



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/54 „Gut Kragenhof“

Entwurf Begründung einschließlich Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

0.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Kommunale Entwicklungsplanung	3
2.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	4
2.3	Schutzgebiete	4
2.4	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	4
3.	Bestandsaufnahme und Nutzung	4
4.	Planungsziele	5
5.	Planungsinhalte und Umsetzung	6
5.1	Nutzung und Bebauung	6
5.2	Verkehr und Erschließung	6
6.	Übernahme der Fachplanung	6
7.	Umweltbericht (Baugesetzbuch § 2 Abs. 4 und § 2a, Anlage)	6
7.1	Einleitung	6
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
7.3	Zusammenfassung	7
8.	Gesamtabwägung	7
9.	Bodenordnung	7
10.	Kosten	7

0. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine soziale Nutzung der bereits seit längerem bestehenden Wohn- und Schulungsräume innerhalb der landwirtschaftlichen Einrichtung des Gutes Kragenhof zu schaffen, da eine Privilegierung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) für das Vorhaben nicht zutrifft.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt als Enklave der Stadt Kassel nördlich des Stadtteils Wolfsanger in einer Fuldaschleife an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Eine Begrenzung des Gebietes wird einerseits durch den Fluss vorgegeben und wird andererseits, da sich die Festsetzungen ausschließlich auf den Gebäudebestand und das unmittelbar anschließende Grün- und Gartenland beziehen, durch den Verlauf der östlichen Grenze der Flurstücke 4/12 und 4/14, Flur 1, Gemarkung Kragenhof vorgenommen.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale Entwicklungsplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK)

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel (FNP1974, Fortschreibung vom Mai 2004) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.1.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK)

Der Landschaftsplan des ZRK (Entwurf 2000) stellt für das Plangebiet eine freizuhaltende Fläche aus Gründen des Landschaftsbildes und Klimaschutzes dar, mit dem Ziel von Biotopschutz / -entwicklung in einem Teilbereich. Die Gesamtflächen des Gutes Kragenhof unterliegen dem Naturschutzrecht und haben somit, einschließlich der Bodennutzung, Bedeutung für die Landschaftspflege. Der Hauptanteil der Flächen ist als Landschaftsschutzgebiet, der nord-westliche Teilbereich des Plangebietes als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Der Ufergehölzsaum ist zudem gesondert unter Schutz gestellt.

2.1.3 Regionaler Raumordnungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan Nordhessen (2000) sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege und als regionaler Grünzug sowie ein Teil als Naturschutzgebiet dargestellt.

2.1.4 Landschaftsrahmenplan Nordhessen

Im Landschaftsrahmenplan (2000) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landschaftsschutzgebiet, als Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung und als freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes ausgewiesen. In der Bestanderfassung und Bewertung wird unter Punkt 7.1.1.2 „Avifaunistische Schwerpunkträume im Regierungsbezirk Kassel“ und zugehöriger Karte 11c eine Aussage hinsichtlich des wertvollen Bereichs entlang der Fulda mit überregionaler Bedeutung für Rast- und Brutgebiete verschiedener Vogelarten getroffen.

2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Auf einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag kann verzichtet werden, weil keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind.

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Denkmalschutz

Die im Planbild gekennzeichneten Gebäude des Gutes Kragenhof sind als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 05.09.1986. Das Gut Kragenhof ist im Inventar der Bau- und Kunstdenkmäler im Regierungsbezirk Kassel IV. Band (1910) S. 99-100 verzeichnet.

Der südwestliche Bau der ehemaligen Pächterwohnung ist, soweit aus seinen äußeren Formen zu schließen, in seiner Entstehung in das 17. Jh. zu datieren. Die aus Hau- und Werksteinen errichteten Wirtschaftsgebäude des 19. Jh. (ab 1871, nach der Zerstörung der Vorgängerbauten durch einen Brand) folgen in ihrer Anlage und ihren Bauformen dem Muster der preußischen Landbaukunst. Sowohl das genannte Wohngebäude wie die Wirtschaftsbauten, in ihren aus Stein errichteten Bauteilen, sind unter allen Umständen zu erhalten.

Beeinträchtigt wird die historische Anlage durch die in der 2. Hälfte des 20. Jh. hinzugefügten Schuppenanbauten und Siloanlagen an der äußeren Südwestecke sowie in der inneren Südostecke der Wirtschaftsgebäude. Diese Gebäude sind aus Sicht des Denkmalschutzes nicht erhaltenswert.

Als wichtig für das Gesamtbild der Anlage wird ebenfalls die Pflege der Außenanlagen, d. h. des Baumbestandes und der Terrassenmauer im Südwesten der Hofanlage beurteilt.

2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Das gesamte Gutsgelände mit seinen zugehörigen Ackerflächen liegt im Landschaftsschutzgebiet sowie Teile der Flächen im nord-westlichen Bereich, mit den angrenzenden Gewässerflächen der Fulda und Fuldainseln, darüber hinaus im Naturschutzgebiet.

2.4 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB wird verzichtet, da keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. seine Nachbargebiete erwartet werden.

3. Bestandsaufnahme und Nutzung

Das schon seit dem Mittelalter bestehende Gut Kragenhof ging Mitte des 19. Jh. in Privatbesitz über. Im Jahr 1901 stiftete der letzte Eigentümer Thomée seine Besitzungen der Stadt Kassel. Die landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen, etwa 50 ha, sind an den derzeitigen Betriebsinhaber verpachtet, die Wohn- und Betriebsgebäude dagegen in Privatbesitz.

Die vierseitig angelegte, offene aus verschiedenen Epochen stammende Hofanlage ist denkmalgeschützt. Zu ihr gehören im einzelnen, beginnend im Nordwesten: ein ehemaliges Wohnhaus, ein zum Tagungshaus umgebauter ehemaliger Speicher, eine Bäckerei, zwei Foliengewächshäuser, ein größeres landwirtschaftliches Gebäude (ehemaliger Stall und Scheune), das derzeit als Lagerfläche und damit suboptimal genutzt ist, ein Hühnerstall, eine Remise mit Hofbüro und das 1992 neu errichtete Wohnhaus des derzeitigen Pächters.

Westlich des Hofes liegt ein Gebäude, auf zugehörigem Grundstück, für eine Wasserversorgungsanlage der Stadt Kassel. Die Hoffläche ist in Teilen befestigt. Die Erschließung der Anlage erfolgt über einen nicht ausgebauten Fahrweg, durch ein östlich an die Ackerflächen anschließendes Waldgelände aus Richtung Spiekershausen und Landwehrhagen. Direkt im Anschluss an die Hofanlage befinden sich Garten- und Grünflächen und nach Osten, vor dem Waldstück gelegen, die durch Hecken und Strauchgruppen gegliederten Ackerflächen. Seit Jahren hat sich der gegenwärtige Hofpächter um eine wirtschaftliche Betriebsführung im ökologischen Landbau mit Selbstvermarktung sowie um die Erhaltung des historischen, geschützten Gebäudebestandes bemüht, indem er diese schrittweise bereits einer Umnutzung zugeführt hat. Die Umstrukturierung des Betriebes wurde mit der Einrichtung einer Tagungsstätte für landwirtschaftliche Seminare im nicht mehr benötigten Kornspeicher im Jahr 1986 und die Einrichtung einer gewerblichen Bäckerei im Jahr 1991 eingeleitet.

4. Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bauvoranfrage des Hofbesitzers vom Frühjahr d.J. für die Einrichtung eines stationäres Jugendhilfeangebotes, das Trainingscamp „Durchboxen im Leben e.V.“, eine Einrichtung zur Aufnahme und Betreuung von ca. 20 Jugendlichen für längstens etwa 6 Monate, die vom Jugendamt der Stadt Kassel und dem Hessischen Sozialministerium unterstützt wird. Die erforderliche Leistungs- und Entgeltvereinbarung wurde zwischen dem Träger und dem städtischen Jugendamt am 31.07.2004 geschlossen; danach wurde auch seitens des Hessischen Sozialministeriums die notwendige Betriebserlaubnis nach § 45 Sozialgesetzbuch VIII erteilt.

Nach dem vorliegenden Konzept des Vereins richtet sich das Betreuungsangebot an Jugendliche vor allem aus Landkreis und Stadt Kassel, die hinsichtlich Gewalt, Kriminalität, Drogen auffällig geworden sind. Diese Jugendlichen sollen über ein Ganztagsprogramm in einem vorstrukturierten, von aktiver Lebensführung geprägten Rahmen Anleitung und Orientierung erhalten und auf diese Weise in die Gesellschaft reintegriert werden.

Ein vorgeschalteter Probelauf innerhalb der Hofanlage ist äußerst positiv verlaufen. Dabei hat sich die sehr gute Eignung des Gutes Kragenhof, vor allem durch seine Lage abseits der Ortschaften und die sich dort bietenden Möglichkeiten für diese Einrichtung, beispielsweise durch die zu nutzenden Flächen und die Mitarbeit in der Landwirtschaft, herauskristallisiert.

Die vorliegende Konzeption sieht vor, das Boxcamp in Teilen der Betriebsgebäude und im Tagungshaus unterzubringen. Die Gebäude dienen als Unterkunft, für Schulungszwecke und sportliche Aktivitäten. Die bestehenden und in der Vergangenheit genehmigten Wohn- und Schulungsräume bzw. leerstehende oder als Lagerflächen suboptimal genutzte Gebäude sollen also einer neuen Nutzung zugeführt werden. An- oder Ergänzungsbauten sind nicht geplant. Mögliche Ausbauten der Betriebsbauten müssen mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden. Auf diese Weise wird bezweckt, das Gesamterscheinungsbild der Hofanlage zu erhalten.

Das Gut Kragenhof befindet sich nach gegenwärtiger Rechtslage im Außenbereich und dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine über die derzeitige Nutzung hinausgehende anderweitige Nutzung ist gem. § 35 BauGB nicht zulässig, weil das geplante Vorhaben nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Aus diesem Grund muss das Planungsrecht für das Vorhaben geändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen also die rechtlichen Voraussetzungen für die künftig beabsichtigte soziale und sportliche Nutzung geschaffen werden.

5. Planungsinhalte und Umsetzung

5.1 Nutzung und Bebauung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird landwirtschaftliche Fläche mit dem zugehörigen privilegierten Bestand der Betriebsgebäude festgesetzt. Für die Nachfolgenutzung im Teilbereich A des Planes ist gemäß § 9 (2) BauGB eine Nutzung für soziale, pädagogische und sportliche Zwecke zulässig. Wird diese Nutzung aufgegeben, gilt die im Plan festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung weiterhin.

5.2 Verkehr und Erschließung

Sowohl die technische als auch verkehrliche Infrastruktur ist für die Nutzung bereits vorhanden. Es bedarf diesbezüglich keiner Festsetzungen.

6. Übernahme der Fachplanung

Ein landschaftlicher Fachbeitrag gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz liegt nicht vor, da keine neuen Eingriffe vorgenommen werden. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB bedarf es keines Ausgleichs da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Die landschafts- und naturschutzrechtliche Eintragungen werden nachrichtlich übernommen.

7. Umweltbericht (Baugesetzbuch § 2 Abs. 4 und § 2a, Anlage)

7.1 Einleitung

7.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche vor, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung bleibt grundsätzlich bestehen. Für die Betriebsgebäude ist zu ihrem künftigen Fortbestand und ihrer Funktionsfähigkeit eine Nachfolgenutzung im Sinn der beschriebenen textlichen Festsetzung für soziale Zwecke zulässig mit zugehörigem Wohn- und Aufenthalts- sowie Ausbildungs- und Sportgebäudeteilen. Wird diese Nutzung wieder aufgegeben, bleibt es auch künftig bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planungsbereich

Konkrete übergeordnete Entwicklungsmaßnahmen sind im Landschaftsplan des ZRK nicht vorgesehen. Ein Landschaftsplan der Stadt Kassel liegt nicht vor.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeitiger Zustand

Im Bestand des Bebauungsplangebietes liegen für die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie das Wohn- und Arbeitsumfeld für Menschen derzeit ausgeglichene Bedingungen vor.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der geplanten Maßnahmen

Mit den geplanten Umnutzungen werden keine neuen baulichen Eingriffe vorgenommen. Der Gebäudebestand soll genutzt und damit künftig erhalten werden. Die Hof- und Freiflächen um die Gebäude herum bleiben unversiegelt, einzig eine heutige Wiesenfläche soll in Zukunft als Bolzplatz genutzt werden können.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen

Würde der Status Quo beibehalten, könnten die schon heute nicht mehr benötigten Betriebsgebäude künftig nicht erhalten werden und die denkmalgeschützte Anlage würde mit der Zeit verfallen.

Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Frei- und Grünflächen sollen den gegenwärtigen Zustand beibehalten, das bedeutet keine Versiegelungen über den gegenwärtigen Zustand hinaus unter Erhalt des Laubbaumbestandes.

In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderen Möglichkeiten geprüft.

Verfahren der Umweltprüfung und Überwachung der Eingriffe

Da keine Eingriffe vorgenommen werden, sind auch die Potentiale im Vergleich zum Bestand nicht weiter zu prüfen.

7.3 Zusammenfassung

Es werden keine Auswirkungen auf die vorgegebenen Schutzgüter festgestellt.

8. Gesamtabwägung

Da keine Eingriffe entstehen, ist keine Abwägung notwendig bzw. möglich.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10. Kosten

Kosten für die Stadt Kassel entstehen nicht.

gez.
Spangenberg

Kassel, 03.11.2004/10.11.2004