

Bebauungsplan  
Kassel Nr. V 10-6/7  
Arrondierungsgebiet Döllbach

Auftraggeber:  
Magistrat der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt

Begründung zum Entwurf

**PROJEKT B Ü R O**  
**STADTLANDSCHAFT**

Bearbeitung:  
Monika Steinkemper

Kassel, Januar 2000

1.	<b>Anlaß</b>	3
2.	<b>Geltungsbereich</b>	4
3.	<b>Rechtsverhältnisse und Planverfahren</b>	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten	6
	Auszug: Landschaftsplanerische Untersuchung	7
3.4	Landschaftsplan zum Bebauungsplan	8
3.5	Schutzgebietsausweisungen	8
	Landschaftsschutzgebiet	8
4.	<b>Ausgangssituation</b>	9
5.	<b>Planungsziele</b>	13
5.1	Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung	13
5.2	Erläuterung der Zielsetzung für das Plangebiet	13
6.	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	14
6.1	Grünflächen	14
	Private Grünflächen	14
	Öffentliche Grünflächen	15
6.2	Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen	15
6.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.4	Sonstige Festsetzungen	16
6.5	Bepflanzung	17
6.6	Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege	17
6.7	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	19
7.	<b>Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	21
8.	<b>Bodenordnung</b>	21

## 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 Döllbach gefaßt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung der Städtebaulichen Zielkonzeption in der Zeit vom 29.1.– 9.2.1996. 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 m<sup>2</sup> (oder z.B. 12, 15, 18 m<sup>2</sup>) betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Freizeitgärten** (ohne Kleintierhaltung), Lauben dürfen maximal 24 m<sup>2</sup> (oder z.B. 12, 15, 18 m<sup>2</sup>) betragen; künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Nutzgärten**, Lauben dürfen in der Regel nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> betragen, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten, als Klosetts sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig.
- **Grabeland mit Zaun**, weitere bauliche Anlagen sowie der Anbau von mehrjährigen Kulturen (Obstbäume, Sträucher u.a.) sind nicht zulässig, künstliche Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig ist das Aufstellen einer Gerätekiste bis max. 5m<sup>3</sup>.

## 2. Geltungsbereich

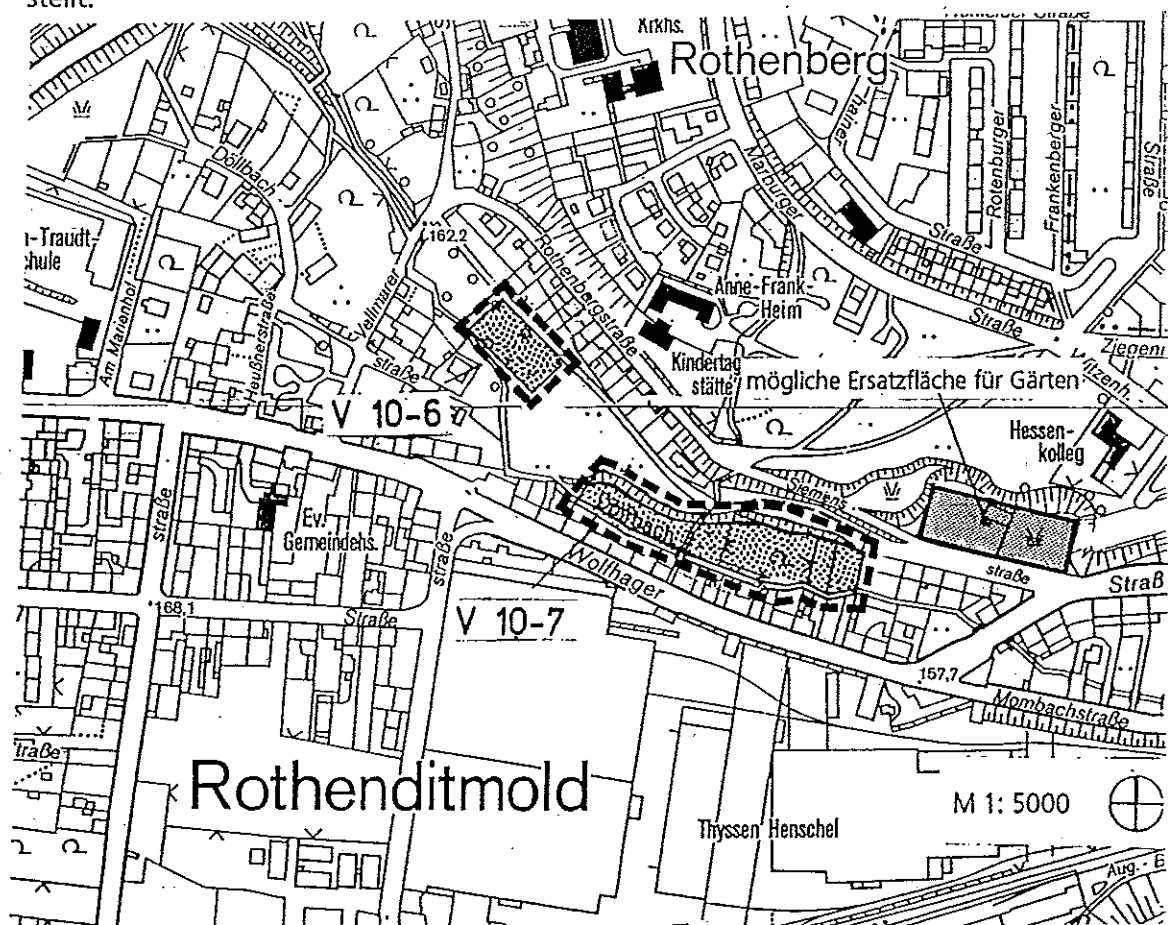
Der Geltungsbereich des Arrondierungsgebietes wurde gegenüber den Grenzen des Untersuchungsbereiches des Landschaftsplanes reduziert. Abgeleitet aus der Zielsetzung des Landschaftsplanes besteht auf den ausgenommen Flächen kein planerischer Handlungsbedarf. Das Gartengebiet V 10-4, Flur 5, Flurstück 29/2 (siehe Übersicht S. 6) ist einer Wohnbebauung zugeführt worden, es wird deshalb aus dem Arrondierungsgebiet herausgenommen. Ein Aufhebungsbeschluß ist gestellt.

