

Begründung

zum Bebauungsplan
Nr. 56/85 Dauerkleingärten "Vor der Steinriede"
der Stadt Gifhorn,
mit örtlicher Bauvorschrift

A. Bebauungsplan

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Seit dem 1.4.1983 ist das neue Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Kraft. Danach setzt eine Dauerkleingartenanlage voraus, daß die erforderliche Fläche in einem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist (§ 1 Abs.3 BKleingG)

Im Bereich des Stadtgebietes der Stadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Kleingärten. So bestehen in Gifhorn und den zugehörigen Ortschaften lediglich vier Kleingartenanlagen, in denen alle Gärten langfristig vergeben sind. Es haben sich daher in den letzten Jahren zahlreiche wilde Gärten, insbesondere beiderseits des Dannenbütteler Weges im Anschluß an die Wohnbebauung, gebildet. Zwischenzeitlich sind dort zwei Kleingartenvereine entstanden. In diesem Bereich ist bislang noch keine Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen.

Um der großen Nachfrage nach Dauerkleingärten in der Stadt Gifhorn, insbesondere im östlichen Stadtbereich nachzukommen und der Zersiedelung durch neu entstehende wilde Gärten Einhalt zu gebieten, ist es erforderlich, mittels eines Bebauungsplanes diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und hier Dauerkleingärten auszuweisen.

Es ist zunächst beabsichtigt für den Bereich nördlich des Dannenbütteler Weges einen Bebauungsplan aufzustellen. Im südlichen Bereich des Dannenbütteler Weges soll zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls ein Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 18 der Gemarkung Gifhorn. Es handelt sich um eine ca. 4,2 ha große Fläche nördlich des Dannenbütteler Weges. Hier können künftig ca. 84 Kleingartenparzellen mit einer jeweiligen Größe von ca. 400qm errichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung (Drei Eichen-Gebiet) an, im Süden an den Dannenbütteler Weg und im Osten an die Osttangente (K 114).

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 des § 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 qm ist das Vereinsheim für die Gemeinschaftsaufgaben des Vereins ausreichend groß bemessen.

Kleingartenanlagen sind 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 eingefasst 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 landschaftstypischen Sträuchern erreicht werden, die für viele Tierarten Nahrungsangebot u. Nist- bzw. Überwinterungsmöglichkeiten bietet und gleichzeitig einen passenden Abschluß zum Siedlungsbereich darstellt. Für die Kleingartenanlage ist mit einer dichteren Hecke gerade in der Nähe der Tangente und des Dannenbütteler Weges ein wirksamer Schutz gegen Wind, Lärm sowie eine Staub- und Schadstoffbindung gegeben.

Die Funktionen kann eine Hecke allerdings nur bei einer Breite von wenigstens 5,0 m, im Minimum 3,0 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 Gehölzpflanzung 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. Es wurde daher nach Süden und Nordwesten ein 4,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Nach Osten hin kann auf einen Pflanzstreifen verzichtet werden, da der hier vorhandene Wall entlang der Osttangente bereits mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt ist und somit diese Funktion erfüllt.

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

Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Purpurweide	(<i>Salix purpurea</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Sauerdorn	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)

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

Bei der 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.

Innerhalb der Dauerkleingartenanlage ist ein Kinderspielplatz festgesetzt worden. Er soll für die Kinder des Benutzerkreises der Kleingartenanlage dauerhaft hergerichtet und unterhalten werden.

IV. Besondere Merkmale

Maßgebend für die Kleingartenanlage ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983. 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).

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein offener Graben. Dieser ist als Entwässerungsgraben zu erhalten und deshalb entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt worden. Zur Unterhaltung des Grabens wurde parallel zu dem Graben ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 ist darüber hinaus sichergestellt, daß die vorh. Einzelbäume innerhalb des Leitungsrechtes zu erhalten sind, soweit sie die ordnungsgemäßen Räumungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschweren oder unmöglich machen.

