

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. Nr. V/ 11-12, V 11-12 A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhoftal“

1. Verfahrensablauf und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 23.11.1992 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhoftal“ gefasst. Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende "Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes" wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten und Gärten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können.

Grundlage des Bebauungsplans war die „Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel“ (Projektbüro Stadtlandschaft, 1992). Diese sah für das Plangebiet aufgrund der örtlichen Situation keine Sicherung der vorhandenen Privatgärten vor, sondern die Entwicklung eines Grünzuges zur Verbesserung der öffentlichen Erholungsnutzung.

Der Bebauungsplan verfolgt damit folgende Ziele: Das Quellhoftal wird zu einem Naherholungsgebiet (öffentliche Grünfläche) für die Stadtteile Nord-Holland und Fasanenhof entwickelt. Der Quellbach wird renaturiert. Zwei kleine Gartenflächen, die sich nicht im Uferbereich des Quellbaches befinden und das Naherholungsgebiet nicht beeinträchtigen, werden durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. V 11-12, V 11-12 A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhoftal“ wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Auswirkungen u.a. auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima mittels einer Umweltprüfung bewertet und in der Begründung mit integriertem Umweltbericht dargelegt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in kleinerem Umfang vorhandene Gartenhütten und –nutzungen legalisiert. Im Zusammenhang mit der früheren Anlage dieser Gärten wurden bereits Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erbracht. Dort, wo (aktuell) Beeinträchtigungen auftreten, werden diese durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsschwelle reduziert. Dem möglichen Eingriff durch Versiegelung im Rahmen der Anlage einer Gemeinschaftsparkanlage wurde die Anlage einer Streuobstwiese zugeordnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Renaturierung des Bachlaufes, der Abriss eines Teils der vorhandenen Gebäude, die Entfernung standortfremder Gehölze sowie die Entfernung von Gebäuden aus dem Uferbereich und die Anlage von Streuobstwiesen ermöglicht. Damit wird insgesamt eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand erreicht.

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

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans werden die Planungsabsichten der Stadt dargelegt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch der Zeit vom 29.01. bis zum 29.03.1996 vorgestellt. Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde vom 07.04.1999 bis zum 07.05.1999 durchgeführt.

Bedenken und Anregungen wurden nicht geäußert.

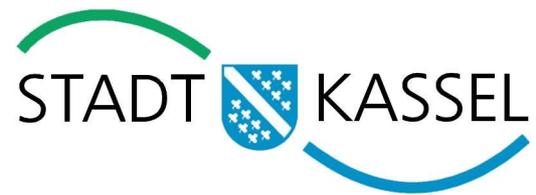
Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 24.03. bis zum 02.05.2003 öffentlich ausgelegen. Eine erneute Offenlage wurde vom 30.10. bis zum 01.12.2006 und eine weitere vom 11.06. bis zum 13.07.2012 sowie eine beschränkte Offenlage vom 26.10. bis zum 23.11.2012 durchgeführt.

Aufgrund entsprechender Anregungen wurde der Zuschnitt der öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet geändert. Die Festsetzungen wurden bzgl. der Nichtzulässigkeit von festen Schwimmbecken, Planschbecken und Partyzelten aus Gründen des Gewässerschutzes ergänzt. Zudem wurde die Regelung bzgl. der Verwaltungszuständigkeit der städtischen Ämter nach Aufgabe der Pachtgärten in die Festsetzungen bzw. die Begründung übernommen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 11-12, V 11-12 A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhofstal“ wird die öffentliche Nutzbarkeit des Quellhofstals innerhalb des Plangebiets bei gleichzeitiger ökologischer Aufwertung ermöglicht. Dies betrifft die Renaturierung des Quellbaches, die Aufwertung von Teilen des Hangbereiches an der Hebbelstraße, die Anlage von Streuobstwiesen bei Sicherung einiger Gärten als private Grünflächen - Freizeitgärten unter Regelung der baulichen Nutzbarkeit und Vermeidung der planerischen Absicherung der Wohnbebauung.

Die Flächen befinden sich zu einem überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Kassel. Dies ermöglicht die überwiegende Entwicklung des Plangebietes zu einem öffentlichen Grünzug und dessen langfristige Sicherung. Die Planung ist ortsgebunden und damit nicht an anderer Stelle realisierbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die zur Erreichung des Planziels (s.o.) am besten geeignete Variante gewählt und die Grundlage für die Entwicklung eines öffentlich nutzbaren, innerstädtischen Grünzugs geschaffen.



