



# STADT DELMENHORST

Bebauungsplan Nr.245

"Kleingarten Annenheider Damm"

- 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>5</b>
1.	Dauerkleingarten	5
2.	Natur und Landschaft	5
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Textliche Festsetzungen	6
5.	Daten zum Verfahrensverlauf	7

## A Vorbemerkungen

### 1. Planaufstellung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 der Stadt Delmenhorst sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), 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. 245 "Dauerkleingarten Annenheider Damm" beschlossen.

### 2. Anlaß und Ziel der Planung

Wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 der Stadt Delmenhorst ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Kleingartenanlage an der Westseite des Annenheider Dammes. Das Kleingartengebiet soll gemäß § 1 [3] BKleingG 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 BKleingG 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] BKleingG).

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 Geschoßwohnungsbau 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). Gerade im östlichen Teilbereich der Stadt Delmenhorst sind wohnungsnah, öffentlich zugängliche Grünflächen nur in geringem Maße vorhanden. Die Kleingartenanlage stellt für die wohnungsnaher Freizeit eine Alternative dar.

## **B Rahmenbedingungen**

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

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen der Flurstücke 85, 86/1, 87/1, 88/34 der Flur 43 und ist ca. 4,2 ha groß. Im Norden und Osten grenzt jeweils Wohnbebauung an die Kleingartenanlage an. Südlich und nordwestlich liegen Gewerbeflächen, im Westen schließt ein Grünzug entlang der Annenriede an die Kleingartenanlage an.

### **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.

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

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über einen befahrbaren Weg von der Diepholzer Straße im Süden sowie von einem befahrbaren Weg vom Annenheider Damm im Norden, an dem auch ein Wanderweg durch den Grünzug entlang der Annenriede anschließt. An diesen beiden Erschließungspunkten befinden sich auch jeweils die Gemeinschaftsstellplätze.

Im südlichen Abschnitt westlich der Stellplätze liegt das Vereinshaus sowie eine Spielplatzanlage.

Die vorhandenen Parzellen entsprechen der vom Bundeskleingartengesetz vorgeschriebenen 400 m<sup>2</sup>. Eine Neuorganisation der Parzellen ist demnach nicht notwendig.

### 2. Charakteristik der Kleingärten

Gegenwärtig wird die Fläche beidseitig des von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsweges kleingärtnerisch genutzt. Noch nicht in Nutzung und als Erweiterungsfläche vorgesehen ist die langgestreckte nordwestlich verlaufende Teilfläche entlang des Grünzuges (Annenriede). Diese zur Zeit als Wiese genutzte Fläche ist durch eine mit hohen Laubgehölzen bestandene Hecke von der restlichen Anlage abgetrennt.

Die Anbindung des Kleingartens mit der öffentlichen Grünfläche ist noch nicht hergestellt, aber aufgrund der möglichen Naherholungsnutzung des Gebietes wünschenswert.

Einzig die Zufahrt im südlichen Abschnitt ist mit heimischen Sträuchern versehen. An den Parzellengrenzen fehlt diese Heckenstruktur völlig; die breiten Blumenrabatten dehnen sich bis an die Zäune der jeweilige Parzellengrenzen aus.

Im Mittel- und Nordbereich finden sich mittelhohe Laubgehölzhecken, die eine Höhe von ca. 80 cm erreichen. Diese umsäumen auch den Parkplatz an der Nordseite.

Geprägt wird die Gesamtanlage durch Nutzbeete, Rabatten, Grabeflächen und niedrige Obstgehölze (Halb- und Viertelstämme). Es sind vereinzelt Fichtenanpflanzungen und an den Außenrändern hohe Laubbäume vorhanden.

## D Inhalt des Bebauungsplanes

### 1. Dauerkleingarten

Das Kleingartengebiet westlich des Annenheider Dammes wird als Dauerkleingarten festgesetzt. Damit wird die bestehende Kleingartenanlage "Annenheider Damm" planungsrechtlich abgesichert.

An den südlichen und nördlichen Erschließungswegen der Kleingartenanlage werden die vorhandenen Stellplatzflächen gesichert.

Die Eingangssituationen werden durch zu pflanzende Obstbaumhochstämme betont.

Der Bestand an Sträuchern und Hecken wird zu den Außenseiten der Anlage durch Festsetzungen von Pflanzbindungen gesichert. Zum ohnehin bepflanzen Grünzug entfällt diese Sicherung.

Das im Südteil vorhandene Vereinsheim wird nachträglich durch eine überbaubare Grundstücksfläche gesichert.

Zwischen dem befahrbaren Erschließungsweg von der Diepholzer Straße aus und dem nördlichen Erschließungsweg der Kleingartenanlage wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt. Innerhalb der Anlage wird eine zusätzliche Verbindung zum Wanderweg an der Annenriede als öffentliche Zuwegung gesichert.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung werden durch die Satzung des Kleingärtnervereins 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.

Der Eingriffstatbestand nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz liegt in dem vorliegenden Fall nicht vor. Die bestehenden Strukturen der Kleingartenanlage werden lediglich planungsrechtlich abgesichert. Sowohl das Vereinshaus als auch die Wegeverbindungen und die Stellplatzflächen sind bereits vorhanden, und Erweiterungsabsichten bestehen nicht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit Möglichkeiten zur weiteren Versiegelung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan stellt damit keine Vorbereitung eines Eingriffes im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dar.

Die Grünflächen werden momentan überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Die noch vorhandene Reservefläche im Nordwesten der Kleingartenanlage stellt sich als Wiese dar. Eine Innutzungnahme bedeutet zwar eine Veränderung der Struktur, diese ist aber mit der geplanten kleingärtnerischen Nutzung sowie der Anlage den festgesetzten Gehölzstrukturen kompensiert.

Mit dem Anpflanzen zusätzlicher Gehölze wird 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 Abwasserbeseitigung für den Planbereich ist sichergestellt.

### 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 dauerenden 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 dafür 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 mit Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b festgesetzten Flächen sind mit standortgerechter Strauch- und Heckenpflanzung zu versehen bzw. zu ergänzen. Im Falle ihres Absterbens sind sie durch standortgerechte Strauch- und Heckenpflanzen zu ersetzen.
- (2) Die durch Pflanzbindung festgesetzten Bäume zur Markierung der Eingänge zur Kleingartenanlage sollen Obstgehölze sein. Sie sollen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gepflanzt werden.

**6. Daten zum Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluß Bebauungsplan Nr. 245: 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. - 5.5.1993

Delmenhorst, den 24.8.1993

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat