

B-Plan Nr. VIII 19-19/20 Am Kranichholz

Begründung

Ausgangssituation

Das Gartengebiet liegt im Ortsbezirk Niederzwehren östlich der DB-Hauptstrecke und wird von einem parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fuß- / Radweg begrenzt. Nördlich bilden die Korbacher Straße, östlich die Straße „Am Kranichholz“ bzw. Hausgrundstücke die Grenze. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Ein Teil der Parzellen gehört zu Hausgrundstücken, deren rückwärtige Gartenteile im Außenbereich liegen.

Bestandsbeschreibung

- ⇒ Größe des Gebietes: ca. 1,3 ha
- ⇒ Parzellenanzahl: ca. 15
- ⇒ Parzellengröße: 400 m² bis 1.400 m²
- ⇒ Bauliche Anlagen: Geräteschuppen und Lauben zwischen 10 und 24 m², in Einzelfällen bis ca. 45 m²
- ⇒ Vegetation und Nutzung: Gehölzausstattung gering, einige Obstbäume. Bei jüngerer Gehölzpflanzung hoher Anteil an Ziergehölzen. Im südlichen Bereich prägende Laubgehölze (Obstbäume, Weiden, Heckeneinfriedungen)
Meist Freizeitgärten mit untergeordnetem Nutzgartenanteil, einige Gärten mit hohem Grabelandanteil
- ⇒ Einfriedung: Äußere Einfriedung mit 1,20 m hohen, innere Einfriedung mit 1,00 bis 1,10 m hohen Maschendrahtzäunen
- ⇒ Erschließung / Stellplätze: Die Erschließung erfolgt über den Weg entlang des Bahndammes. Parkmöglichkeiten bestehen im Einmündungsbereich des Weges in die Korbacher Straße, im südlichen Bereich Erschließung über die Straße „Am Kranichholz“.

Rechtsverhältnisse und Planverfahren

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

Grünfläche, gärtnerisch genutzte Fläche; Verkehrsfläche

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Teilbereich Kassel Süd-West, Entwurf 1991):

Gartengebiet erhaltenswert

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

Legalisierung des Gartengebietes

Altablagerungen

Im Gebiet selbst sind keine Bombentrichter erkennbar, in der näheren Umgebung sind vereinzelt Bombentrichter vorhanden.

Das Grundstück „Am Kranichholz 10“ ist als kontaminationsverdächtiges Grundstück - Priorität II - eingestuft. ⇒ Nach einer historischen Recherche sind nach derzeitigem Kenntnisstand Untergrundverunreinigungen nicht zu erwarten.

Sonstige Hinweise

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG ⇒ bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen und Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden.

Das Gebiet wird vom Bergwerksfeld „Vereinigte Glückauf“ (Kons. Braunkohlen- und Schwefelbergwerk) überdeckt ⇒ derzeit keine Abbauabsichten.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeführt werden, damit die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verschüttet werden.

Von beabsichtigten Änderungen wasserbaulicher Art, die auf die Bahnanlagen einwirken können, ist die Deutsche Bahn AG rechtzeitig zu unterrichten.

Zielsetzung des Bebauungsplanes

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

Die Zuordnung zur Gartenkategorie „Grabeland“ für das Gebiet erfolgt, um den Bestand der Gärten solange zu sichern, bis endgültig über den Bau der im FNP vorgesehenen Nord-Süd-Verbindung (sogenannte Westtangente) entschieden ist.

Ziel ist es, die gärtnerische Nutzung so zu regeln, daß im Hinblick auf die ausstehende Entscheidung über die geplante Nord-Süd-Verbindung keine Tatbestände geschaffen werden, die zum Abbruch legalisierter baulicher Anlagen in nicht vertretbarem Umfang führen würden.

Der Bestand der Gärten soll für eine Übergangszeit gesichert werden, ohne daß dadurch andere Planungen unnötig erschwert würden.

Um die aktuelle Situation sozialverträglich zu regeln, sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes bis zur Entscheidung über die Nord-Süd-Verbindung ausgesetzt werden.

Für den Fall, daß nach Beendigung der Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten der Nord-Süd-Verbindung die Gärten ganz oder teilweise bestehen bleiben, sollen die Standards für die verbleibenden Gärten durch Änderung des B-Planes sachgerecht angehoben werden. Unter Berücksichtigung des Bestandes wäre dann die Ausweisung als private Grünfläche - Freizeitgärten anzustreben.

Im wesentlichen werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

⇒ Nutzung als „Private Grünfläche - Grabeland“.

⇒ Mindestgröße der Parzellen: 400 m²

⇒ Zulässige Geräteboxen: 5 m²

Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Siehe unter „Zielsetzung des Bebauungsplanes“.

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

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

VIII 19-19/20 Gartengebietsnummer

Bewertungskriterien	Bewertung
1. Biotop und Artenschutz	
Besondere Biotopfunktionen	Altbaum- und Heckenbestand
Biotopgefüge	•
Beeinträchtigung schutzwürdiger Flächen	•

2. Wasser	
Lage im Uferbereich	•
Lage im Überschwemmungsgebiet	•

3. Boden	
Versiegelungsgrad / Bauliche Anlagen	gering / Geräteschuppen / bis 18 m ² Lauben

4. Klima	
Großräumige Funktion	Lage im klimatischen Ausgleichsraum
Kleinräumige Funktion	•

5. Erholungsnutzung und Freiflächenversorgung	
Nähe zu Geschosswohnungsbau	600 m Sternalerweg 300 m Windenfeld
Besondere öff. Erholungsfunktion im Wohnfeld	visuelle Vielfalt, soziale Sicherheit
Bestandteil eines Grünzuges	Bestandteil eines Grünzuges mit großen Gartenanteilen
Tradition gärtnerischer Nutzung	•

6. Landschaftsbild	
Abgestufter Siedlungsrand	•
Einfügung ins Landschaftsbild	liegt zwischen Bahndamm und Siedlung
Untypische Ausstattung	•
Einengung von Blickbeziehungen	•

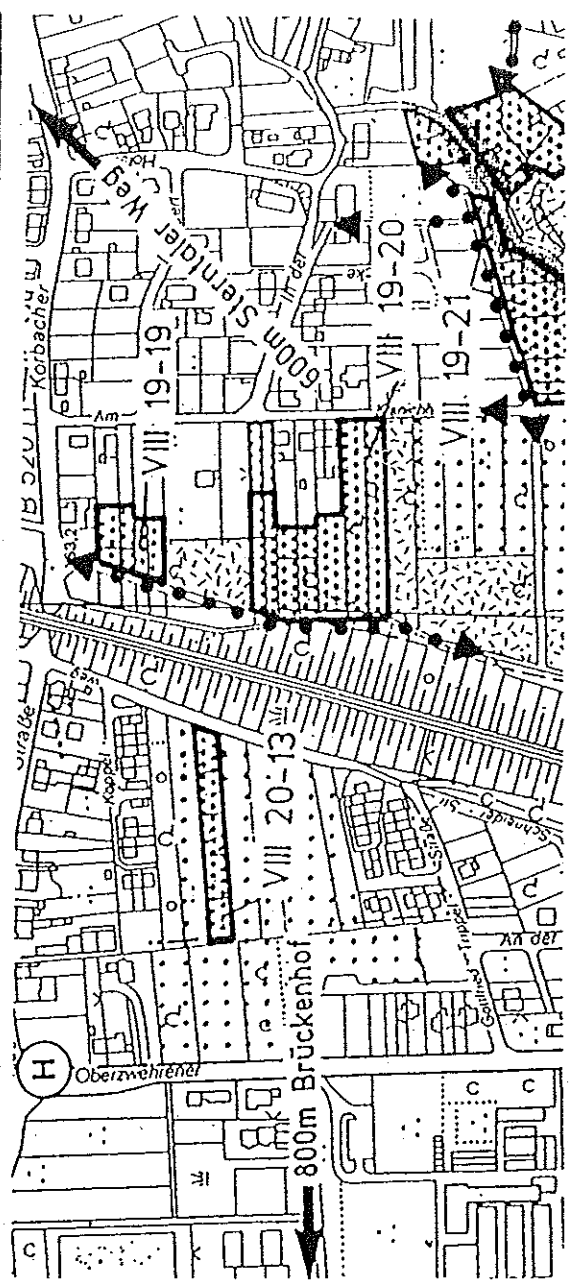
7. Infrastruktur	
Erschließung gewährleistet	Wirtschaftswege
Hohes Verkehrsaufkommen	•
8. Sonstiges	
...	•

• = als Kriterium ohne Relevanz

*) bearbeitet vom Projektbüro Stadtlandschaft

Zusammenfassung der Bewertung

Beeinträchtigung durch die Gartennutzung:	keine
Qualität:	Visuelle Vielfalt und soziale Sicherheit, Nähe zu Geschosswohnungsbau, abwechslungsreiche Landschaftsstruktur, Legalisierung ist erforderlich



	Gartengebiet im Außenbereich		Entfernung zum Geschosswohnungsbau		Brache
	Wichtige Fuß- / Radwegeverbindung		Haltestelle		Uferbereich

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 Bbauungspläne 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 Gerätebox 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.

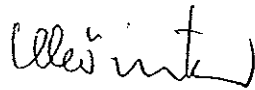
Da es nicht das Ziel sein kann, sämtliche bauliche Anlagen zu entfernen, muß das Risiko, welches durch erdeingreifende Bauarbeiten entstehen könnte, ausgeschlossen werden. Hierzu werden entsprechende Hinweise gegeben (siehe „Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete“).

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