

Brasselsberg

AUSSCHNITT DER KARTE 1:5000 STADTVERMESSUNGSAMT KASSEL

Planzeichenerklärung:

- Grünflächen privat
- Dauerkleingärten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger zu belastende Flächen
- Landschaftsschutzgebiet

Rechtsgrundlagen:
 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), Planzeichenerverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 8 Nr. 3 Kat. Ges.)
 Kassel, den 11. November 1982
 215
 Der Magistrat
Kirsten
 Vermessungsdirektor

Aufgestellt.
 Kassel, den 22. November 1982
 Der Magistrat
 215
 Der Magistrat
Punzel
 Baudirektor

Als Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 Bundesbaugesetz am 22. 8. 1983
 Kassel, den 24. August 1983
 Die Stadtverordnetenversammlung
 215
 Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 26. 9. 1983 bis einschließlich 28. 10. 1983
 Kassel, den 7. September 1983
 Der Magistrat
 215
 Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 vom 26. 9. 1983 bis einschl. 28. 10. 1983 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 212 vom 13. 9. 1983
 Kassel, den 2. November 1983
 Planungsamt
 215
 Der Magistrat
Fischer
 Bauoberrat

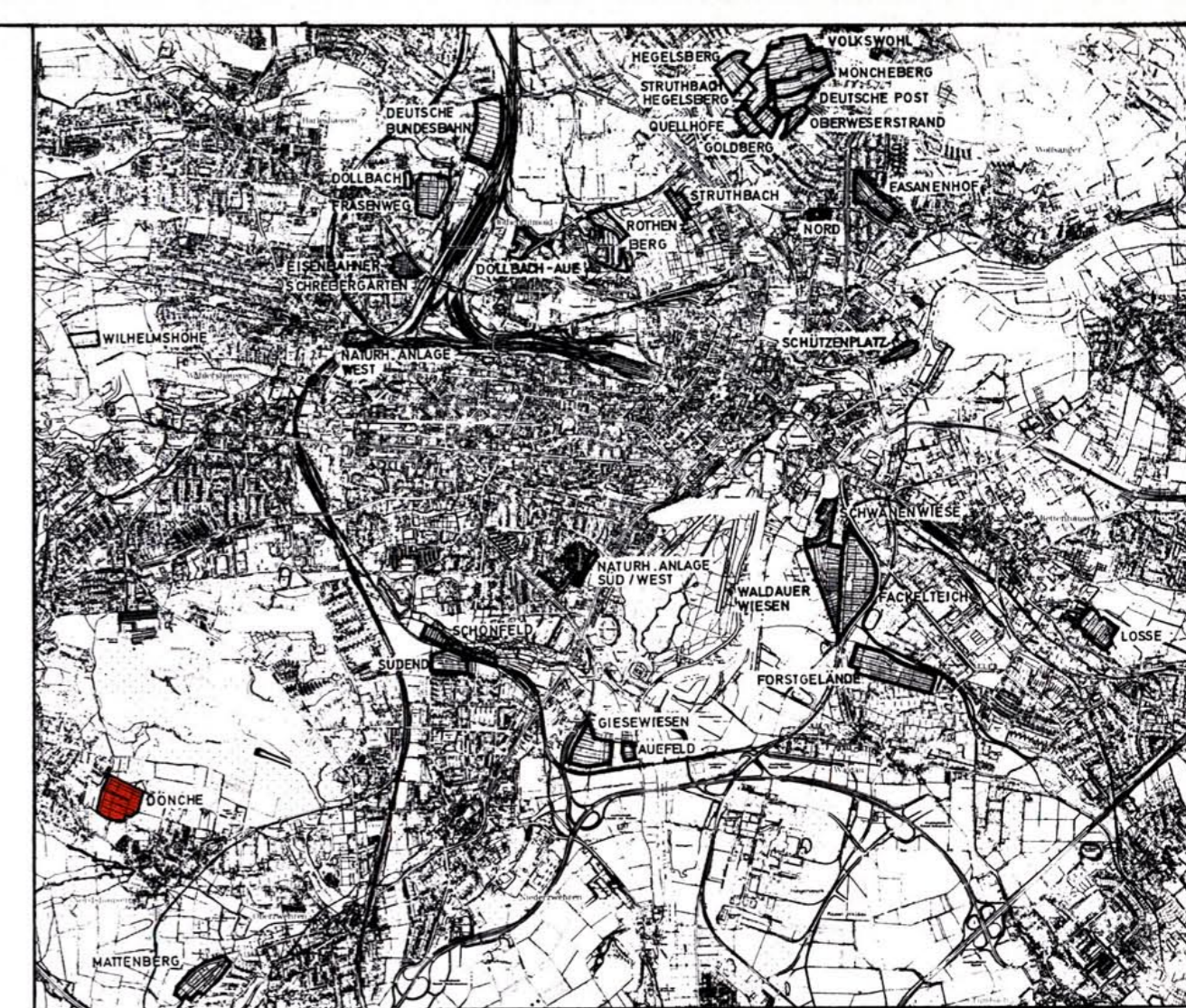
Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG am 9. 7. 1984
 Kassel, den 10. Juli 1984
 Die Stadtverordnetenversammlung
 215
 Stellv. Stadtverordnetenvorsteher
Fischer

GENEHMIGT
 mit Verfügung vom 14. Dez. 1984
 34 - 61d 04 - 01 (01) -
 Kassel, den 14. Dez. 1984
 215
 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
 Im Auftrag

 Die Übereinstimmung der Plandarstellung sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlusvermerke mit dem Original wird bescheinigt
 Kassel, den 22. August 1984
 215
 Der Magistrat
Fischer
 Bauoberrat

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde versehene Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ortsüblich bekanntzumachen
 Kassel, den 1. 1. 85
 Der Magistrat
 215
Neumann
 Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 29 vom 4. 2. 85
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
 Kassel, den 2. 85
 Der Magistrat
 215
 Stadtrat



STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN M. 1: 5000

DAUERKLEINGÄRTEN

GELTUNGSBEREICH :

6. DÖNCHE

Stadtteil Nordshausen

NR. 9 SW/6

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Festsetzungen für Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

(1) Auf den festgesetzten Grünflächen mit Kennzeichnung Dauerkleingärten sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen. Hierzu zählen auch der Kleingartenanlage dienende zweckgebundene bauliche Anlagen, wie jeweils ein Gemeinschaftshaus, wenn sie sich in das Orts- u. Landschaftsbild einfügen.
 (2) Auf Flächen, die als Grünflächen „Dauerkleingärten“ festgesetzt sind, ist auf je einer Kleingartenpachtfläche eine ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte bauliche Anlage zulässig, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden darf.

2. Mindestgrößen

(1) Die Mindestgröße der Kleingartenpachtfläche wird festgesetzt auf 200qm.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 sowie § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Laubengrößen
 (1) Bei Kleingartenpachtflächen, ab einer Größe von 250qm, ist eine Laube in einfacher Ausführung zulässig, wenn die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen 24qm einschl. überdachtet Freisitz nicht übersteigen.
 (2) Auf Kleingartenpachtflächen unter 250qm sind nur Geräteschuppen zulässig bis höchstens 12qm Grundfläche.
 (3) Ausnahmsweise kann bei Kleingartenpachtflächen von 200qm bis 250qm Grundfläche eine Laube zugelassen werden, wenn eine Bodenordnung bzw. eine Zusammenlegung kleiner Kleingartenpachtflächen zur Neuordnung nicht möglich ist und die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (Lauben) 18qm einschließlich überdachtet Freisitz nicht übersteigen.

Besondere Festsetzungen

(1) Die max. Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche. Die Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht übersteigen.
 (2) Der zusätzliche Anbau oder Bau von Schuppen und Aborten ist nicht zulässig. Ebenso sind fest installierte Schwimmbecken, ortsfeste freistehende Kamine u. Feuerstätten unzulässig.
 Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Kleingartenpachtfläche zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 qm Grundfläche bzw. 9 cbm umbauten Raum nicht überschritten werden.
 (3) Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.
 (4) Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Sie sind nur als Gemeinschaftsanlagen anzuordnen.
 (5) Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird auf einen je 4 vorhandener Kleingartenpachtflächen festgesetzt (§ 118 Abs. 4 HBO).
 (6) Die Errichtung von baul. Anlagen (Lauben) an der seitlichen Kleingartenparzellengrenze ist zulässig, wenn ein Anbau auf der Nachbarparzelle sichergestellt werden kann. Im übrigen ist ein Mindestabstand zur jeweiligen Kleingartenparzellengrenze von 2,00m einzuhalten. (§ 118 HBO)
 (7) Einfriedigungen, wie Hecken, Zäune und geschlossene Strauchpflanzungen als Abgrenzung sind nur zu inneren Erschließungswegen zulässig, wenn eine Höhe von 1,30m nicht überschritten wird.
 (8) Ziergehölze (Nadel- und Laubgehölze) sind in den einzelnen Gärten nur zulässig, wenn sie in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2,50m nicht überschreiten.

Hinweise:
 Wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes aufgestellt und rechtskräftig, so treten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in dem betreffenden Teilbereich außer Kraft.
 Die rechtsverbindlichen Festsetzungen von Fluchtlinienplänen werden durch die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht berührt.
 Die Bebauungspläne bestehen aus dem Plan i. M. 1:5000 mit Festsetzungen durch Text.

09.02.1985

Bebauungspläne der Stadt Kassel,
- Dauerkleingärten -

Geltungsbereiche:

Nr. 2/MSW	1. Auefeld	Nr. 5/N	20. Möncheberg
Nr. 5/N	3. Deutsche Post	Nr. 2/MSW	22. Naturh. Anl. Süd/West
Nr. 4/NW	4. Döllbach	Nr. 4/NW	23. Naturh. Anl. West
Nr. 5/N	5. Döllbach-Aue	Nr. 6/NO	24. Nord
Nr. 9/SW	6. Dönche	Nr. 5/N	25. Oberweserstrand
Nr. 4/NW	7. Eisenb. Schreberg.	Nr. 5/N	27. Quellhöfe
Nr. 7/0	8. Fackelteich	Nr. 5/N	28. Rothenberg
Nr. 6/NO	9. Fasanenhof	Nr. 2/MSW	32. Schönfeld
Nr. 7/0	10. Forstgelände	Nr. 6/NO	33. Schützenplatz
Nr. 4/NW	11. Frasenweg	Nr. 7/0	34. Schwanenwiese
Nr. 2/MSW	12. Giesewiesen	Nr. 8/S	35. Südend
Nr. 5/N	13. Goldberg	Nr. 5/N	37. Struthbach
Nr. 5/N	14. Hegelsberg	Nr. 5/N	38. Struthbach Hegelsberg
Nr. 7/0	18. Losse	Nr. 5/N	39. Volkswohl
Nr. 9/SW	19. Mattenberg	Nr. 7/0	40. Waldauer Wiesen
		Nr. 4/NW	41. Wilhelmshöhe
		Nr. 4/NW	42. Deutsche Bundesbahn

A - Gemeinsame Begründung

Inhaltsübersicht

- 1.0 Lage und räumliche Geltungsbereiche im Stadtgebiet
- 2.0 Rechtsgrundlagen
 - 2.1 FNP
 - 2.2 Aufstellungsbeschluss
 - 2.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 2 BBauG)
- 3.0 Planungsziele und Festsetzungen
 - 3.1 Allgemeine Ziele
 - 3.2 Rechtliche Ziele
 - 3.3 Planerische Ziele
 - 3.4 Festsetzungen für Kleingartenanlagen
- 4.0 Erklärungen zu den Festsetzungen durch Text
 - 4.1 Festsetzungen für Grünflächen
 - 4.2 Zulässigkeit baul. Anlagen (Lauben)
 - 4.3 Größe der Kleingartenpachtflächen
 - 4.4 Laubengrößen
 - 4.5 Bauverstöße
 - 4.6 Sonstige Hinweise: Wasserschutzgebiete, Gewässerunterhaltung
- 5.0 Ordnung des Grund und Bodens
- 6.0 Kosten

B - Begründungen zu den besonderen Festsetzungen für einzelne Dauerkleingartenanlagen.

Teil A - Gemeinsame Begründung

1.0 Lage und räumliche Geltungsbereiche im Stadtgebiet

Die Begrenzung der jeweiligen räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in den einzelnen Plänen dargestellt.

Die Bebauungspläne o.a. Geltungsbereiche werden in der Begründung gemeinsam dargestellt bzw. behandelt. Sie werden jedoch jeweils selbständig beschlußfähig und änderbar sein.

Die Bebauungspläne bestehen aus dem Plan i.M. 1 : 5000 mit den Festsetzungen durch Text sowie einer gemeinsamen Begründung und Begründungen zu besonderen Festsetzungen einzelner Dauerkleingartenanlagen.

2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der weitergeltende Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 sowie die ggf. zur Durchführung der Bebauungspläne erforderlichen Änderungen.

2.2 Aufstellungsbeschuß

Die Stadtveordnetenversammlung hat am 24.08.1981 die Aufstellung von Bebauungsplänen für das Gebiet der Stadt Kassel im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen mit der Kennzeichnung 'Dauerkleingärten' i.M. 1 : 5000 gem. § 9 BBauG vom 18.08.1976 mit den Festsetzungen mindestens über die Zweckbestimmung der Grünflächen als Dauerkleingärten und das Maß der zulässigen Laubengrößen beschlossen.

Grünflächen mit Darstellung Dauerkleingärten entsprechend FNP, für die schon Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG rechtswirksam geworden sind oder aufgestellt werden, bleiben von der Ausweisung in den Bebauungsplänen 1 : 5000 ausgenommen. Ergänzend hierzu werden für Teilbereiche einzelner Kleingartenanlagen, wo andere rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen oder im Verfahren sind, entsprechende Aufhebungs- bzw. Änderungsverfahren eingeleitet.

2.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung (gem. § 2a Abs. 2 BBauG)

Die gem. § 2a Abs. 2 BBauG erforderliche Bürgerbeteiligung wurde durch amtliche Bekanntmachung in der HNA vom 07.01.1983 eingeleitet.

Die Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt in der Zeit vom 17.01.1983 bis 11.02.1983.

Nach Bedarf wurden im Rahmen weiterer Veranstaltungen mit Kleingartenvereinen und in Abstimmung mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. Informationen und Erläuterungen gegeben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG gilt auch für ggf. erforderliche Änderungen des weitergeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel.

3.0 Planungsziele und Festsetzungen

3.1 Allgemeine Ziele

In Kassel werden heute in 41 Dauerkleingartenanlagen rd. 5400 Einzelparzellen bewirtschaftet. Sie decken zusammen eine Fläche von ca. 210 ha und sie haben mit 3,5 % einen wesentlichen Anteil an den gesamten Grün- und Freiflächen, die in Kassel etwa 6100 ha betragen. Für 32 Anlagen, für die bislang keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne i.S. § 30 BBauG bestehen oder aufgestellt wurden, werden diese sogenannten einfachen B-Pläne gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG aufgestellt.

Mit der Bereitstellung von Dauerkleingartenanlagen, ihrer Sicherung, Förderung und Weiterentwicklung wird den Bedürfnissen einer großen Zahl von Bürgern Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für Dauerkleingartenanlagen wird das Ziel der Wiederherstellung von Rechtssicherheit verfolgt.

In Kassel fehlt für den Teil der vorhandenen Grünflächen, die als "Dauerkleingärten" festgesetzt waren, die verbindliche Bauleitplanung als Rechtsgrundlage durch Fortfall des Bebauungsplanes für das Gebiet der Stadt Kassel im M. 1:5000 vom 18.11.1972.

3.2 Rechtliche Ziele

Außerdem wird als Folge der eingetretenen Rechtslage im Kleingartenrecht nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1979, wonach das kleingartenrechtliche Kündigungsschutzrecht mit dem Grundgesetz Art. 14 als nicht vereinbar angesehen wird und Pachtzinbindungen sowie sonstige Kündigungsschutzbestimmungen möglicherweise entfallen könnten, eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Dauerkleingartenanlagen empfohlen, um diese dauerhaft zu schützen. Insbesondere soll die damit bei privaten Eigentümern von Dauerkleingartengelände eingetretene Rechtsunsicherheit durch planungsrechtliche Festlegungen ausgeräumt werden.

Im Hinblick auf das am 01.04.83 in Kraft getretene Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sollen Kündigungs- und Förderungsbestimmungen für Kleingartenanlagen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, künftig nur an die im Bebauungsplan festgesetzten Dauerkleingartenanlagen gekoppelt.

3.3 Planerische Ziele

Die Dauerkleingartenanlagen haben aber nicht nur für die Kleingärtner selbst einen hohen Wert, sondern sie sind für ein ausgewogenes Grünkonzept der Stadt Kassel ein bedeutender Bestandteil der städtischen Grünflächen und ein sinnvolles sowie sehr wirtschaftliches Mittel zur Auflockerung, Gliederung und Gestaltung des Stadtgebietes bzw. seiner Stadtteile oder Wohngebiete. Sie bilden damit ein wesentliches Element der Stadtentwicklung. Für den Bürger haben Dauerkleingärten als Grünanlagen einen hohen Naherholungs- und Freizeitwert. Sie erfüllen darüber hinaus neben der sozialen Funktion auch wichtige ökologische und klimatische Aufgaben.

Planerische Ziele für die Dauerkleingartenanlagen sind dabei im wesentlichen:

- o die Sicherung der bestehenden Dauerkleingartenanlagen
- o Regelung der baulichen Entwicklung der Lauben in den Kleingärten
- o Die Bewertung und Entscheidung über die planungsrechtliche Einordnung der Dauerkleingartenanlagen, die sich allmählich, aber in zunehmendem Maße zu wochenendhausähnlichen Gebieten entwickelt haben
- o Abrundung, Ergänzung und Verbesserung der Erschließung unter besonderer Beachtung des geplanten Fuß- und Rad-Wanderwegekonzeptes.

3.4 Festsetzungen für Dauerkleingartenanlagen

Es ist daher erforderlich, für den Bestand der Dauerkleingartenanlagen, die im genehmigten Flächennutzungsplan von 1974 als Grünflächen mit Kennzeichnung "Dauerkleingärten" dargestellt sind, Bebauungspläne gem. § 9 Bundesbaugesetz aufzustellen, um diese Dauerkleingartenanlagen in ihrem bisher vorhandenen Umfang und in ihrer nutzungsgemäßen Struktur zu erhalten bzw. einer in einzelnen Fällen zu beobachtenden Veränderung zu Wochenendhausgebieten vorzubeugen.

Es werden somit die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne "Dauerkleingärten", auf den verfügbaren fortgeschriebenen Kartengrundlagen i.M. 1:5000, mit folgenden Mindestfestsetzungen gem. § 9 Bundesbaugesetz aufgestellt:

- Zweckbestimmung der Grünflächen als Dauerkleingärten
- Maß der zulässigen Laubengrößen.

Es werden in den Bebauungsplänen im wesentlichen nur die unbedingt erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, einige Durchgangswege) in Dauerkleingartenanlagen, soweit sie vorhanden sind, bleiben ohne Festsetzungen. Linienführungen dieser Erschließungsflächen zeichnen sich im Plan (ohne Raster/weiß) zwischen den festgesetzten Grünflächen ab.

Eine besondere Regelung der Laubengrößen in Abhängigkeit zu bestehenden Gartengrößen der jeweiligen Dauerkleingartenanlagen wird mit unterschiedlichen Maßen empfohlen, um damit dem jeweiligen Charakter der bereits überwiegend mit Lauben bebauten Kleingärten Rechnung zu tragen.

Dabei sollen bisherige Beschlussempfehlungen städtischer Gremien zu Maximalgrößen von Lauben berücksichtigt und Zielsetzungen des Bebauungsplanes von 1972 fortgeführt werden.

Falls sich erweist, daß in Dauerkleingartenanlagen bereits in erheblichem Umfange übergroße Lauben bestehen, deren Rückführung auf die zulässige Größe sich als unangemessen herausstellt, könnten diese Gebiete den Status der Dauerkleingartenanlagen nicht behalten.

Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen sollen dazu beitragen, daß Lauben nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Umstrukturierungsprozesse und Entwicklungen in Richtung von Wochenendhausgebiete müssen schon aufgrund der Aufgabe von Dauerkleingärten ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird ein künftiger Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel über Standorte von Kleingartengebieten nebst Erweiterungsreichen Aussagen enthalten; in denen möglicherweise zusätzliche Maßnahmen empfohlen werden, die im Rahmen gesonderter Grünordnungspläne zu behandeln wären.

4.0 Erklärungen zu den Festsetzungen durch Text

4.1 Festsetzungen für Grünflächen

Die Grünflächen mit Kennzeichnung 'Dauerkleingärten' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetz dienen vornehmlich einer kleingärtnerischen Nutzung. Dazu zählen insbesondere die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und die Erholungsnutzung (§ 1 Abs. 1 BKleingG). Die Gartenfläche darf danach nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen. Innerhalb einer Dauerkleingartenanlage können besondere gemeinschaftliche Einrichtungen - etwa Gemeinschaftshäuser oder Spielflächen - vorgesehen werden.

Die Öffnung der Dauerkleingartenanlagen für die Allgemeinheit wird angestrebt. In allen Dauerkleingartenanlagen, in denen bereits öffentliche Durchgangsmöglichkeiten bestehen und weiter bestehen sollen, werden diese wichtigen Wegeverbindungen (Grünzüge, Naherholungsgebiete etc.) durch Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG). Mit der Durchsetzung von Wegerechten für Fußgänger ist nicht zwangsläufig beabsichtigt, die Vereine zur dauernden Offenhaltung der Anlagen zu jeder Tag- bzw. Nachtzeit und im Winter zu verpflichten. Vielmehr sollen auf solchen Flächen mit Gehrechten festzulegende Öffnungszeiten innerhalb der Anlagen bestimmt werden. Diese sollten sich orientieren an den Möglichkeiten des Vereines und den Erfordernissen. Dauerkleingartenanlagen sind als Teil der 'öffentlich zugänglichen Grünanlagen' aus städtebaulichen, klimatischen und ökologischen Gründen besonders schutzwürdig. Sie sind deshalb überwiegend auch unter die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Kassel "Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel" gestellt worden.

4.2 Zulässigkeit baul. Anlagen (Lauben)

Die Errichtung von baulichen Anlagen Lauben (Gartenhäusern) ist unabhängig von deren Größe nach § 87 u. § 89 der HBO baugenehmigungspflichtig, da sie aufgrund der ihrer Zweckbestimmung entsprechenden baulichen Ausführung und Ausstattung einen Aufenthaltsraum enthalten. Lauben in Kleingärten sollen der kleingärtnerischen Nutzung dienen und dem Kleingärtner auch einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen. Eine Laube soll eine bestimmte Größe nicht überschreiten und soll von der Einrichtung und Ausstattung her nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Ebenso ist eine Benutzung zu gewerblichen Zwecken unzulässig.

4.3 Größe der Kleingartenpachtflächen

Die Mindestgröße (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) der Nutzfläche eines Kleingartens wird unter Berücksichtigung der überwiegenden bisherigen Entwicklung Kasseler Kleingartenanlagen auf 200 qm festgesetzt. Unterhalb dieser Größe sollen Kleingartenpachtflächen nicht angelegt werden. Solche Mindestgröße sowie die nach Bundeskleingartengesetz festgelegte Höchstgrenze von 400 qm pro Kleingartenpachtflächen stellen erfahrungsgemäß auch die zweckmäßigste Größenordnung für eine optimale Nutzung des Kleingartens dar. Im Hinblick auf die bundesgesetzliche Regelung wird auf eine Festlegung dieser Höchstgrenze von 400 qm pro Kleingartenpachtflächen, die in der Regel nicht überschritten werden darf, verzichtet.

4.4 Laubengrößen

Die Festlegung der Laubengrößen in Abhängigkeit zur Größe der Kleingartenpachtfläche dient zur Verwirklichung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Garten und Laube und einer angemessenen städtebaulichen Ordnung.

Unter Berücksichtigung künftiger bundesrechtlicher Regelungen nach BKleingG wird eine Gesamtgröße von 24 qm Grundfläche, einschließlich des in der Regel erforderlichen überdachten Freisitzes, nicht überschritten.

Die Laubengröße von 24 qm orientiert sich auch an der baulichen Entwicklung der Lauben in den bestehenden Dauerkleingartenanlagen der Stadt Kassel, die in den letzten Jahren mit der Laubengröße 18 qm Grundfläche zuzüglich 7 qm überdachtetem Freisitz fortgeschrieben wurde.

Dieser neue erweiterte bauliche Spielraum bis zu den beabsichtigten Höchstwerten 24 qm gibt Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen, sanktioniert z. Teil bereits vorhandene Überschreitungen innerhalb dieser Höchstwerte.

Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan eine einheitliche Größe der Grundflächen von Lauben nur für Kleingartenpachtflächen größer als 250 qm vor.

In Dauerkleingartenanlagen, in denen die Einzelparzellengröße unter 250 qm liegt, ist die Errichtung von Geräteschuppen bzw. Lauben nur bis 12 qm Grundfläche (einschl. Freisitz) zulässig.

Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sieht vor, daß in bestehenden Anlagen mit einem hohen Anteil von Parzellen mit 200 bis 250 qm größere Lauben dann zulässig sind, wenn die Neuordnung der Anlage nur mit einem verhältnismäßig hohen Aufwand durchzuführen wäre. Die zulässige Laubengröße beträgt hier 18 qm einschließlich überdachtetem Sitzplatz.

Diese Regelung wurde insbesondere für solche bestehende Kleingartenanlagen vorgesehen, wo aufgrund einer Anzahl kleiner Kleingartenpachtflächen, die bereits mit Lauben bebaut sind, Neuordnung nur schwer möglich ist, aber Lauben grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden sollten.

4.5 Bauverstöße

Die Bebauungspläne für Dauerkleingärten werden Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben in den jeweiligen Geltungsbereichen.

Dementsprechend müssen sich alle Laubenneubauten nach den in den Bebauungsplänen vorgegebenen Größen richten.

Lauben, die früher genehmigt worden sind (hier gelten die Überleitungsvorschriften für Lauben nach BKleingG § 16) und Lauben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, erhalten Bestandsschutz. Aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht die Möglichkeit, nicht genehmigten Lauben, die den Festsetzungen des Planes zugleich widersprechen, nachträglich Bestandsschutz zu verschaffen. Im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung muß es das Ziel sein, diese Lauben entsprechend den für Dauerkleingärten geltenden Regeln umzugestalten.

Im Bundeskleingartengesetz ist eine Obergrenze festgelegt, bis zu der in Kleingartenanlagen Lauben zugelassen werden dürfen (24 qm Grundfläche).

Diese Vorschrift gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde Bebauungspläne aufstellt oder nicht. Die Kleingarten-Bebauungspläne von Kassel nutzen den Rahmen des Bundeskleingartengesetzes weitestgehend aus, u.a. auch, um die vorhandenen Lauben möglichst weitgehend in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern. Es ist jedoch nicht möglich, auch alle diejenigen Lauben im Bebauungsplan zu sichern, die im eklatanten Widerspruch zu den Regeln des Bundeskleingartengesetzes stehen.

Es wird hiermit aufgezeigt, wie das Planungsziel, 'Dauerkleingartenanlagen' im Sinne des Bundeskleingartengesetzes zu sichern, erreicht werden kann. Geschähe das nicht, wird der Rechtsbestand der Bebauungspläne und der Kleingärten selbst gefährdet, wenn offensichtlich gegen Bauverstöße bei Lauben nicht konsequent entgegengewirkt wird. In diesem Fall müßten die Kleingärten aufgegeben und als Wohnendhaus- oder andere Baugebiete sowohl rechtlich als auch hinsichtlich der Pacht behandelt werden. Dies würde zugleich deren Funktion als Bestandteile städtischer Grünzüge aufheben.

Da es in Kasseler Dauerkleingärten zahlreiche rechtswidrige Überschreitungen der zulässigen Laubengrößen gibt, die allerdings noch nicht vollständig und systematisch erfaßt sind, muß von einem längerfristigen Anpassungsprozeß ausgegangen werden.

1. Bei Pächterwechsel muß in jedem Falle die jeweils erforderliche Anpassung vorgenommen werden. Die Aufforderung zur Anpassung der Laube erfolgt durch den jeweiligen Verein. Neuverpachtungen können erst nach Anpassung der Laube auf die zulässige Größe erfolgen. Nichteinhaltung dieser Regel ist als gravierender Verstoß gegen das Bundeskleingartengesetz zu werten.
2. Darüberhinaus soll vom Bauaufsichtsamt - im Rahmen der zur Verfügung stehenden Kapazitäten bei der Verwaltung - die Anpassung systematisch gefordert und durchgesetzt werden, beginnend bei den extrem großen Gebäuden in Kleingärten und fortschreitend zu denen mit geringeren Verstößen. Als Ziel für die Bearbeitung - mit dem Vorbehalt der Veränderung nach weiterer Erfahrung bei der Durchführung - soll folgendermaßen verfahren werden: Bis Ende 1986 Anpassung der Anlagen mit über 45 qm Grundfläche, bis 1988 mit über 40 qm, bis 1990 mit über 35 qm, danach Anpassung der Anlagen mit über 30 qm Grundfläche.
3. Sofern neue Bauverstöße festgestellt werden, sind diese von den Pächtern umgehend zu beseitigen.

Aufgrund der Notwendigkeit, den Rechtsgrundsatz der Gleichbehandlung zu beachten, ist ein kontinuierlich fortschreitendes Vorgehen nach dem vorgenannten Prinzip erforderlich.

Zu diesem Vorgehen ist ausdrückliches Einverständnis mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. und den Vorsitzenden der Kleingartenvereine erzielt.

Es wird erwartet, daß die Anpassung an das zulässige Maß im Überwiegenden Umfang auf freiwilliger Basis erfolgt, wenn die Notwendigkeit erkannt und durch das Handeln der Stadt unterstrichen wird.

4.6 Sonstige Hinweise:

Wasserschutzgebiete

Auf besondere Anordnungen für Wasserschutzgebiete wird verwiesen. Soweit Kleingartenanlagen oder räumliche Teile davon in der Schutzzone III der Wasserschutzgebiete liegen, wird als gefährlich und in der Regel als nicht tragbar angesehen, die Anwendung boden- und wasserschädigender chemischer Mittel im Gartenbau, die Versickerung des Abwassers und Erdaufschlüsse, wenn dadurch das Grundwasser ständig oder zeitweise aufgedeckt wird. Das festgelegte Überschwemmungsgebiet der Fulda und bestehende Heilquellenschutzgebiete sind zu beachten.

Gewässerunterhaltung

Entsprechend § 30 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 27.07.1957 und § 54 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.07.1960 sind Grundstücksflächen, die an öffentliche Gewässer grenzen, so zu bewirtschaften und zu gestalten, daß eine Unterhaltung nicht behindert oder wesentlich erschwert wird.

5.0 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Festsetzungen des Planes nur in Einzelfällen erforderlich.

Erweiterungen werden weitgehend auf gemeindeeigenen Flächen vorgesehen.

6.0 Kosten

Den städtischen Haushalt belastende Kosten entstehen nicht unmittelbar aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, da neue Erschließungsanlagen im Plan nicht festgesetzt werden. Über den Ausbau von zusätzlichen Erschließungsanlagen muß gesondert im einzelnen beschlossen werden. Darüber hinaus sollen die vorgesehenen Erweiterungen nahezu ausschließlich unter Einbeziehung vorhandener städtischer Liegenschaften erfolgen.

Teil B - Begründungen zu den besonderen Festsetzungen für einzelne Dauerkleingartenanlagen

Nr. 2/MSW 1. Auefeld, Stadtteil Süd

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist mit der Größe der Gesamtanlage des Kleingartenvereins identisch. Der nördliche Teil der Anlage liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/39 (im Verfahren).

Die Festsetzungen innerhalb des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/39 werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Nr. 5/N 3. Deutsche Post, Stadtteil Nord

Der Geltungsbereich dieser Kleingartenanlage bezieht auch eine zeitl. als Grabeland bewirtschaftete Fläche mit ein. Eine Zusammenlegung und Festsetzung als Dauerkleingartenfläche wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes beabsichtigt. Die Plandurchführung soll in Abstimmung mit dem Verein erfolgen. Vorrangig sollen bisherige Grabelandpächter bei der Überlassung der entstehenden Kleingartenparzellen berücksichtigt werden.

Nr. 5/N 5. Döllbach-Aue, Stadtteil Rothenditmold

Es ist beabsichtigt, im nordwestlichen u. südlichen Bereich die Kleingartenanlage durch Einbeziehen städt. Grundstücke zu erweitern. Diese Flächen, die bislang für angrenzende Sportflächen- und Friedhoferweiterungen dienten, werden nicht mehr benötigt. Eine Entwicklung aus dem FNP ist auch für den beabsichtigten Erweiterungsbereich gegeben.

Im südlichen Teil der Kleingartenanlage führt mit der verlängerten Mittelfeldstraße ein öffentlicher Durchgangsweg durch diese Anlage, der sie in zwei geschlossene Teilbereiche gliedert. Dieser vorhandene öffentliche Durchgangsweg bleibt erhalten und zeichnet sich im Plan durch Darstellung (weiß) ab. Darüber hinaus wird in Nord-Süd-Richtung auf einem vorh. Hauptweg ein Gehrecht (G) festgesetzt (vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5).

Ein südöstlich angrenzender Parkplatz, der einer Mehrfachnutzung unterliegt, wird nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Nr. 6/NO 6. Dönche, Stadtteil Nordshausen

Ergänzend wird ein Wegerecht durch die Anlage festgesetzt (Anschluß Weidenbuschweg z. Gänseweide).

(Vgl. Teil A, 4.1 2. Absatz S. 5)

Nr. 4/NW 7. Eisenbahn-Schrebergarten, Stadtteil Kirchditmold

Für diese bestehende Anlage werden besondere Festsetzungen hinsichtlich der Laubengrößen getroffen. Da nur etwa 10 Prozent der vorhandenen Kleingartenpachtflächen die angestrebte Größe von 250 bis 400 qm erfüllen und der überwiegende Teil der Kleingartenpachtflächen zwischen 150 - 200 qm groß sind, erfordert diese Anlage besondere Beachtung ihrer vorh. Struktur, sowohl bezogen auf Laubengrößen wie auch der Kleingartenflächen.

Der vornehmlich in dieser Anlage vorhandene Typ I hat eine Grundfläche von 15,75 qm. Der Bebauungsplan sieht hier 18 qm vor. Darüber hinaus soll abweichend zu den ansonsten üblicherweise angestrebten Richtwerten für die Zulässigkeit von Geräteschuppen die Größe hier kleiner 150 qm pro Kleingartenpachtfläche angesetzt werden. Aufgrund bestehender Lärmeinwirkungen entlang der stark befahrenen Wolfhager Str. werden in diesem Abschnitt der Kleingartenanlage Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) empfohlen.

Nr. 7/O 8. Fackelteich, Stadtteil Unterneustadt

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen entlang der B 83 Dauerkleingartenflächen. An der bestehenden stark frequentierten Verkehrsanlage sind diese Kleingärten, über die normalerweise anzustrebenden Lärmimmissionen, auch Belastungen für die dauerkleingärtnerische Nutzung ausgesetzt. Da zur Abschirmung der Anlage auf Schutzpflanzungen auf einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche verzichtet werden soll, die im Übrigen mit dem Verlust vieler Kleingartenparzellen verbunden wäre, kann nur eine Lärmschutzwand empfohlen werden.

Im Übrigen wird auf die gesonderten wasserrechtlichen Belange hingewiesen, da ein Teilbereich der Dauerkleingartenanlage im Bereich der Schutzzone - III - des Trinkwasserschutzgebietes Bettenhausen liegt (vgl. 4.6 Sonstige Hinweise Wasserschutzgebiete).

Nr. 6/NO 9. Fasanenhof, Stadtteil Fasanenhof

Neben einem bereits vorhandenen öffentlichen Durchgangsweg durch die Dauerkleingartenanlage werden weitere Flächen mit Gehrechten (G) für Fußgänger festgesetzt. (Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Nr. 7/O 10. Forstgelände, Stadtteil Waldau

Zwecks Sicherung einer Verbindung eines öffentlichen Grünzuges (Wahlebach) mit der Wohnstadt Waldau werden Flächen mit Gehrechten (G) festgesetzt. (Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Die gesamte Dauerkleingartenanlage liegt im Bereich der Schutzzone III - Trinkwasserschutzgebiet Bettenhausen (vgl. 4.6 Sonstige Hinweise Wasserschutzgebiete).

Nr. 4/NW 11. Frasenweg, Stadtteil Harleshausen

In Ost-West-Richtung durch die Dauerkleingartenanlage wird eine Fläche mit Gehrechten (G) festgelegt. (Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Nr. 2/MSW 12. Giesewiesen, Stadtteil Süd

Vgl. hierzu Bemerkung Nr. 2/MSW 1. Auefeld.

Nr. 5/N 13. Goldberg, Stadtteil Nord

Durch die Anlage wird eine Fläche mit Gehrechten (G) festgesetzt. (Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Nr. 5/N 14. Hegelsberg, Stadtteil Nord

Ergänzend zu einem bestehenden öffentlichen Weg wird in Süd-West-Richtung eine Fläche mit Gehrechten (G) festgesetzt. (Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)
Die Anlage liegt im Bereich des ehem. Braunkohlenabbaugebietes. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sollte eine veränderte Beschaffenheit des Untergrundes berücksichtigt werden.

Nr. 9/SW 19. Mattenberg, Stadtteil Oberzwehren

Ein Teil des vorhandenen von Südwest nach Nordost verlaufenden Grünstreifens wird als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Zur Durchlässigkeit der Anlage für die Allgemeinheit werden Flächen mit Gehrechten (G) für Fußgänger in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung festgesetzt. (Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)
Die zusätzliche südlich einbezogene Erweiterungsfläche, als Grünfläche 'Dauerkleingärten' festgesetzt, dient für PKW-Stellplätze, die gem. 4 (4) der Festsetzung durch Text als Gemeinschaftsanlagen herzurichten sind.

Nr. 5/N 20. Möncheberg, Stadtteil Nord

Teile der Anlage liegen im Bereich des ehem. Braunkohlenabbaugebietes. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sollte die veränderte Beschaffenheit des Untergrundes berücksichtigt werden.

Nr. 5/N 20. Möncheberg, Stadtteil Nord

Durch die Anlage wird eine Fläche mit Gehrechten (G) festgesetzt.
(Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Nr. 2/MSW 22. Naturheilverein Anl. Süd/West, Stadtteil Süd

Für diese bestehende Anlage werden besondere Festsetzungen hinsichtlich der Laubengrößen getroffen. Nahezu sämtliche vorhandenen Kleingartenpachtflächen weisen eine Größe von 150 - 200 qm auf. Entsprechend dieser Größen erfolgte auch die bauliche Entwicklung der Lauben. Dieser prägende Charakter der Anlage soll weitgehend erhalten bleiben, so daß künftige Laubengrößenbestimmungen auf das Maß der bisher vorgegebenen Struktur angepaßt werden sollen.

Nr. 6/NO 24. Nord, Stadtteil Fasanenhof

Im Geltungsbereich dieser Kleingartenanlage werden besondere Festsetzungen hinsichtlich der Laubengrößen getroffen. Der hohe Anteil vorhandener Kleingartenpachtflächen kleiner 150 qm Größe und die Anzahl von Pachtflächen zwischen 200 - 250 qm erfordern eine Berücksichtigung der prägenden Struktur dieses Gebietes. Im Übrigen vgl. hier die Begründung zu beabsichtigten Festsetzungen entsprechend der Anlage Nr. 4/NW 7. Eisenbahn-Schrebergarten.

Nr. 5/N 25. Oberweserstrand, Stadtteil Fasanenhof

Der Geltungsbereich dieser Kleingartenanlage bezieht auch eine westlich angrenzende Grabelandfläche mit ein. Diese Erweiterungsfläche soll entsprechend der bestehenden Kleingartenanlage als Grünfläche 'Dauerkleingärten' festgesetzt werden. Die Durchführung der Planung soll in Abstimmung mit dem Verein erfolgen. Bei einer zukünftigen Verpachtung der Kleingärten sollten bisherige Grabelandpächter bevorzugt berücksichtigt werden.

Nr. 2/MSW 32. Schönfeld, Stadtteil Wehlheiden

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist mit der Größe der Gesamtanlage des Kleingartenvereins identisch. Der östliche Teil der Kleingartenanlage ist bereits innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes I/29 rechtsverbindlich festgesetzt. Die Festsetzungen innerhalb des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/29 werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Nr. 6/NO 33. Schützenplatz, Stadtteil Wesertor

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird darauf verzichtet, auf der Dauerkleingartenpachtfläche eine von der Bebauung freizuhalten Fläche nördlich entlang der Schützenstraße festzusetzen. Um jedoch bestehende Lärmbelastungen zu verringern, ohne daß Dauerkleingärten aufgelöst werden müssen, können nur Lärmschutzwände empfohlen werden.

Innerhalb der Anlage werden Gehrechte (G) für Fußgänger als Verbindung von Bleichenweg zur Schützenstraße festgelegt,
(vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Darüber hinaus liegt die Anlage im festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda.

Nr. 7/O 34. Schwanenwiese, Stadtteil Unterneustadt

Im Bereich der Anlage Schwanenwiese wird eine Erweiterung des Geltungsbereiches und Ausweisung als Dauerkleingartenfläche bis an den Waldauer Fußweg vorgesehen.

Ebenso werden aufgrund der besonderen Struktur der Kleingartenanlage, hier der zu beachtende Anteil von Kleingartenpachtflächen unter 200 qm Größe, besondere Regelungen für Laubengrößen getroffen. (Vgl. auch Nr. 4/NW 7. Eisenbahn Schrebergarten und Nr. 6/NO 24. Nord)

Eine durchgängige Wegführung in der Dauerkleingartenanlage wird über festgelegte Flächen mit Gehrechten (G) gesichert.
(Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Teile der Dauerkleingartenanlage liegen im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Fulda.

Nr. 8/S 35. Südend, Stadtteil Niederzwehren

Innerhalb der Dauerkleingartenanlage wird ergänzend eine Fläche mit Gehrechten (G) für Fußgänger festgesetzt.
(Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Nr. 5/N 39. Volkswohl, Stadtteil Fasanenhof

Der Geltungsbereich der best. Anlage Volkswohl muß entsprechend der Stadtgebietsgrenzen für die Stadt Kassel festgelegt werden. Eine Planungshoheit der Stadt Kassel für die Teile der Kleingartenanlage, die außerhalb der Stadtgebietsgrenzen liegen, besteht nicht. Eine erforderliche Abstimmung mit der Landkreismunicipal Fulda ist beabsichtigt, mit dem Ziel, für die außerhalb des Stadtgebietes liegenden Kleingärten des Vereines gleichermaßen rechtsverbindliche Festsetzungen zu schaffen. Die Anlage liegt im ehem. Braunkohleabbaugebiet. Bei Bauvorh. sind veränderte Beschaffenheit des Untergrundes zu beachten.

Nr. 7/O 40. Waldauer Wiesen, Stadtteil Unterneustadt

Die Durchlässigkeit der Anlage Waldauer Wiesen wird mit Gehrecht (G) gesichert.
(Vgl. Teil A, 4.1, 2. Absatz, Seite 5)

Der überwiegende Teil der Dauerkleingartenanlage liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes (vgl. 4.6 Sonstige Hinweise). Infolge der unmittelbaren Nähe zur Trinkwassergewinnungsanlage Zone I und II, Fassungsgebiete 'Engere Schutzzone', ist eine Trinkwasserverunreinigung und -Gefährdung auszuschließen.

Nr. 4/NW 42. Deutsche Bundesbahn

Für die Kleingartenanlage der Bundesbahn Landwirtschaft, die nicht dem Stadtkreisverband der Kleingärtner angehören, wird eine besondere Regelung bezüglich der Kleintierhaltung vorgesehen. Die dem Dachverband angeschlossenen Vereine schließen Kleintierhaltung generell aus. Nur für die Anlage der Bundesbahn wird aufgrund der Bestandsentwicklung die besondere textliche Festsetzung Abs. 3 über den Ausschluß von Nebenanlagen und Kleintierhaltung i.S.d. § 14 BauNVO aufgehoben.

gez. Passolt
Baudirektor

Kassel, den 18.04.83/14.02.84