

Bebauungsplan
Kassel Nr. IV 8/9-13
Arrondierungsgebiet Haardtweg

Auftraggeber:
Magistrat der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt

Begründung zum Entwurf

PROJEKT B Ü R O
STADTLANDSCHAFT

Bearbeitung:
Monika Steinkemper

Kassel, Mai-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	Angrenzende Bebauungspläne	7
3.6	Denkmalschutz	8
3.7	Schutzgebietsausweisungen Landschaftsschutzgebiet	8
3.8	Altablagerungen	8
4.	Ausgangssituation	9
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	Gehrecht	12
6.3	Verkehrsfläche	13
6.4	Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen	13
6.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.6	Sonstige Festsetzungen	14
6.7	Bepflanzung	15
6.8	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
6.9	Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete	17
7.	Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans	18
8.	Bodenordnung	18

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 Haardtweg gefaßt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung der Städtebaulichen Zielkonzeption in der Zeit vom 22.1.– 2.2.1996. Bedenken und Anregungen wurden nicht geäußert.

Der Erlaß des Hessischen Ministeriums 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. 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

Der Plangebiet Haardtweg mit dem Gartengebiet IV 8/9 -13 liegt am nordöstlichen Ortsrand von Kirchditmold. Es umfaßt eine Fläche von ca. 4,35 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

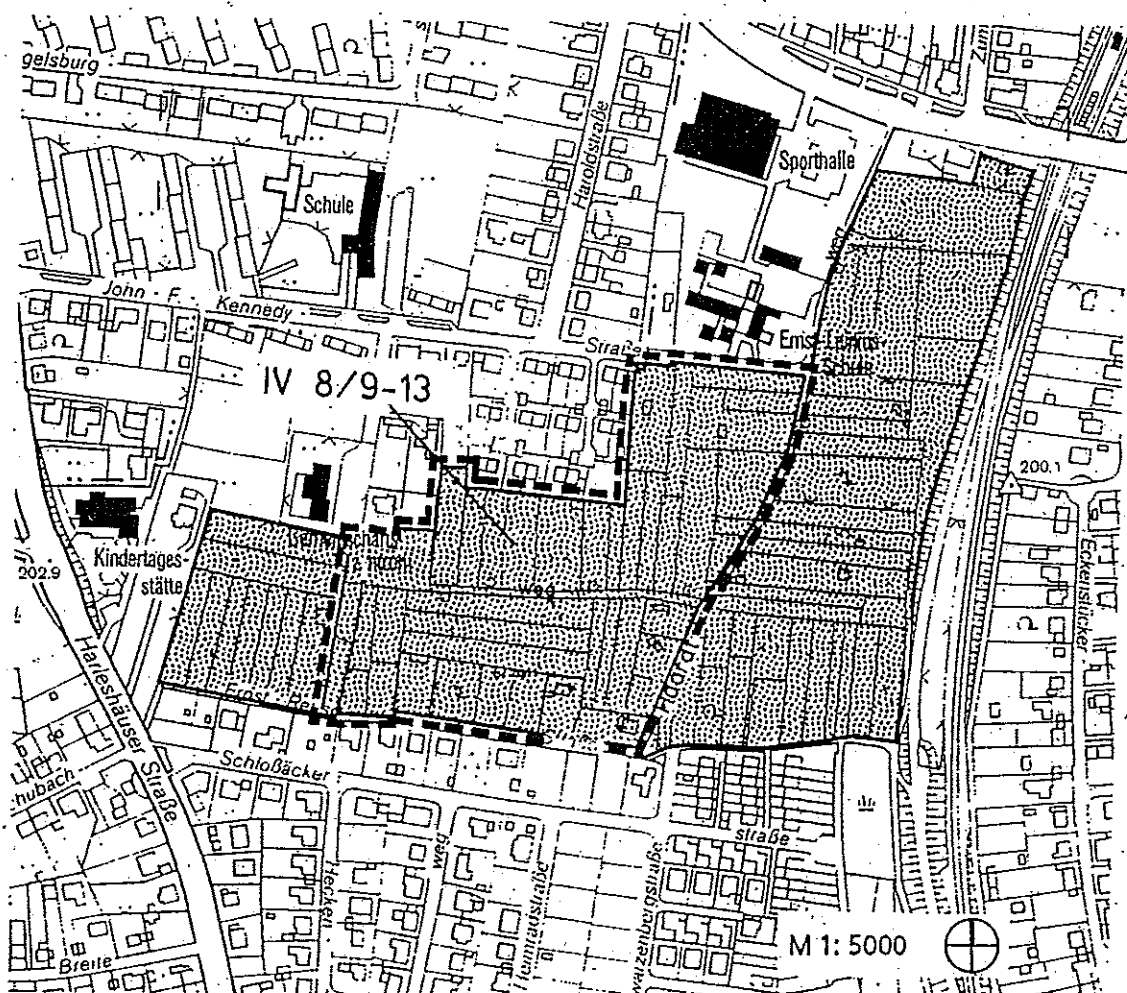
im Osten durch den Haardtweg

im Süden durch die Ernst-Reuse-Straße

im Westen durch die Verlängerung der Zufahrtsstraße zum Bürgerhaus Harleshausen

im Norden durch die John-F.-Kennedy-Straße und die südliche Grenze der Wohnbebauung John-F.-Kennedy-Straße.

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 gärtnerisch genutzte Grünfläche dar.

3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Fachplan Landschaft gemäß § 4 HENatG des Zweckverbandes Raum Kassel, Teilbereich Nordwest von 1991, macht zum Plangebiet folgende Aussagen:

- Erhalt der Eigen- und Pachtgärten mit Auflagen zur Laubengröße. Laut Maßnahmenplan wird eine Laube bis 18 qm empfohlen.
- Wiederherstellung der Grünzugverbindung, Unterbrechung durch die Harleshäuser Straße
- Verringerung der Fahrbahnbreite der Harleshäuser Straße
- Offenhalten der Grünzüge im Bereich der Harleshäuser Straße
- Herausnahme des Teilabschnitts "Westtangente" als Verkehrsfläche und neue Darstellung Grünfläche (nicht überbaubar).

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 das hier behandelte Gartengebiet die Legalisierung vor. Zur Verbesserung der öffentlichen Erholungsfunktion soll die Durchlässigkeit des Gartengebietes erhöht werden.

1. Biotop und Artenschutz

Besondere Biotopfunktionen	Altbäum- und Heckenbestand, Strukturvielfalt
Biotopgefüge	•
Beeinträchtigung schutzwürdiger Flächen	•

2. Wasser

Lage im Uferbereich	•
Lage im Überschwemmungsgebiet	•

3. Boden

Versiegelungsgrad / Bauliche Anlagen	Gering / bis 18 qm Lauben
--------------------------------------	---------------------------

4. Klima

Großräumige Funktion	Lage im Austauschraum, verz. Frischluftstr.
Kleinräumige Funktion	•

5. Erholungsnutzung und Freiflächenversorgung

Nähe zu Geschößwohnungsbau	500 m Frasenweg, Igelburgstraße, Ortskern Kl.
Besondere öff. Erholungsfunktion im Wohnumfeld	Erholungsvielfalt, Durchlässigkeit nicht ausreichend
Bestandteil eines Grünzuges	•
Tradition gärtnerischer Nutzung	•

6. Landschaftsbild

Abgestufter Siedlungsrand	•
Einfügung ins Landschaftsbild	Bestandteil einer Gartenslandschaft
Untypische Ausstattung	•
Einengung von Blickbeziehungen	•

7. Infrastruktur

Erschließung gewährleistet	Straße
Hohes Verkehrsaufkommen	•

8. Sonstiges

...	•
-----	---

• = als Kriterium ohne Relevanz

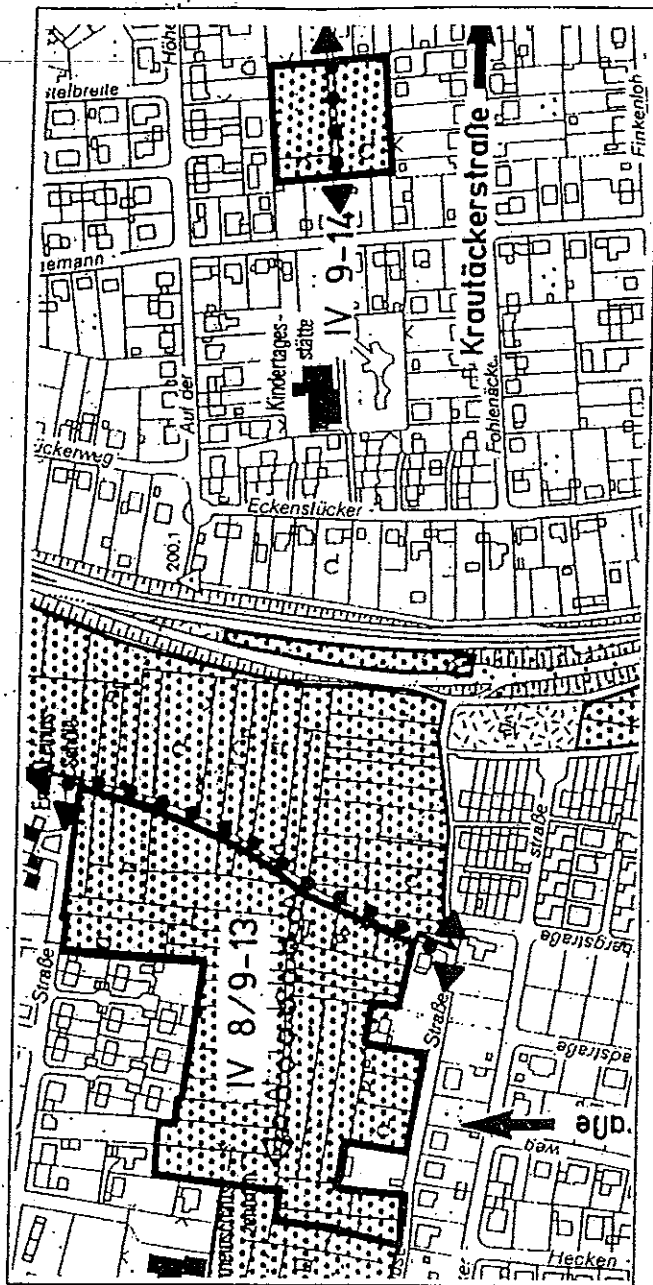
Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel 1992 (Auszug)

IV 8/9-13 Gartengebietsnummer

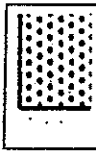
Zusammenfassung der Bewertung

Beeinträchtigung: Durchlässigkeit

Qualität: Nähe zu Geschößwohnungsbau. Eine Legalisierung ist mit Auflagen erforderlich.

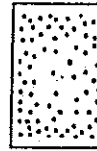


Gartengebiet im Außenbereich

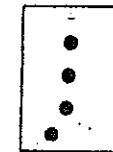


Gartengebiet im Innenbereich

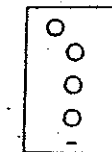
Öffentliche Grünfläche



Brache



Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung



Fehlende Durchwegung

3.4 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

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

- Sicherung der bestehenden Gärten als Teil einer zusammenhängenden Gartenlandschaft, mit entsprechenden Regelungen bezüglich der zulässigen baulichen Anlagen
- Erhalt und Entwicklung der Gehölzstrukturen, des Obstbaumbestandes und der Heckeneinfriedungen
- Keine Bebauung der Frischluftleitbahn
- Sicherung des Haardtwegs als Hauptwegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Freizuhaltende Sichtbeziehungen zum Habichtswald und nach Kirchditmold
- Anbindung des Gemeinschaftszentrums an ein, die Ortsteile verbindendes, Wegenetz

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet liegen 4 rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Der im Osten an den Haardtweg angrenzende B-Plan Nr. IV 36 vom 28.04.73 sieht für das Gebiet zwischen Haardtweg und Bundesbahntrasse gärtnerisch genutzte Grünfläche vor. Entlang der Trasse ist die Verbindungsstraße (sog. Westtangente) sowie ein Fuß- und Radweg geplant. Diese Planung ist im Generalverkehrsplan Kassel, 1990, nicht mehr aufgenommen; die Fläche ist als Grünfläche freigehalten. Im Rahmen des Gesamtverkehrsplans der zur Zeit vom Zweckverband Raum Kassel aufgestellt wird, ist in einer Untersuchung, 1995, die Möglichkeit der Realisierung der Trasse geprüft worden. Das Ergebnis der Untersuchung sieht keine Möglichkeit für den Bau einer Stadtautobahn, sondern empfiehlt eine Straße mit reduziertem Querschnitt. Eine Durchsetzung dieses Projektes ist von Seiten der Stadtentwicklung auf absehbare Zeit nicht vorgesehen.

Östlich der Schwarzenbergstraße und des Haardtwegs sieht der B-Plan Nr. IV 41 vom 18.01.80 für die Bebauung Reines Wohngebiet und für die bestehenden Eigen- und Pachtgärten gärtnerisch genutzte Grünfläche vor.

Südlich der Ernst-Reuse-Straße grenzt der B-Plan Nr. IV 20 vom 7.03.73 an. Das Gebiet ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Westen grenzt der B-Plan Nr. IV 41 vom 19.04.75 an. Er weist die Bebauung als Allgemeines und Reines Wohngebiet aus. Die Gärten, die an das Plangebiet grenzen, sind als gärtnerisch genutzte Grünfläche ausgewiesen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung liegt auch über dem westlichen Teil des Geltungsbereiches. Weitergehende Regelungen über die Festsetzung als Grünfläche hinaus, enthalten die B-Pläne nicht.

3.6 Denkmalschutz

Im Bereich der John-F.-Kennedy-Str.18 wurde ein hallstattzeitliches Körpergrab (aus der Zeit 800 - 400 v. Chr.) gefunden. Es muß davon ausgegangen werden, daß dieser Grabfund Bestandteil eines Gräberfeldes ist und archäologische Funde, die einer wissenschaftlichen Ergrabung und Auswertung bedürfen, nicht ausgeschlossen werden können. Funde innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Anzeige zu bringen.

3.7 Schutzgebietsausweisungen

In der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet der 'Stadt Kassel' vom 16. August 1995 liegt das Plangebiet in der Schutzgebietszone 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. Die Wohnbebauung Schwarzenbergstraße 37 und Ernst-Reuse-Straße 2 sowie 4 Gartenparzellen an der Ernst-Reuse-Straße liegen außerhalb der Schutzgebietszone.

3.8 Altablagerungen

Das Altablagerungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 1990 verzeichnet keine Altlasten oder Altablagerungen im Geltungsbereich des Plangebietes.

In einer Entfernung von ca. 150 m südwestlich an der Harleshäuser Straße 71 befand sich im Zeitraum zwischen 1965 und 1971 eine Tankstelle. Untersuchungen hinsichtlich möglicher Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Auswertung von Luftbildern ergab, daß das Gartengebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Es besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger.

Im Falle von erdeingreifenden Bauarbeiten könnte es 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. (vgl. Textliche Festsetzungen und Kap. 6,9)

4. Ausgangssituation

Lage im Raum

Das Plangebiet ist Teil einer Gartenlandschaft am nordöstlichen Ortsrand von Kirchditmold an der Grenze zu Harleshäusen. Im Osten in einer Entfernung von 150 m verläuft eine Nebenstrecke der Bundesbahn. Von Südost nach Nordwest steigt das Gelände von 195 m ü.NN auf 206 m ü.NN an, mit einer durchschnittlichen Neigung von 4 %.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Harleshäuser Straße, John-F.-Kennedy-Straße, Schwarzenbergstraße und Haardtweg. Vom Haardtweg aus führt ein Stichweg in die Mitte des Gebietes. Von hier ist der größte Teil der Gärten zugänglich. Die Wiese am Ende des Weges wird von einigen Gärtnern als Stellplatzfläche genutzt, auch auf 6 Gartenparzellen werden Kraftfahrzeuge abgestellt. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind in den angrenzenden Straßen und auf dem Parkplatz an der Sporthalle der Ernst-Leinius-Schule vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Harleshäuser Straße Ecke Einmündung Todenhäuserstraße.

Aktuelle Nutzung

Im Plangebiet liegen 44 Gärten. Die Parzellengrößen variieren zwischen 300 und 1750 qm. Die durchschnittliche Größe liegt bei ca. 1000 qm. Sie werden als Obst- und Freizeitgärten intensiv genutzt. Die baulichen Anlagen der Gärten sind häufig großzügig ausgebaut. 12 bauliche Anlagen haben eine Größe von 24 qm, 7 bauliche Anlagen überschreiten die Grundfläche von 24 qm. Die Gärten sind mit Hecken und Zäunen begrenzt, wobei einige Einfriedungen mit Zäunen die Höhe von 1,50 m überschreiten. Am südöstlichen Gebietsrand liegen 2 Wohnhäuser. Die Wohngebäude liegen im Außenbereich und sind planungsrechtlich nicht gesichert. Eine Baugenehmigung liegt vor.

Boden / Wasser

Der Boden besteht aus einer Lößlehmauflage, die sich für intensive Gartennutzung gut eignet. Die Versiegelungsrate durch Lauben im Gebiet ist gering. Sie stellen somit keine Behinderung der Versickerung von Niederschlagswasser dar. Es versickert fast vollständig auf den Grundstücken bzw. wird gesammelt und als Gießwasser verwendet. Es steht der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Klima

Das Plangebiet liegt in einer verzögerten Frischluftleitbahn und im klimatischen Austauschraum. Die Kältluft fließt durch den Todenhäuser Graben ins Plangebiet. Durch erhöhte Bodenrauigkeit kommt es zur Strömungsverzögerung vor allem im Bereich der Harleshäuser Straße. Das Gartengebiet stellt mit seinem Freiflächenklima, das gekennzeichnet ist durch mäßige Luftbewegung und große Temperaturänderungen, einen klimatisch bedeutsamen Austauschraum innerhalb der Wohnbebauung von Kirchditmold und Harleshausen dar.

Biotopstruktur

Innerhalb des Gartengebietes haben sich unterschiedliche Gartentypen herausgebildet. Es dominiert der Freizeitgarten. Hier überwiegen die Ziergartenanteile mit großen Rasen- und Wiesenflächen den Nutzgartenanteil. Insgesamt kennzeichnet eine hohe Nutzungsintensität den Garten. Fünf Gärten werden als Mischgärten mit gleich großen Anteilen an Zier- und Nutzflächen genutzt. Neun Gärten werden als Obstgärten bewirtschaftet. Die Obstbäume stehen teils auf Rasen, teils auf Wiesenflächen. Der Obstbaumbestand wird von Birnen und Süßkirschen geprägt. Vereinzelt haben sich Pioniergehölze wie Birke und Weide angesiedelt. Daneben heben sich vor allem Fichten als markante Einzelbäume ab. Sie sind aber nicht bestandsprägend. Entlang der Wege sind geschnittene Hecken aus Liguster, Feldahorn und Hainbuche sowie freiwachsende mehrstufige Gehölzbestände gepflanzt.

Landschaftsbild / Erholung

Das Gartengebiet liegt als Zäsur zwischen den Stadtteilen Kirchditmold und Harleshausen. Es ist Bestandteil einer größeren Gartenlandschaft aus Grabeländern, Freizeitgärten und Kleintierzuchtverein. Im Gebiet gibt es einige sehr große Gartenparzellen, die durch geringe Pflegeintensität oder mehrschürige Rasenflächen gekennzeichnet sind. Entlang der Wege bestimmen markante Heckeneinfriedungen das Erscheinungsbild. Die Einfriedungen mit Drahtzäunen erfolgt vielfach zusätzlich mit Stacheldrahtbespannung und überschreitet zum Haardtweg und zur Ernst-Reuse-Straße die Höhe von 1,50 m. Durch die Topographie ergeben sich von den innenliegenden Gärten Blickbeziehungen auf den alten Ortskern von Kirchditmold und zum Habichtswald. Wichtige Wegeverbindung zwischen Kirchditmold und Harleshausen ist der Haardtweg. Er dient der fußläufigen Erreichbarkeit der Ernst-Leinius Grundschule.

Abwasserentsorgung

Das Wohngebäude der Schwarzenbergstraße 37 ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Das Wohnhaus Ernst-Reuse-Straße 2 entwässert in eine Grubenanlage.

5: Planungsziele

Durch bauleitplanerische Festsetzungen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung des bestehenden Gartengebietes als "Private Grünflächen - Freizeitgärten"
- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen in den Gärten
- Schaffung einer Wegeverbindung von der Ernst-Reuse-Straße zum Gemeinschaftszentrum (John-F.-Kennedy-Haus)
- Keine Sanktionierung 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 städtebaulichen Erfordernissen als private Grünflächen gesichert. Folgende Aspekte werden dabei berücksichtigt:

- Sicherung zusammenhängender Gartenflächen
- Freihalten der Frischluftbahn
- Erhalt des Grünzugs Todenhäuser Graben
- Sicherstellung und Schaffung von Fußwegeverbindungen

Die Gärten werden entsprechend der derzeitigen Gartennutzung der Gartenkategorie "Freizeitgärten" zugeordnet. Die vorhandenen baulichen Anlagen dienen der Unterbringung von Gartengeräten und dem kurzzeitigen Aufenthalt. Sie dürfen 24 qm nicht überschreiten.

Die Wohnnutzung wird planungsrechtlich nicht gesichert, damit soll eine weitere Siedlungstätigkeit an der nördlichen Straßenseite der Ernst-Reuse-Straße unterbunden werden.

Zur besseren Anbindung des Gemeinschaftszentrums, John-F.-Kennedy-Haus, an das südliche Siedlungsgebiet und als Ergänzung des Wegenetzes für wohnungsnaher Erholung wird eine zusätzliche Wegeverbindung in Nord-Süd Richtung vorgesehen.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grünflächen

Das Gartengebiet wird als "private Grünflächen - Freizeitgärten" 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 und der Erholungs- und Freizeitnutzung. Der Freizeitgarten ermöglicht ein breites Spektrum an Gartennutzungsformen und dient nicht überwiegend der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der großen Parzellenzuschnitte, der Anpassung an gleichartige Strukturen und orientiert sich an der praktizierten Gartennutzung. Die differenzierte Vegetationsausstattung und die großen extensiven Wiesen- und Rasenflächen unterstreichen den Typus der Gärten.

Nachfolgend die städtebaulichen Gründe, die zur Ausweisung führen:

Das Gartengebiet ist Teil eines Grünzugs, der sich mit zunehmender Siedlungsdichte als Gartenlandschaft darstellt. Die Gärten des Plangebietes fügen sich in diese Umgebung ein und stellen keine Beeinträchtigung dar. Um Barrierebildungen zu verhindern und das wohnungsnahе Spazierwegenetz zu verbessern, wird ein zusätzliches Wegeangebot vorgesehen.

6.2 Gehrecht

Zur Sicherung des zentralen in Ost-West Richtung verlaufenden Erschließungsweges auch für die Allgemeinheit, wird beidseitig der durchgängigen Grenzlinie, die durch die von Norden und Süden aneinanderstoßenden Parzellen gebildet wird, ein 1 m breites Gehrecht (Gesamtbreite 2 m) festgesetzt. Das Gehrecht berührt folgende Flurstücke:

Gemarkung Kirchditmold Flur 3

Flurstück: 58/2, 57/2, 57/39, 57/38, 57/37, 57/36, 57/35, 48/4, 1935/48, 48/7, 989/76, 990/76, 74/1, 73/3, 73/2, 61.

Über die am westlichsten gelegene Parzelle Flur 3 Flurstück 59/14 wird das Gehrecht ausschließlich auf dem Flurstück selbst nördlich entlang der südlichen Parzellengrenze in einer Breite von 2 m festgesetzt.

6.3 Verkehrsfläche

Am westlichen Gebietsrand wird ein Fußweg ausgewiesen. Er verläuft östlich entlang der westlichen Flurstücksgrenzen, Flur 3 Gemarkung Kirchditmold Flurstück 12/1 und 59/14 und ist als Verkehrsfläche - Fußweg in einer Breite von 2 m festgesetzt. Der Weg ist neu zu erstellen und im Bestand bisher nicht vorhanden. Da er in erster Linie der Allgemeinheit als innerörtlicher Verbindungsweg dient und für die Erschließung der Gärten von untergeordneter Bedeutung ist, wird er als Verkehrsfläche ausgewiesen. Er verbindet die Ernst-Reuse-Straße mit der Zufahrtsstraße des Gemeinschaftszentrums. Gleichzeitig wird er an den innenliegenden Weg angebunden. Damit erhöht sich die Durchlässigkeit des Gartengebietes und das Wegenetz für wohnungsnaher Erholung wird erweitert. Mit der Einrichtung des Fußweges kann der Parkplatz des John-F.-Kennedy-Hauses von den Gärtnern mit genutzt werden.

6.4 Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen

Die minimale Größe der einzelnen Gartenparzelle wird auf 400 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 im Grünzug nicht erwünscht und entspricht nicht der Eigenart des Gebietes.

6.5 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 Flächenausdehnung des Gartengebietes, der hohen Parzellenanzahl und der Verträglichkeit der Nutzung mit der Umgebung. Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschließlich Klosett und Freisitz, 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.

6.6 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 Sägernehl, 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, Schotterrassen):

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.

6.7 Bepflanzung

Die im Plan festgesetzten, für die Umgebung strukturprägenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung vom 29.04.1991, in der geänderten Fassung vom 27.01.1995, der Stadt Kassel. Darüber hinaus ist ein gesetzlicher Schutz der Gehölzstrukturen nach § 15 HENatG nicht gegeben.

Die Birnbäume, die charakteristisch das Gartengebiet Haardtweg prägen, werden festgesetzt.

In diesem Gartengebiet wird auf eine Verpflichtung zur Bepflanzung der äußeren Einfriedung verzichtet. Das Gebiet ist fast vollständig von Gartengebieten und Hausgartengrundstücken umschlossen. Das Planungsziel, die Anlage in die Umgebung zu integrieren, entfällt damit. Zudem bietet die Offenheit der Gärten eine größere soziale Sicherheit für Fußgänger und spielende Kinder im Gebiet.

Die vorhandenen, charakteristischen und prägenden Laubgehölzhecken entlang der Wege werden in ihrem Bestand festgesetzt.

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

6.8 Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gem. § 18j BNatSchG / § 6 HENatG)

Beurteilung des Eingriffs durch die bestehenden Gärten

Die Eingriffe, die durch die Anlage der 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 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 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. Obergrenzen für die Größe der Lauben werden in Abhängigkeit von der Größe der Parzelle 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. Die Gärten stellen mit ihrem Freiflächenklima einen klimatischen Austauschraum innerhalb der umgebenden Wohnbebauung dar.

Pflanzen und Tierwelt

Die vorhandenen Grünstrukturen der Gärten stellen eine Erweiterung der angrenzenden Kleingartenbiotope dar. Dieser ist wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

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 Erhaltungsgeboten zur äußeren Einfriedung, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

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

6.9 Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete

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

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

7. Umsetzung der Festsetzung des Bebauungsplans

Die baulichen Anlagen werden auf 24 qm begrenzt. Überschreitungen dieses Maßes sind nicht zulässig. Größere Geräteschuppen oder Lauben müssen zurückgebaut werden. Im Plangebiet sind 7 bauliche Anlagen deren genaue Größe überprüft werden muß. Bei Überschreitung der festgesetzten 24 qm Größe ist der Rückbau zu veranlassen.

Einige Einfriedungen mit Zäunen überschreiten das festgesetzte Maß von 1,50 m Höhe. Sie müssen an die Auflagen des Bebauungsplanes angepaßt werden.

Einige Kraftfahrzeuge werden auf den Gartenparzellen abgestellt. Dies widerspricht den Auflagen des Bebauungsplans.

Am westlichen Gebietsrand ist ein öffentlicher Fußweg auf privaten Gartengrundstücken herzustellen.

Private Gartengrundstücksflächen sind mit einem Gehrecht belastet.

8. Bodenordnung

Zur Sicherung der Durchwegung des Plangebietes hat der B- Plan ein Gehrecht und einen Fußweg festgesetzt.

Das 1 m breite Gehrecht berührt folgende Grundstücke:

Gemarkung Kirchditmold Flur 3

Flurstück: 58/2, 57/2, 57/39, 57/38, 57/37, 57/36, 57/35, 48/4, 1935/48, 48/7, 989/76, 990/76, 74/1, 73/3, 73/2, 61.

Das 2 m breite Gehrecht berührt das Flurstück

Gemarkung Kirchditmold Flur 3 Flurstück 59/14.

Mit der Festsetzung des Gehrechts wird der bestehende Fußweg für die Allgemeinheit gesichert. Es entstehen keine Kosten für die Stadt Kassel.

Die Fläche des neu zu erstellenden Fußweges muß dagegen von der Stadt Kassel erworben werden. Es handelt sich um Flur 3, Gemarkung Kirchditmold Flurstück 12/1 und 59/14.

Zur Umsetzung ist der Ankauf von ca. 120 lfm in einer Breite von 2 m erforderlich. Für den Ankauf dieser Fläche sind bei einem Kaufpreis von 10,-€ Kosten in Höhe von 2400,-€ zu erwarten.

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..... Fuldatastraße
- 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 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 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.

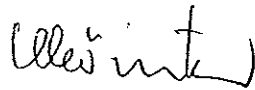
Da es nicht das Ziel sein kann, sämtliche bauliche Anlagen zu entfernen, muß das Risiko, welches durch erdeingreifende Bauarbeiten entstehen könnte, ausgeschlossen werden. Hierzu werden entsprechende Hinweise gegeben (siehe „Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete“).

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