

# BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENANLAGE HAGSFELDER ALLEE

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE  
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE , DEN 12. 01. 1987

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

*Martin*

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2  
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.05.1985

Billigung des Entwurfs durch den  
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73  
Abs. 6 LBO

am 14.03.1989

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73  
Abs. 6 LBO

vom 10.04.1989 bis 10.05.1989

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 04.07.1989

AZ 22-24 / 0218 / 210  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
Nicht beanstandet  
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)  
Karlsruhe, 12.10.1989

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung  
beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 10.07.1989

Professor Dr. Seiler  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,  
§ 73 Abs. 3 LBO) mit der Bekannt-  
machung

am 10.11.1989

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 10.11.1989

## Bebauungsplan "Kleingartenanlage Hagsfelder Allee" in Karlsruhe-Oststadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)

### 1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Kleingärten erfüllen wichtige Freizeit- und Sozialfunktionen. Sie mindern den Mangel an privatem Freiraum bei Wohnungen ohne Gartenanteil und gestatten eine interessante Betätigung im Freien mit Kontakt zur Natur. Zudem gewinnen Kleingärten zunehmend an Bedeutung für die Selbstversorgung mit gesundem, biologisch hochwertigem Frischobst und Frischgemüse.

Innerhalb der Grünflächen Karlsruhes nehmen die Kleingärten mit einem Anteil von ca. 30 % eine bedeutende Stellung ein. Ihr Nutzen für die Allgemeinheit liegt in ihrer ökologischen und stadtklimatischen Ausgleichsfunktion. Die öffentlichen Wege und die zeitweise geöffneten übrigen Wege innerhalb der Anlagen bieten attraktive Spaziermöglichkeiten von hohem Freizeit- und Erholungswert. Sie sind damit eine wichtige Ergänzung der siedlungsbezogenen Grünflächen. Zur Erhaltung dieser wichtigen Funktionen ist es notwendig, die Anlagen entsprechend den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes langfristig als Dauerkleingärten über einen Bebauungsplan zu sichern.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe erfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 11,6 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden von einem Waldstreifen entlang der Bückiger Allee,
- im Osten von einem Waldstreifen entlang der Rintheimer Querallee
- im Süden von der Hagsfelder Allee,
- im Westen von der rückwärtigen Bebauung entlang des Klosterweges.

### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Niederterrasse der Rheinebene im Bereich der nördlichen Hardt. Dieser Standort ist geologisch gekennzeichnet durch Kiese und Sande in großer Mächtigkeit mit zwischengelagerten Tonschichten, seine potentiell natürliche Vegetation bilden Buchen-Eichenwälder.

Das weitgehend ebene Gelände liegt 114 ü. NN, der mittlere Grundwasserstand beträgt 110 m ü. NN. Die Jahresniederschlagsmenge erreicht im Mittel 750 mm.

Das Gelände wird überwiegend kleingärtnerisch genutzt und ist mit Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Südosten des Gebietes befindet sich ein kleines Waldstück.

### 3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Die Kleingartenanlage ist vollständig errichtet. Die Parzellen sind mit je einer Gartenlaube ausgestattet.

### 3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz des Landes Baden-Württemberg.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzungen

Die Kleingartenanlage ist eine ältere Anlage, deren Nutzung, Gestaltung und landschaftliche Einbindung durch den Bebauungsplan geregelt wird.

### 4.2 Erschließung des Planbereiches

#### 4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Buslinie Nr. 30 (Waldstadt-Europaschule) mit Haltestellen im Klosterweg an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt angeschlossen.

#### 4.2.2 Individualverkehr

Erschlossen wird das Gebiet durch eine Zu- und Abfahrt von der Rintheimer Querallee in die Büchiger Allee und durch die Hagsfelder Allee.

#### 4.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind in Form von Senkrechtparkierung entlang der Hagsfelder Allee und der BÜchiger Allee bzw. in Form von Schrägparkierung entlang der Rintheimer Querallee vorhanden.

#### 4.2.4 Gehwege

Durch das Plangebiet führen mehrere Gehwege, die im Süden in die Hagsfelder Allee und im Norden in einen Gehweg münden, der zur BÜchiger Allee führt. Die Wege sind für die Bevölkerung geöffnet. Da der Gesetzgeber in Anbetracht der von den Kleingartenvereinen selbst eingeleiteten Entwicklung, nämlich die Anlagen für die Bevölkerung zugänglich zu halten (§ 7 der Karlsruher Gartenordnung), von einer gesetzlichen Verpflichtung zur Öffnung abgesehen hat, wird im Bebauungsplan von einer solchen Regelung Abstand genommen.

#### 4.2.5 Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet liegen Stromkabel der Stadtwerke. Darüber hinaus ist nicht beabsichtigt, das Gelände an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen.

#### 4.3 Grünordnung

Die seit 1922 bestehende Kleingartenanlage stellt sich durch ihre sehr schematische Parzellierung mit langen, schnurgeraden Erschließungswegen und Einzäunungen zum Teil als monoton und gestalterisch verbesserungswürdig dar. Mit neu angelegten Rabatten entlang der Wege wurde bereits seit einiger Zeit eine Aufwertung erzielt. Langfristig ist die Beseitigung der inneren Einzäunung, zumindest aber eine deutliche Reduzierung der Zaunhöhe, anzustreben.

Das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Südosten der Anlage befindliche, ca. 0,44 ha große Waldstück ist entsprechend seiner besonderen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu erhalten.

#### 5. Statistik

##### 5.1 Flächenbilanz

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Sondergebiet-Kleingartenanlage | ca. 11,58 ha |
| davon Waldfläche               | ca. 0,44 ha  |

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Ca. 335 Gärten mit je einer Gartenlaube

6. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß BBauG erforderlich.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für das Planungsgebiet ist kein Sozialplan notwendig, da der Bebauungsplan lediglich den Bestand der Anlage sichert.

8. Kosten

Die Anlage ist vollständig hergestellt. Somit entstehen keine Kosten.

## S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 1 - 21 a BauNVO
- 1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGB1 I S. 210).

Zulässig ist pro Kleingarten eine Gartenlaube bis maximal 16 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der überdachte Teil der Terrasse und Dachüberstände, die über 0,4 m hinausgehen, zählen mit zu der überbauten Fläche. Die Gartenlaube dient der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt, sie darf keine Feuerstätten enthalten.

Zur Errichtung einer Gartenlaube bedarf es einer Parzellengröße von mindestens 250 m<sup>2</sup>.

- 1.1.2 Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.
- 1.1.3 Innerhalb der Kleingartenanlage ist ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig. In ihm sollen die erforderlichen sanitären Einrichtungen für die Kleingartenanlage vorgesehen werden.

### 1.2 Besondere Bauweise

- 1.2.1 Der Abstand benachbarter Gartenlauben muß mindestens 6 m, der Abstand von der jeweils vorgenommenen Parzellenabgrenzung mindestens 1,5 m betragen.
- 1.2.2 Der nicht als Vegetationsfläche genutzte Teil des Kleingartens (Gartenlaube, Terrasse, Wasserbecken, Wege usw.) darf 20 % der Gesamtparzellenfläche nicht überschreiten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO

### 2.1 Gestaltungsvorschriften

- 2.1.1 Die Wandhöhe der Gartenlauben darf maximal 2,1 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß der firstparallelen Außenmauern zwischen Oberkante Fußboden und dem Berührungspunkt mit der Oberkante Dachhaut.

Die Fußböden der Gartenlauben dürfen nicht höher als 0,15 m über der Oberkante der Erschließungswege liegen.

Die Dachausbildung ist als Satteldach mit maximal  $30^{\circ}$  Neigung und einer Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden, von maximal 3,1 m zulässig. Die Dacheindeckungen sind aus dunkelfarbigem Material (Ziegel, Dachsteine, Dachpappe, Bitumenwellplatten) zu erstellen, d.h. mit einem "Hellbezugswert" von maximal 20 (DIN 5033).

Die Außenwände können wahlweise aus Holz oder Stein errichtet werden. Die Fassaden sind als Sichtmauerwerk, als Putz- oder Holzflächen herzustellen. Eine grelle Farbgebung der Fassade ist nicht zulässig, d.h. Farben mit einem "Hellbezugswert" von maximal 60 (DIN 5033).

- 2.1.2 Für die Gestaltung des Vereinsheims gelten die Festsetzungen nach Ziffer 2.1.1 entsprechend. Wand- und Firsthöhen dürfen soweit vergrößert werden, daß für den Gebäudezuschnitt und für die Raumgrößen ausreichende lichte Raumhöhen erzielt werden können.

## H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.01.1987 gültigen Fassung.

2. Abfallbeseitigung

Die in den Kleingärten anfallenden pflanzlichen Abfälle sind auf den Grundstücken zu kompostieren. Hausmüllähnliche Abfälle sind in die, den Wohngrundstücken des jeweiligen Parzellenbenutzers, zugeordneten Abfallbehälter einzubringen. Evtl. anfallende sperrige Abfälle sind durch gebührenpflichtige Sonderabholung durch das Amt für Abfallwirtschaft zu beseitigen bzw. den Wertstoffsammlungen zuzuleiten.

3. Gartenordnung für Kleingärten

Hinsichtlich der Bepflanzung und Bewirtschaftung der Kleingärten wird auf die Karlsruher Gartenordnung für Kleingartenanlagen hingewiesen.

4. Flughafen Karlsruhe

Das Planungsgebiet liegt in Sektor II des Bauschutzbereiches des Flughafens Karlsruhe.

Es wird darauf hingewiesen, daß jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch Flugbetrieb zu rechnen ist. Abwehr- oder Entschädigungsansprüche wegen Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb bestehen nicht. Auf die Einhaltung der §§ 12 ff Luft-VG wird hingewiesen.

5. Bodendenkmale - Bodenfunde

"Flurdenkmale, wie z. B. Bildstücke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigung während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Stadtplanungsamt  
Karlsruhe, 12.01.1987  
Fassung vom 25.01.1989

  
Dr. Martin