Das Arrondierungsgebiet Döllbach ist in zwei räumliche Geltungsbereiche unterteilt. Sie liegen im Ortsbezirk Rothenditmold im Grünzug des Döllbachs zwischen der Wolfhager Straße und der Rothenbergstraße.

Der Geltungsbereich des Gartengebietes **V 10-6** hat eine Größe von ca. 0,28 ha. Er wird im Norden durch die Hauptfußwegeverbindung des Grünzugs und im Süden durch den Döllbach begrenzt.

Der Geltungsbereich mit dem Gartengebiet **V 10-7** hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Gebiet liegt etwas östlicher im Grünzug. Es wird ebenso durch den Fußweg im Norden und den Döllbach im Süden begrenzt. Nach der Verlegung des Döllbachs (s. Kap. 4 Ausgangssituation) fließt der Bach nördlich am Plangebiet vorbei.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden 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 1994, stellt den zum Plangebiet gehörigen Teil des Döllbachgrünzugs als Grünfläche, Parkanlage dar. Im FNP von 1974 liegt das Plangebiet noch in der Trasse der geplanten Nordumgehung (B 251 neu). Mit der Änderung des FNP im Jahre 1991 ist die Trasse im Bereich des Plangebietes herausgenommen worden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird beim Zweckverband Raum Kassel für die Bereiche, die als Freizeitgärten festgesetzt werden sollen, eine Änderung des Flächennutzungsplans beantragt.

#### 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 Gartenflächen im bisherigen Umfang
- Ausweisung der Gartengebiete V 10-6 und V 10-7 als Grabeland mit einem Geräteschuppen bis 12 qm. (Keine Aussagen gibt es zum Gartengebiet V 10-4).
- Umbau des Döllbachs nach den Planungen des Gartenamtes von 1989, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gartenparzellen und der Vegetationsstrukturen der Gärten.

#### 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 Gartengebiet V 10-6 eine Legalisierung und für das Gartengebiet V 10-7 eine Legalisierung mit Auflagen vor.

**1. Biotop und Artenschutz**

Besondere Biotopfunktionen	Altbau- und Heckenbestand
Biotopgefüge	Teil einer differenzierten Mosaikstruktur
Beeinträchtigung schutzwürdiger Flächen	Uferbereich des Dölibachs

**2. Wasser**

Lage im Uferbereich	Gärten liegen im 10 m Uferbereich
Lage im Überschwemmungsgebiet	•

**3. Boden**

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

**4. Klima**

Großräumige Funktion	Lage im klimatischen Austauschraum
Kleinräumige Funktion	•

**5. Erholungsnutzung und Freiflächenversorgung**

Nähe zu Geschößwohnungsbau	600 m Rothenberg
Besondere öff. Erholungsfunktion im Wohnumfeld	Erholungsvielfalt, soziale Sicherheit
Bestandteil eines Grünzugs	Bestandteil eines Grünzugs mit großen Gartenanteilen
Tradition gärtnerischer Nutzung	•

**6. Landschaftsbild**

Abgestufter Siedlungsrand	•
Einfügung ins Landschaftsbild	fügt sich in kleinteilige Landschaftsstruktur ein
Untypische Ausstattung	•
Einengung von Blickbeziehungen	•

**7. Infrastruktur**

Erschließung gewährleistet	Wirtschaftsweg
Hohes Verkehrsaufkommen	•

**8. Sonstiges**

...	
-----	--

• = als Kriterium ohne Relevanz

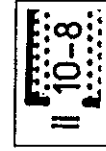
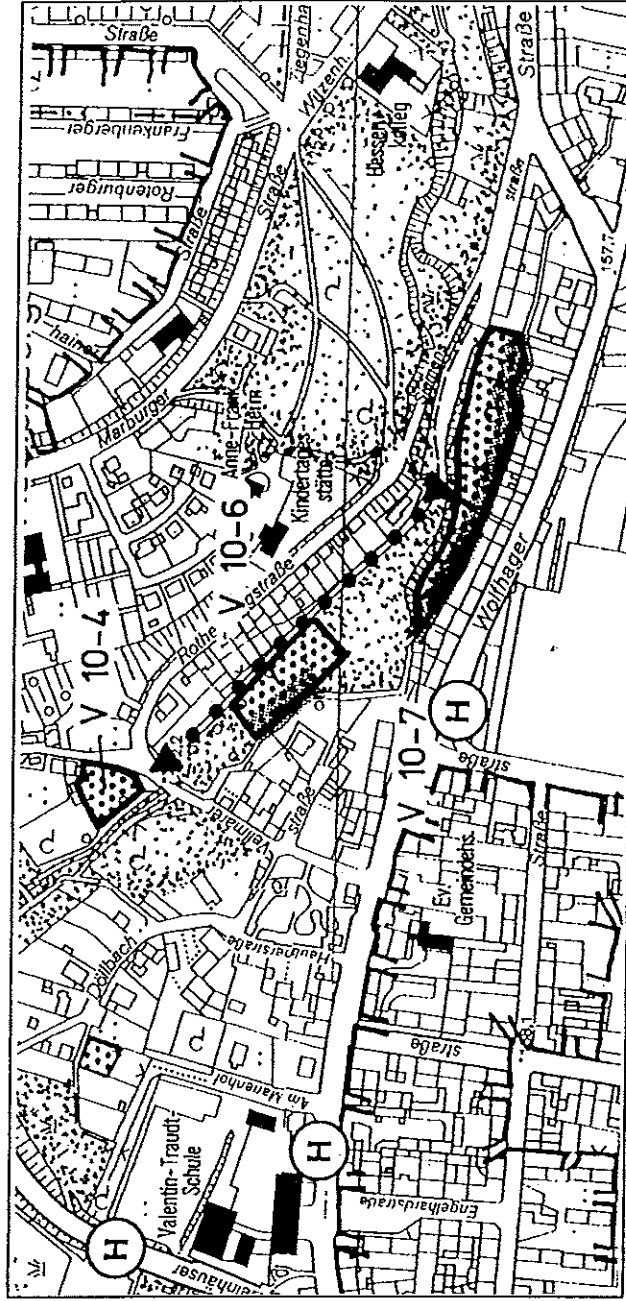
**Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel 1992 (Auszug)**

**V 10-6 Gartengebietsnummer**

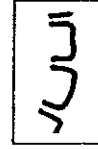
**Zusammenfassung der Bewertung**

Beeinträchtigung: Uferbereich

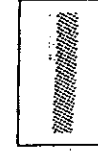
Qualität: Nähe zu verdichteten Geschößwohnungsbau, öffentliche Erholungsfunktion  
Eine Legalisierung ist erforderlich.



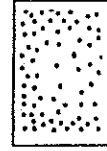
Gartengebiet  
im Außenbereich



Geschöß-  
wohnungsbau



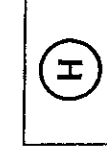
Uferbereich



Öffentliche  
Grünfläche



Wichtige Fuß-/  
Radwegeverbindung



Haltestelle  
ÖPNV

### 1. Biotop und Artenschutz

Besondere Biotopfunktionen	Altbaubestand, extensive Nutzung
Biotopgefüge	Teil einer differenzierten Mosaikstruktur
Beeinträchtigung schutzwürdiger Flächen	Uferbereich des Döllbachs

### 2. Wasser

Lage im Uferbereich.	Gärten liegen im 10 m Uferbereich (extens. Nutzung)
Lage im Überschwemmungsgebiet	•

### 3. Boden

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

### 4. Klima

Großräumige Funktion	•
Kleinräumige Funktion	•

### 5. Erholungsnutzung und Freiflächenversorgung

Nähe zu Geschobwohnungsbau	angrenzend Wolfhager Str.
Besondere öff. Erholungsfunktion im Wohnumfeld	Erholungsvielfalt, soziale Sicherheit
Bestandteil eines Grünzugs	Bestandteil eines Grünzugs mit großen Gartenanteilen
Tradition gärtnerischer Nutzung	•

### 6. Landschaftsbild

Abgestufter Siedlungsrand	•
Einfügung ins Landschaftsbild	fügt sich in kleinteilige Landschaftsstruktur ein
Untypische Ausstattung	•
Einengung von Blickbeziehungen	•

### 7. Infrastruktur

Erschließung gewährleistet	Fußweg
Hohes Verkehrsaufkommen	•

### 8. Sonstiges

...	
-----	--

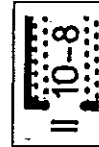
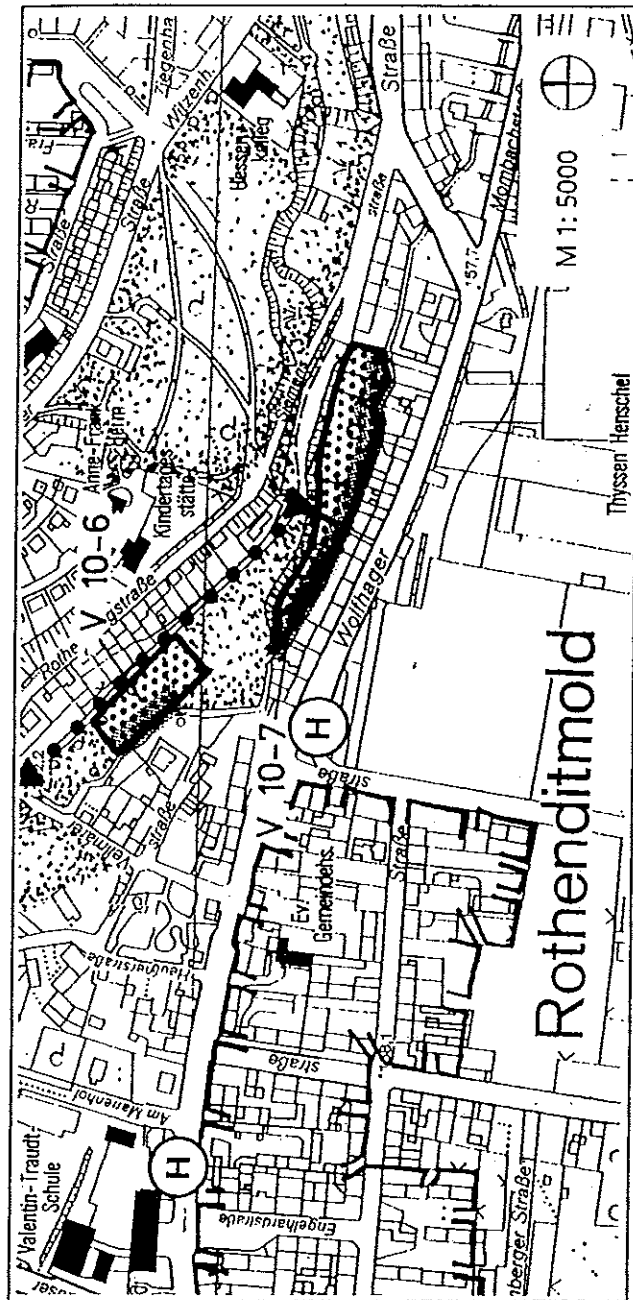
• = als Kriterium ohne Relevanz

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

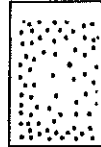
## V 10-7 Gartengebietsnummer

### Zusammenfassung der Bewertung

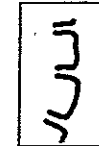
Beeinträchtigung: Uferbereich  
 Qualität: Mietergartencharakter, öffentliche Erholungsnutzung  
 Eine Legalisierung ist mit Auflagen erforderlich.



Gartengebiet im Außenbereich



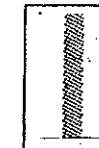
Öffentliche Grünfläche



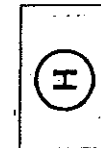
Geschobwohnungsbau



Wichtige Fuß-/Radwegeverbindung



Uferbereich



Haltestelle ÖPNV

### **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 überwiegenden Anzahl an Gartenparzellen und ihrer Gehölzstrukturen
- Rücknahme von baulichen Anlagen im Uferbereich
- Rückbau von Lauben, die 24 qm überschreiten
- Umbau des Döllbachs nach der Konzeption des Gartenamtes unter Berücksichtigung der weiteren Bewirtschaftung der Gartenparzellen
- Schaffung von hundefreien Bereichen zum Aufenthalt
- Aufhebung der Garagen im Grünzug
- Sicherung und Entwicklung von Spielmöglichkeiten

### **3.5 Schutzgebietsausweisungen**

In der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' vom 16. August 1995 liegt das Plangebiet in der Zone I. Die Zone I umfaßt ökologisch bedeutsame, von baulichen Anlagen weitgehend freie, Landschaftsteile. 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 Gewässern einhalten. Nach Erlangung der Rechtskraft der Bebauungspläne für Gartengebiete, werden die Flächen der Geltungsbereiche in Zone I, in einem Sammelverfahren in Zone II überführt.



## 4. Ausgangssituation

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

### *Lage im Raum*

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Rothenditmold, am Fuße des Rothenberg Südhanges nördlich der Bebauung Wolfhager Straße. Es gehört zum östlichen Teil des Döllbachgrünzugs, der sich von der Siemensstraße bis zu den Gleisanlagen des Rangierbahnhofes zieht. Naturräumlich ist es Teil der Bachaue des Döllbachs.

### *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Wolfhager Straße, Rothenbergstraße, Siemensstraße und Vellmarer Straße. Die Gärten sind über die Hauptfußwegeverbindung des Grünzugs erschlossen. Durch die zentrale Lage im Ortsteil ist eine schnelle fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Das Abstellen von Fahrzeugen ist auf den Parzellen nicht möglich. Geparkt wird in den umliegenden Straßen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit den Buslinien 14/15 und 18/19 an den Haltestellen Brandaustraße gegeben.

### *Aktuelle Nutzung*

Die Gärten des Plangebietes **V 10-6** liegen in einer Engstelle des Grünzugs zwischen Fußweg und Döllbach. Die 5 Gärten im Gebiet werden durch einen Höhenunterschied von ca. 2 m voneinander getrennt. Zwei Gärten grenzen an den Döllbach und drei Gärten an den Fußweg an. Sie werden als Nutzgärten intensiv bewirtschaftet. Zwei Gärten sind mit Schuppen bis zu 10 qm bebaut, in einem Garten stehen bauliche Anlagen die eine Grundfläche von 24 qm überschreiten. Östlich der Gärten grenzt eine Wiesenfläche an. Sie wird nicht als Gartenland gesichert, sondern als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet **V 10-7** liegt mit seiner Längsseite zum Döllbach. Eine Geländekante mit bis zu 3 m Höhenunterschied trennt die Gärten vom öffentlichen Teil des Grünzugs. Innerhalb der Bauzeile Wolfhager Straße 124-126 gibt es einen Durchgang zum Grünzug, der in seiner Verlängerung die Gärten des Plangebietes voneinander trennt. Die 2 Gärten westlich des Weges werden als Nutz- und Freizeitgärten nur noch extensiv bewirtschaftet. Die Entwicklung zeigt Tendenzen hin zur Gartenbrache. Die mehrstufigen Gehölzbestände der Böschungskante tragen zur starken Verschattung der Gärten bei und behindern

dem damit die nutzgärtnerische Aneignung. Östlich des Weges liegen 5 weitere Gärten. Sie werden als reine Nutzgärten bewirtschaftet. Auch diese Gärten zeichnen sich durch zurückhaltende Pflege aus. Die Parzellen sind mit zahlreichen Schuppen und Lauben bebaut. Von den 5 Gärten sind: zwei Gärten mit baulichen Anlagen von einer Gesamtfläche von ca. 40 qm, ein Garten mit einer Laube von ca. 24 qm und zwei Gärten mit ca. 18 qm großen Lauben bebaut.

Für den Bereich des Plangebietes liegt ein Maßnahmenplan/ Planentwurf zum Döllbachgrünzug des Umwelt- und Gartenamtes vom 28.06.1989 vor. Planungsziel ist die Verlegung und Renaturierung des Döllbachs (vgl. Maßnahmenplan S.11). Die Maßnahme bedeutet einen erheblichen Eingriff in das Gartengebietes V 10-7. Die Planungskonzeption sieht vor, die Bachtrasse des Döllbachs nördlich am Gartengebiet vorbei zu führen. Damit ergeben sich Strukturänderungen in bezug auf die Erschließung, die Lage und den Zuschnitt der Gärten.

