

Bebauungsplan

Kassel Nr. III 6-11

Arrondierungsgebiet Konrad-Adenauer-Straße

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt

Begründung zum Entwurf

PROJEKT B Ü R O
STADTLANDSCHAFT

Bearbeitung:

Monika Steinkemper

Kassel, März 1999

Inhalt

1.	Anlaß	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Rechtsverhältnisse und Planverfahren	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten	5
	Auszug: Landschaftsplanerische Untersuchung	6
3.4	Landschaftsplan zum Bebauungsplan	7
3.5	Schutzgebietsausweisungen	7
	Landschaftsschutzgebiet	7
4.	Ausgangssituation	8
5.	Planungsziele	11
5.1	Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung	11
5.2	Erläuterung der Zielsetzung für das Plangebiet	11
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	12
6.1	Grünflächen	12
6.2	Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen	13
6.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.4	Sonstige Festsetzungen	14
6.5	Bepflanzung	15
6.6	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
7.	Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans	19
8.	Bodenordnung	19

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.

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.

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

Am 10.01.1996 wurde der Vorbereitungsbeschluß zum Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße gefaßt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung der Städtebaulichen Zielkonzeption in der Zeit vom 15.1. – 26.1.1996. Bedenken und Anregungen wurden nicht geäußert.

Der Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern (HMdI) 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. Die Stadt Kassel empfiehlt in Anlehnung daran folgende Gartengebietstypen vorzusehen:

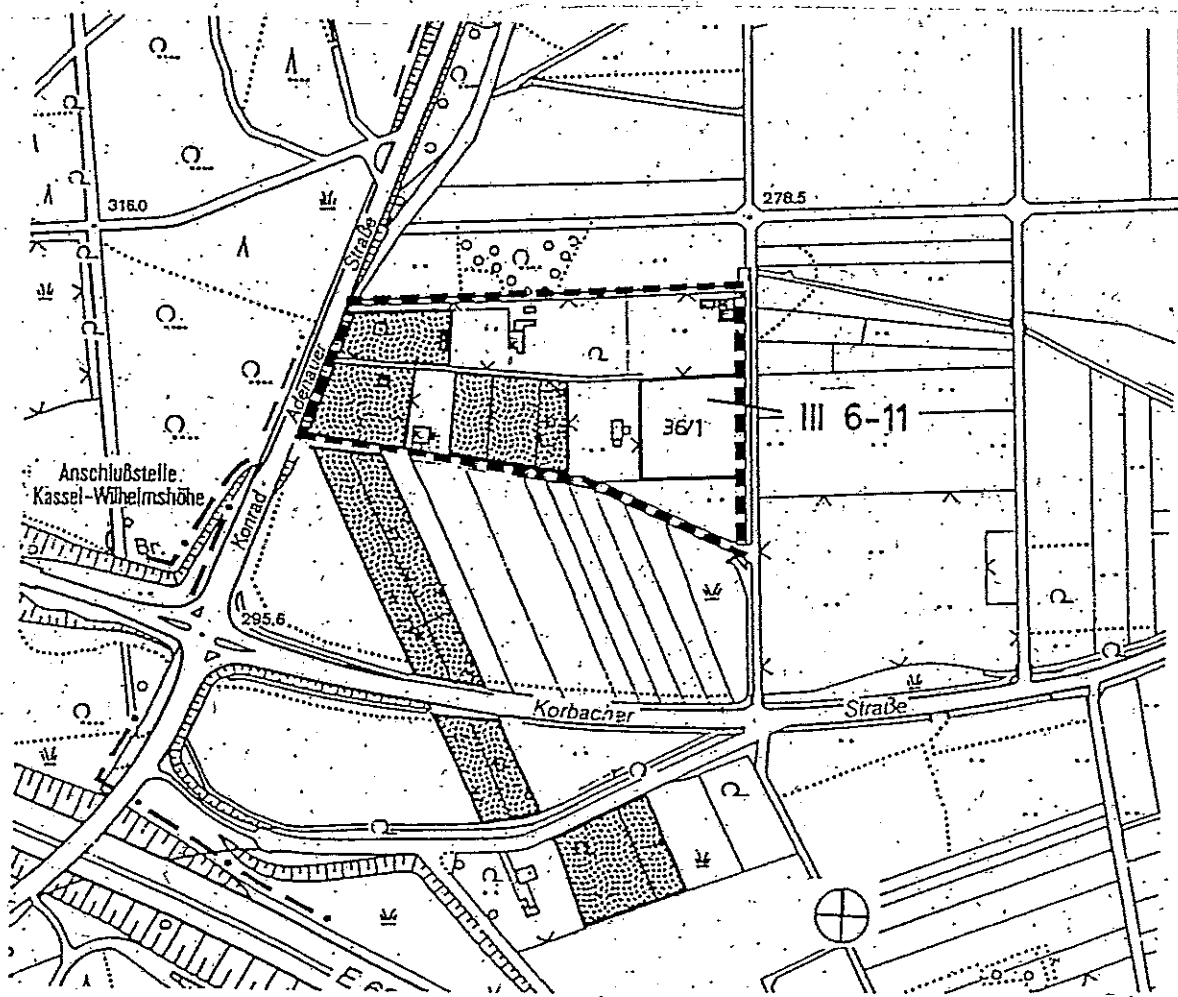
- **Freizeitgärten mit Kleintierhaltung**, Lauben dürfen maximal 24 m² (oder z.B. 12, 15, 18 m²) betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Freizeitgärten (ohne Kleintierhaltung)**, Lauben dürfen maximal 24 m² (oder z.B. 12, 15, 18 m²) betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Nutzgärten**, Lauben dürfen in der Regel nicht mehr als 9 m² 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. 5m³.

2. Geltungsbereich

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde der Geltungsbereich des Arrondierungsgebietes Konrad-Adenauer-Straße gegenüber den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses sowie den Grenzen des Untersuchungsbereiches des Landschaftsplanes reduziert. Auf den ausgenommen Flächen besteht kein planerischer Handlungsbedarf. Ein Aufhebungsbeschluss ist für die Gartengebiete III 6-12 und VIII 21-1 gestellt. (s. Lageplan S. 6 und Begründung S.13)

Der Geltungsbereich mit dem Gartengebiet III 6-11 liegt im Ortsbezirk Brasselsberg. Er hat eine Größe von ca. 3,0 ha. Er wird im Norden durch ein Feuchtbiotop, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Wege und im Westen durch die Konrad-Adenauer-Straße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der untenstehenden Karte im Maßstab 1: 5.000 dargestellt.



3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren

3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kassel vom 06.03.1974, Ergänzungsstand 1992, stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird beim Zweckverband Raum Kassel für die Bereiche, die als Freizeitgärten mit Kleintierhaltung festgesetzt werden sollen, eine Flächennutzungsplanänderung beantragt.

3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Fachplan Landschaft gemäß § 4 HENatG des Zweckverbandes Raum Kassel, Teilbereich Südwest von 1991 (Entwurf) enthält zum Plangebiet folgende Aussagen:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Eigen- und Pachtgärten nördlich der Korbacher Straße. Ausweisung von Eigen- und Pachtgärten im B-Plan mit Auflagen zur Laubengröße. Laut Maßnahmenplan wird eine Laubengröße bis 24 qm empfohlen.
- Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche südlich der Korbacher Straße. Keine Weiterentwicklung der Eigen- und Pachtgärten an dieser Stelle.
- Sicherung und Weiterentwicklung des Feuchtbiotops.
- Herstellung von straßenbegleitenden Fahrradwegen entlang der Konrad-Adenauer und der Korbacher Straße.
- Kaltluftbahn von Bebauung freihalten.

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 das Gartengebiet bewertet und nach den Anforderungen des Regelungsbedarfs geordnet. Sie sieht für das hier behandelte Gartengebiet eine Legalisierung vor.

