



# STADT DELMENHORST

Bebauungsplan Nr.242

"Kleingarten Tannenbergsstraße"

- Begründung -

NWP- Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Donnerschweer Straße 4 - 2900 Oldenburg

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.	Planaufstellung	2
2.	Anlaß und Ziel der Planung	2
<b>B.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
<b>C.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>4</b>
1.	Allgemeine Situation	4
2.	Charakteristik der Kleingärten	4
<b>D.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1.	Dauerkleingarten	4
2.	Natur und Landschaft	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Textliche Festsetzungen	6
5.	Daten zum Verfahrensverlauf	7

## A Vorbemerkungen

### 1. Planaufstellung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 der Stadt Delmenhorst sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundeskleingartengesetz (BKleinG), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und § 40 und § 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung jeweils in der geltenden Fassung.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 25.06.1986 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 "Dauerkleingarten Tannenbergstraße" beschlossen.

### 2. Anlaß und Ziel der Planung

Wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 der Stadt Delmenhorst ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Kleingartenanlage an der Tannenbergstraße. Das Kleingartengebiet soll gemäß § 1 [3] BKleinG als Dauerkleingartenfläche festgesetzt werden.

Gemäß Runderlaß des MS vom 08. August 1989 ist die Voraussetzung für die Gewährung von Landesmitteln zur Förderung von Dauerkleingärten die Absicherung durch einen Bebauungsplan.

Gemäß § 1 BKleinG definiert sich der Kleingarten als Grundstücksflächen, die dem Kleingärtner zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen, wenn eine solche Kleingartenparzelle in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. Wege, Spielflächen und Vereinshäuser, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage). Als Dauerkleingärten werden nur Kleingärten bezeichnet, die als Dauerkleingärten im Bebauungsplan festgesetzt sind (§ 1 [3] BKleinG).

Im Rahmen der städtebaulichen Planung haben Kleingärten eine sozialpolitische und stadtökologische Bedeutung.

Privat nutzbare Gärten erfüllen optimal den Wunsch nach individueller und selbstbestimmter Freizeitgestaltung. Besonders im Geschloßwohnungsbau ist die Wohnsituation durch ein mangelndes Angebot an privat nutzbarem Freiraum geprägt, so daß Kleingärten gerade für diese Siedlungsform wichtige Ausgleichsfunktionen übernehmen. Die Kleingartenanlage kommt aber auch der Allgemeinheit zugute, indem sie in Verbindung mit öffentlichen Grünanlagen die allgemeine Erholungssituation verbessert und auch im größeren städtebaulichen Zusammenhang wichtige stadtgestalterische und ökologische

Ausgleichsfunktionen ausübt (z.B. Klimamelioration, Immissionsschutz, Lebensraum für Kleinlebewesen).

## **B Rahmenbedingungen**

### **1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Delmenhorst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teilstück des Flurstückes 375/14, Flur 32 und ist ca. 1,1 ha groß.

### **2. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für die Stadt Delmenhorst besteht seit 1979 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Dieser stellt die Fläche des Planbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Die innenliegende Fläche wird ausschließlich von Wohnbebauung umgeben.

Das Bundeskleingartengesetz formuliert für die Ausweisung als Dauerkleingärten folgende Grundsätze:

- Zugänglichkeit für die Allgemeinheit als Voraussetzung für die Nutzbarkeit als Naherholungsbereich,
- Ausstattung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. Wege, Spielflächen, Vereinshäuser, Stellplätze u.ä.,
- Begrenzung der Kleingartengröße auf maximal 400 m<sup>2</sup>,
- Begrenzung der Lauben auf 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz; hierbei dürfen die Lauben durch Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein,
- Sicherung eines gleichmäßig gestalteten Erscheinungsbildes durch Festsetzung von Pflanzgeboten an den Grundstücksrändern.

Die Kleingartenanlage ist vom Kleingartenverein Heidkrug-Iprump e.V. von der Stadt Delmenhorst gepachtet.

## **C Bestandsanalyse**

### **1. Allgemeine Situation**

Bei der am östlichen Siedlungsrand gelegenen Kleingartenanlage handelt es sich um eine innenliegende, ausschließlich von Wohnbebauung umgebene Grünfläche. Erschlossen wird das Gebiet im Südwesten durch einen Stich der Tannenbergstraße und im Nordosten über eine Wendanlage der Varreler Straße sowie von einem Fußweg zur Hohensteiner Straße.

Die heutige Parzellenstruktur weist eine durchschnittliche Größe auf, die zum Teil weit über den gesetzlich vorgeschriebenen 400 m<sup>2</sup> liegt. Es sollte im Falle von Neuverpachtungen Parzellengrößen kleineren Zuschnittes angestrebt werden.

Die Gemeinschaftsstellplätze liegen im südwestlichen Bereich der Kleingartenanlage und können über den Stich der Tannenbergstraße angefahren werden.

### **2. Charakteristik der Kleingärten**

Der Planbereich weist die typischen Aspekte kleingärtnerischer Nutzungsstrukturen auf. Der südwestlich-nordöstlich verlaufende Weg wird links und rechts von Ligusterhecken eingerahmt.

Die vorhandenen Gartenlauben zeigen, bezogen auf ihre Parzellengrenze, keinerlei Regelmäßigkeiten. Zudem sind die einzelnen Parzellen im Durchschnitt wesentlich größer als die gesetzlich vorgeschriebenen 400 m<sup>2</sup>.

Die Parzellen werden überwiegend als Nutzbeete, Staudenrabatte und als Zierrasenfläche genutzt.

Auffallend an der Kleingartenanlage ist der geringe Anteil an Bäumen und das fast vollständige Fehlen einer Abgrenzung nach außen.

## **D Inhalt des Bebauungsplanes**

### **1. Dauerkleingarten**

Der Planbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Damit wird die bestehende "Kleingartenanlage Tannenbergstraße" planungsrechtlich abgesichert.

Der Verbindungsweg zwischen der Tannenbergstraße und dem Fußweg Hohensteiner Straße und der Wendanlage der Varreler Straße wird als öffentlicher Fußweg zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die Tannenbergstraße wird vom Haus Nr. 50 als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün und schmalen Wohnweg ausgewiesen. Die Straßenverkehrsfläche verläuft parallel entlang der Stellplatzfläche. Der südliche Abschnitt der Verkehrsfläche wird mit zu pflanzenden Obstbaumhochstämmen gestalterisch betont.

Zur Errichtung eines Vereinsheimes wird westlich der vorhandenen Stellplatzfläche eine überbaubare Grundstücksfläche mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Der Bestand an Hecken wird an den zu den Verkehrsflächen gelegenen Seiten durch Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert.

Die Eingangssituationen der Dauerkleingartenanlage werden durch Obstbaumhochstämmen gestalterisch betont.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung werden durch die Satzung des Kleingärtnervereins Heidkrug-Iprump e.V. geregelt.

## 2. Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 7 ff. NNatG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Festsetzung als Dauerkleingartenanlage im Bebauungsplan ist im Sinne dieses Gesetzes nicht als Vorbereitung eines erheblichen Eingriffes in Natur und Landschaft zu werten, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Die bestehenden Strukturen der Kleingartenanlage werden planungsrechtlich abgesichert. Lediglich die Festsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines Vereinsheimes bereitet aufgrund der zu versiegelnden Fläche eine Veränderung der Gestalt bzw. Nutzung der Grundfläche vor. Die in Anspruch genommene Fläche wird zur Zeit gärtnerisch genutzt. Bedeutende Vegetationsstrukturen sind nicht ausgebildet. Die Abgrenzung der Fläche wurde so gewählt, daß keine wertvollen Bereiche, wie Hecken- und Gehölzstrukturen, beeinträchtigt werden. Maximal ist eine Versiegelung von 225 m<sup>2</sup> möglich. Aufgrund der Kleinflächigkeit, insbesondere im Vergleich zur Gesamtfläche der Kleingartenanlage von 1,1 ha, sind die mit der Versiegelung üblicherweise verbundenen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu vernachlässigen.

Die beeinträchtigten Werte und Funktionen werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vollständig kompensiert. Der beeinträchtigte Vegetationsstandort wird durch die Anlage linearer Gehölzstrukturen und Einzelgehölze kompensiert. Hierzu sind entlang des öffentlichen Fußweges, entlang der nördlichen Planbereichsgrenze bis zur Varreler Straße und parallel zur Zuwegung der Stellplatzanlage sowie zur Straßenverkehrsfläche Strauch- und Heckenpflanzungen anzulegen bzw. zu ergänzen. Entlang der Straßenverkehrsfläche sind Einzelgehölze (Obstbäume) zu pflanzen.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung zur Erhaltung bzw. Anpflanzung oder Ergänzung von heimischen Gehölzstrukturen das Gebiet insgesamt ökologisch aufgewertet. Durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes ist somit eine Verbesserung im Bereich Natur und Landschaft zu erwarten.

### 3. Ver- und Entsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser wird aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades auf dem Gelände selbst versickert.

Auf den Gemeinschaftsstellplätzen und den Wegen ist die Oberflächenentwässerung durch die Beschaffenheit der verwendeten Materialien (Rasenpflaster, wassergebundene Deckschichten) ebenfalls gewährleistet.

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung des Vereinsheimes und der Stellplatzanlage kann durch die Verlängerung der Kanäle in der Zufahrtsstraße sichergestellt werden.

### 4. Textliche Festsetzungen

#### § 1 Dauerkleingärten

- (1) Kleingärten sollen eine Grundstücksfläche von 200 bis 400 m<sup>2</sup> haben. Je Kleingarten ist eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von höchstens
  - 24 m<sup>2</sup> für Gärten über 300 m<sup>2</sup>
  - 20 m<sup>2</sup> für Gärten von 200 - 300 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB und § 3 [1,2] BKleinG.

- (2) Gemäß § 3 [2] BKleinG dürfen Gartenlauben nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- (3) Gemäß § 9 [4] BauGB in Verbindung mit § 98 NBauO darf die Höhe der Gartenlaube höchstens 2,70 m über der natürlichen Geländehöhe betragen. Gartenlauben mit einer Dachneigung von mehr als 15° dürfen diese Höhe um bis zu 1,30 m überschreiten, wenn die Traufhöhe nicht mehr als 2,30 m beträgt.
- (4) In Dauerkleingärten sind - ausgenommen in den vorgesehenen Flächen - Anlagen gemäß § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) nicht zulässig.

§ 2 Versickerung

Die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers (wassergebundene Deckschichten, Rasenpflaster) ist auf Wegen und den Gemeinschaftsstellplätzen zu gewährleisten.

§ 3 Pflanzbindungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a und 25 b BauGB

- (1) Die Hecken- und Strauchpflanzungen auf mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b sind im Falle ihres Absterbens durch standortgerechte Strauch- und Heckenpflanzungen zu ersetzen.
- (2) Die durch Pflanzbindung festgesetzten Bäume zur Markierung der Eingangstore zur Kleingartenanlage sollen Obstgehölze sein, die als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen sind.

6. **Daten zum Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschuß Bebauungsplan Nr. 242: 25.06.86

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 17.3.-7.4.92

Beteiligung Träger öffentlicher Belange: 21.09.-28.10.92

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB : 5.4. - 5.5.93

Delmenhorst, den 24.8.1993

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat