

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
Nr. 57/85 "Kleingartengebiet Am Allerkanal"
der Stadt Gifhorn;
mit örtlicher Bauvorschrift

A. BebauungsplanI. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Seit dem 1.4.1983 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 "Dauerkleingarten" festgesetzt sind (§ 1 Abs. 3 BKleingG). Dies gilt auch für die vorhandenen Kleingartenanlagen, für die noch kein Bebauungsplan besteht. Es ist daher erforderlich, auch 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. 65 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 einzupassen sowie den heutigen Erfordernissen an derartige Anlagen anzupassen.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 24 der Gemarkung Gifhorn. Es handelt sich hier um eine ca. 30 000 m² große Fläche nördlich der Wolfsburger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 52/82 Mischgebiet Südtangente, im Norden an die südliche Bebauung entlang der Königsberger Straße im Osten an den Bebauungsplan Nr. 51/81 Vor dem Eybel, Teilbereich 1 und im Süden an die Wolfsburger Straße.

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. Bruttogeschößfläche von 120 qm ist das Vereinsheim für die Gemeinschaftsaufgaben des Vereins ausreichend groß bemessen.

Zur Einfassung der Kleingartenanlagen wurden im Bebauungsplan ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

Die jetzige Einfassung besteht bei der Kleingartenanlage " Am Allerkanal" tlw. aus einem Flechtzaun, aus einer geschnittenen Liguster-Formhecke und einer Thuja-Hecke. Es ist beabsichtigt, diese uneinheitliche Einfassung langfristig durch eine freiwachsende Strauchhecke zu ersetzen. Bedenken gegen einen Pflanzstreifen richten sich dabei in erster Linie gegen den Platzverlust bei den Parzellen und darauf, daß zur Zeit im Bereich des vorgesehenen

Pflanzstreifens Lauben und andere Einrichtungen stehen.
An die Anlage des Pflanzstreifens ist langfristig gedacht. Vorhandene Anlagen, die baurechtlich zulässig sind, genießen zunächst Bestandsschutz. Zahlreiche Gartenparzellen überschreiten gegenwärtig die max. zulässige Größe von 400 qm, so daß die Verringerung der Parzellengröße zugunsten eines Pflanzstreifens keinen Platzverlust darstellt, sondern lediglich dazu führt, daß die Gartenparzellen größenmäßig den Anforderungen des Kleingartengesetzes entsprechen.

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 mit Waldgebieten landschaftstypisch eingefügt 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 bietet. Für die Kleingartenanlage ist mit einer dichteren Hecke gerade in der Nähe der Tangenten ein wirksamer Schutz gegen Wind, Lärm sowie eine Staub- und Schadstoffbindung gegeben.

Darüberhinaus ist eine entsprechende freiwachsende Hecke zwischen dem Wohngebiet und den Kleingartenparzellen sinnvoll um so von vornherein Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen vorzubeugen.

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

Erfahrungsgemäß ist auch der Pflegeaufwand durch Freischnitt, Verjüngungsschnitt und Nachpflanzen durch Ausfälle einzelner Pflanzen bei einer schmalen Grhölzpflanzung verhältnismäßig höher.

Wenn zugrundegelegt wird, daß Kleingartenanlagen neben der reinen Bereitstellung von Gartenland auch städtebauliche und ökologische Funktionen erfüllen sollen, kann auf eine ausreichende Einbindung in Form einer freiwachsenden Hecke nicht verzichtet werden.

Der Pflanzstreifen ist überwiegend aus heimischen und landschaftstypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Hecke zu errichten. Die Gehölzstreifen sind in folgender Artenzusammenstellung anzupflanzen:

Bäume

Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Robinie
Feldahorn
Traubenkirsche

Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Robinia pseudoacacia
Acer campestre
Prunus padus

Sträucher

Schlehe
Weißdorn
Hasel
Kornelkirsche
Felsenbirne

Prunus spinosa
Crataegus monogyna
Corylus avellana
Cornus mas
Amelanchier canadensis

Besenginster	Cytisus scoparius
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita
Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Als Beispiel für die Zusammenstellung der Pflanzarten sind im Anhang zwei Pflanzenschemata dargestellt. Die Pflanzung erfolgt in Reihen jeweils im Versatz. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m bis 1,5 m bei Sträuchern, 3,0 m - 4,0 m bei Bäumen.

Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Abgängige Bäume oder Sträucher sowie durch eventuelle 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 28.02.1983. Danach sollen die Kleingärten möglichst nicht größer als 400 qm sein (§ 3 Abs. 1 BKleingG). Außerdem ist pro Kleingarten nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig (§ 3 Abs. 1 BKleingG).

Die vorhandenen Baulichkeiten und Kleingartenparzellen, die über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehen, genießen Bestandsschutz. Bei Umbau bzw. Abgang der Baulichkeiten oder Veränderung der Kleingartenparzellen sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Entlang der Wolfsburger Straße verläuft im Geltungsbereich die Erdgasleitung Hohne/Wolfsburg (siehe textliche Festsetzung). Beiderseits dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor Durchführung jeglicher Tiefbauarbeiten im Bereich der Gasleitung ist rechtzeitig die Deutsche TEXACO AG in Hohne zuzubeteiligen.

Nördlich der Erdgasleitung verläuft in etwa 1,0 m Abstand eine Schmutzwasserdruckleitung der Stadt (siehe textliche Festsetzung).