documenta-Stadt

Bebauungsplan der Stadt Kassel

**Nr. V 11-12, V 11-12A, und VI 13-1
"Arrondierungsgebiet Quellhofstal"**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	S.3
2. Geltungsbereich	S.3
3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren.....	S.4
3.1 Flächennutzungsplan	S.4
3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan.....	S.4
3.3. Landschaftsplanerische Untersuchung von Gartengebieten	S.4
3.4 Landschaftsplan zum Bebauungsplan	S.4
3.5 Schutzgebietsausweisungen	S.5
3.6. Bebauungspläne.....	S.5
4. Ausgangssituation	S.5
4.1 Lage im Raum	S.5
4.2 Erschließung.....	S.5
4.3 Aktuelle Nutzung	S.5
4.4 Boden	S.6
4.5 Wasser.....	S.6
4.6 Klima.....	S.6
4.7 Biotopstruktur	S.7
4.8 Landschaftsbild/Erholung	S.7
4.9 Abwasserentsorgung.....	S.7
5. Planungsziele	S.7
5.1 Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung	S.8
5.2 Erläuterung der Zielsetzung für das Plangebiet.....	S.8
6. Inhalte des Bebauungsplanes	S.8
6.1 Grünflächen	S.8
6.2 Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen	S.9
6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	S.9
6.4 Sonstige Festsetzungen	S.9
6.5 Bepflanzung.....	S.10
7. Eingriffsregelung	S.10
8. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	S.12

9. Bodenordnung.....	S.12
10. Kosten	S.12
11. Umweltbericht	S.13
11.1 Einleitung.....	S.13
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	S.13
11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	S.14
11.4 Zusätzliche Angaben	S.14
11.5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes.....	S.14
11.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	S.14
12. Textliche Festsetzungen.....	S.15

1. Anlass der Planung

Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende "Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes" wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten und Gärten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können.

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Stadt Kassel der Beschluss gefasst, für alle Gartengebiete im Außenbereich des Stadtgebietes Kassel Bebauungspläne aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.1992 in der regionalen Tagespresse "Hessisch-Niedersächsische Allgemeine" bekannt gegeben.

In einer Arbeitssitzung im Umwelt und Gartenamt am 10.09.1992 wurde vereinbart, 35 Gartengebiete in größere räumliche Einheiten zu so genannten Arrondierungsgebieten zusammenzufassen, um diese Gartengebiete in komplexeren Zusammenhängen betrachten zu können. Für diese Arrondierungsgebiete wurde jeweils ein Landschaftsplan erstellt, der die Anforderungen, die sich aus §8a BNatSchG (alt) ergeben, erfüllt. Die wesentlichen Ziele werden in den Bebauungsplan übernommen.

Am 10.01.1996 wurde der Vorbereitungsbeschluss zum Bebauungsplan Quellhofstal gefasst. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung der Städtebaulichen Zielkonzeption in der Zeit vom 29.1. bis 9.2.1996. Bedenken und Anregungen wurden nicht geäußert. Der Bebauungsplan lag vom 24.03.2003 bis 02.05.2003 öffentlich aus, eine zweite Offenlage wurde vom 30.10.2006 bis 01.12.2006 durchgeführt.

Wegen z.T. geänderter Zielsetzung wurde der Plan überarbeitet und erneut offengelegt in der Zeit vom 11.06.2012 bis 13.07.2012. Eine beschränkte Offenlage fand vom 26.10.2012 bis 23.11.2012 statt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet Quellhofstal ist in räumliche Geltungsbereiche unterteilt. Der Geltungsbereich mit dem Gartengebiet **V 11-12** liegt im Ortsbezirk Nord-Holland, der Geltungsbereich mit dem Gartengebiet **VI 13-1** sowie **V 11-12/A** im Ortsbezirk Fasanenhof. Da die Stadt Kassel mittlerweile auch das Obere Quellhofstal renaturiert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diesen Bereich erweitert worden. Ebenfalls ergänzt wurde der Bebauungsplan um einige stark hängige Gärten am Quellbachweg, die zurzeit als Grabeländer verpachtet sind.

Der Geltungsbereich des Gartengebietes **V 11-12** hat eine Größe von ca. 0,74 ha. Er wird begrenzt: im Norden und Osten durch Dauerkleingärten, im Süden durch den Quellbachweg, im Westen von Mietergärten der Hufeisensiedlung Quellhofstraße 38-54 und einem Abenteuerspielplatz. Der Geltungsbereich **V 11-12/A** hat eine Größe von 0,2 ha und wird begrenzt im Süden vom Quellbachweg. Im Norden, Osten und Westen schließen sich Kleingartenanlagen an.

Der Geltungsbereich mit dem Gebiet **VI 13-1** hat eine Größe von ca. 4,9 ha. Er wird begrenzt: im Nordwesten durch den Quellbachweg, im Nordosten durch Kleingärten, im Süden durch die Hebbelstraße und im Westen durch die Quellhofstraße.

3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren

3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan für den Zweckverband Raum Kassel (2007) weist das Quellbachtal als Grünfläche aus. Die Hanggärten nördlich der Hebbelstraße (VI 13-1) sind als Gärten festgesetzt.

