

zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)
Nr. 53/84 Kleingartenverein "An der Masch"
der Stadt Gifhorn

A. Bebauungsplan

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Seit dem 01.04.83 ist das neue Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Kraft. Danach ist für den Fortbestand von Kleingartenanlagen Voraussetzung, daß sie in einem Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt sind (§ 1 Abs. 3 BKleingG). Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Kleingartenanlagen, für die noch kein Bebauungsplan besteht. Es ist daher erforderlich, gerade für diese Anlagen, soweit sie erhalten werden sollen und nicht im Eigentum der Kommune sind, Bebauungspläne aufzustellen. Diesem Erfordernis wird mit der Aufstellung dieses Planes nachgekommen.

Der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegene Bereich wird bereits seit vielen Jahren als Fläche für Kleingärten genutzt. Hier sind im Laufe der Jahre ca. 48 Kleingärten entstanden. Entsprechend ist der Bereich im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt.

Wesentliches städtebauliches Ziel dieser Planaufstellung ist es, einerseits den neuen gesetzlichen Forderungen des BKleingG nachzukommen und andererseits die Kleingartenanlage in die umliegende Bebauung und Landschaft einzupassen sowie den heutigen Erfordernissen an derartigen Anlagen anzupassen.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 30 der Gemarkung Gifhorn. Es handelt sich hier um eine ca. 20 770 m² große Fläche südlich der Straße Im Wiesengrund.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 8/63 "Maschstraße", im Norden an die Straße Im Wiesengrund, im Westen und im Süden an die Flurstücke 2, 4, 5 der Flur 30 von Gifhorn.

III. Bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, der Pflanzstreifen und des Spielplatzes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten im Sinne von § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz festgesetzt. Für ein Vereinshaus wird eine überbaubare Fläche vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung wird die bauliche Ausnutzung geregelt. Mit einer max. Bruttogeschoßfläche von 120 m² ist das Vereinsheim für die Gemeinschaftsaufgaben des Vereins ausreichend groß bemessen.

Zur Einfassung der Kleingartenanlage wurde im Bebauungsplan eine Hainbuchenhecke in einer Breite von 1,00 m festgesetzt. Die jetzige Einfassung besteht bei der Kleingartenanlage "An der Masch" tlw. aus einem Zaun, bzw. Hecken verschiedener Art. Es ist beabsichtigt diese uneinheitlichen Einfassungen langfristig durch die einheitliche Hecke zu ersetzen. Die Kleingartenanlagen sind öffentliche Grünanlagen, die in ihrer Einrichtung und ihrem Bestand von der Stadt gefördert werden. Sie sollen neben der Bereitstellung von Gartenland für die Pächter auch ökologische und stadtklimatische Funktionen sowie Erholungsfunktionen für die Bürger erfüllen. Die Kleingartenanlage liegt in der Stadtrandlage von Gifhorn und spielt damit eine untergeordnete Rolle für die aktive Erholung der Bürger. Insofern konnte auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in der Anlage verzichtet werden. Wesentlich ist jedoch, daß die Anlage durch ihre Lage im Übergang zur freien Landschaft, landschaftstypisch eingefast wird und eine ökologische Funktion in der Verzahnung von Stadtgebiet und freier Landschaft erfüllt. Dies kann in dem relativ intensiv genutzten Gartenland am besten durch eine freiwachsende Hecke aus landschaftlichen Sträuchern erreicht werden, die für viele Tierarten Nahrungsangebot und Nist- bzw. Überwinterungsmöglichkeiten bietet und gleichzeitig einen passenden Abschluß zum Siedlungsbereich darstellt. Eine Kleingartenanlage ist mit einer dichten Hecke auch ein wirksamer Schutz gegen Wind, eine Staub- und Schadstoffbindung sind durch sie gegeben.

Diese Funktionen kann eine Hecke bei einer Breite von wenigstens 3,00 m erfüllen. Die Wirkung von freiwachsenden Hecken unter dieser Breite ist sehr gering.

Im Bereich der Kleingartenanlage läßt sich ein mind. 3,00 m breiter Pflanzstreifen jedoch nicht verwirklichen, da die vorhandenen Kleingärten mit durchschnittlich ca. 380 m² schon kleiner sind, als nach dem Bundeskleingartengesetz vorgesehen. Durch einen Pflanzstreifen in den Kleingärten würden durchschnittlich weitere ca. 40 m² verlorengehen. Außerdem stehen in dem Bereich, der für den Pflanzstreifen in Frage käme, zahlreiche Lauben, die die Verwirklichung der freiwachsenden Strauchhecke zusätzlich erschweren würden.

Eine Erweiterung der Kleingartenanlage nach Westen und Süden um einen 3,00 m breiten Pflanzstreifen stößt dagegen auf den Widerstand aller Betroffenen und läßt sich planungsrechtlich nicht durchsetzen. Als einzige gangbare Alternative erscheint hier deshalb ausnahmsweise die Festsetzung einer Hainbuchenhecke entlang der westlichen, südlichen und nördlichen Grenze auf dem Kleingartengelände. Hierfür ist ein 1,00 m breiter Streifen frei zu halten. Diese Festsetzung erscheint sinnvoll, da entlang der südlichen Grenze in Teilbereichen eine Hainbuchenhecke als Einfriedung vorhanden ist.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Abgängige Bäume oder Sträucher sowie durch evtl. unvermeidbare Schädigung lebensunfähig gewordene Gehölze sind zu ersetzen.

Der vorhandene Spielplatz innerhalb der Dauerkleingartenanlage soll für den Benutzerkreis der Kleingartenanlage dauerhaft erhalten werden und ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

IV. Besondere Merkmale

Maßgebend für die Kleingartenanlage ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83. Danach sollen die Kleingärten möglichst nicht größer als 400 m² sein (§ 3 Abs. 1 BKleingG). Außerdem ist pro Kleingarten nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig (§ 3 Abs. 1 BKleingG).

Die vorhandenen Baulichkeiten und Kleingartenparzellen, die über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehen, genießen Bestandschutz soweit sie mit dem Baurecht vereinbar sind. Bei Umbau bzw. Abgang der Baulichkeiten oder Veränderung der Kleingartenparzellen sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO vom 27.07.79 (Nds. MBL. S. 1479) sind gem. Ziffer 10.1 der Richtzahlen mind. ein Einstellplatz für drei Kleingärten anzulegen. Das bedeutet, daß für dieses Gelände mit gegenwärtig 48 Kleingärtenparzellen mind. 16 Einstellplätze geschaffen werden müssen. In der vorhandenen Fläche lassen sich diese Stellplätze nicht sinnvoll unterbringen. Die Fläche wurde daher von ca. 14,00 m auf 16,00 m verbreitert und im Bebauungsplan festgesetzt. So können zwei Stellplatztiefen von 5,00 m sowie ein Erschließungsweg von ca. 6,00 m geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Mindestmaße nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße EAE 85 und dem Bauordnungsrecht.

Das Wegenetz in der Kleingartenanlage ist so auszubauen, daß die Feuerwehr jederzeit jede Gartenparzelle erreichen kann. Insbesondere dürfen keine Kraftfahrzeuge die Zufahrt der Feuerwehr behindern. Die Versorgung mit Löschwasser wird durch Löschwasserhydranten sichergestellt. Hierzu ist vor Baubeginn der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören.

V. Ver- und Entsorgungseinrichtung

Die Trinkwasserversorgung kann, soweit erforderlich und vom Verein gewünscht, durch den Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der Gifhorner Wasserwerk GmbH erfolgen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

In dem Kleingartengelände ist eine Fläche für ein Vereinsheim festgesetzt. Dieses Gebäude dient u. a. dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Somit besteht hinsichtlich des Abwassers Anschluß- und Benutzungszwang für das

Vereinsheim. Der Anschluß an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Gifhorn, kann über eine private Leitung an die städtische Abwasserleitung in der Straße Im Wiesengrund erfolgen.

