

# B-Plan Nr. 5 N/5 (V 10-3) Döllbach-Aue

## Begründung

### Ausgangssituation

Das Gartengebiet liegt im Ortsbezirk Rothenditmold, östlich der DB-Nord-Süd-Verbindung im Bereich des Döllbach-Grünzuges. Es wurde vor wenigen Jahren in die Dauerkleingartenanlage Döllbach-Aue e.V. integriert und die Gärten sind in Struktur und Erscheinungsbild den vorhandenen Kleingärten angepaßt worden. Benachbart sind die Kleingartenanlage Döllbach-Aue e.V. und der ESV-Jahn-Sportplatz, die das Wohngebiet westlich der Gelnhäuser Straße gegenüber dem Grünzug abrunden.

### Bestandsbeschreibung

- ⇒ Größe des Gebietes: ca. 0,18 ha
- ⇒ Parzellenanzahl: 4
- ⇒ Bauliche Anlagen: 24 m<sup>2</sup>, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Döllbach-Aue Nr. 5 N/5.
- ⇒ Vegetation und Nutzung: Obstbäume, nur wenig Ziergehölze  
Freizeit- und Nutzgärten
- ⇒ Einfriedung: Einfriedung der Gärten 1,50 - 1,60 m hoher Drahtzaun bepflanzt mit einer Feldahornhecke
- ⇒ Erschließung / Stellplätze: Erschließung erfolgt über die Mittelfeldstraße. Vor den Gärten befindet sich eine Stellplatzfläche in wassergebundener Decke. Weitere Erschließungs- und Parkmöglichkeiten sind über vorhandene Wege- bzw. Stellplatzflächen der Dauerkleingartenanlage gesichert.

### Rechtsverhältnisse und Planverfahren

Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Stadt Kassel vom 06.03.1974, Ergänzungsstand 1994):

Grünfläche (Sportplatz)

- ⇒ Die Darstellung im B-Plan entspricht nicht der Festsetzung des Flächennutzungsplanes, eine Änderung wird beantragt

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Teilbereich Kassel Nord-Ost, Entwurf 1992):

Gartengebiet erhaltenswert

Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel (Dez. 1992):

Legalisierung des Gartengebietes

## Schutzgebiete

Das Gartengebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Zone II (Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 16.08.1995).

## Altablagerungen

Im Gebiet befinden sich verfüllte Bombentrichter (siehe Hinweise zu Bombenabwurfgebieten).

In östlicher Richtung liegt die Altablagerung Nr. 001 Döllbach (Altablagerungskataster der Stadt Kassel, 1992) ⇨ Eine negative Beeinflussung des Gartengebietes ist unwahrscheinlich, Untersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## Zielsetzung des Bebauungsplanes

Ziel ist es, die Gärten zu sichern und deren Nutzung durch bauleitplanerische Festsetzungen zu regeln.

Im wesentlichen werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- ⇨ Nutzung als „Private Grünfläche - Dauerkleingärten“.
- ⇨ Mindestgröße der Parzellen, sofern sie mit Lauben bebaut sind: 200 m<sup>2</sup>
- ⇨ Zulässige Laubengröße einschließlich überdachtem Freisitz: < 250 m<sup>2</sup> = 12 m<sup>2</sup>  
> 250 m<sup>2</sup> = 24 m<sup>2</sup>

## Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Gartengebiet erfüllt.

## Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gemäß § 8 a BNatSchG / § 6 HENatG)

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

**1. Biotop und Artenschutz**

|   |   |
|---|---|
| Besondere Biotopfunktionen              | Heckenbestand                             |
| Biotopgefüge                            | Teil einer differenzierten Mosaikstruktur |
| Beeinträchtigung schutzwürdiger Flächen | •   |

**2. Wasser**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Lage im Uferbereich           | • |
| Lage im Überschwemmungsgebiet | • |

**3. Boden**

|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| Verseelungsgrad / Bauliche Anlagen | Gering / bis 15 qm Lauben |
|------------------------------------|---------------------------|

**4. Klima**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Großräumige Funktion  | • |
| Kleinräumige Funktion | • |

**5. Erholungsnutzung und Freiflächenversorgung**

|  |   |
|--|---|
| Nähe zu Geschößwohnungsbau                     | Angrenzend RothenditmoId                              |
| Besondere öff. Erholungsfunktion im Wohnumfeld | •   |
| Bestandteil eines Grünzuges                    | Bestandteil eines Grünzuges mit großen Gartenanteilen |
| Tradition gärtnerischer Nutzung                | •   |

**6. Landschaftsbild**

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Abgestufter Siedlungsrand      | •                                     |
| Einfügung ins Landschaftsbild  | Grenzt an eine Dauerkleingartenanlage |
| Untypische Ausstattung         | •                                     |
| Einengung von Blickbeziehungen | •                                     |

**7. Infrastruktur**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Erschließung gewährleistet | •              |
| Hohes Verkehrsaufkommen    | Straße, Fußweg |

**8. Sonstiges**

|     |   |
|-----|---|
| ... | • |
|-----|---|

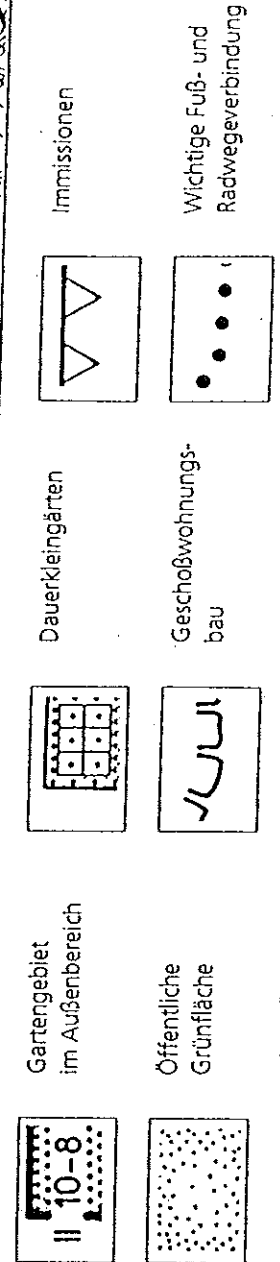
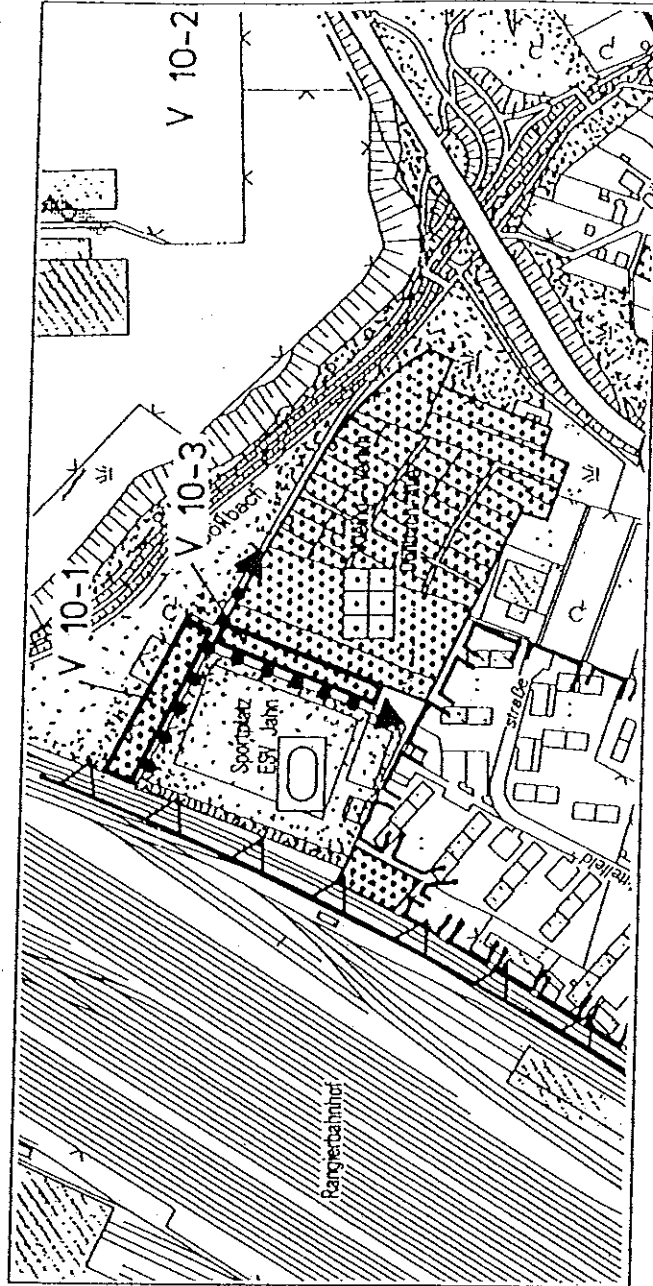
• = als Kriterium ohne Relevanz

**Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel 1992 (Auszug)**

**V 10-3 Gartengebietsnummer**

**Zusammenfassung der Bewertung**

Qualität: Besondere Biotopfunktion in Industrie-Stadtteil, Nähe zu verdichteten Geschößwohnungsbau  
Eine Legalisierung ist erforderlich



# **Bebauungspläne zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außen- bereich der Stadt Kassel**

## **Zusammenfassende Begründung**

Magistrat der Stadt Kassel

Umwelt- und Gartenamt

Kassel, Dezember 1998

## Präambel

Zur Legalisierung von Gärten mit illegalen Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel wurden zahlreiche sogenannte „einfache“ Bebauungspläne in das Verfahren gebracht.

Nach der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange wurde wegen der Vielzahl von Einzelplänen, bei gleichlautender allgemeiner Begründung, zur besseren Übersicht und Vereinfachung des Verfahrens die nachfolgende zusammenfassende Begründung für alle einfachen Bebauungspläne erarbeitet.

Hieraus ergibt sich, daß sich der Umfang der Begründung für die einzelnen Bebauungspläne auf 2 - 3 Seiten reduziert, auf denen die jeweils gebietspezifischen Gegebenheiten, Rechtsverhältnisse und Planverfahren dargestellt sind.

Für jedes Gebiet gibt es den dazu gehörigen Plan mit dem räumlichen Geltungsbereich sowie den textlichen Festsetzungen.

Die zusammenfassende Begründung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Nr. I 2 - 2..... Giesewiesen
- Nr. II 4 - 2..... Park Schönfeld
- Nr. III 5 - 1..... Am Schloßhotel
- Nr. III 7 - 9..... Helleböhnweg
- Nr. IV 8 - 8 ..... Feldlager
- Nr. IV 9 - 17..... Schmerfeldstraße
- Nr. V 10 - 1..... Am ESV-Jahn-Sportplatz
- Nr. V 10 - 2..... Marburger Straße
- Nr. 5 N 5 (V 10 - 3)..... Döllbach-Aue
- Nr. V 10 - 5..... Wolfhager Straße
- Nr. V 11 - 9..... Am Schäferhof / Hegelsberg
- Nr. V 11 - 11..... Friedrichsbrücker Straße / Hegelsberg
- Nr. VI 13 - 2..... Mönikestraße
- Nr. VI 14 - 4..... Fuldataalstraße
- Nr. VII 23 - 2..... Untemeustadt / Jahnstraße
- Nr. 7 O/40 (VII 23 - 3)..... Waldauer Wiesen
- Nr. VII 16 - 5..... Drahtmühlenweg
- Nr. VII 16 - 6 a - c..... Lohmühlenweg
- Nr. VII 16 - 7..... Losse

Nr. VII 16 - 8..... Eichwaldstraße  
Nr. VII 17 - 10..... Wahlebach  
Nr. VIII 21 - 2..... Hohefeld  
Nr. VIII 20 - 16..... Mattenbergsiedlung  
Nr. VIII 19 - 17..... Am Donarbrunnen  
Nr. VIII 19 - 19/20..... Am Kranichholz  
Nr. VIII 19 - 21..... Am Grunnelbach  
Nr. VIII 19 - 23..... Krappgarten  
Nr. VIII 19 - 26..... Wartekuppe  
Nr. VIII 19 - 28..... Am Sandgraben

# INHALT

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Anlaß .....   | 5  |
| 2.  | Vorbereitende Untersuchung .....                            | 6  |
| 3.  | Planungsziel .....  | 6  |
| 3.1 | Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung .....               | 6  |
| 4.  | Inhalte der Bebauungspläne .....                            | 7  |
| 4.1 | Grünflächen .....   | 7  |
| 4.2 | Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen ..... | 8  |
| 4.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                     | 8  |
| 4.4 | Sonstige Festsetzungen .....                                | 8  |
| 4.5 | Bepflanzungen .....   | 10 |
| 4.6 | Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....                     | 11 |
| 4.7 | Bombenabwurfgebiete .....                                   | 13 |

## 1. Anlaß

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. Der Erlaß des Hessische Ministerium des Innern (HMdl) und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (HMLFN) vom 25.05.1990 erläutert anhand von Richtlinien wie Gartengebiete zu typisieren sind und wie mit ihnen verfahren werden kann.

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“ bekanntgegeben.

Die Stadt Kassel empfiehlt in Anlehnung an den o.g. Erlaß folgende Gartengebietstypen vorzusehen:

- **Freizeitgärten mit Kleintierhaltung**, Lauben dürfen maximal 24 m<sup>2</sup> (oder z.B. 12, 15, 18 m<sup>2</sup>) betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Freizeitgärten (ohne Kleintierhaltung)**, Lauben dürfen maximal 24 m<sup>2</sup> (oder z.B. 12, 15, 18 m<sup>2</sup>) betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Nutzgärten**, Lauben sollen in der Regel nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Grabeland mit Zaun**, weitere bauliche Anlagen sowie der Anbau von mehrjährigen Kulturen (Obstbäume, Sträucher u.a.) sind nicht zulässig, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig ist das Aufstellen einer Gerätekiste bis max. 5 m<sup>2</sup>.



## **2. Vorbereitende Untersuchung**

Im Vorfeld der Bearbeitung der Bebauungspläne wurde seitens der Stadt Kassel die „Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel“ (Projektbüro Stadtlandschaft, 1992) erstellt. Den darin enthaltenen Empfehlungen wurde weitgehend gefolgt.

Ein Auszug dieser Untersuchung ist der jeweiligen Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

## **3. Planungsziel**

Durch bauleitplanerische Festsetzungen sollen für die jeweiligen Gebiete im wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung von Gärten als „Private Grünfläche“ mit entsprechendem Gebietstyp (Freizeitgärten, Nutzgärten, Grabeland, Dauerkleingärten)
- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen.

Hierzu sind teilweise Flächennutzungsplanänderungen erforderlich, entsprechende Anträge werden beim Zweckverband Raum Kassel gestellt.

### **3.1 Erläuterungen der allgemeinen Zielsetzung**

Durch die Sicherung der bereits vorhandenen Gärten soll dem Grundbedürfnis des Menschen nach Freizeit und Erholung in einem Garten entsprochen werden. Gärten sind Bestandteil der sozialen Infrastruktur einer Stadt. Die Funktionen der Gärten reichen von einer intensiven Nahrungsmittelproduktion (vor allem in wirtschaftlichen Krisenzeiten) bis hin zu reiner Freizeitnutzung. Sie dienen aber auch als räumliche Nische für Selbstbestimmung, in der ohne Reglementierungen von Außen gehandelt werden kann. Ökologische Anbaumethoden können ausprobiert werden. Ausländische Mitbürger/innen können heimatische Anbaumethoden praktizieren, ohne eine oft ungewollte Vereinsmitgliedschaft in einer Dauerkleingartenanlage eingehen zu müssen. Gestaltete Gärten und Lauben weisen auf die Kreativität der Gärtner/innen hin, die sich in diesem Rahmen selbstverwirklichen können.

Besonders hohe Defizite an privat nutzbaren Gärten weisen verdichtete Wohnsiedlungen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf sowie die Siedlungen des Geschosswohnungsbaus und der Großwohnbauten. Insbesondere ist eine gute Erreichbarkeit des Gartens von der Wohnung anzustreben. Fußläufige oder per Fahrrad zu erreichende Gärten ermöglichen den Verzicht auf das Auto und tragen so zur Vermeidung von Kfz-Verkehrsbelastungen durch Erholungssuchende bei.

Die auffällige Streuung bzw. dezentrale Verteilung von wohnungsfernen Gärten in Kassel beinhaltet u.a., daß Gartengebiete aus wenigen Gärten bestehen können, zum Teil nur aus 1 bis 3 Parzellen. Um diese Eigenschaft der relativen Nähe von der Wohnung zum Garten zu bewahren, sollen auch kleine Gartengebiete und einzelne Gärten erhalten und geschützt werden, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

#### **4. Inhalte der Bebauungspläne**

##### **4.1 Grünflächen**

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung „**Private Grünflächen - Freizeitgärten**“ (zum Teil mit Kleintierhaltung) dienen der gärtnerischen Tätigkeit und der Erholungs- und Freizeitnutzung. Der Freizeitgarten ermöglicht ein breites Spektrum an Garten-nutzungsformen, und dient im Gegensatz zum Nutzgarten nicht überwiegend der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen.

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung „**Private Grünfläche - Nutzgärten**“ dienen überwiegend einer nutzgärtnerischen Tätigkeit. Der Nutzgarten ist am Gebrauchswert orientiert, die Zuordnung erfolgt anhand der Gartennutzung.

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung „**Private Grünfläche - Grabeland**“ dienen überwiegend der gärtnerischen Nutzung, das Aufstellen einer Gerätekiste bis max. 5 m<sup>3</sup> ist zulässig. Nicht zulässig ist der Anbau von mehrjährigen Kulturen (Obstbäume, Sträucher u.a.).

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung **Private Grünfläche - Dauerkleingärten** sind durch ihre heutige Nutzung und mittelbare Nähe zu vereinsgebundenen Dauerkleingartenanlagen charakterisiert und werden zur Arrondierung entsprechend ausgewiesen.

## **4.2 Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen**

Die Mindestgröße der einzelnen Gartenparzellen, wenn diese mit Lauben und sonstigen baulichen Anlagen bebaut werden, ist im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Angabe einer Mindestgröße soll erreicht werden, daß die Versiegelungsrate durch bauliche Anlagen im Gartengebiet als unerheblich eingestuft werden kann.

Bei der Festlegung der Mindestgröße wird in der Regel von der durchschnittlichen Parzellengröße ausgegangen. Für Gärten, die kleiner oder größer sind, besteht keine Umlegungspflicht. Bei Neuverpachtung bzw. Änderung der Eigentumsverhältnisse sind jedoch die festgesetzten Mindestgrößen einzuhalten.

## **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Lauben und Geräteschuppen dienen der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar u.ä. Sie sind auch zum kurzzeitigen Aufenthalt, z.B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen, gedacht. 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. Ihre Größe orientiert sich am Bestand, wobei die maximale Größe 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz nicht überschreiten darf.

Bestehende bauliche Anlagen, die größer sind als die angegebenen Maße es zulassen, sind zurückzubauen. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob dieser Anpassungsprozeß bis zum Pächterwechsel ausgesetzt werden kann.

## **4.4 Sonstige Festsetzungen**

Um eine Grundwasserverschmutzung und eine dauernde Wohnnutzung zu verhindern, sind keine Installationen von Spültoiletten, Duschen, Geschirrpülmaschinen u.a. zugelassen. Als Klosetts sind 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 sorgfältige 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.

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.

Oberflächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decke, 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, insbesondere von Igel, nicht einzuschränken.

Einige der Gartengebiete liegen an einem Bach. Zur Erhaltung des ungestörten Hochwasserabflusses der Bäche und um den Schutz und die Entwicklung des Gewässers und seiner Uferbereiche zu gewährleisten, sind im freizuhaltenden Uferbereich von 5 bzw. 10 m ab Oberkante Uferböschung keine Lauben, Zäune und Lagerstätten zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen müssen entfernt werden. Des weiteren ist der Eintrag von Pestiziden und Düngemitteln nicht erlaubt (vgl. § 68 (1) ff 2. HWG vom 23.07.1997).

## 4.5 Bepflanzungen

Um vorhandene Biotopstrukturen zu schützen, sind markante Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung vom 29.04.1991 in der geänderten Fassung vom 27.01.1995 der Stadt Kassel.

Die als Festsetzung in die Bebauungspläne eingebrachte Verpflichtung zur Bepflanzung der äußeren Einfriedung der Gesamtanlage hat zum Ziel:

- die Integration der Anlage in der Umgebung
- den Schutz vor Immissionen und unerwünschter Einsehbarkeit
- die Förderung der kleinklimatischen Verhältnisse
- die Förderung des Biotop- und Artenschutzes

Diese Regelung ist grundsätzlich an allen umlaufenden Seiten des Gartengebietes anzuwenden. Wo es die Situation erfordert, können jedoch Ausnahmen zugelassen werden, z.B.:

- wenn das Gebiet ganz oder teilweise von anderen Gartengebieten oder Vegetationsbeständen umschlossen ist
- wenn es an Hausgartengrundstücke anschließt
- wenn die Eigenart der Umgebung eine geschlossene Abpflanzung nicht sinnvoll erscheinen läßt

Für diejenigen Gartengebiete (mit Ausnahme der Kategorie „Grabeland“), die nicht von Bombentrichtern und möglichen Blindgängern betroffen sind, ist pro 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Für die Neupflanzung von Gehölzen sind im B-Plan Empfehlungen zur Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze gegeben (siehe „Hinweise“). Die Verwendung von hochwachsenden Koniferen (Nadelgehölzen) ist nicht erwünscht, da sie die Gartennutzung erschweren und häufig das Landschaftsbild beeinträchtigen.

#### **4.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gemäß § 8 a BNatSchG / § 6 HENatG)**

Die Eingriffe, die durch die Anlage von Gärten entstanden sind, werden in den Ergebnissen der Voruntersuchung als unerheblich eingestuft, weil gleichzeitig mit der Anlage dieser Gärten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erbracht wurden und dort, wo es zutreffend ist, Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Restriktion 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.

##### **Wasser**

Das Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücksflächen. Gesammeltes Niederschlagswasser dient zur Bewässerung des Gartens und wird somit wieder dem Boden zugeführt.

##### **Klima**

Die Gartengebiete liegen häufig im klimatischen Austauschraum. Insbesondere in Überwärmungsgebieten tragen sie aufgrund ihrer vielfältigen Vegetationsstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

## **Pflanzen- und Tierwelt**

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

## **Landschaftsbild / Erholung**

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

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

Die bestehenden Gartengebiete können mit den Bebauungsplänen ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen legalisiert werden.

#### 4.7 Bombenabwurfgebiete

Im Zuge der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange wurde offenbar, daß durch Auswertung von bei der Stadt Kassel vorhandenen Luftbildern etliche Gartengebiete Teil eines Bombenabwurfgebietes mit erkennbaren Trichterfeldern sind. Es besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger. Ein Teil der Gartengebiete wurde daraufhin durch weitergehende Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst in Darmstadt untersucht.

Im Falle von erdeingreifenden Bauarbeiten könnte es in den Verdachtsgebieten zu Detonationen kommen. Um die mögliche Gefährdung vollständig auszuschließen, müßte eine systematische Kampfmittelräumung erfolgen. Dies würde bedeuten, daß eine Sondierung der Flächen vorgenommen wird. Für die Herstellung einer sondierfähigen Oberfläche müssen sämtliche magnetischen Störfaktoren (z.B. Auffüllungen, Versiegelungen, Lauben, Spielgeräte usw.) entfernt werden. Die Kosten für die -Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Eigentümer zu tragen.

Da es nicht das Ziel sein kann, sämtliche bauliche Anlagen zu entfernen, muß das Risiko, welches durch erdeingreifende Bauarbeiten entstehen könnte, ausgeschlossen werden. Hierzu werden entsprechende Hinweise gegeben (siehe „Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete“).

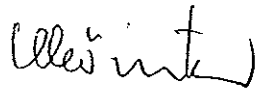
Da durch die bisherige Gartennutzung keine Auffälligkeiten im Hinblick auf kontaminierten Boden durch verfüllte Bombentrichter bekannt sind, wird die systematische Bodenuntersuchung für verzichtbar gehalten. Bei auftretenden sichtbaren Bodenverunreinigungen ist die Untere Wasserbehörde zu verständigen.

Um das Risiko im Hinblick auf möglicherweise vorhandene Blindgänger auszuschließen, werden die Lauben als ebenerdige, erdgeschossige, nicht unterkellierte bauliche Anlagen, festgesetzt. Dort wo bereits Lauben mit Fundament errichtet worden sind, hat es damit sein Bewenden. Darüber hinaus sind festinstallierte Schwimmbecken, ortsfeste freistehende Kamine sowie die Grundwasserbenutzung durch die Anlage von Gartenbrunnen und Pumpen durch Festsetzung ausgeschlossen.



Soweit Gartenbrunnen bereits vorhanden sind, hat es damit ebenfalls sein Bewenden. Die Ver- und Entsorgung der Gartengebiete, die die Verlegung von Leitungen und Rohren mit sich bringen würde, ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzungen und Regelungen sind erdeingreifende Bauarbeiten ausgeschlossen.

Interessierte Bürger/innen haben die Möglichkeit, bei der Stadt Kassel - Vermessungsamt - die Luftbilder bzw. die Auswertungen einzusehen.



Schönwetter

Kassel, 15.12.1998