Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI NO 44 ‚Zwischen Höheweg und Grenzweg' (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Aufgrund einer veränderten Rechtslage und neuer Bodenuntersuchungen hat das Regierungspräsidium Kassel für das Gelände des Kleingartenvereins Fackelteich, Stadtteil Unterneustadt Sanierungsbedarf gemäß Bundesbodenschutzgesetz (Altlasten) festgestellt. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Fläche hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.02.2019 die Variante 4 (Brachlegung) beschlossen (Beschluss Nr. 101.18.1145). Mit der Räumung des Geländes gehen insgesamt rund 400 Kleingartenparzellen verloren.

Neben den weiteren Planungsschritten zur Sanierung des Geländes KGV Fackelteich wurde daher – dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgend - eine stadtweite Flächensuche vorgenommen mit dem Ziel, die durch den Sanierungsfall für das Kleingartenwesen wegfallenden Flächenkapazitäten an anderer Stelle zur Verfügung stellen zu können. Die sich aus der Genehmigungssituation ergebende Zeitplanung sieht eine Verlagerung zu Beginn der Saison 2023 vor.

Unter Einbeziehung der entsprechend zu berücksichtigenden Restriktionen – insbesondere des Wasser- und des Naturschutzrechts - wurde im Bereich zwischen Höheweg und Grenzweg am nördlichen Stadtrand im Stadtteil Wolfsanger/ Hasenhecke ein grundsätzlich geeignetes Areal gefunden, in dem Flächen in ausreichendem Umfang zur Kompensation der altlastenbedingt erforderlichen Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung auf dem aktuell durch den Kleingartenverein (KGV) „Fackelteich" genutzten Gelände zur Verfügung stehen.

Der Bereich am Siedlungsrand mit der Bezeichnung ‚Wolfsanger-Nord' bietet hiervon unabhängig weitere Potenziale im Hinblick auf eine zukünftige städtebauliche Entwicklung (insbesondere Wohnnutzung).

Diese sollen – ausgehend den bereits in der Flächennutzungsplandarstellung enthaltenen Wohnbaulandflächen - bei der genauen Flächenfestlegung ebenso beachtet werden wie die Vorgaben aus übergeordneten Planungsebenen, die Bedeutung des Gebiets für die landschaftsbezogene Erholung, die Restriktionen aus der früheren Bergbautätigkeit und die Interessen ortsansässiger Nutzer*innen (hier insbesondere Pferdehof und Hundeverein).

Als 1. Schritt soll Planungsrecht für die Entwicklung einer Kleingartenanlage mit etwa 150 Parzellen zur Umsiedlung des KGV Fackelteich westlich des Grenzweges geschaffen werden.

Die konzeptionelle Planung wird in enger Abstimmung mit dem Stadt- und Kreisverband Kassel Kleingärtner e.V. parallel hierzu entwickelt.

2. Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 74.600 m² (7,46 ha) große Geltungsbereich schließt im Norden mit der Stadtgrenze ab und liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Wolfsanger. Er erstreckt sich vom Grenzweg im Osten (außerhalb des Geltungsbereiches) bis zur Wegeparzelle 63/1 im Westen (ebenfalls außerhalb der Geltungsbereiches).

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:
38/1, 39, 40, 41, 62, 42/1, 42/2, 43 und 58/1 tlw. (aus Flur 2) sowie 10/1, 9/1, 82/9, 81/8, 80/8, 7 und 6 (aus Flur 3).

Nur das rund 10.270 m² große Flurstück 41 befindet sich in Privateigentum. Alle anderen Flächen gehören der Stadt Kassel – dies gilt auch für die umliegenden Grundstücke im Nahbereich.

Die genaue Abgrenzung soll nach der frühzeitigen Beteiligung bzw. mit der Entwurfsfassung festgelegt werden. Insbesondere wird davon ausgegangen, dass bis dahin die Frage der Flächenverfügbarkeit und das Erschließungsthema geklärt sind.

3. Heutige Situation und gegenwärtiges Planungsrecht

Der rund 25 ha. große Gesamtentwicklungsbereich wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nur eine kleine Teilfläche am Höheweg ist hiervon ausgenommen, hier hat ein Hundeverein sein Vereinsgelände.

Das Bebauungsplangebiet umfasst innerhalb dieser Gesamtfläche den nordöstlichen Teil. Das Plangebiet erstreckt sich an dieser Stelle über die Kuppenlage hinaus bis an den Wirtschaftsweg, der hier die Grenze zu Fuldatal-Ihringshausen darstellt, und verfügt im Osten grundsätzlich über die direkte Anbindungsmöglichkeit an den Grenzweg.

Weil für das Plangebiet bislang kein qualifizierter Bebauungsplan gilt und die Flächen auch nicht von der ‚Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile' (als Satzung beschlossen am 19.12.1977, rechtsverbindlich seit 02.06.1978) erfasst wurden, ist es in planungsrechtlicher Hinsicht als sog. ‚Außenbereich' nach § 35 BauGB zu bewerten. Kleingartenanlagen sind hier als besondere Form von baulichen Anlagen nicht privilegiert und somit im Allgemeinen nicht ohne Weiteres zulässig, so dass sich im vorliegenden Fall die Notwendigkeit ergibt, für die Genehmigungsfähigkeit neues Planungsrecht zu schaffen.

Als Planinhalte werden neben der Einbindung in die Landschaft, der Nutzung (einschl. Vereinsheim), der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Erschließung insbesondere auch gestalterische Fragen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhütten und der Bepflanzung zu klären sein. Im Verfahren soll hierzu ein zeitgemäßes und zukunftsfähiges Kleingartenkonzept erarbeitet werden

Auch die heutige Darstellung im Flächennutzungsplan (‚Landwirtschaft') erfordert ein Änderungsverfahren. Ein entsprechender Antrag wurde beim Zweckverband bereits gestellt. Durch das Änderungsverfahren, welches nach § 8 BauGB auch im Parallelverfahren durchgeführt werden kann, soll die Flächendarstellung entsprechend angepasst werden.

4. Planverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VI NO 44 ‚Zwischen Höheweg und Grenzweg' sollen die vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung der Kleingartenanlage geschaffen werden.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Ausgangslage ist ein ‚Normalverfahren' erforderlich.

Insbesondere sind die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange).

Dies bedeutet auch, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung mit der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen ist und in einem Umweltbericht entsprechend beschrieben und bewertet werden muss.

5. Kosten

Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stehen, von der Stadt Kassel übernommen werden.

Der Magistrat führt die mit dem Land Hessen begonnenen Verhandlungen über die Finanzierung der Altlastensanierung insgesamt - mit dem Ziel der hälftigen Kostenaufteilung zwischen Stadt und Land - fort.

gez.
Mohr

Kassel, 17. Mai 2021