3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Teilbereich Stadt Kassel (2007), enthält zum Plangebiet folgende Aussagen:

„Dauerhafte Freihaltung des Landschaftsraumes von Bebauung aufgrund seiner Bedeutung für das Stadtklima, als Naherholungsraum mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten und als vielfältig strukturierter Lebensraum und Verbindungszone im Sinne des Biotop- und Artenschutzes. Erhalt- und Weiterentwicklung des Gebietes als Komplex aus verschiedenartigen Freiräumen und Naherholungsbereichen.“

3.3 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten

Dem vorliegenden Bebauungsplan, dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan und dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel (Gutachten Dez. 1992) vorausgegangen. Diese Untersuchung hat nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Gartengebiete bewertet und nach den Anforderungen des Regelungsbedarfs geordnet. Sie sieht für beide hier behandelten Gartengebiete keine vollständige Legalisierung vor. Die Böschung bzw. der Hang des Gebietes **V 11-12** sollte aus Gründen des Hangschutzes nicht als Gartengebiet gesichert werden, so dass sich der Geltungsbereich auf die ehemals als Gärtnerei genutzte und heute brachliegende Fläche sowie die Gärten, die zwischen der Brachfläche und den Mietergärten der Hufeisensiedlung liegen, beschränkt. Das Gartengebiet **VI 13-1** sollte nur in Teilen legalisiert werden. Entlang des Quellbachs ist ein Grünzug geplant. Da die Stadt Kassel mittlerweile auch den Oberen Bereich des Quellhofs renaturiert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diese Fläche erweitert worden.

3.4 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan (Juli 1995) erstellt, dessen wesentliche Inhalte übernommen werden. Folgende Planungsziele sind im Landschaftsplan definiert:

Sicherung der Terrassengärten **VI 13-1** an der Hebbelstraße mit entsprechenden Regelungen bzgl. der zulässigen baulichen Anlagen. Keine planerische Absicherung der Gärten im Uferbereich des Quellbachs **VI 13-1**.

Bereitstellung von Ersatzgärten durch Neuweisung von Gärten auf der Brachfläche **V 11-12** Rücknahme von baulichen Anlagen im Uferbereich.

Herstellung eines vielfältigen Gewässerlaufs und Uferbereichs durch Gehölzpflanzungen und Renaturierungsmaßnahmen

Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Gewässers im Stadtteil, Einbeziehung in ein öffentliches Grünsystem.

Sicherstellung der naturnahen Pflege des öffentlichen Uferbereichs und Freihalten der Kaltluftabflussbahn im Quellhofal.

3.5 Schutzgebietsausweisungen

Das Quellhofal hat mit der Änderung des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel 2006 seinen Schutzstatus verloren.

3.6 Bebauungspläne

Teile des Oberen Quellhofales sind im Bebauungsplan Nr. 5/N 25 Oberweserstrand als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, weiterhin befinden sich kleinere Flächen zur Erweiterung der Dauerkleingartenanlage Oberweserstrand in diesem Bereich. Da diese Erweiterungsflächen nicht mehr benötigt werden, und die Anlage von Gärten im Uferbereich von Gewässern nicht rechtskonform ist, sind diese Flächen mit in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ebenso einige Gärten in starker Hanglage unterhalb des Vereinsgeländes Deutsche Post (Bebauungsplan Nr. 5/N3), die ebenfalls nicht für eine Erweiterung der Dauerkleingartenanlage benötigt werden (Gebiet V 11-12 A). Flächen für Ersatzgärten stehen ggf. im Gebiet V 11-12 zur Verfügung.

4. Ausgangssituation

Im nachfolgenden Kapitel wird der Begriff Untersuchungsgebiet für die großräumig betrachtete Fläche des Landschaftsplanes verwendet. Der Begriff Plangebiet ist deckungsgleich mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes.

4.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt an den Ortsrändern der Stadtteile Nord-Holland und Fasanenhof. Naturräumlich liegt es am Hangfuß des Hegelsberg und im Taleinschnitt des Quellbachs, der von Ost nach West durch das Gebiet fließt. Von der Bachau aus, steigt das Gelände steil zu der Hangkante an der Hebbelstraße und der Friedrichsbrücker Straße an.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Quellhofstraße, Hebbelstraße und den Quellbachweg. Der Quellbachweg verläuft innerhalb des Quellhofales und erschließt die Gärten entlang des Baches sowie die ehemals als Gärtnerei genutzte Brachfläche. Der Weg wird von den Gärtnern der Kleingärten und der Dauerkleingärten mit KFZ befahren und zum Parken benutzt. Über die Hebbelstraße sind die Terrassengärten erschlossen, die zusätzlich über einen Fußweg an der südlichen Talflanke zugänglich sind.

Durch die unmittelbare Siedlungsnähe ist eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit Straßenbahnen an der Holländischen Straße vorhanden.

4.3 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet **V 11-12** liegt am Südhang des Hegelsberg. Im Gebiet liegen ca. 4 Pachtgärten, ein Wohnhaus und die Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei. Die Gärten werden als Freizeitgärten genutzt. Die Größe der Parzellen liegt zwischen 150 qm und 500 qm. Sie sind mit

Lauben von 10, 18, 24, >24 qm bebaut. Das Wohnhaus wurde vor 1945 erstellt und ist baurechtlich genehmigt. Auf dem Gelände befinden sich weitere Anbauten und Schuppen, die nicht genehmigt sind. Die Brachfläche mit einer Fläche von 4080 qm sollte zunächst als Erweiterungsfläche für Gartennutzung zur Verfügung gestellt werden. Mittlerweile soll auf dieser Fläche auf Wunsch der angrenzenden Kleingartenvereine eine Stellplatzanlage entstehen. Darüber hinaus ist im südlichen Teil der Fläche eine Walnusswiese angelegt worden. Das Gebiet **V 11-12/A** befindet sich unterhalb der Kleingartenanlage Deutsche Post und grenzt an den Quellbachweg an. Hier wurde eine Wiese mit Esskastanien angelegt. In der Talau des Plangebietes **VI 13-1** befanden sich städtische Pachtgärten. Die Gärten wurden mittlerweile geräumt. Im Jahr 2005 wurde die Renaturierung des unteren Quellbaches und die Anpflanzung von Ufergehölzen im Unteren Quellhoftal abgeschlossen. Die Renaturierung des Oberen Quellhoftales erfolgte im Jahr 2009.

Südwestlich des Baches kommt es zu einem starken Anstieg des Geländes bis zur Geländeoberkante an der Hebbelstraße. An diesem Nordhang, mit einem Gefälle von ca. 40%, liegen private Pachtgärten, die mit ihren Terrassenanlagen eine Höhendifferenz bis zu 18 m überwinden. Die Größe der Gärten liegt zwischen 700 qm und 1500qm. Die Nutzung dieser Gärten unterscheidet sich in Abhängigkeit von den Besonnungsverhältnissen. Entlang der Böschung am Rand des Talraums flankiert ein starker Gehölzaufwuchs die Gärten. Durch die starke Beschattung werden die Gärten in diesem Bereich nur extensiv genutzt. Auf dem oberen, sonnigen Terrassenniveau an der Hebbelstraße befinden sich dagegen zahlreiche Pflanzbeete, die Nutzung ist deutlich intensiver. Die Variationsbreite der Gartentypen ist in diesem Gebiet sehr hoch. Es finden sich Typen der Nutzgärten, Freizeitgärten, Obstgärten und Gartenbrachen. Darüber hinaus wurden in drei Gärten zum Zeitpunkt der Kartierung Kleintiere gehalten. Eine Voliere, ein Hühnerstall und diverse Taubenschläge dienen der Unterbringung der Tiere. Auf sechs Parzellen stehen bauliche Anlagen, die eine Grundfläche von 24qm überschreiten.

4.4 Boden

Im Bereich der Geländekanten besteht der geologische Untergrund vorwiegend aus Schichten des Oberen Buntsandstein, der in den flacheren und unteren Hangbereichen von jüngeren Lössschichten überdeckt ist. Die Böden der Talau eignen sich durch die Lössauflage bestens für die bestehende Gartennutzung, wogegen der Bereich der Böschungen durch die starke Hanglage und die Verschattung deutlich ungünstiger ist. Die Hangflächen im Plangebiet sind durch Gehölzbewuchs und Wiesenflächen vor Erosion geschützt. Die Gartenbeete sind vorwiegend auf terrassierten Plateaus angelegt. Die Versiegelung durch bauliche Anlagen ist gering.

4.5 Wasser

Das Plangebiet wird vom Quellbach in Nordost-Südwest Richtung durchflossen. Der Bach hat keine eigentliche Quelle, er besteht aus gesammeltem Oberflächenwasser der Simmershäuser Straße, zahlreicher Drainagen und kleiner Zuflüsse. Er fällt häufig trocken, tritt aber andererseits ein bis zweimal jährlich über die Ufer. Nach der Gewässergütekarte für Hessen (1986) ist der Bach als mäßig belastet in die Stufe II eingeordnet.

4.6 Klima

Das Plangebiet ist laut Klimauntersuchung des ZRK (1999) ein hoch aktives Frischluftentstehungsgebiet

4.7 Biotopstruktur

Das Plangebiet wurde in seiner Biotopstruktur vorwiegend von den Gärten bestimmt. Durch den Wechsel von gepflegten und verwilderten Abschnitten, geschnittenen und freiwachsenden Hecken hat sich eine differenzierte Vegetationsausstattung mit hoher Artenvielfalt entwickelt.

Dazu tragen auch die mehrstufigen Gehölzbestände des Talrandes bei. Die Brachfläche im Gebiet V 11-12 ist von Grasfluren und frischen Hochstaudenfluren besiedelt. Vereinzelt kommt es innerhalb der Fläche zu Gehölzaufwuchs mit Esche und Spitzahorn.

4.8 Landschaftsbild / Erholung

Der gärtnerisch genutzte Taleinschnitt liegt als Zäsur zwischen den Stadtteilen Fasanenhof und Nord-Holland. Er zieht sich als Grünverbindung entlang des Quellhoftales vom Siedlungsrand zur Gartenlandschaft des Hegelsbergs. Die Ränder des Tals sind von Siedlungsflächen umgeben. Die Gärten am Hang sind mit Mauern und Treppen mehrfach terrassiert. Von der oberen Hangkante an der Hebbelstraße eröffnen sich weite Blickbeziehungen über den nördlichen Stadtrand bis zum Habichtswald.

4.9 Abwasserentsorgung

Das Wohngebäude im Quellbachweg 1a verfügt über eine geschlossene Abwassersammelgrube. Diese wird bei Bedarf abgepumpt und entsorgt.

5. Planungsziele

Durch bauleitplanerische Festsetzungen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung eines Teils der Gärten durch Arrondierung entsprechend den landschaftlichen Erfordernissen als "Private Grünflächen - Freizeitgärten" im Gebiet V 11-12,
- Die Möglichkeit für die angrenzenden Dauerkleingartenvereine eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze einzurichten,
- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen in den Gärten,
- Schutz des Gewässers und seiner Uferbereiche durch Ausweisung als "Öffentliche Grünflächen",
- Ökologische Aufwertung des Hangbereiches an der Hebbelstraße
- Anlage von Streuobstwiesen,
- Keine planerische Absicherung der Wohnbebauung.

5.1 Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung

Das Quellhoftal hat sich mittlerweile zu einem nachgefragten Naherholungsgebiet entwickelt. Dieser Entwicklung soll dahingehend Rechnung getragen werden, dass auch die Gärten am Nordhang der Hebbelstraße nicht legalisiert werden. Diese Gärten werden überwiegend nur extensiv genutzt und sind teilweise stark vermüllt, was auch zu optischen Beeinträchtigungen für die Naherholung führt. Um die Attraktivität des Grünzuges weiter zu steigern, sollen diese Gärten nicht legalisiert werden. Durch die Schaffung eines weiteren Zuganges in Höhe der Eckermannstraße wird das Naherholungsgebiet noch stärker mit dem Wohngebiet vernetzt. Das erhöht auch die bessere soziale Kontrolle der Flächen und wertet die angrenzenden Wohngebiete auf.

Der Bebauungsplan dient mit der Ausweisung von privaten Grünflächen der Deckung des

Bedarfs an privat verfügbarem Gartenland. Die große Anzahl von Gärten im Außenbereich der Stadt sind Ausdruck des Wunsches nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Abwägung zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung öffentlicher Erholungsflächen sowie dem Wunsch nach individueller Nutzung von bestimmten Grundstücken vorgenommen.

5.2 Erläuterung der Zielsetzung für das Plangebiet

Wenige Freizeitgärten werden durch Arrondierung entsprechend den landschaftlichen und städtebaulichen Erfordernissen als private Grünflächen gesichert und weiterentwickelt. Die baulichen Anlagen im Bachtal werden beseitigt und der Quellbach renaturiert.

Folgende Aspekte werden bei der Ausweisung als private Grünfläche berücksichtigt:

- Sicherung der Uferbereiche des Quellbachs,
- Stärkung der öffentlichen Erholungsnutzung,
- Sicherung des Kaltluftentstehungsgebietes,
- Sicherung der Gehölzbestände in den Gärten.

Die Gärten werden entsprechend der derzeitigen Bewirtschaftungsart der Gartenkategorie "Freizeitgärten" zugeordnet. Die vorhandenen Lauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und dem kurzzeitigen Aufenthalt. Sie dürfen 18qm nicht überschreiten. Die Gärten des Plangebietes **VI 13-1**, die durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche überplant werden, werden nicht legalisiert. Auf der Brachfläche im Gebiet **V 11-12**, ist zukünftig die Anlage einer Gemeinschaftsanlage für Stellplätze für die Dauerkleingärten möglich. Die Wohnbebauung wird planungsrechtlich nicht gesichert. Damit soll eine Erweiterung der Splitterbebauung außerhalb der bebauten Ortslage unterbunden werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grünflächen

Private Grünflächen:

Das Gartengebiet **V 11-12** wird z.T. als "Private Grünflächen - Freizeitgärten" festgesetzt, z.T. als „Private Grünflächen – Dauerkleingärten“ (s.u.). Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan hat nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Vereinbarkeit der Gärten mit den Zielen des Naturschutzes und der öffentlichen Erholungsnutzung erklärt und eine Legalisierung empfohlen. Die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung Freizeitgärten dienen der gärtnerischen Tätigkeit und der Erholungs- und Freizeitnutzung. Freizeitgärten ermöglichen ein breites Spektrum an Gartennutzungsformen und dienen nicht überwiegend der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen.

Nachfolgend die städtebaulichen Gründe, die zur Ausweisung führen:

Die Gärten sind Bestandteil des Grünzugs Quellhoftal und verbinden die Gärten des Siedlungsrandes mit den Gärten der Gartenlandschaft Hegelsberg. Das Gartengebiet **V 11-12** wird in seinem Bestand gesichert. Aufgrund der Ortsnähe, der recht guten Verkehrserschließung und der sonnigen Südhanglage eignet sich das Gelände zur Anlage von Gärten. Die Erschließung kann über vorhandene Wege erfolgen.

Öffentliche Grünflächen:

Bebauungsplan Nr. V 11-12, V 11-12A, und VI 13-1 "Arrondierungsgebiet Quellhoftal"

Damit der Schutz und Renaturierungsmaßnahmen im Plangebiet gewährleistet werden können, werden der Bach und seine Ufer freigehalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche kann damit zu einem parkartigen Grünzug entwickelt werden. Die Stadt Kassel übernimmt die Pflege und Unterhaltung der Flächen und sorgt für die entsprechende Gestaltung nach dem Hessischen Wassergesetz. Als öffentliche Grünfläche ist auch der Hang an der Hebbelstraße mit unmittelbarem Bezug zum Grünzug Quellhofal sowie der Bereich unterhalb der Dauerkleingartenanlage Deutsche Post ausgewiesen V 11- 12/A und die südliche Teilfläche des Gebietes V 11-12.

6.2 Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen

Die minimale Größe der einzelnen Gartenparzelle wird im Gartengebiet V 11-12 auf 200qm festgesetzt, wenn diese mit Lauben und sonstigen baulichen Anlagen bebaut sind. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Gartenfläche bleibt die Versiegelungsrate im Gebiet unerheblich.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen im Rahmen der gärtnerischen Nutzung der Gartenparzellen zulässig. Die baulichen Anlagen dienen der Unterbringung von Gartengeräten und dem kurzzeitigen Aufenthalt, z.B. bei ungünstigen Witterungsverhältnissen. Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen im Garten zum dauerhaften Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard und bestimmte Größen nicht überschreiten. Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben zulässig. Die Größe der baulichen Anlage orientiert sich an den umgebenden Dauerkleingärten und der Verträglichkeit der Nutzung mit der Umgebung. Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschließlich Klosett und Freisitz, 18 qm nicht überschreiten. Bestehende bauliche Anlagen, die größer sind als die angegebenen Maße es zulassen, sind zurückzubauen.

Das Wohnhaus im Quellbachweg 1a unterliegt Bestandsschutz. Bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen werden nach § 35 Abs. 4 BauGB beurteilt.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Um eine Grundwasserverschmutzung und eine dauernde Wohnnutzung zu verhindern, sind keine Installationen von Spültoiletten, Duschen, Geschirrspülmaschinen u.a. zugelassen. Als Klosetts sind nur zulässig: Streuklosetts mit Rindenschrot, Strohhäcksel und Sägemehl, wenn eine sorgfältige Kompostierung verrottbarer Stoffe sichergestellt ist. Diese Form ist unkompliziert zu betreiben und kann mit relativ geringen Risiken im Hinblick auf Hygiene und Abwasserbelastung entsorgt werden. Sie ist daher uneingeschränkt zulässig.

Kompostklosetts (Verdunstungsklosetts), wenn vor der Verwertung im Garten eine Kompostierung der Stoffe erfolgt.

Die Entsorgung ist ähnlich unproblematisch wie die der Streuklosetts. Da jedoch der Betrieb mittels elektrischer Trocknungsmechanik erfolgt, stellt diese Form in den Gartengebieten der hier zu legalisierenden Art lediglich eine theoretische Alternative dar. Im Hinblick auf Hygiene und unterbleibende Abwasserbelastung ist sie aber uneingeschränkt zulässig.

Chemietoiletten werden als vermeidbar betrachtet und sind daher nicht zulässig.

Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und Garagen dürfen nicht auf den Gartenparzellen abgestellt oder errichtet werden. Damit soll verhindert werden, dass durch die Befestigung des Stellplatzes zusätzliche Flächen versiegelt werden. Außerdem soll unterbunden werden, dass durch KFZ Reparatur- und Bastelarbeiten im Garten, Schadstoffe wie Motorenöl unkontrolliert in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

Im Bereich des Gebietes V11-12 ist die Anlage eines Gemeinschaftsstellplatzes für die angrenzenden Dauerkleingartenvereine möglich.

Oberflächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Um die Gärten zu schützen und zu begrenzen sind 1,50 m hohe Zäune als Einfriedungen zulässig. Die Höhe neuer Zäune, als interne Einfriedung wird auf 1,00 m begrenzt. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen, um die Ausbreitung von Kleintieren, wie z.B. Igel, nicht einzuschränken.

6.5 Bepflanzung

Die im Plan festgesetzten, für die Umgebung strukturprägenden Bäume und Sträucher, sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Im Übrigen ist die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Kassel zu berücksichtigen.

