

Bebauungsplan

Nr. 9-SW-16

Dauerkleingartenanlage

„Helleböhn“

Begründung



<u>Inhalt</u>	Seite
<b>1. Anlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren</b> .....	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan .....	6
3.3 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich .....	6
3.4 Landschaftsplan .....	6
3.5 Altablagerungen .....	6
<b>4. Heutige Situation</b> .....	<b>6</b>
4.1 Erschließung .....	6
4.2 Vegetationsausstattung und Nutzung .....	7
<b>5. Landschaftsplan</b> .....	<b>8</b>
5.1 Naturpotenziale und ihre Bewertung .....	8
5.1.1 Boden .....	8
5.1.2 Wasser .....	9
5.1.3 Klima / Lufthygiene .....	9
5.1.4 Arten- und Biotopschutz .....	9
5.1.5 Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild .....	10
<b>6. Planungsziel</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
7.1 Grünflächen .....	11
7.2 Mindestgröße der Parzellen .....	12
7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3.1 Bauliche Anlagen auf den Parzellen .....	12
7.3.2 Gemeinschafts- und Nebenanlagen .....	12
7.4 Sonstige Festsetzungen .....	13
7.4.1 Erschließung .....	13
7.4.2 Parkplatzsituation .....	14
7.5 Bepflanzungen .....	14
7.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	14
<b>8. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>15</b>
<b>9. Kosten</b> .....	<b>16</b>

10.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Dauerkleingartenanlage "Helleböhn" Nr. 9-SW-16 gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB .....	16
10.1	Einleitung .....	16
	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	16
	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	16
	Landschaftsplan zum Bebauungsplan .....	16
	Landschaftsplan ZRK Entwurf 2006 .....	17
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	17
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	17
10.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
10.4	Zusätzliche Angaben.....	18
10.5	Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes.....	18
10.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
11.	Festsetzungen durch Text .....	19

## 1. *Anlass*

Für die im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2007) dargestellte Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ fehlt die Sicherung durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bereits im Jahr 1983 wurden 32 Dauerkleingartenanlagen durch einfache Bebauungspläne gesichert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage „Helleböhn“ wurde seinerzeit wegen des beabsichtigten Neubaus der KVG-Trasse zurückgestellt. Inzwischen sind die KVG-Planungen durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für die Kleingartenanlage wurde von den Stadtverordneten der Stadt Kassel am 23.11.1992 gefasst und am 18.12.1992 in der regionalen Tagespresse „Hessisch-Niedersächsische Allgemeine“ bekannt gegeben.

Die Fläche gilt als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Auf Grund eines fehlenden Bebauungsplanes sind die vorhandenen baulichen Anlagen illegal.

## 2. *Lage und räumlicher Geltungsbereich*

Die Kleingartenanlage „Helleböhn“ liegt im Südwesten des Kasseler Stadtgebietes im Stadtteil Helleböhn, westlich der Süsterfeldsiedlung. Begrenzt wird sie östlich durch die Eugen-Richter-Straße und südlich durch die Fridtjof-Nansen-Schule. Westlich schließen sich Acker-, Brach- und Grünlandflächen bis zum Erweiterungsteil des Westfriedhofes an. Die nördliche Grenze bildet ein Regenrückhaltebecken.

Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in dem Kartenausschnitt, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, im Maßstab 1:500 dargestellt.

## 3. *Rechtsverhältnisse und Planverfahren*

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2007) weist das Plangebiet als Dauerkleingärten aus.

### 3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2007) beschreibt das Plangebiet und die umgebende Nutzung wie folgt:

#### Nr. 149: Marbachstal mit Randbereichen

##### *Lage, Kurzcharakteristik*

Talbereich des Marbachsgrabens mit südlich angrenzendem flachem Höhenrücken; im westlichen Teil deutlich durch landwirtschaftliche Nutzung und Sukzessionsflächen, im südöstlichen Teil stärker durch Freiraumnutzungen (Sportanlagen, Friedhof, Kleingarten) und Brachflächen geprägt.

- Überwiegend Böden guter Acker- oder Grünlandeignung, teilweise mit erhöhter Erosionsneigung und geringem Nitratrückhaltevermögen
- Marbachsgraben als Fließgewässer, kleine Feuchtbereiche
- Kaltluftentstehungsgebiet und -abflussbahn
- Bereich mit hohem Struktureichtum und hohen Anteilen an naturnahen Vegetationstypen
- Bedeutender Naherholungsbereich und Teil einer stadtteilübergreifenden Grünverbindung.

##### *Leitbild/Ziel:*

- Erhalt und Weiterentwicklung als durch überwiegend differenzierte Nutzungs- und Vegetationsstrukturen geprägter Grünzug mit Naherholungs- und Verbindungsfunktion für umgebende Siedlungsgebiete und bedeutender Biotopfunktion.
- Sicherung / Weiterentwicklung älterer Gehölzstrukturen und kleinflächiger Sonderstandorte als besondere Lebensräume.
- Offenhaltung des Talraums, Sicherung der lokalklimatischen Funktionen.
- Im Bereich landwirtschaftlich-gartenbaulicher Nutzungen Sicherung / Entwicklung nachhaltiger standortangepasster Nutzungsformen
- Schutz von Boden, Grundwasser.
- Gestaltung angemessener Übergänge zu den umgebenden Siedlungen.

### 3.3 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich

Dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. dem Landschaftsplan ist eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten mit illegalen Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel vorausgegangen (Gutachten Projektbüro Stadtlandschaft 1992).

Diese Untersuchung hat nach Überprüfung aller Landschaftspotenziale die Gartengebiete bewertet und sieht für die Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ die Legalisierung vor.

### 3.4 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Kleingartenanlage wurde der Grundlagenteil eines Landschaftsplanes mit Text und Karte im Maßstab 1:500 erstellt, dessen wesentliche Inhalte übernommen wurden. Die Erstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB erfolgt unter Integration der daraus abgeleiteten Entwicklungsziele und landschaftsplanerischen Maßnahmen.

### 3.5 Altablagerungen

Bei einer Luftbilddetaillauswertung durch den Kampfmittelräumdienst wurden einzelne Bombentrichter und ein Blindgängerverdachtspunkt im Plangebiet ermittelt. Der diesbezügliche Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf bei dem Blindgängerverdachtspunkt wurde im Laufe des Verfahrens geklärt.

Bei den verfüllten Bombentrichtern sind durch die bisherige Gartennutzung keine Auffälligkeiten im Hinblick auf kontaminierten Boden bekannt, von daher wird eine systematische Bodenuntersuchung für ver-

zichtbar gehalten. Bei auftretenden Bodenverunreinigungen ist die Untere Wasserbehörde zu verständigen.

#### 4. *Heutige Situation*

##### 4.1 Erschließung

Die westlich der Süsterfeldsiedlung liegende Kleingartenanlage ist von der Ostseite über die unmittelbar angrenzende Eugen-Richter-Straße und von der Südseite über den Weg zur Fridtjof-Nansen-Schule zu erreichen. Durch die Haltepunkte „Helleböhnweg“ und „Süsterfeld“ ist sie direkt an die Straßenbahn (Linie 4 und 2) angebunden.

Die seit 1932 bestehende und vom Kleingartenverein Helleböhn e.V. verwaltete Anlage umfasst insgesamt 94 Gartenparzellen mit einer Größe zwischen 250 und 400 m<sup>2</sup>. Die Gesamtgröße beträgt 4,3 ha, davon rund 3 ha reines Pachtgelände. Erschlossen ist das Gelände durch einen in Längsrichtung verlaufenden öffentlichen Hauptweg und mehrere, durch Tore abschließbare Nebenwege. Die Nebenwege sind überwiegend mit Betonsteinpflaster bzw. -platten befestigt, während der Hauptweg aus Asphalt und Schotter besteht.

In der Mitte des Geländes befindet sich die Gemeinschaftsanlage mit Vereinshaus, Grillplatz, Spielplatz, Toilettenanlage, Entsorgungsstation und Geräteschuppen. Im südlichen Bereich liegen entlang des Hauptweges vier Privatgrundstücke, von denen eines bewohnt wird.

Sämtliche Parzellen sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und bis auf wenige Ausnahmen elektrifiziert.

Größe und Gestalt der Anlage blieben bis zum Neubau der KVG-Trasse an der Eugen-Richter-Straße, Anfang der 90er-Jahre, unverändert. Durch diese Baumaßnahme wurde die östliche Parzellenreihe beseitigt und die Anlage durch die Schaffung von Ersatzgärten im Süden und Westen erweitert.

Parkplätze sind innerhalb der Anlage nicht vorhanden, jedoch gibt es eine gemeinsame Nutzung der Parkflächen im Süden mit der Fridtjof-Nansen-Schule. Der Hauptweg wird ebenfalls zum Parken genutzt. Zum Parken auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand der Anlage sowie auf dem Gelände des nördlich gelegenen Rückhaltebeckens siehe Punkt 7.4.2.

##### 4.2 Vegetationsausstattung und Nutzung

Die Gestaltung der Parzellen bietet ein relativ einheitliches Bild. Sie haben in der Regel einen rechteckigen Grundriss, sind durch Zäune oder geschnittene Hecken eingefriedet und mit einem Plattenweg erschlossen. Ausgestattet sind sie mit je einer Laube, die teilweise durch einen Geräteschuppen ergänzt ist. Vereinzelt finden sich kleinere Gewächshäuser.

Die Lauben sind von unterschiedlicher Größe. Insgesamt sind 40 Hütten größer als 25 m<sup>2</sup>. 2 sind über 40 m<sup>2</sup>, 19 zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup>, 19 zwischen 25 und 30 m<sup>2</sup>.(Quelle: Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner) Ein Großteil der Lauben ist mittlerweile zurückgebaut worden.

Die Gartenflächen werden zu gut einem Drittel als Grabeland zum Anbau von Gemüse und Beerenobst genutzt. Die übrigen Flächen sind meist als Scherrasen mit zahlreichen Obstbäumen und Zierbeeten gestaltet. Laubbäume sind auf den Parzellen kaum anzutreffen, jedoch einige Nadelgehölze.

Infolge des Baues der KVG-Trasse an der Eugen-Richter-Straße wurden an den Rändern umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen, so dass die Anlage fast vollständig durch Bäume und Sträucher bzw. geschnittene Hecken eingefasst ist. Lediglich im nordwestlichen Bereich wird der Rand nur durch Zäune gebildet, zu denen parallel eine lückige Obstbaumreihe auf privatem Grund verläuft. Den südlichen Eingangsbereich markiert eine Reihe von 24 Beuys-Linden (*Tilia cordata*), die jedoch außerhalb des Kleingartengeländes stehen.

Die gemeinschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Vereinshauses sind nur spärlich mit Gehölzen ausgestattet. Auf dem Gelände befindet sich ein Kleinkinderspielplatz mit Holzgeräten (Schaukel, Sandkasten, Klettergerüst). Der bis zu 8 m breite öffentliche Hauptweg ist lediglich durch die Hecken der angrenzenden Parzellen gefasst.

Die in den Randbereichen innerhalb der Einzäunung der Kleingartenanlage liegenden Pflanzflächen werden durch den Verein gepflegt.

## **5. *Landschaftsplan***

Mit der Erarbeitung des Grundlagenteiles zum Landschaftsplan (Büro Ökut, Höxter) wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Nutzungsansprüche an das Plangebiet als Kleingartenanlage im Hinblick auf die Naturpotenziale zu beurteilen. Dabei wurden die einzelnen Teilflächen des Untersuchungsraumes einer dreistufigen Bewertung (hoch, mittel, gering) im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Potenziale unterzogen.

Im Einzelnen soll erreicht werden, die Nutzungsansprüche so umzusetzen, dass die Potenziale Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild angemessen berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der dem Landschaftsplan zu Grunde liegende Untersuchungsbereich umfasst über das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches hinaus auch die angrenzenden Nutzungen.

Nachfolgend werden jedoch nur diejenigen Grundlagen dargestellt, die sich unmittelbar auf den räumlichen Geltungsbereich beziehen.



## 5.1 Naturpotenziale und ihre Bewertung

### 5.1.1 Boden

Die Böden des Plangebietes sind auf Grund der langjährigen gärtnerischen Bewirtschaftung durch mittleren bis hohen anthropogenen Einfluss gekennzeichnet. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen wird im Wesentlichen bestimmt durch den Versiegelungsgrad, Nährstoff- und Spritzmitteleintrag sowie periodischen Umbruch.

Die Versiegelung auf den Parzellen erfolgt durch Lauben und Wegeflächen. Bezogen auf die Pachtflächen von 3,0 ha und die Anzahl der Parzellen von 94 beträgt der Versiegelungsgrad durch Lauben (zulässige Größe 24 m<sup>2</sup>) 7,5 %. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Erschließungswege, die vier Wohn- und Nebengebäude sowie die Vereinsanlagen.

Durch die Einbeziehung der Wohngebäude in die Gesamtanlage ist langfristig ein Rückbau auf die nach dem Bundeskleingartengesetz zulässige Laubengröße von 24 m<sup>2</sup> zu erwarten. Ein weiteres Entsiegelungspotenzial ist in den asphaltierten und mit Betonsteinpflaster und -platten versiegelten Erschließungsflächen zu sehen.

### 5.1.2 Wasser

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der versiegelten Flächen als Standort mit mittlerer bis geringer Qualität für den Wasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildung einzustufen.

Dachflächenwasser wird in der Regel in Regentonnen gesammelt und als Brauchwasser genutzt, Niederschläge verdunsten oder versickern auf den offenen Bodenflächen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der hydrogeologischen Voraussetzungen gering (vgl. Hydrologische und hydraulische Untersuchungen zu dezentralem Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser in Kassel, Büro Brandt, Gerdes, Sitzmann, 1993).

Niederschlagswasser auf den befestigten Wegeflächen führt durch das von Süd nach Nord abfallende Gelände in Teilbereichen zu Überschwemmungen. Das Wasser des Hauptweges wird am südöstlichen Ende (Eugen-Richter-Straße) in einem Kanalschacht gesammelt. Analog zu dem unter 4.1.1 angedeuteten Entsiegelungspotenzial könnte durch Änderung des Wegebelages die Verringerung des Wasserabflusses erreicht bzw. die Versickerungsrate erhöht werden.

### 5.1.3 Klima / Lufthygiene

Die Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel, 1999 bewertet den Bereich als Bereich mit geringer bis hoher Überwärmung mit aus klimaökologischer Sicht geringen Defizitbereichbereichen. Die Gärten im

nördlichen Bereich der Kleingartenanlage befinden sich im Abfluss einer Kaltluftbahn.

#### 5.1.4 Arten- und Biotopschutz

In der Kleingartenanlage steht eine Vielzahl alter Obstbäume, die Kleintieren, Insekten und Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat dienen. Der überwiegende Teil der Flächen wird intensiv gartenbaulich genutzt. Die spontane Vegetation ist durch diese intensive Bearbeitung und Düngung der Flächen auf Pflanzen mit hohem Nährstoffanspruch und Wasserbedarf beschränkt. Dies sind vor allem Arten der eutrophen Laubwald- und Heckengesellschaften.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort mit mittlerem Wert für Flora und Fauna. Langfristig werden sich die im Zuge des Neubaus der KVG-Trasse an den inneren und äußeren Rändern der Anlage gepflanzten Gehölzstreifen mit heimischen Baum- und Straucharten zu wertvollen Brut- und Nahrungsbiotopen entwickeln.

Die Zierbeete entlang des neuen Weges an der Westseite sind für Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Dies gilt ebenso für die versiegelten Wegeflächen. Das Gelände der Gemeinschaftsanlage bietet Platz für die Anpflanzung großkroniger Laubbäume, die einen weiteren Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

#### 5.1.5 Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild

Die Kleingartenanlage ist auf Grund der Bereitstellung von Gärten - insbesondere für Bewohner/innen des Geschosswohnungsbaues - von hohem Wert für die Nahrungsmittelproduktion sowie die natur- und freiraumbezogene Erholung. Durch die fast vollständige Einbindung der Anlage mit geschnittenen Hecken und freiwachsenden Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch die Vielzahl der Obstbäume fügt sie sich bis auf den nördlichen und den nordwestlichen Teil gut in die umgebende Landschaft ein.

Einschränkend wirken sich Lärmbelästigungen sowie Staub- und Geruchsimmisionen durch die Eugen-Richter-Straße aus. Eine weitere Beeinträchtigung stellt das unerlaubte Parken von Fahrzeugen der Vereinsmitglieder auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand sowie auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens im Norden dar. Eine Regelung der Parkierung ist somit zwingend erforderlich, zumal die beparkten Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen und die Fahrzeuge durch Eintrag von Schadstoffen und Verdichtungen den Boden belasten.

Die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Anlage ist für Nichtpächter/innen gering. Mit dem öffentlichen Hauptweg ist zwar in Nord-Süd-Richtung teilweise eine Durchquerung des Geländes möglich, eine Querung in Ost-West-Richtung fehlt allerdings. Überdies ist der nahezu vegetationslose und bis zu 8 m breite und für den Zweck der Kleingartennutzung überdimensionierte Hauptweg sehr unattraktiv. Der Straßencharak-

ter wird zusätzlich durch parkende Fahrzeuge der Pächter/innen unterstrichen. Auch fehlen Bänke, die zum Verweilen einladen, zumal die Gemeinschaftsanlage nicht öffentlich zugänglich ist.

Einrichtungen für Kinderspiel sind in der Kleingartenanlage vorhanden. Der Verein hat eine Spielplatzfläche auf dem Gelände des Vereinshauses eingerichtet, deren Verfügbarkeit jedoch von der Öffnung des Tores abhängig ist. Auf den Parzellen selbst stehen zahlreiche Einrichtungen für Kleinkinder (Schaukeln, Sandkästen).

## **6. *Planungsziel***

Die seit 1932 bestehende Kleingartenanlage soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entwickelt werden.

Im Sinne der Gleichbehandlung orientieren sich die bauleitplanerischen Festsetzungen im Wesentlichen an denen, die für die Kasseler Dauerkleingartenanlagen, die bereits im Jahre 1983 gesichert wurden, getroffen worden sind.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Ziele:

- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen
- Sicherung von öffentlichen Wegeverbindungen
- Schutz und Entwicklung von Pflanzungen und Flächen zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung der Anlage
- Regelung der Parkplatzsituation

## **7. *Inhalte des Bebauungsplanes***

Nachfolgend werden die zur Erreichung des Planungszieles erforderlichen Festsetzungen begründet.

### **7.1 Grünflächen**

Gemäß § 1 (3) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Dauerkleingarten „ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist“.

Kleingärten sind in Anlehnung an das BKleingG § 1 (1) Gärten, die

1. den/die Nutzer/innen zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dienen und

2. in einer Anlage liegen „in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)“ (BKleingG § 1 Abs. 1).

Gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB ist daher eine Festsetzung als „private Grünfläche / Dauerkleingärten“ zu treffen.

Ihrer Zweckbestimmung nach sind Dauerkleingärten private Grünflächen, deren Nutzung durch einen Pachtvertrag geregelt ist.

Die Flächen der Kleingartenanlage Helleböhn sind städtisches Eigentum, das über einen Generalpachtvertrag mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. zu Zwecken der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet ist. Die Weiterverpachtung erfolgt durch den Verband.  
Die jeweils gültige Gartenordnung des Vereins ist zu beachten.

Ausgenommen sind zurzeit noch die vier in der Anlage befindlichen Privatgärten, die jedoch ebenfalls als „Grünfläche/Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Der im Zusammenhang des Planfeststellungsverfahrens für die KVG-Trasse - Helleböhn ursprünglich beabsichtigte Kauf der privaten Flächen durch die KVG, zur Übergabe an die Stadt, kam nicht zu Stande, so dass diese vier Gärten weiterhin als Privatbesitz Teil der Anlage sind.

Die drei nördlichen Gärten werden nicht legalisiert. Die dort vorhandenen Lauben überschreiten das zulässige Maß erheblich. Anstelle der Gärten wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Zugang zur Kleingartenanlage und zum Marbachsgrünzug bildet und die Kleingartenanlage auch im Sinne des Landschaftsplanes in die umgebende Landschaft einbindet sowie den Kaltluftabfluss verbessert.

## 7.2 Mindestgröße der Parzellen

Die Mindestgröße der einzelnen Parzellen wird auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt, wenn diese mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind.  
Durch die Festsetzung der Mindestgröße soll erreicht werden, dass die Versiegelungsrate durch bauliche Anlagen ein bestimmtes Maß nicht überschreitet und damit der Charakter der Kleingartenanlage in der heutigen Form erhalten bleibt.

## 7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 7.3.1 Bauliche Anlagen auf den Parzellen

Die baulichen Anlagen auf den Parzellen dienen der Unterbringung von Gartenmobiliar und dem kurzzeitigen Aufenthalt.  
Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen in den Gärten 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 mit einer maximalen Grundfläche von 24 m<sup>2</sup>, in einfacher Ausstattung einschließlich überdachtem Freisitz (BKleingG § 3), zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m festgesetzt, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche.

### 7.3.2 Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Als Gemeinschafts- und Nebenanlagen sind das Vereinshaus, ein überdachter Grillplatz, Toilettenanlage, Entsorgungsstation und Geräteschuppen vorhanden. Darüber hinaus gibt es auf dem Gelände einen Spielplatz mit Holzgeräten. Das übrige Gelände soll durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die mit wassergebundener Decke versehene Zufahrt zum Vereinshaus ist nicht weiter zu versiegeln. Desgleichen sind die heute vorhandenen Rasenflächen als vegetationsfähige Flächen offen zu halten.

### 7.4 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. Der Betrieb erfolgt mittels elektrischer Trocknungsmechanik. Im Hinblick auf Hygiene und unterbleibende Abwasserbelastung ist sie 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 Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Um die Gärten zu schützen und zu begrenzen, sind 1,50 m hohe Zäune äußere 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.

#### 7.4.1 Erschließung

Das Befahren des Hauptweges mit Kraftfahrzeugen ist zulässig für die noch in der Anlage wohnenden Anlieger sowie für den Materialtransport der Vereinsmitglieder bzw. das in der Mitte befindliche Vereinshaus.

#### 7.4.2 Parkplatzsituation

Die Ausweisung von Stellplätzen für Pkw erfolgt nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern wird im Zuge der Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Westfriedhof durch die Anlage von Parkflächen zur Mischnutzung geregelt. Wegen der direkten Anbindung der Kleingartenanlage an die Straßenbahn (Linie 4 und 2) wird die Anzahl der Stellplätze auf einen je fünf Kleingartenpachtflächen festgesetzt. Dies ergibt bei einer Gesamtzahl der Parzellen von 90 zuzüglich der 4 Privatgärten einen Bedarf von 19 Stellplätzen.

Das Parken von Fahrzeugen auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand der Anlage sowie auf dem Gelände des nördlich gelegenen Rückhaltebeckens ist nicht zulässig. Das derzeit noch immer praktizierte Verhalten ist ein Verstoß gegen die geltende Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“.

#### 7.5 Bepflanzungen

Durch die im Zuge der Planfeststellung für die KVG-Trasse erfolgte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen ist die Anlage nahezu vollständig eingebunden.

Eine Festsetzung von Erhaltungsbindungen für diese außerhalb der Einfriedung des Geländes liegenden Pflanzungen erübrigt sich, da sie durch den Planfeststellungsbeschluss bereits gesichert sind.

Die innerhalb der Kleingartenanlage in den Randbereichen und an Erschließungswegen befindlichen Pflanzungen sind vom Verein dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Der Mittelweg ist mit kleinkronigen Laubbäumen zu gliedern.

Die Freiflächen der Gemeinschaftsanlage sind durch die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu gliedern.

## 7.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da die Gartenanlage bereits seit 1932 besteht und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage entwickelt werden soll, sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten. Versiegelungen durch bauliche Anlagen sind durch die Restriktion einer Mindestgröße der Parzellen, auf denen gebaut werden darf und der maximalen Laubengröße geregelt. Im Gegenteil wird die Versiegelung durch den Rückbau ( bzw. bereits erfolgten Rückbau) von ca. 40 Lauben, die die zulässige Größe überschreiten, reduziert. Da die Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht erlaubt ist, sind die Beeinträchtigungen des Bodens gering.

Die Pflanzungen wegbegleitender Laubbäume mindern die Beeinträchtigungen und tragen zur Steigerung des Biotopwertes und der Freiraumqualität ebenso bei wie die Laubbaumpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsanlage.

Pro 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Nichtlegalisierung der drei Gärten am nördlichen Ende der Kleingartenanlage minimiert den Eingriff und trägt zu einer deutlichen Verbesserung der landschaftlichen Einbindung der Anlage bei.

Der Bebauungsplan kann daher ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen vollzogen werden.

## 8. *Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Die Größe der Lauben auf den Kleingartenparzellen ist auf 24 m<sup>2</sup> (einschließlich überdachtem Freisitz) festgesetzt. Auf den 96 Parzellen waren 40 Gebäude größer als 24 m<sup>2</sup> (Angaben des Stadt und Kreisverbandes). Noch vorhandene Gebäude, die größer als 24m<sup>2</sup> sind, müssen zurückgebaut werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf dem Gelände der Gemeinschaftsanlage sind durchzuführen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des Mittelweges erfolgen im Zuge der Sanierung.

Pro 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

## **9. Kosten**

Für die Herstellung der Grünfläche am nördlichen Rand der Kleingartenanlage den damit verbundenen Wegebau sowie die Errichtung der Zaunanlage werden ca. 20 000€ benötigt. Die Herstellung der Pflanzungen im Bereich der Kleingartenanlage wird vom Kleingartenverein übernommen.

## **10. Umweltbericht zum Bebauungsplan Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ Nr. 9-SW-16 gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB**

### **10.1 Einleitung**

#### **Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

- Die seit 1932 bestehende Kleingartenanlage soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entwickelt werden.
- Die Entwicklung von baulichen Anlagen soll geregelt werden. Lauben, die größer als 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz sind, werden zurückgebaut.
- Pflanzungen, die zur landschaftlichen Einbindung und zur Gliederung der Anlage dienen, werden gesichert und ergänzt.
- Die Parksituation für die Dauerkleingärtner soll verbessert werden.

#### **Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich (Projektbüro Stadtlandschaft 1992):  
Das Gutachten sieht nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Legalisierung als Dauerkleingartenanlage vor.

#### **Landschaftsplan zum Bebauungsplan**

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan bewertet die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene, Arten- und Biotopschutz, natur- und freiraumbezogenes Erholungspotential und Landschaftsbild.

Das Gartengebiet und die angrenzenden Flächen des Marbachgrünzuges sind aufgrund seiner stadträumlichen Lage ein bedeutender Naherholungsbereich für die umgebenden Stadtteile. Die Gärten sind für Menschen in Mietwohnungen des Geschosswohnungsbaus ohne zugehörigen Garten ein wichtiger privat nutzbarer Freiraum. Gleichzeitig dient das Gartengebiet aufgrund seiner Durchgängigkeit als Erholungsraum. Das Gartengebiet liegt in einer stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftleitbahn.



Zur langfristigen Sicherung dieser Funktion ist der Bereich von störender Bebauung freizuhalten.

### Landschaftsplan ZRK

Der Landschaftsplan ZRK ordnet die Dauerkleingartenanlage dem Siedlungsbereich Süsterfeld/Helleböhn zu. Freiraumdefizite im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Die genannten Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Zur Zeit wird das Gelände als Kleingartengebiet genutzt. Eine Reihe von Lauben überschreitet 24 m<sup>2</sup>. Die meisten Lauben sind bereits zurückgebaut. Vor dieser Maßnahme entsprach die Anlage nicht den gesetzlichen Anforderungen nach dem Bundeskleingartengesetz (Gutachten Rechtsamt der Stadt Kassel 1/2003) und hätte als Wochenendhausgebiet mit den entsprechenden Folgen festgesetzt werden müssen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen:**

Die Ausweisung des Gebietes als Dauerkleingartenanlage sichert langfristig eine geordnete Entwicklung des Gebietes. Die Versiegelung wird auf 24 m<sup>2</sup> für Gebäude einschließlich überdachtem Freisitz festgesetzt, wenn die Gärten größer als 250 m<sup>2</sup> sind. Die Nutzung der Gärten richtet sich nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand führt zu einer besseren landschaftlichen Einbindung der Kleingartenanlage und einer Öffnung zum Marbachsgrünzug.

#### **Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen:**

Es sind keine Maßnahmen geplant. Es soll lediglich eine vorhandene Gartenanlage legalisiert werden.

Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Lauben, die größer als 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz sind, werden zurückgebaut
- Pro 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Es werden Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung der Gartenanlage festgesetzt. Im Bereich der Gemeinschaftsanlage werden sieben Bäume festgesetzt. Am Erschließungsweg sind Baumpflanzungen durchzuführen. Die Koniferen am nördlichen Rand sollen entfernt werden.
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

### **10.3 *Anderweitige Planungsmöglichkeiten***

Aufgrund der Größe der Lauben in der Dauerkleingartenanlage wurde geprüft, ob eine anderweitige Festsetzung, z. B. Wochenendhäuser in Frage kommt. In Abstimmung mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner wurde und wird darauf hingewirkt, dass die übergroßen Lauben zurückgebaut wurden.

### **10.4 *Zusätzliche Angaben***

Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen wurden, wurden mit der Potentialmethode erfasst. Der Erhebung liegt eine Bestandsaufnahme zu Grunde.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Flächennutzungsplan, Kassel 2007
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, 2007

### **10.5 *Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes***

Nach Ablauf von drei Jahren ist die Herstellung der erforderlichen Pflanzungen auf der Gemeinschaftsfläche sowie am Erschließungsweg und die Entfernung der Koniferen am nordwestlichen Rand zu überprüfen.

### **10.6. *Allgemein verständliche Zusammenfassung***

Der Bebauungsplan ermöglicht die Legalisierung der Kleingartenanlage

Helleböhn. Dauerkleingartenanlagen sind Bestandteil der Grünanlagen der Stadt- Kassel und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erholung der Bürger. Diesem Umstand wird Rechnung getragen durch die Tatsache, dass Verbindungswege in der Anlage und in den Marbachsgrünzug zur Benutzung für die Allgemeinheit offen gehalten werden.

## **11. Festsetzungen durch Text**

### **Festsetzung durch Text**

#### **1. Festsetzung für Grünflächen § 9 (1) Nr. 3 Nr. 15 BauGB**

- (1) Die privaten Grünflächen werden als Dauerkleingarten festgesetzt.
- (2) Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt, wenn diese mit einer Laube bebaut sind.

#### **3. Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 13, Nr. 20, Nr. 25 BauGB**

- (1) Zulässig sind ebenerdige und erdgeschossige Lauben.
- (2) Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.
- (3) Die Installation von Duschen und Spültoiletten ist unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Streuklosetts zulässig. Der Inhalt von Campingtoiletten ist über die auf der Gemeinschaftsanlage vorhandene Entsorgungsstation zu entsorgen.
- (4) Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Gartenparzelle zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. 9 m<sup>3</sup> umbauter Raum nicht überschritten werden.
- (5) Neberanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.

## Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 5 HBO

- (6) Unterkellerung von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.
- (7) Kamine und Feuerstätten, installierte Schwimmbäder sowie die Errichtung von Antennen und das Anbringen von Satellitenschüsseln sind unzulässig.
- (8) Das Abstellen von (Kraft-) Fahrzeugen, Booten Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen ist unzulässig.
- (9) Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage anzuordnen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird auf einen je fünf vorhandener Kleingartenpachtflächen festgesetzt.
- (10) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).
- (11) Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig. Zwischen den Parzellen und zu inneren Erschließungswegen dürfen sie die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- (12) Als äußere Einfriedung der Dauerkleingartenanlage sind nur Maschendraht- oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die äußere Einfriedung der Gesamtanlage ist als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
(Zu verwendende Arten siehe Pflanzliste unter Hinweise).
- (13) Ziergehölze (Nadel- und Laubgehölze) sind in den einzelnen Gärten nur zulässig, wenn sie in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- (14) Pro 250 m<sup>2</sup> Gartenparzelle ist ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

- (1) Für den vorhandenen Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in den jeweils zum Zeitpunkt der letzten Offenlage gültigen Fassung maßgeblich.

- (2) Pflanzliste

Zum Anpflanzen von Laubgehölzen können folgende Arten verwendet werden.

Acer campestre	.....	Feldahorn
Carpinus betulus	.....	Hainbuche
Comus sanguinea	.....	Hartriegel
Corylus avellana	.....	Haselnuss
Crataegus anguinea	.....	Weißdorn
Euonymus europaeus	.....	Pfaffenhütchen
Ligustum vulgare	.....	Liguster
Lonicera xylosteum	.....	Heckenkirsche
Rosa canina	.....	Wildrose
Sambus nigra	.....	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	.....	Schneeball

- (3) Soweit eine Grundwasseremutzung (z. B. Gartenbrunnen) beabsichtigt ist, bedarf es der vorherigen Anzeige gegenüber der Stadt Kassel als Untere Wasserbehörde.
- (4) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone B 1 -innere Zone des mit dem Datum vom 2.10.2006 ( StAnz. 46/2006, Seite 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3"