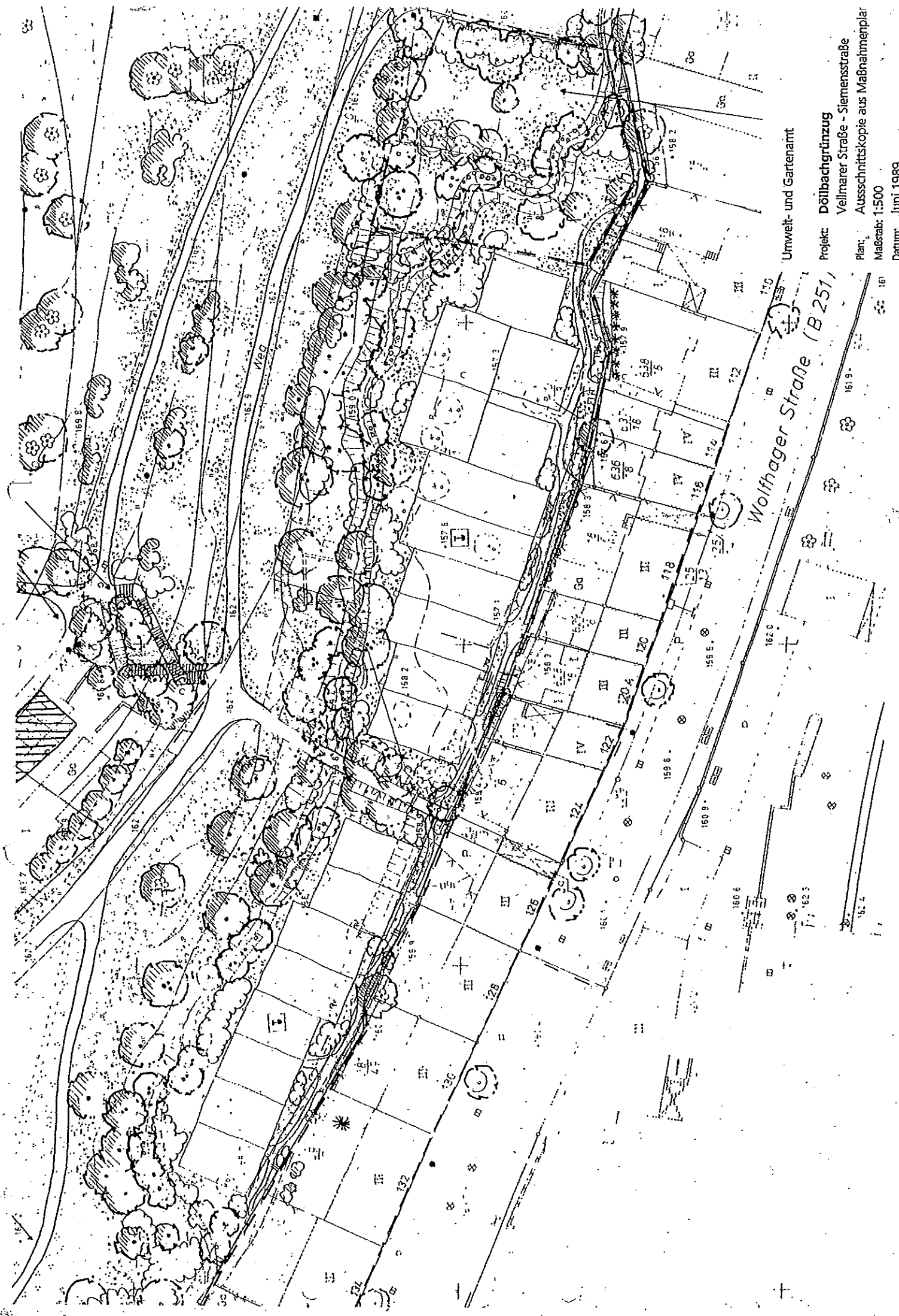
#### *Boden*

Im Auebereich des Döllbachs haben sich aus Auelehm Braune Aueböden, Pseudogleye und Braunerden gebildet. Die Bodenverhältnisse der Bachaue sind in der Regel weniger günstig für eine gärtnerische Nutzung. Der Boden neigt zur Staunässe und trocknet durch die Verschattung der Bäume nur langsam ab.

#### *Wasser*

Der Döllbach fließt von West nach Ost am Plangebiet vorbei. Der Bach ist als kritisch belastet in die Stufe II-III eingeordnet. Im B-Plan Gebiet sind das Bachbett und die Böschungen mit Basaltpflaster befestigt. Die Ufervegetation besteht vorwiegend aus Eschen. Einige wenige Einfriedungen mit Zäunen stehen im 10 m Uferbereich.

Der Maßnahmenplan des Umwelt- und Gartenamtes von 6/1989 sieht den naturnahen Ausbau des Döllbachs, bei durchschnittlich 10 m breiter Gewässerparzelle sowie Baum- und Strauchpflanzungen vor. Der Bach wird im Bereich des Gartengebietes V 10-7, unterhalb der Hangkante vorbei geführt (vgl. Maßnahmenplan nachfolgende Seite).



Umwelt- und Gartenamt

Projekt: Döllbachgrünzug

Vellmarer Straße - Siemensstraße

Plan: Ausschnittskopie aus Maßnahmeplan

Maßstab: 1:500

Datum: Juni 1989

Wolfhager Strasse (B 251)

### *Klima*

Das Gebiet des Döllbachs ist in der Klimabestandsanalyse des ZRK, 1990, als klimatischer Ausgleichsraum dargestellt. Durch die hohe Versiegelung und die Immissionen der ortsansässigen Industrie ist die klimaökologische Belastung Rothenditmolds sehr hoch. Das Gebiet des Döllbachs stellt deshalb einen wichtigen klimatischen Ausgleichs- und Kontrastraum dar. Der Lärmeintrag in die Gärten ist durch die geschlossene Bebauung der Wolfhager Straße gering.

### *Biotopstruktur*

Das Untersuchungsgebiet wird in seiner Biotopstruktur durch den Bachlauf und die Siedlungsrandzone mit Gärten geprägt. Entlang des Döllbachs steht ein lückiger Gehölzbestand aus Eschen vereinzelt auch Weiden und Pappeln. Die Strauchschicht besteht vorwiegend aus Holunder. Die Krautschicht setzt sich aus hygrophilen und nitrophilen Staudenfluren zusammen.

Die Gärten werden als Nutzgärten mit eher geringer Intensität gepflegt. Entsprechend weisen sie flächig Vegetationsbestände der extensiven Rasen- und Wiesengesellschaften, an den Rändern Hecken, Gebüsch und Saumgesellschaften auf. Die Gärten werden durch eine Böschungskante begrenzt, an der sich mehrstufige Gehölzbestände entwickelt haben. Als Baum ist die Esche dominant, die sowohl am Bach, als auch in den Gärten steht. Der Anteil an Nadelgehölzen ist gering.

### *Landschaftsbild / Erholung*

Die Döllbachaue liegt in einem Tal, das durch die Lage im unmittelbaren Siedlungsrandbereich eine große Bedeutung als stadtteilbezogener Freiraum- und Naherholungsraum hat. Die Ränder des östlichen Teils des Grünzugs, in dem das Plangebiet liegt, werden von den jeweiligen Gartenseiten der angrenzenden Wohnbebauung der Wolfhager Straße und den mehrfach terrassierten Hanggärten der Rothenbergstraße gebildet. Das Nebeneinander von privaten und öffentlichen Freiflächen gibt dem Grünzug, in diesem Bereich, eine besondere nachbarschaftliche Atmosphäre. Neben der Funktion als interne fußläufige Stadtteilverbindung ist der Grünzug mit dem Bachlauf und seinem unterschiedlichen Geländeniveau ein beliebter Spielort. Insbesondere die Kinder aus dem Geschosßwohnungsbau an der verkehrsbelasteten Wolfhager Straße nutzen die Döllbachaue als wohnungsnahen Freiraum.

## 5. Planungsziele

Durch bauleitplanerische Festsetzungen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung eines Teils der Gärten im Gartengebiet V 10-6 als "Private Grünflächen - Nutzgärten".
- Keine Sicherung der Gärten im Gebiet V 10-7
- Keine Sicherung der Gärten im Uferbereich des Döllbachs.
- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen in den Gärten.
- Schutz des Gewässers und seiner Uferbereiche durch Ausweisung als "Öffentliche Grünflächen".
- Schutz der Ufergehölze als Lebensraum nach § 23 HENatG
- Sicherung der Renaturierungskonzeption

### 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 öffentlicher Erholungsflächen 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.

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 HENatG und § 68 HWG sind die Ufer von Bebauung freizuhalten und den natürlichen Verhältnissen entsprechend zu gestalten. Die Ufergehölze sind nach § 23 HENatG geschützt. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben wird der 10 m Uferbereich freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Folgende Aspekte werden bei der Ausweisung als private Grünfläche berücksichtigt:

- Offenhalten des Grünzugs
- Freihalten von Sichtbeziehungen
- Sicherung der Uferbereiche
- Berücksichtigung der Renaturierungsabsicht
- Verhinderung der Streuung von Gärten

Der Uferbereich des Gebietes V 10-6 sowie das Gartengebiet V 10-7 werden nicht als Gartenland legalisiert. Die Gärten des Plangebietes V 10-7 werden durch die Verlegung des Döllbachs und die Ausweisung eines Uferschutzstreifens in ihrer Nutzbarkeit so stark eingeschränkt, daß eine Gartennutzung innerhalb der jetzigen Parzellenstruktur nicht möglich ist.

Die Gärten des Gebietes V 10-6 werden entsprechend der derzeitigen Bewirtschaftungsart der Gartenkategorie "Nutzgärten" zugeordnet. Die vorhandenen baulichen Anlagen in den Gärten dienen der Unterbringung von Gartengeräten und dem kurzzeitigen Aufenthalt. Sie dürfen 9 qm nicht überschreiten.

## 6. Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1 Grünflächen

#### *Private Grünflächen*

Die Gärten des Gartengebietes V 10-6 werden als "Private Grünflächen - Nutzgärten" festgesetzt. Der Landschaftsplan zum B-Plan 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 überwiegend einer nutzgärtnerischen Tätigkeit. Sie sind am Gebrauchswert orientiert und grenzen sich dadurch zum freizeitorientierten Garten ab. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der kleinen Parzellenschnitte und der bestehenden Gartennutzung.

Nachfolgend die städtebaulichen Gründe, die zur Ausweisung führen:

Die Gärten sind Bestandteil eines Grünzugs mit großen Gartenanteilen. Sie tragen zur differenzierten Mosaikstruktur und zu einem spannungsreichen Wechsel unterschiedlicher Grünräume in der Döllbachaue bei.

Um die Realisierung des Renaturierungskonzeptes zu ermöglichen, werden die Gärten des Gebietes V 10-7 nicht legalisiert. Dies betrifft auch die beiden Gartenparzellen am östlichen Rand des Plangebietes V 10-7, die im Besitz privater Eigentümer sind. Die Gärten werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Stadt Kassel beabsichtigt bei Bedarf in der Siemensstraße auf den Flurstücken 10/5 und 10/7, Flur 7, Gemarkung Rothenditmold, Ersatzgärten zur Verfügung zu stellen (s. Übersicht S. 4). Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 'Hessenkolleg' herbeizuführen. Die Fläche ist derzeit als Parkanlage festgesetzt.

### *Öffentliche Grünflächen*

Nach § 68 HWG ist zum Schutz und zur Entwicklung der Gewässer und seiner Ufer, der Uferbereich in einer Breite von 10 m im Außenbereich zu schützen. Damit der Schutz und die Renaturierung des Döllbachs im Plangebiet gewährleistet werden kann, wird im Gartengebiet V 10-6 ein Schutzstreifen von 10 m Breite sowie das gesamte Gartengebiet V 10-7 als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Stadt Kassel übernimmt die Pflege und Unterhaltung der Flächen und sorgt für die entsprechende Gestaltung nach dem Hessischen Wassergesetz. Die Flächen werden als öffentliche Grünflächen dem Grünzug zugeordnet.

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

Die minimale Größe der einzelnen Gartenparzelle wird auf 150 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.

### **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 eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben zulässig. Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschließlich Klosett und Freisitz, 9 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. Es wird empfohlen die baulichen Anlagen des Gartengebietes V 10-7 erst bei der Renaturierung des Döllbachs abzubauen.

#### 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.

Zur Erhaltung des ungestörten Hochwasserabflusses des Döllbachs und um den Schutz und die Entwicklung des Gewässers und seiner Uferbereiche zu gewährleisten, sind im freizuhaltenden Uferbereich von 10 m ab Oberkante Uferböschung keine Lauben, Zäune und Lagerstätten zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen müssen entfernt werden. Desweiteren ist der Eintrag von Pestiziden und Düngemitteln nicht erlaubt (vgl. § 68 (1) ff 2. HWG vom 23.07.1997 und § 1 (7) HENatG vom 16.04.1996).



## 6.5 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 liegt ein gesetzlicher Schutz der Ufergehölze nach § 23 HENatG vor.

Im Plangebiet wird auf eine weitere Verpflichtung zur Bepflanzung der äußeren Einfriedung verzichtet. Die Vegetationsbestände der Geländekante und des Baches, sorgen für eine ausreichende Integration der Gärten in den Grünzug.

Auf je 150 m<sup>2</sup> 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 Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (entsprechend § 3 (2) Nr. 1–9 HENatG)

Nachfolgend sind die Flächen, die eine besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege aufweisen, erfaßt. Sie sind analog zum § 3 (2) Nr. 1–9 HENatG geordnet.

*1. Für das Gebiet, in dem die Gartengebiete liegen, bestehen folgende rechtliche Bindungen:*

- Der gesamte Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' vom 16.08.1995. Die Gartengebiete liegen in der Schutzzone I.
- Der Uferbereich des Döllbachs untersteht dem Schutz des § 68 (1) ff 2 HWG sowie dem § 1 Abs. 2 Nr. 7 HENatG.
- Die Ufergehölze entlang des Döllbachs unterstehen dem besonderen Schutz des § 23 (1) Nr. 3 HENatG.
- Der Baumbestand untersteht dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 27.01.1995.

*2. Im Planbereich liegen Flächen vor, die sich für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders eignen.*

- Das Gartengebiet V 10-7 wird nicht legalisiert, dadurch ist eine Weiterentwicklung des Gewässers - und Auenbereiches möglich. Entsprechend dem Leitbild zur naturnahen Gewässerentwicklung kann nun der Gewässerausbau mit der Verlegung des Bachbettes, einer Mäandrierung des Gewässers sowie der Ufergestaltung den natürlichen Verhältnissen entsprechend gestaltet werden.

- Durch die Freihaltung des 10 m Uferbereichs und mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird die Talauie geschützt. Der Uferbereich kann naturnah gestaltet und gepflegt werden.

*3. Bereiche, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufweisen:*

- Beeinträchtigungen liegen im Bereich der Uferbereiche vor. Ufergehölze sind nicht durchgängig vorhanden. Durch die Befestigung des Bachbettes und der Bachsohle mit Basaltplaster fehlt der Unterbewuchs mit Hochstauden oder Röhrrieten. Im freizuhaltenen Uferstreifen stehen bauliche Anlagen wie Schuppen und Zäune.

*4. Bereiche, die aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur eingeschränkt zu bewirtschaften sind:*

- Die Uferbereiche des Döllbachs sind in einer Breite von 10 m gärtnerisch nicht zu nutzen.

*5. Flächen, die sich für die Neuanlage von Wald eignen:*

- kommen im Plangebiet nicht vor.

*6. Bereiche, die in besonderem Maße der Erholung oder der Freizeitnutzung dienen:*

- Die Gärten stellen für Menschen in Mietwohnungen ohne zugehörigen Garten wichtige privat nutzbare Freiräume dar.
- Die Döllbachauie ist wichtiger stadtteilbezogener Frei- und Naherholungsraum für Rothenditmoed.
- Der Bachlauf des Döllbachs steigert die Erlebnisvielfalt des Grünzugs.

*7. Bereiche, die aus klimatischen oder aus landschaftsgestalterischen Gründen von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen freizuhalten sind:*

- liegen im Plangebiet nicht vor.

*8. Flächen, die innerhalb von besiedelten Gebieten wegen ihrer besonderen Funktion zu schützen sind:*

- Das Gebiet ist wegen seiner hohen Bedeutung für die Naherholung zu schützen und weiterzuentwickeln.

*9. Flächen, die für geplante und absehbare Eingriffe sowie für deren Ausgleich und Ersatz erforderlich sind:*

- Die Fläche des Gartengebietes V 10-7 wird zur Verlegung und Renaturierung des Döllbachs benötigt. Das Gartengebiet wird deshalb nicht legalisiert.

## 6.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gem. § 8 a 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. Der Uferbereich des Döllbachs wird von baulichen Anlagen freigehalten. Im Gartengebiet V 10-6 stehen Zaunanlagen im 10 m Uferbereich. Diese baulichen Anlagen stellen nach § 68 HWG einen Eingriff in den Uferbereich dar. Zum Schutz des Gewässers müssen die Zaun- und Kompostanlagen entfernt werden. Ein Eingriff ins Ufer durch die Anlage der Gärten liegt damit nicht mehr vor.

#### *Klima*

Die Gärten tragen mit ihren vielfältigen Vegetationsstrukturen zur Schaffung eines ausgeglichenen Wärmehaushaltes und zur Verbesserung der Lufthygiene bei. Die Gärten im Grünzug sind Teil des klimatischen Ausgleichsraumes im Belastungsraum Rothenditmold.

#### *Pflanzen und Tierwelt*

Mit der Anlage der Gärten wurde in das Biotop der Bachaue eingegriffen. Für den Verlust des potentiell natürlichen Lebensraumes sind Ausgleichsmaßnahmen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten getroffen worden. Zum Schutz des Gewässers und seiner Ufer ist ein Schutzstreifen von 10 m ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zu-

lässig. Sie müssen abgebaut werden. Die Nadelgehölze in den Gärten stellen einen Eingriff in die umgebende Auen- Wiesenlandschaft dar. Sie sind deshalb durch Festsetzung ausgeschlossen.

#### *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. Mit der Ausweisung des Uferbereichs als öffentliche Grünfläche wird der Bach als landschaftliches Element gestärkt.

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

## 7. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans

- Im Plangebiet sind bauliche Anlagen zulässig, deren Größe 9 qm nicht überschreitet. Größere Geräteschuppen oder Lauben müssen zurückgebaut werden. Im Geltungsbereich V 10-6 ist eine bauliche Anlage deren genaue Größe überprüft werden muß. Bei Überschreitung der festgesetzten Größe, ist der Rückbau zu veranlassen.
- Es wird empfohlen die baulichen Anlagen im Plangebiet V 10-7 erst mit der Verlegung und Renaturierung des Döllbachs abzubauen.
- Die baulichen Anlagen im 10 m Uferstreifen sind zu entfernen, Zäune sind entsprechend umzusetzen.
- Mit dem Bebauungsplan ist die Option für die Renaturierung offengehalten worden.

## 8. Bodenordnung

Der B-Plan veranlaßt die Freihaltung eines 10 m breiten Uferstreifen durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Von den betroffenen Parzellen sind zwei im Besitz privater Eigentümer. Diese Flächen muß die Stadt Kassel käuflich erwerben. Es handelt sich um die Parzellen

Flur 7 Flurstück 739/14

Flur 7 Flurstück 739/16.

Zur Freihaltung des Gewässers und seiner Ufer sowie zur Umsetzung der Verlegung des Döllbachs ist der Ankauf von ca. 47 lfm Uferstreifen in einer Tiefe von 20 m erforderlich. Für den Ankauf dieser 940 qm Uferfläche sind bei einem Kaufpreis von 20 DM Kosten in Höhe von 18.800 DM 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..... Fuldataalstraße
- Nr. VII 23 - 2..... Untemeustadt / Jahnstraße
- Nr. 7 O/40 (VII 23 - 3)..... Waldauer Wiesen
- Nr. VII 16 - 5..... Drahtmühlenweg
- Nr. VII 16 - 6 a - c..... Lohmühlenweg
- Nr. VII 16 - 7..... Losse

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



# INHALT

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

## 1. Anlaß

Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende „Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes“ wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten und Gärten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können. Der Erlaß des Hessische Ministerium des Innern (HMdl) und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (HMLFN) vom 25.05.1990 erläutert anhand von Richtlinien wie Gartengebiete zu typisieren sind und wie mit ihnen verfahren werden kann.

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Stadt Kassel der Beschluß gefaßt, für alle Gartengebiete im Außenbereich des Stadtgebietes Kassel Bebauungspläne aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluß wurde am 18.12.1992 in der regionalen Tagespresse „Hessisch-Niedersächsische-Allgemeine“ bekanntgegeben.

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

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

## **2. Vorbereitende Untersuchung**

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

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

## **3. Planungsziel**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.1 Grünflächen**

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

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

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

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

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

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

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

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

Lauben und Geräteschuppen dienen der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar u.ä. Sie sind auch zum kurzzeitigen Aufenthalt, z.B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen, gedacht. Um zu verhindern, daß bauliche Anlagen im Garten zum dauerhaften Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard und bestimmte Größen nicht überschreiten. Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben zulässig. Ihre Größe orientiert sich am Bestand, wobei die maximale Größe 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz nicht überschreiten darf.

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

## **4.4 Sonstige Festsetzungen**

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

- Streuklosetts mit Rindenschrot, Strohhäcksel und Sägemehl, wenn eine sorgfältige Kompostierung verrottbarer Stoffe sichergestellt ist.

Diese Form ist unkompliziert zu betreiben und kann mit relativ geringen Risiken im Hinblick auf Hygiene und Abwasserbelastung entsorgt werden. Sie ist daher uneingeschränkt zulässig.

- Kompostklosetts (Verdunstungsklosetts), wenn vor der Verwertung im Garten eine sorgfältige Kompostierung der Stoffe erfolgt.

Die Entsorgung ist ähnlich unproblematisch wie die der Streuklosetts. Da jedoch der Betrieb mittels elektrischer Trocknungsmechanik erfolgt, stellt diese Form in den Gartengebieten der hier zu legalisierenden Art lediglich eine theoretische Alternative dar. Im Hinblick auf Hygiene und unterbleibende Abwasserbelastung ist sie aber uneingeschränkt zulässig.

Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und Garagen dürfen nicht auf den Gartenparzellen abgestellt oder errichtet werden. Damit soll verhindert werden, daß durch die Befestigung des Stellplatzes zusätzliche Flächen versiegelt werden. Außerdem soll unterbunden werden, daß durch Kfz-Reparatur- und Bastelarbeiten im Garten, Schadstoffe wie Motorenöl unkontrolliert in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

Oberflächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decke, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Um die Gärten zu schützen und zu begrenzen, sind 1,50 m hohe Zäune als Einfriedungen zulässig. Die Höhe neuer Zäune, als interne Einfriedung wird auf 1,00 m begrenzt. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen, um die Ausbreitung von Kleintieren, insbesondere von Igel, nicht einzuschränken.

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

## 4.5 Bepflanzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Eingriffe, die durch die Anlage von Gärten entstanden sind, werden in den Ergebnissen der Voruntersuchung als unerheblich eingestuft, weil gleichzeitig mit der Anlage dieser Gärten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erbracht wurden und dort, wo es zutreffend ist, Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsgrenze reduziert werden können. Die Eingriffe werden deshalb als in sich kompensiert betrachtet. Für die einzelnen Landschaftspotentiale stellt sich das folgendermaßen dar:

##### **Boden**

Der Eingriff durch vorhandene bauliche Anlagen wird als nicht erheblich eingestuft. Versiegelungen durch bauliche Anlagen sind durch die Restriktion einer Mindestgröße der Parzellen, auf denen gebaut werden darf, geregelt. Da die Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht erlaubt ist und Festsetzungen zur zulässigen Oberflächenbefestigung getroffen werden, sind die Beeinträchtigungen des Bodens gering.

##### **Wasser**

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

##### **Klima**

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



## **Pflanzen- und Tierwelt**

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

## **Landschaftsbild / Erholung**

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

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

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

## 4.7 Bombenabwurfgebiete

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

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

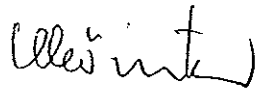
Da es nicht das Ziel sein kann, sämtliche bauliche Anlagen zu entfernen, muß das Risiko, welches durch erdeingreifende Bauarbeiten entstehen könnte, ausgeschlossen werden. Hierzu werden entsprechende Hinweise gegeben (siehe „Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete“).

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

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

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

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



Schönwetter

Kassel, 15.12.1998