Für das vorhandene Vereinsheim erfolgt die Abwasserbeseitigung gegenwärtig über eine Sammelgrube und Abfuhr in die zentrale Kläranlage der Stadt. Dies wurde dem Kleingartenverein mit Verfügung vom 14.08.81 durch die Stadt gestattet, langfristig sollte jedoch der direkte Anschluß an die städtische Abwasserleitung angestrebt werden.

Die Müllabfuhr wird wöchentlich durch eine vom Landkreis beauftragte Firma durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen entsprechende Standplätze für Abfallbehälter zu.

VI. Verkehrsflächen, Erschließungsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der Anschluß der Dauerkleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt direkt an die Straße Im Wiesengrund. Die Fläche für die erforderlichen privaten Stellplätze ist an der Straße Im Wiesengrund festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der inneren Erschließungswege wurde verzichtet, um hier dem Kleingartenverein einen größtmöglichen Spielraum für die Gestaltung der Anlage zu ermöglichen.

Der im Geltungsbereich festgesetzte Spielplatz ist vom Verein zu erstellen und zu unterhalten.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn braucht keine Flächen in Anspruch zu nehmen, da weder öffentliche Straßen, Wege noch Plätze im Bebauungsplan festgesetzt sind. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht vorgesehen worden.

VIII. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt entstehen keine Kosten, da im Geltungsbereich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

B. Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 53/84 Kleingartenverein "An der Masch"

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorhandene Dauerkleingartenanlage wird zum Anlaß genommen, um mit einigen wenigen Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen auf die Gestaltung Einfluß nehmen zu können. Gestal-

tungsfestsetzungen sind für ein positives Stadtbild von entscheidener Bedeutung. In diesem Fall kommt es darauf an, daß die vielen Einzelgärten wie eine große zusammenhängende Grünanlage wirken und diese sich wiederum harmonisch in das Stadtbild einfügt. Bei der Errichtung der vorhandenen Lauben und Einfriedungen der Dauerkleingartenanlage wurde wenig auf die Umgebung und das Zusammenwirken der einzelnen Kleingärten geachtet.

Darüber hinaus ergänzen die Gestaltungsfestsetzungen die planungsrechtlichen Festsetzungen.

zu § 1

Geltungsbereich

Da der Bebauungsplan lediglich die Flächen für die Dauerkleingartenanlage umfaßt, entspricht der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

zu § 2

Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe der Lauben darf nicht mehr als 3,75 m über der Oberkante des Erschließungsweges sein, um so vor allem Dachgeschoßausbauten zu unterbinden. Darüber hinaus soll eine möglichst einheitliche absolute Höhe der Lauben erreicht werden, um so einen städtebaulichen harmonischen Gesamteindruck von den Lauben zu erhalten.

zu § 3


Einfriedungen

Um den Eindruck einer zusammenhängenden Grünanlage zu erreichen, und damit der Besucher und der Erholungssuchende die Grünanlage als "Ganzes" erleben kann, sind Regelungen über die Einfriedungen geboten.

Damit ein Gesamtüberblick über die Dauerkleingartenanlage möglich ist, dürfen für die äußere Einfriedung nur Maschendrahtzäune bis zu max. 2,00 m Höhe verwendet werden. Ein Eindringen von Unbefugten wird bei der Höhe ebenfalls vermieden. Im übrigen ist die äußere Einfriedung durch eine 1,00 m breite Hainbuchenhecke sichergestellt.

Gifhorn, den 16.06.1988

Der Stadtdirektor
i.V.


(Birth)
1. stellv. Bürgermeister




(Jans)
Stadtrat