Nördlich der fußläufigen Verbindung zwischen diesem Kleingartengebiet und dem Baugebiet "Drei Eichen" kann die Räumung des Grabens von der Westseite erfolgen. Es handelt sich hier um ein städtisches Grundstück, welches nicht mehr im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt. Die Fläche ist vielmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/64 "Drei Eichen", 3. Änderung, Abschnitt II als Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung läßt ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Unterhaltungsverbandes zu. Es wird darum auf eine Festsetzung des Unterhaltungsstreifen entlang des Grabens im nördlichen Bereich des Kleingartengebietes verzichtet und an dessen Stelle zur Abschirmung ein 4,0 m breites Pflanzgebot festgesetzt.

Das Baugebiet "Drei Eichen" ist durch einen öffentlichen Fußweg mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verbunden. Durch den Bau eines Steges über den Senatorgraben können die künftigen Kleingärten in diesem Bereich in kürzester Entfernung fußläufig erreicht werden. Dieser Fußweg wurde bei der Planung der Dauerkleingartenanlage wieder aufgenommen und durch das künftige Kleingartengebiet, entlang des Walles an der Osttangente bis auf den Dannenbütteler Weg weitergeführt. Dieser Weg sollte der Öffentlichkeit zu Verfügung stehen, so daß vom "Drei Eichen"-Gebiet aus durch die Dauerkleingartenanlage eine direkte fußläufige Verbindung zu den östlich angrenzenden Naherholungsgebieten möglich ist.

Für die erforderlichen Stellplätze ist im östlichen Bereich dieses Bebauungsplanes eine entsprechende Fläche festgesetzt worden. Diese ist vom Dannenbütteler Weg über die private Planstraße direkt zu erreichen. Für den aus der Osttangente in den Dannenbütteler Weg einmündenden Verkehr kommt es durch die neue Zufahrt zu keinen Beeinträchtigungen. Nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO vom 27.07.1979 (Nds. MBl. S. 1479) ist gem. Ziffer 10.1 der Richtzahlen mindestens ein Einstellplatz für drei Kleingärten anzulegen. Im Plangebiet können ca. 84 Dauerkleingärten mit je ca. 400 m² Fläche angelegt werden, so daß mindestens 28 Einstellplätze

geschaffen werden müssen. Diese lassen sich in der festgesetzten Fläche unterbringen.

Das Wegenetz in der Kleingartenanlage ist so auszubauen, daß die Feuerwehr und die erforderlichen Rettungsfahrzeuge jederzeit jede Gartenparzelle erreichen können. 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.

In dem Kleingartengebiet ist eine Fläche für die Errichtung eines Vereinsheimes festgesetzt. Dies 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 im Dannenbütteler Weg erfolgen. Alternativ ist auch ein Anschluß an die dezentrale Abwasseranlage möglich.

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. Die notwendigen Straßen, Fußwege und Stellplätze wurden als entsprechende private Verkehrsflächen festgesetzt. Auf weitere innere Erschließungswege wurde verzichtet, um hier dem Kleingartenverein einen größtmöglichen Spielraum für die Gestaltung der Anlage zu geben.

Der Anschluß der Dauerkleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt direkt an den Dannenbütteler Weg. Darüberhinaus besteht die Möglichkeit über einen vorhandenen Fußweg von der Färberstraße aus das Plangebiet auf direktem Wege fußläufig zu erreichen.

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

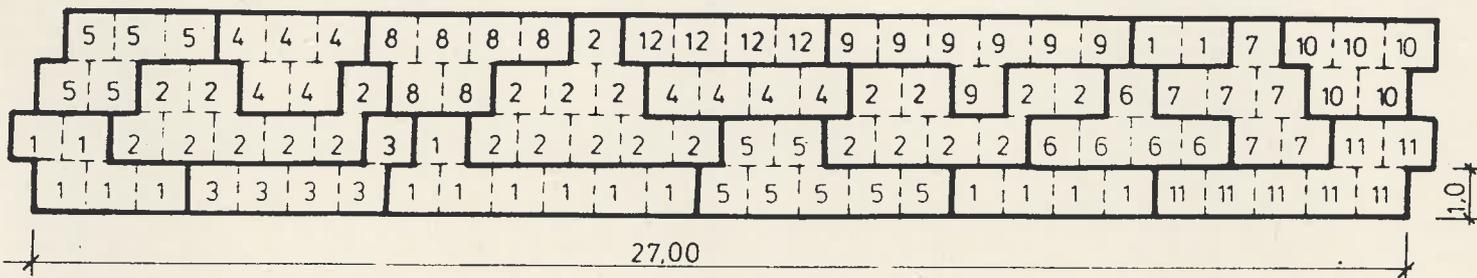
VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. 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