Der südliche Teil des Gebietes V 11-12 und die Fläche V 11-12A sind mit Obstgehölzen zu bepflanzen.

Auf je 150 m² wird ein einheimischer Obst- oder Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) festgesetzt. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

7. Eingriffsregelung

Die Eingriffe, die durch die Anlage von Gärten entstanden sind, werden in den Ergebnissen der landschaftsplanerischen Voruntersuchung als unerheblich eingestuft, weil gleichzeitig mit der Anlage dieser Gärten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erbracht wurden und dort, wo Beeinträchtigungen auftreten diese durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsgrenze reduziert werden können. Die Eingriffe werden deshalb als in sich kompensiert betrachtet. Für die einzelnen Landschaftspotentiale stellt sich das folgendermaßen dar:

Boden

Der Eingriff durch vorhandene bauliche Anlagen wird als nicht erheblich eingestuft. Versiegelungen durch bauliche Anlagen sind durch die Festlegung einer Mindestgröße der Parzellen, auf denen gebaut werden darf, geregelt. Da die Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht erlaubt ist und Festsetzungen zur zulässigen Oberflächenbefestigung getroffen werden, sind die Beeinträchtigungen des Bodens gering. Obergrenzen für die Größe der Lauben werden in Abhängigkeit von der Größe der Parzellen getroffen.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücksflächen. Gesammeltes

Niederschlagswasser dient zur Bewässerung des Gartens und wird somit wieder dem Boden zugeführt.

Klima

Die Gärten tragen mit ihren vielfältigen Vegetationsstrukturen zur Schaffung eines ausgeglichenen Wärmehaushaltes und zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

Pflanzen und Tierwelt

Die vorhandenen Grünstrukturen der Gärten weisen im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen, vielfältige Biotopstrukturen auf. Sie sind somit ein wichtiger Lebensraum für viele Pflanzen und Kleintiere.

Erholung

Die Gärten haben einen hohen Erholungswert. Sie bieten sowohl Raum und Möglichkeiten zur aktiven gärtnerischen Betätigung, als auch zur geruhsamen Entspannung.

Landschaftsbild

Durch Vollzug der vorgesehenen Festsetzungen zur Laubengröße und Zaunhöhe sowie zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten zur äußeren Einfriedung, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Die bestehenden Freizeitgärten können mit diesem Bebauungsplan ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen legalisiert werden.

Auf einem Teil der Fläche V 11-12 ist zu einem späteren Zeitpunkt die Anlage eines Gemeinschaftsstellplatzes für die angrenzenden Dauerkleingartenanlagen möglich. Als Ausgleich für die mögliche Versiegelung die Anlage einer Streuobstwiese auf der Teilfläche V 11-12 / A zugeordnet.

8. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Im Plangebiet sind bauliche Anlagen zulässig, deren Größe 18 qm nicht überschreitet. Größere Geräteschuppen oder Lauben müssen zurückgebaut werden. Im Geltungsbereich V 11-12 befinden sich zwei bauliche Anlagen, deren genaue Größe überprüft werden muss. Bei Überschreitung der festgesetzten Größe, ist der Rückbau zu veranlassen.
- Die baulichen Anlagen der nicht legalisierten Gärten im Geltungsbereich VI 13-1 sind abzubauen.
- Einige Kraftfahrzeuge werden auf den Gartenparzellen an der Hebbelstraße abgestellt. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

9. Grunderwerbsregelungen

Der Bebauungsplan veranlasst die Festsetzung des Quellhofs, die Anlage eines Vogelschutzgehölzes und einer Streuobstwiese als öffentliche Grünfläche. Da ein Teil der Gärten an der Heibelstraße noch nicht im städtischen Eigentum sind, müssen diese Flächen erworben werden.

10. Kosten

Für die Herstellung des Unteren Quellhofs sind insgesamt Kosten in Höhe von 19000€ entstanden. Durch die Anpflanzung der Erlen entstanden Kosten in Höhe von ca. 5000€. Für die Herstellung des Oberen Quellhofs einschließlich der Anlage der Streuobstwiese und des Vogelschutzgehölzes werden ca. 90 000€ benötigt.

Durch den Erwerb von ca. 10000m² Gartenfläche (z.T. bereits erfolgt) entstehen Kosten von ca. 70000€.

11. Umweltbericht

zum Bebauungsplan Quellhofal Kassel Nr. V 11 - 12, V 11 - 12 A und VI 13 - 1
gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

11.1 Einleitung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

- Renaturierung des Quellbaches und Entwicklung des Quellhofales als öffentlicher Grünzug,
- ökologische Aufwertung von Teilen des Hangbereiches an der Hebbelstraße,
- Anlage von Streuobstwiesen,
- Sicherung einiger Gärten als private Grünflächen - Freizeitgärten und Regelung der Entwicklung baulicher Anlagen,
- keine planerische Absicherung der Wohnbebauung.

Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Landschaftsplan des ZRK (2007):

- Ausweisung des Gebietes für Eigen- und Pachtgärten,
- Offenhalten der Kaltluftabflussbahn im Quellhofal,
- Erhalt und Absicherung der vielfältigen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen.

Landschaftsplan zum Bebauungsplan (Projektbüro Stadtlandschaft 1995)

- Sicherung der Terrassengärten an der Hebbelstraße,
- Bereitstellung von Ersatzgärten,
- Renaturierung des Quellbaches, Rücknahme von baulichen Anlagen im Uferbereich,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Gewässers im Stadtteil, Einbeziehung in ein öffentliches Grünsystem,
- Sicherstellung der naturnahen Pflege des öffentlichen Uferbereiches und Freihalten der Kaltluftabflussbahn im Quellhofal,
- Bereitstellung von Ersatzgärten auf einer Brachfläche,

Die oben genannten Ziele werden weitgehend berücksichtigt. Allerdings werden die Terrassengärten an der Hebbelstraße zugunsten der Entwicklung des Quellhofales als Naherholungsgebiet nicht erhalten.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Zurzeit wird das Gelände durch Eigen- und Pachtgärten genutzt. Der Bach ist verbaut. Teilweise reichen die Hütten bis ans Ufer heran. Ein Teil der Gärten wird nicht genutzt. Das Bachtal und die angrenzenden Wege sind stark vermüllt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen:

Durch die Renaturierung des Bachlaufes, den Abriss der Gebäude, die Entfernung standortfremder Gehölze, die Entfernung von Gebäuden aus dem Uferbereich wird insgesamt eine deutliche Verbesserung des derzeitigen Umweltzustandes erreicht.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen:

Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Maßnahmen nicht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass sich die zurzeit vorzufindenden negativen Verhältnisse langfristig stabilisieren.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan eingeleitet werden sollen, führen grundsätzlich zu einer Verbesserung des Naturraumes.

11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden für das Gebiet nicht gesehen.

11.4 Zusätzliche Angaben

Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden, wurden mit der "Potentialmethode" erfasst. Der Erhebung liegt eine Bestandsaufnahme zu Grunde.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor

11.5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes

Da der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen nach sich zieht, ist eine Information der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nach der Realisierung nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen.

11.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- Der Bebauungsplan ermöglicht die Wiederherstellung des Quellbaches und seiner angrenzenden Ufer.
- Es entsteht ein für die Bevölkerung nutzbarer Grünzug.

12. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzung für Grünflächen § 9 (1) Nr. 3 Nr. 15 BauGB

- (1) Die privaten Grünflächen werden als Freizeitgärten sowie Dauerkleingärten festgesetzt.
- (2) Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 200 m² festgesetzt, wenn diese mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO für die Laubengröße

- (1) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen. Wohnmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
- (2) Pro Gartenparzelle darf die Laube in einfacher Ausstattung einschließlich überdachtem Freisitz 18 m² nicht überschreiten.
- (3) Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.

3. Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1, Nr.2, Nr.4, Nr.13, Nr.20, Nr. 23, Nr. 25 BauGB

- (1) Zulässig sind ebenerdige und erdgeschossige Lauben einfacher Ausstattung in Holzbauweise.
- (2) Die Errichtung von Lauben an der seitlichen Parzellengrenze ist zulässig, wenn eine weitere Gartenparzelle angrenzt. Im übrigen ist ein Mindestabstand zur Parzellengrenze von 2m einzuhalten.
- (3) Der zusätzliche Anbau oder Bau von Schuppen, das Errichten von Gewächshäusern ist unzulässig.
- (4) Die Installation von Duschen und Spültoiletten ist unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Streuklosetts zulässig.
- (5) Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen.
- (6) Auf je 150 m² Gartenfläche ist ein Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- (7) Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- (8) Einfriedungen wie Hecken, Zäune und geschlossene Strauchpflanzungen sind nur als Abgrenzung zu äußeren Erschließungswegen zulässig, wenn eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten wird. Geschlossene Holzelemente u. ä. sind nicht zulässig.

- (9) Auf der Fläche Dauerkleingärten ist die Einrichtung einer Gemeinschaftsstellplatz-anlage für die Dauerkleingärtner zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Baumarten sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen. Die Stellplatzanlage ist mit wassergebundener Decke oder als Schotterrasen herzustellen.
- (10) Ortsfeste Kamine und Feuerstätten sind nicht zulässig.

4. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr.1 und Nr. 5 HBO

- (1) Unterkellerung von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.
- (2) Fest installierte Schwimmbäder, Planschbecken und das Aufstellen von Partyzelten u. ä. ist nicht zulässig.
- (3) Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen ist unzulässig.
- (4) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

5. Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB

Als Ausgleich für die mögliche Versiegelung durch die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatzanlage auf der Fläche V11-12 wird die Anlage einer Streuobstwiese auf der Fläche V 11- 12A zugeordnet..