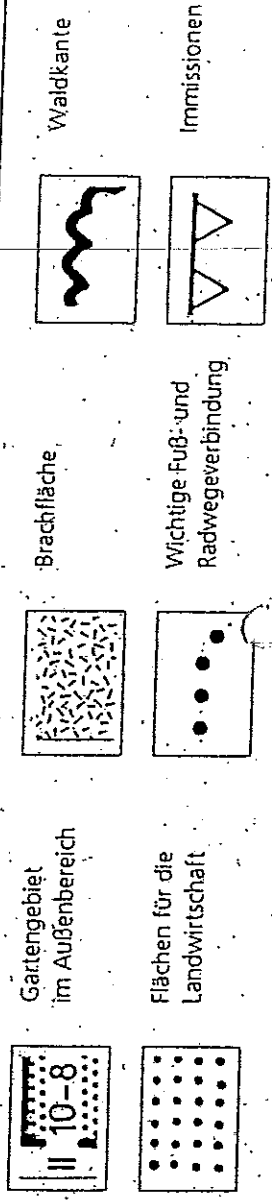
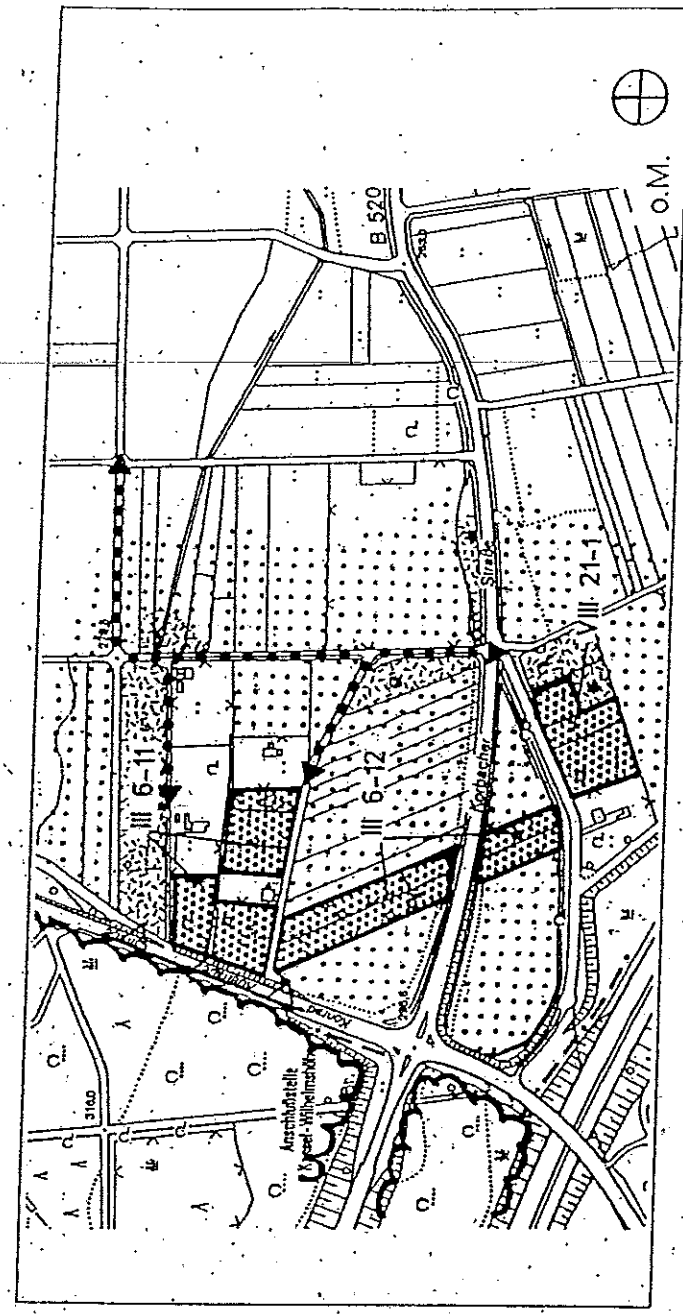
1. Biotop und Artenschutz	
Besondere Biotopfunktionen	Altbaum- und Heckenbestand, extensive Nutzung
Biotopgefüge	Teil einer differenzierten Mosaikstruktur
Beeinträchtigung schutzwürdiger Flächen	•
2. Wasser	
Lage im Uferbereich	•
Lage im Überschwemmungsgebiet	•
3. Boden	
Veriegelungsgrad / bauliche Anlagen	gering / bis 24. gm. Lauben
4. Klima	
Großräumige Funktion	Lage im klimatischen Austauschraum
Kleinräumige Funktion	•
5. Erholungs- und Freizeinutzung	
Nähe zu Geschößwohnungsbau	•
Besondere öff. Erholungsfunktion im Wohnumfeld	•
Bestandteil eines Grünzugs	•
Tradition gärtnerischer Nutzung	•
6. Landschaftsbild	
Abgestufter Siedlungsrand	•
Einfügung ins Landschaftsbild	liegt am Rand einer weitläufigen Agrarlandschaft
Untypische Ausstattung	•
Einfügung von Blickbeziehungen	•
7. Infrastruktur	
Erschließung gewährleistet	Wirtschaftswege, Straße
Hohes Verkehrsaufkommen	•
8. Sonstiges	
...	Immissionen durch Konrad-Adenauer-Straße

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

III 6-11 Gartengebietsnummer

Zusammenfassung der Bewertung

Eignung: Lärmimmissionen mindern
 Von dem Gebiet gehen keine Beeinträchtigungen aus.
 Ergebnis: Einer Legalisierung steht nichts entgegen.



3.4 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

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

- Sicherung der überwiegenden Anzahl an Gartenparzellen und ihrer Gehölzstrukturen
- Regelung der baulichen Anlagen in den Gärten. Es werden Lauben bis 24 qm empfohlen. Unterbinden einer dauerhaften Wohnnutzung in den Gärten.
- Keine planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung
- Erhalt der Sichtbeziehungen zum Waldrand und auf die südlichen Stadtteile
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung
- Freihalten der Frischluftleitbahn.

3.5 Schutzgebietsausweisungen

In der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' vom 16. August 1995 geändert am 10.01.2000 liegt das Plangebiet in der Schutzzone II. In der Zone II sind laut § 4 Abs. 2 im Rahmen der gärtnerischen Nutzung von Grundstücken bauliche Anlagen zulässig, soweit sie den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen und einen Mindestabstand von 10 m zu Gewässer einhalten.

4. Ausgangssituation

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

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Brasselsberg an der Grenze zur Gemeinde Baunatal. Es liegt am Rande des Agrarraums von Nordshäusen am Hangfuß des Habichtswaldes. Das Gelände fällt von Westen nach Osten von 295 m über NN auf 275 m über NN, mit einem Gefälle von 4% leicht ab.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Konrad-Adenauer-Straße, die Korbacher Straße und einen mit KFZ befahrbaren Wirtschaftsweg. Verschiedene Wirtschaftswege, öffentliche und private Fußwege sichern die Verbindung im Gebiet. Auf 2 Gartenparzellen werden Kraftfahrzeuge geparkt. Die Ortszentren von Brasselsberg und Nordshäusen liegen in 1,5–2,0 km Entfernung. Sie sind für täglich notwendige Wege fußläufig nur schwer erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist an der Haltestelle Birkenkopf gegeben.

Aktuelle Nutzung

Das Untersuchungsgebiet liegt am Ende einer weitläufig nach Westen ansteigenden Feldflur, mit gliedernden Gehölzen und kleinräumigem Wechsel von Acker- und Grünland. Zwei große Ackerflächen zu beiden Seiten der Korbacher Straße werden von schmalen, langgestreckten Gärten durchtrennt.

Im Plangebiet III 6-11 liegen 4 Hausgärten, 5 Pachtgärten und eine ca. 7100 qm große Grünlandfläche. Dazwischen eingestreut liegen 4 zweigeschossige Wohnhäuser. Die durchschnittliche Grundstücks- und Parzellengröße liegt bei 2500 qm. Die Gärten werden als Freizeitgärten bewirtschaftet. Gehölzbestände prägen die Gärten. Auf einer Parzelle werden Hühner und Enten gehalten. Neben den Wohnhäusern gibt es noch 11 weitere bauliche Anlagen deren Größe teilweise 24 qm überschreitet.

Im Gartengebiet III 6-12 liegen 3 Gärten nördlich der Korbacher Straße inmitten der landwirtschaftlichen Fläche. Zwei davon werden als Obstgärten mit großen Laubgehölzanteilen, einer als gewerblich bewirtschaftete Baumschule genutzt. Ein Garten auf dem Flurstück 44/10 scheint periodisch bewohnt zu werden. Südlich der Korbacher Straße lie-

gen 2 weitere Gärten. Die beiden Gärten sind aus der Bewirtschaftung genommen, die einstufigen Gehölzbestände haben waldartigen Charakter.

Im Gartengebiet VIII 21-1 liegen 2 weitere Gärten. Der westliche Garten wird intensiv als Freizeitgarten mit Rasenflächen und Ziergehölzen bewirtschaftet. Der östliche Garten als extensiver Freizeitgarten mit großen Wiesenflächen genutzt. Zahlreiche Fichten sind neu angepflanzt worden. Sie können langfristig zur Störung des Landschaftsbildes führen.

Böden / Wasser

Die Versiegelungsrate durch Lauben ist gering. Sie stellen keine Behinderung der Versickerung von Niederschlagswasser dar. Es versickert fast vollständig auf den Grundstücken und steht wieder der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser der baulichen Anlagen wird in der Regel gesammelt und zur Bewässerung der Gärten genutzt. Im Untersuchungsgebiet verlaufen entlang der Straßen und Wege periodisch wasserführende Gräben. Die Gräben sind technisch nicht ausgebaut und nur zur Überquerung an mehreren Stellen überdeckt.

Klima

Das Plangebiet III 6-11 liegt in einer Frischluftleitbahn und in einer Kaltluftentstehungsfläche. Die Kaltluft fließt mit dem Gefälle nach Osten Richtung Nordshausen, Oberzwehren und Mattenberg ab. Das Abfließen der Kaltluft bewirkt ein Nachfließen der Frischluft des höhergelegenen Waldes. Die vorhandenen Gärten stellen keine Beeinträchtigung der kaltluftproduzierenden Flächen dar. Eine hohe Beeinträchtigung des Gebietes, ist durch die Lärmemissionen der A 44, der Konrad-Adenauer-Straße und der Korbacher Straße gegeben.

Biotopstruktur

Der Landschaftsraum des Untersuchungsgebiets wird durch seinen kleinteiligen Biotopwechsel geprägt. Die vorhandenen Gehölze begleiten die Straße und Wege, Gräben und Äcker, in den Gärten sind sie bestandsprägend. Die Gärten werden überwiegend als Freizeitgärten genutzt und mit unterschiedlicher, insgesamt aber eher geringer Intensität gepflegt. Entsprechend weisen sie eine differenzierte Vegetationsausstattung auf. Zahlreiche markante Einzelgehölze finden sich in den Gärten und im gesamten Gebiet. Bei den Arten handelt es sich vorwiegend um Eichen und Eschen, vereinzelt auch Bergahorn, Erle, Weide, Kastanie, Birke, Buche, Vogelkirsche, Lärche, Kiefer und Fichte.

Landschaftsbild / Erholung

Das Untersuchungsgebiet ist Bindeglied zwischen Naherholungsgebieten im Habichtswald und der Feldflur von Nordshausen. Weite Blickbeziehungen eröffnen sich auf den Habichtswald, die Spitze des Bismarkturmes und auf die südlichen Stadtteile. Die Eigen- und Pachtgärten tragen mit ihrer differenzierten Vegetationsstruktur zur strukturellen Gliederung der Landschaft und zur Erhöhung der Lebensräumvielfalt bei. Einige Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen überschreiten die Höhe von 1,50 m. Sie beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht, denn sie ordnen sich den Gehölzbeständen der Gärten unter.

Abwasserentsorgung

Die Wohngebäude der Konrad-Adenauer-Straße 143–149 sind an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die geplante Pfadfinderanlage (vgl. S.11) ist ebenfalls an die Kanalisation anzuschließen.

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 mit Kleintierhaltung".
- Neuausweisung von Gärten als "Private Grünflächen - Freizeitgärten mit Kleintierhaltung"
- Nutzung eines Teils des Flurstücks 36/1 durch Kinder- und Jugendgruppen, Bau von 2 Blockhütten
- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen in den Gärten
- Keine planerische Absicherung der Wohnbebauung

5.1 Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung

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 der unbebauten Landschaft sowie dem Wunsch nach individueller Nutzung von bestimmten Grundstücken vorgenommen.

5.2 Erläuterung der Zielsetzung für das Plangebiet

Die Gärten werden durch Arrondierung entsprechend den landschaftlichen und städtebaulichen Erfordernissen als private Grünflächen gesichert und weiterentwickelt. Folgende Aspekte werden dabei berücksichtigt:

- Freihalten des Vorfeldes zum Habichtswald
- Offenhalten von Sichtbeziehungen
- Freihalten von Frischluftschneisen
- Sicherung des Kaltluftstehungsgebietes
- Verhinderung der Streuung von Gärten
- Sicherung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen
- Sicherstellung eines Standortes für Kinder- und Jugendgruppe

Dementsprechend soll einerseits eine Zusammenfassung einzelner Gebiete erreicht, andererseits die Kleinteiligkeit erhalten bleiben.

Die Gärten im Plangebiet III 6-12 und VIII 21-1 werden nicht legalisiert.

Auf dem Flurstück 36/1, angrenzend an die Grundstücke Konrad-Adenauer-Straße 149

und 145, am nordöstlichen Rand des Plangebietes, sieht die Stadt Kassel auf einer Fläche von 880 qm, den Ersatzstandort für eine Pfadfindergruppe mit der Bebauung von 2 Blockhütten in je 24 qm Größe mit Erschließungsweg vor.

Die Gärten werden entsprechend der derzeitigen Bewirtschaftungsart und der stadträumlichen Lage abseits der Ortslage der Gartenkategorie "Freizeitgärten mit Kleintierhaltung" zugeordnet.

Die vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich Stallungen dienen der Unterbringung von Gartengeräten, dem kurzzeitigen Aufenthalt und der Kleintierhaltung. Sie dürfen 24 qm nicht überschreiten.

Die Wohnnutzung wird planungsrechtlich nicht gesichert, damit soll eine weitere Siedlungstätigkeit außerhalb der bebauten Ortslage unterbunden werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grünflächen

Die Gärten des Plangebietes III 6-11 werden als "private Grünflächen - Freizeitgärten mit Kleintierhaltung" festgesetzt. Der Landschaftsplan hat nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Vereinbarkeit der Gärten mit den Zielen des Naturschutzes und der öffentlichen Erholungsnutzung erklärt und die Ausweisung im Bebauungsplan empfohlen.

Die Grünflächen mit der o.g. Kennzeichnung dienen der gärtnerischen Tätigkeit, der Kleintierhaltung sowie der Erholungs- und Freizeitnutzung. Die Zuordnung ermöglicht ein breites Spektrum an Gartennutzungsformen. Sie erfolgt aufgrund der Lage am Stadtrand, der großen Parzellenzuschnitte in den Gartengebieten und orientiert sich an der praktizierten Gartennutzung. Die differenzierte Vegetationsausstattung und die großen, extensiven Wiesen- und Rasenflächen unterstreichen den Typus der Gärten. Als Erweiterungsfläche für Gärten stehen dabei ca. 7100 qm Grünland zur Verfügung.

Nachfolgend die städtebaulichen Gründe, die zur Ausweisung führen:

Die Gärten tragen mit ihrer Vegetationsausstattung zur strukturellen Gliederung der Landschaft und zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt bei. Die Gärten harmonisieren die Bebauung und binden sie in die umgebende Landschaft ein. Sie behindern weder Sichtbeziehungen noch die Durchlässigkeit für Spaziergänger. Sie stellen keine Barriere in der Frischluftbahn dar.

Die Gärten des Gebietes III 6-12 werden nicht legalisiert. Sie liegen isoliert innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche, trennen die Fläche und verhindern große zusammenhängende Flächennutzungen. Die Koniferen der Baumschule und die Einfriedung durch Eibenhecken wirken fremdartig und stören das Landschaftsbild. Das Gartengebiet VIII 21-1 wird ebenfalls nicht legalisiert. Es ist als Ziergarten mit großen Rasenflächen und Fichteneinfriedung angelegt. Es stellt eine typische Hausgartenerweiterung dar. Die zahlreichen neu gepflanzten Fichten, können sich langfristig störend auf das Landschaftsbild auswirken.

6.2 Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen

Die minimale Größe der einzelnen Gartenparzelle wird auf 1000 qm festgesetzt, wenn diese mit Lauben und sonstigen baulichen Anlagen bebaut ist. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Gartenfläche bleibt die Versiegelungsrate im Gebiet unerheblich. Eine höhere Ausnutzung der Gartenfläche durch die Schaffung von kleineren Parzellen ist durch die Lage am Stadtrand und in der Frischluftleitbahn nicht erwünscht. Desweiteren ist mit einer hohen Nachfrage nach Gartenland, welches so weit entfernt zur nächsten Ortslage liegt, nicht zu rechnen. Mit dieser Festsetzung können auf der Weidefläche bis zu 6 Gärten neu entstehen. Der Bau der Blockhäuser, ist durch die Erteilung einer Einzelgenehmigung, von der Festsetzung der Mindestgröße ausgenommen.

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 der externen Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Splittersiedlung und an den großen Parzellenzuschnitten im Gebiet. Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschließlich Klosett, Freisitz und Stallungen, 24 qm nicht überschreiten. 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.

Die bestehenden Wohngebäude unterliegen dem 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 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.

Chemietoiletten werden als vermeidbar betrachtet und sollten daher grundsätzlich nicht zum Einsatz kommen.

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 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, schützenswerten und für die Umgebung strukturprägenden Bäume und Gehölzbestände, sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen (vgl. Planzeichen). Es gilt die Baumschutzsatzung vom 29.04.1991, in der geänderten Fassung vom 27.01.1995, der Stadt Kassel. Die ein- und mehrstufigen Gehölzbestände unterstehen dem besonderen Schutz des § 23 Abs. 1 Nr. 3 HENatG.

Im Plangebiet III 6-11 sind die neu ausgewiesenen Gärten einschließlich der Pfadfindanlage nach Süden und Osten zu bepflanzen. Empfehlungen zur Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubholzarten sind unter "Hinweise" in den textlichen Festsetzungen gegeben.

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

Nadelgehölze sind nur zulässig, wenn sie in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

6.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gem. § 8 a BNatSchG / § 6 HENatG)

Beurteilung des Eingriffs durch die bestehenden Gärten

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. Der Uferbereich wird von baulichen Anlagen freigehalten.

Klima

Die Gärten tragen mit ihren vielfältigen Vegetationsstrukturen zur Schaffung eines ausgeglichenen Wärmehaushaltes und zur Verbesserung der Lufthygiene bei. Das Gebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets und hat damit Bedeutung für die Frischluftversorgung von Nordshausen.

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 im grünen Außenraum.

Landschaftsbild

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

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

Beurteilung des Eingriffs durch die Neuausweisung der Gärten

Der vorliegende B-Plan sieht die Neuausweisung von Gärten auf der Weidefläche im Geltungsbereich vor. Damit sind Eingriffe in die Schutzgüter verbunden. Sie werden anhand ihrer Wirkung auf die einzelnen Landschaftsfaktoren dargestellt und verbal-qualitativ bewertet.

Böden

Der Eingriff durch den Bau von Lauben und Blockhütten wird durch Festsetzungen bzgl. der Laubengröße und der Festlegung einer Mindestgröße der Parzellen auf denen gebaut werden darf, minimiert. Da die Unterkellerung der Laube ausgeschlossen ist und Erschließungsflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind, ist die Beeinträchtigung der Bodenfunktion gering. Darüber hinaus erfordert die geplante Nutzung keinen zusätzlichen öffentlichen Erschließungsaufwand. Es kann an ein vorhandenes Wegenetz angeknüpft werden.

Wasser

Eine Reduzierung der versickerungsfähigen Niederschlagsmenge findet nicht statt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und dient der Gartenbewässerung.

Klima

Die Anlage der Gärten und Pfadfinderanlage führt zu einer Reduzierung an Kaltluftentstehungsfläche. Ausgleichsmaßnahmen sind mit Pflanzgeboten von Hecken und Bäumen sowie Festsetzungen zur Mindestgröße für Gartenflächen mit baulichen Anlagen getroffen worden.

Pflanzen und Tiere

Mit der Anlage der Gärten findet ein Eingriff in den Biotoptyp der 'Weide' statt. Diese Fläche ist mit einem vergleichbar hohen Biotopwert, wie der Biotoptyp der 'Kleingärten' zu bewerten. Für den Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere sind Maßnahmen zum Ausgleich mit Pflanzgeboten von Hecken und Bäumen getroffen worden. Die Festsetzung auf je 150 m² Gartenfläche einen Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, führt zu einer Mindestanpflanzung von 46 Bäumen im Gebiet. Damit wird der Eingriff kompensiert.

Erholung

Die Neuausweisung von Gartenland stellt eine Arrondierung der bestehenden Splittersiedlung an der Konrad-Adenauer-Straße dar. Die Ausweisung von großparzellierten Gärten entspricht der landschaftlichen Situation der Umgebung und ermöglicht gärtnerische An eignung und Erholung in der Natur.

Landschaftsbild

Durch Festsetzungen zur Laubengröße, zur Parzellengröße, zur Art und Höhe der Einfriedung, zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Die mit der Anlage der Gärten verbundenen Eingriffe in die Landschaftsfaktoren, sind mit den genannten Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Im Gebiet kann an ein bestehendes Wegenetz angeknüpft werden, die vorhandene Splittersiedlung wird arrondiert. Die Vegetationsstrukturen der Gärten bilden einen Übergangsbereich zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlichen Flächen und binden die Wohnhäuser in den Landschaftsraum ein. Desweiteren kann als Ausgleich der Verzicht auf Legalisierung der gestreuten Einzelgärten angesehen werden.

7. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans

- Im Plangebiet III 6-11 sind bauliche Anlagen zulässig, deren Größe 24 qm nicht überschreitet. Größere Geräteschuppen, Lauben oder Stallungen müssen zurückgebaut werden. Im Plangebiet sind mindestens 2 bauliche Anlagen deren genaue Größe überprüft werden muß. Bei Überschreitung der festgesetzten 24 qm Größe ist der Rückbau zu veranlassen.
- Die baulichen Anlagen der nicht legalisierten Gärten im Plangebiet III 6-12 und VIII 21-1 sind abzubauen.
- Einige Einfriedungen mit einfachen Drahtzäunen überschreiten das festgesetzte Maß von 1,50 m Höhe. Sie müssen an die Auflagen des Bebauungsplans angepaßt werden.
- Die äußere Einfriedung ist bei den neu ausgewiesenen Gärten im Plangebiet III 6-11 als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen.
- Einige Kraftfahrzeuge werden auf den Gartenparzellen abgestellt. Dies widerspricht den Auflagen des Bebauungsplans.
- Eingriffe ins Grünland, durch die Anlage von Gärten und durch die Errichtung baulicher Anlagen, sind auf den Gartenparzellen durch die festgesetzten Maßnahmen wie im Kapitel 6.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung beschrieben, auszugleichen.

8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht 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 m² (oder z.B. 12, 15, 18 m²) betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Freizeitgärten (ohne Kleintierhaltung)**, Lauben dürfen maximal 24 m² (oder z.B. 12, 15, 18 m²) 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 m² 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 m².

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 m³ 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 m² 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 freizuhaltenen 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 m² 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.

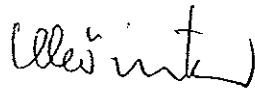
Da es nicht das Ziel sein kann, sämtliche bauliche Anlagen zu entfernen, muß das Risiko, welches durch erdeingreifende Bauarbeiten entstehen könnte, ausgeschlossen werden. Hierzu werden entsprechende Hinweise gegeben (siehe „Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete“).

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