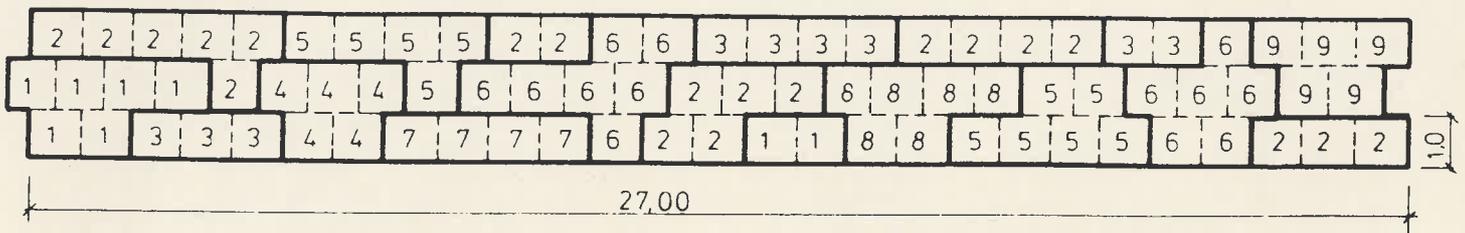
Für die Stadt entstehen keine Kosten, da im Geltungsbereich keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Pflanzschema für den Gehölzstreifen zur Einbindung der
 Mauerkleingärten "Vor der Steinriede"
 Breite 4,0 m



- | | |
|---|--|
| 1 Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>) | 7 Wolliger Schneeball (<i>Virburnum lantana</i>) |
| 2 Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | 8 Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| 3 Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | 9 Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| 4 Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | 10 Weißdorn (<i>Crataegus monogyha</i>) |
| 5 Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | 11 Hundsröse (<i>Rosa canina</i>) |
| 6 Salweide (<i>Salix caprea</i>) | 12 Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |

Pflanzschema für den Gehölzstreifen Breite 3,0 m



- | | |
|--|--|
| 1 Hundsröse (<i>Rosa canina</i>) | 6 Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| 2 Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | 7 Sauerdorn (<i>Berberis vulgaris</i>) |
| 3 Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>) | 8 Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| 4 Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | 9 Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| 5 Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | |

B. Örtliche Bauvorschrift

Begründung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die künftige 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 entscheidender Bedeutung. Im vorliegenden Fall kommt es darauf an, sie vielen Einzelgärten wie eine große zusammenhängende Grünanlage wirken zu lassen und diese wiederum harmonisch in das Stadtbild einzufügen. Bei der Errichtung von Lauben und Einfriedungen in der Dauerkleingartenanlage wird erfahrungsgemäß 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.

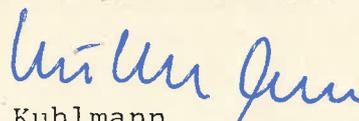
zu § 3

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.

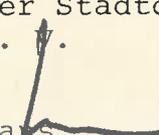
Damit ein Gesamtüberblick über die Dauerkleingartenanlage möglich ist, dürfen für die äußere Einfriedung nur Maschendrahtzäune bis zum max. 2,0 m Höhe verwendet werden. Ein Eindringen von Unbefugten wird bei der Höhe ebenfalls vermieden. Im übrigen ist die äußere Einfriedung durch ein 3,0 m breites Pflanzgebot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

Gifhorn, den 22.06.1987


Kuhlmann
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i. V.


Jans
Stadtrat