Im Bereich der Versorgungsleitung ist keine Bepflanzung möglich, da man jederzeit an die Leitungen kommen muß und diese u.U. durch den Bewuchs geschädigt werden können.

Da die erforderlichen Stellplätze für die Kleingartenanlage an keiner anderen Stelle untergebracht werden können, ist dieser Bereich zwischen der Böschung der Wolfsburger Straße und der Kleingartenanlage als Fläche für Stellplätze festgesetzt worden. Nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO vom 27.07.1979 (Nds. MBL. S. 1479) sind gem. Ziffer 10.1 der Richtzahlen mindestens ein Einstellplatz für drei Kleingärten anzulegen. Das bedeutet, daß für dieses Gelände mit gegenwärtig 65 Klein-

gartenparzellen mindestens 22 Einstellplätze geschaffen werden müssen. Diese lassen sich in der festgesetzten Fläche problemlos unterbringen.

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 des städtischen Wasserwerkes erfolgen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

Hinsichtlich des Anschlusses an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt will der Kleingartenverein einen Antrag auf Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang stellen.

Soweit dies nicht möglich ist, kann an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Müllabfuhr wird wöchentlich durch eine vom Landkreis beauftragte Firma durchgeführt.

VI. Verkehrsflächen, Erschließungsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der Anschluß der Dauerkleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz (Wolfsburger Straße) erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 53/82 "Mischgebiet Südtangente" festgesetzte Planstraße A. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit über vorhandene Wege die "Südstadt" und das Baugebiet "Vor dem Eybel" auf direktem Wege fußläufig zu erreichen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind entlang der Wolfsburger Straße festgesetzt worden.

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.

VIII. Kosten und Finanzierung

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

Örtliche Bauvorschrift vom Satzungsbeschuß ausgenommen am 05.03.87

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. Gestaltungsfestsetzungen 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 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 Einfriedung geboten.

Damit ein Gesamtüberblick über die Dauerkleingartenanlage möglich ist, dürfen für die äußere Einfriedung nur Maschendrahtzäune bis zu max. 2,0 m Höhe verwendet werden. Ein Eindringen von Unbefugten wird bei der Höhe ebenfalls vermieden. Im übrigen ist die äußere Einfriedung durch ein 3,0 m breites Pflanzgebot sichergestellt.

Gifhorn, den 05.03.1987

Kühlmann

Kühlmann
Bürgermeister

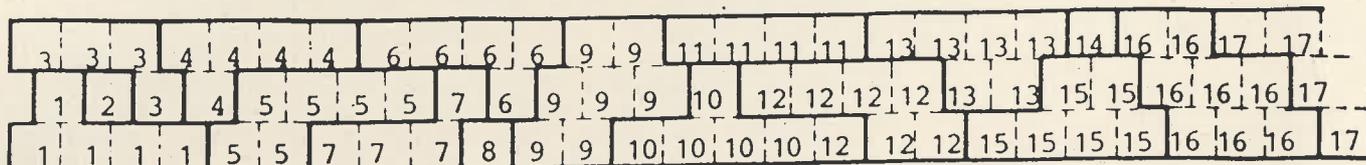


Der Stadtdirektor
i. V.

Jans
Stadtrat

PFLANZSCHEMA FÜR DEN GEHÖLZSTREIFEN ZUR
EINBINDUNG DER KLEINGARTENANLAGE

- SCHATTIGE LAGE -



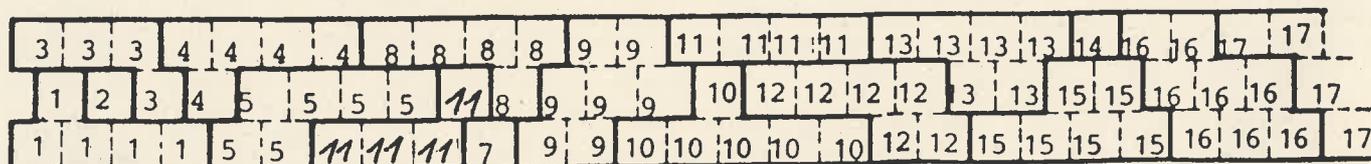
+1m+

25 m

Arten:

- | | |
|--|---|
| 1 = Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | 10 = Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) |
| 2 = Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 11 = Kartoffelrose (<i>Rosa rugosa</i>) |
| 3 = Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | 12 = Hasel (<i>Corylus avellana</i>) |
| 4 = Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | 13 = Heckenkirsche (<i>Lonicera coerla</i>) |
| 5 = Felsenbirne (<i>Amelachier canadensis</i>) | 14 = Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| 6 = Heckenkirsche (<i>Lonicera coerulea</i>) | 15 = Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| 7 = Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | 16 = Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| 8 = Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) | 17 = Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| 9 = Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | |

PFLANZSCHEMA FÜR DEN GEHÖLZSTREIFEN ZUR EINBINDUNG DER
KLEINGARTENANLAGE - SONNIGE LAGE -



+1m+

25 m

Arten:

- | | |
|--|--|
| 1= Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | 10= Kartoffelrose = (<i>Rosa rugosa</i>) |
| 2= Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | 11= Hundsrose = (<i>Rosa canina</i>) |
| 3= Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) | 12= Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) |
| 4= Kartoffelrose (<i>Rosa rugosa</i>) | 13= Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| 5= Felsenbirne (<i>Amelanchier canadensis</i>) | 14= Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| 7= Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 15= Hasel (<i>Corylus avellana</i>) |
| 8= Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) | 16= Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| 9= Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | 17= Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |