetzung (i.S. § 9 Abs. 1 BBauGB) in den Bebauungsplan (s. Punkt 6.0) aufgenommen.

Der Landschaftsplan, bestehend aus Bestand, Planung u. Erläuterungen, gilt darüber hinaus als zugehörige Fachplanung zum Bebauungsplan.

3.0 Zustand, bisherige Nutzung

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes wird von der Landwirtschaft und Erwerbsgärtnerei genutzt. In etwa gleich groß sind die Gewerbeflächen um das Hafenbecken und die Anlage des Kleingartenvereins Helleberg mit zugehörigem Grabeland.

Nördlich der Straße "Am Lossewerk" befindet sich ein weiteres kleines Industriegebiet.

Im Hafen findet kein Warenumsschlag durch Schiffstransporte mehr statt. Das Hafengelände ist heute Umschlag- und Lagerstätte für verschiedene Großhandelsfirmen und Standort für Tanklager und Silos (mit Gleisanschluß).

Das Hafenbecken selbst wird als Liegeplatz für Motorboote genutzt.

4.0 Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeine Zielsetzung

- Ausweisung bzw. Abgrenzung des Industriegebietes entsprechend den heutigen Erfordernissen
- Neuordnung und Erweiterung der Kleingartenanlage
- Ausweisung einer Fläche für Kleintierhaltung
- Sicherstellen eines geordneten Kiesabbaues und Herstellung eines gestalteten Baggersees als Feuchtbiotop mit Vegetation an den Uferrändern; Zweck: Naturschutz und naturorientierte Erholung
- Ausweisung von Schutzzonen zwischen den gewerblichen und gärtnerisch genutzten Flächen
- Schaffung von Flächen mit naturnaher Bepflanzung als 'Puffer' zwischen Biotop und Intensivnutzung

An den Bereich zwischen Fulda, Hafenstraße und Losse werden zunehmend Anforderungen gestellt, die einer zweckmäßigen Abgrenzung untereinander und rechtlicher Absicherung bedürfen.

Die im F-Plan dargestellte Ausweisung an Gewerbeflächen basiert auf dem ehemals geplanten Ausbau der Fulda für den 1000 t Eurokahn und eine darauf abgestimmte Hafenerweiterung. Der vorgesehene Anschluß an das Wasserstraßennetz ist nicht geschaffen worden.

Auch aufgrund der industriellen Entwicklung in den letzten Jahren und der großzügigen Neuausweisung von Gewerbeflächen in Waldau sind die Gewerbeflächen im F-Plan überdimensioniert. Das Hafenbecken wird für die Unterbringung von Motorbooten benutzt. Für die Kleingartenanlage Helleberg bestehen Erweiterungswünsche.

Mit Vertrag vom 11.07.1978 hat die Stadt Kassel ihre Grundstücke zwischen dem Hafen und der Losse an eine Kiesbaggerei zur Auskiesung verpachtet.

Die bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen werden im Plan soweit wie möglich berücksichtigt (s. Pkt. 2.5):

1. Der bisher private Weg durch die Kleingartenanlage wird als öffentliche Wegefläche festgesetzt.
2. Die Fläche für die Anlage von Kleigärten wird um 2 ha gegenüber heute vergrößert.
3. Für die Kleintierhaltung wird gesonderte Fläche ausgewiesen.

4. Mit einem je nach örtlicher Gegebenheit zwischen 3 und 10 m breiten Streifen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Abschirmung des Kleingartengeländes sowohl zum Gewerbegebiet als auch zur offenen Landschaft hin vorgeschlagen.
5. Es ist städtisches Ziel, das Hafengelände zur Auskiesung freizugeben. Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit dieses Vorhabens nach den Vorschriften des Hess. Naturschutzgesetzes sowie des Wasserhaushaltsgesetzes zu prüfen.
6. Zusätzliche Belastungen der bewohnten Teile der Unterneustadt durch Schwerverkehr werden aufgrund der Verkehrsführung über die Königinhofstraße, Hafenstraße (nördl. Teil) und Scharnhorststraße nicht erwartet.

4.2 Nutzung und Gestaltung des Gebietes

Es ist vorgesehen, einen Bereich von etwa 25 ha auszukiesen und nach der Auskiesung das Gelände wieder vollständig zu rekultivieren. Da durch die Auskiesung ein Großteil der Bodenmassen nicht mehr vorhanden und eine Totalverfüllung unwirtschaftlich ist, wird eine etwa 10 ha große Wasserfläche entstehen.

Die Ufer der Wasserfläche sollen sowohl als Flachwasserzonen für Watt- und Wasservögel als auch mit steilerem Ufer ausgebildet werden.

Wegen des Risikos der Einbringung belastender Stoffe sind so wenig wie möglich zusätzliche Bodenmassen einzubauen. Ausreichende Kontrolle ist Voraussetzung.

Der Flutmuldenbereich und große Teile nördlich der Kleingartenanlage werden als Fläche für die Landwirtschaft - Grünlandnutzung - mit zum Teil extensiver Nutzung (Weiden) wiederhergestellt. Flächen im Anschluß an das Feuchtbiotop werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen mit einer über einen privaten Pachtvertrag geregelten Weidenutzung.

Eine Erweiterung des Kleingartengeländes wird in den höherliegenden Zonen östl. des bestehenden Kleingartengeländes vorgeschlagen. Ebenfalls ist ein Schutzstreifen mit Anpflanzungen zwischen dem Industriegebiet und der Kleingartenanlage vorgesehen. Innerhalb dieser Erweiterung ist eine Fläche für Kleintierhaltung untergebracht.

4.4

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt im Bereich östl. des Zufahrtsweges zum Kleingartengelände. Diese Erweiterung entspricht einer Arrondierung der schon vorhandenen Gewerbefläche. Das Maß der Ausnutzung wird mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 1,2 festgesetzt.

Um den Übergang zur freien Landschaft zu harmonisieren, wird eine 10 m breite Fläche als Gehölzstreifen festgesetzt.

4.5

Zwischen der Straße "Am Lossewerk" und der Lossestraße und für das Hafengebiet wird Industriegebiet mit einer BMZ von 6,0 festgesetzt.

4.6

Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Abfall, festgesetzt. Diese ist Standort einer mit Planfeststellung genehmigten Firma für Sondermüll.

5.0 Erschließung

Die äußere Erschließung ist mit der Hafenstraße und der Königshofstraße gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über einen für Anlieger befahrbaren Weg beginnend am Zufahrtsweg zum Kleingartengelände, durch die Kleingartenanlage zum Fuldaufer und dann entlang der Fulda und Losse bis Höhe Müllverbrennungsanlage und zur Hafenstraße. Von diesem Weg können, soweit erforderlich, Feldwege zur Unterteilung der landwirtschaftlichen Flächen je nach Erfordernis angelegt werden.

Teile des Weges dienen sowohl zur Erschließung für die landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch für die Naherholung als Fuß- und Radweg mit Anschluß über die Losse nach Sandershausen und Salzmannshausen.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der Kleingartenanlage sowie am Ende des Zufahrtsweges zum Kleingartengelände werden Parkplätze angelegt.

6.0 Landschaft

6.1

Nutzung für den Hafенbereich sind

- die Vermeidung zusätzlicher klimatischer Belastung im Kasseler Becken
- die Sicherung von klimatisch günstigen und bodenertragsmäßig hochwertigen Flächen für Gartenbau und Landwirtschaft, z.T. als Weideflächen
- die Rückgewinnung von weitgehend zerstörten Feuchtbiotopen
- die Sicherung eines Restes von naturnaher Flußlandschaft im Kasseler Becken und ihre Erlebbarkeit
- Erhaltung und Sicherung vorhandener Gehölzgruppen außerhalb der Auskiesungsflächen.

--- Eine gesonderte Erläuterung findet sich im Landschaftsplan für den Planbereich entspr. § 4 Hess. Naturschutzgesetz.

6.2 Rekultivierung, Planung und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Rekultivierungsplan in Verbindung mit dem Abbauplan enthält detaillierte Maßnahmenvorschläge für die verschiedenen Zeitstufen des Kiesabbaus und die stufenweise Rekultivierung.

Der Kiesabbau soll im Trockenverfahren erfolgen, er ist in 3 zeitlichen Abschnitten durchzuführen, die eine möglichst schnelle Rekultivierung zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen ermöglichen.

Die einzelnen Abbauabschnitte sollten eine max. Ausdehnung von 0,5 ha nicht überschreiten und zeitlich kurzfristig rekultiviert werden.

Für den Fall, daß beim Abbau des letzten Abschnittes Verzögerungen eintreten, ist dafür Sorge zu tragen, daß keine ungeordneten Abbauzustände die Landschaftsstruktur beeinträchtigen.

Die Zufahrt zur stationären Aufbereitungsanlage in der Nähe der nördlichen Lossebrücke ist auf der Trasse der Abwasserleitung anzulegen.

6.3

Ziele der Rekultivierung sind:

- Entwicklung von Feuchtbiotopen im Bereich des Kiesteiches
- Ausbildung der Randzonen des Teiches als schützende Pufferzone mit Gehölzen und Schilfgürtel zu den übrigen Flächen
- naturorientierte, ruhige Erholung unter weitergehender Vermeidung von Konflikten
- Weidenutzung auf öffentl. Grünflächen am Rande des Feuchtbiotops
- Landwirtschaft, Gartenbau und private Gartennutzung (Dauerkleingartenanlage und Grabeland)
- Ergänzung des Vegetationsbestandes an der Losse, intensive Bepflanzung am Rande des Gewerbegebietes (Rekultivierung!).

6.4

Die private Grünfläche zwischen dem Hafenbecken und der Fulda ist Vereinsgelände für die Motorbootfahrer. Eine Änderung dieser Nutzung ist nicht vorgesehen.

7.0 Bodenordnung

Von den ca. 60 ha großen Bruttoflächen befindet sich der überwiegende Teil in städt. Besitz. Eine Bodenordnung ist für die geplanten Maßnahmen (Auskiesung) erforderlich.

8.0 Strukturdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	rd. 60,0 ha
davon	
vorh. Kleingartengelände	rd. 5,6 ha
gepl. Kleingartengelände und Fläche für Kleintierhaltung	rd. 2,0 ha
vorh. Industriegebiet und Gewerbegebiet	rd. 7,0 ha
gepl. Industriegebiet und Gewerbegebiet	rd. 0,6 ha
gepl. Wasserfläche	rd. 10,0 ha
sonstige Fläche (Sukzessionsfläche, Schilfgürtel etc.)	rd. 8,0 ha
gepl. Erschließungswege	rd. 1,5 ha
Wasserfläche (Fulda, Hafenbecken)	rd. 6,3 ha
Landwirtschaftl. und Restflächen	rd. 19,0 ha

9.0 Kosten

Wegeabschnitt von der Hafenstraße bis zur Nordgrenze der Kleingartenanlage

Instandsetzung und Ausbau	ca. <u>260.000,--</u> DM
Bau der beiden Parkplätze	ca. <u>65.000,--</u> DM

gez.
Bergholter
Baudirektor

Kassel, 19.06.1986/14.11.1986/14.05.1991