

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53 "Dauerkleingärten Ebbinger Straße" der Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

1. Allgemeines

Bereits Anfang der 50er Jahre entstand nördlich der Stadt Walsrode, ca. 650 m von der bebauten Ortslage entfernt, an der Ebbinger Straße (L 161) eine Kleingartenanlage. Das Grundstück, das sich im Privatbesitz befindet, wurde zuvor landwirtschaftlich genutzt.

Kleingartenanlagen, die nicht auf gemeindeeigenen Grundstücken liegen, können nach dem Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 durch einen Bebauungsplan mit der Ausweisung als "Dauerkleingärten" in ihrem Bestand gesichert werden. Unterläßt die Gemeinde diese Ausweisung innerhalb der vom Bundeskleingartengesetz festgelegten Fristen, laufen die befristeten Pachtverträge aus. Der Nutzen von Kleingartenanlagen als Grünfläche für eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung und bürgernahe Erholung ist insbesondere auch wegen der Ausgleichsfunktion zu einer häufig einseitigen Berufstätigkeit von besonderer Bedeutung.

Die Kleingartenanlage an der Ebbinger Straße kommt insbesondere den Bewohnern von Geschößwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wurzelförde", an der Fritz-Reuter-Straße und an der Dr.-Schomerus-Straße zugute, indem sie ihnen die Möglichkeit der Naherholung und der gärtnerischen Betätigung eröffnet. Die Größe der Kleingartenanlage - 24 Parzellen - entspricht dem Bedarf. Beleg dafür ist die vollständige Nutzung aller Parzellen und nach Aussage des Kleingartenvereins keine dem Bestand übersteigende Nachfrage. Sollte entgegen den Erwartungen eine verstärkte Nachfrage aufkommen, wäre es möglich, auf den Grünflächen zwischen den Mietwohnblöcken, Mietergärten anzulegen.

Um den Bestand zu sichern und da erkennbar keine bedeutsamen städtebaulichen Gründe gegen die Ausweisung der Dauerkleingartenanlage sprachen, hat der Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 11.02.1987 den Aufstellungsbeschluß für den

...

Bebauungsplan Nr. 53 "Dauerkleingärten Ebbinger Straße" gefaßt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich umfaßt eine Teilfläche von ca. 1,0 ha Größe des Flurstückes 176/1 der Flur 1, Gemarkung Walsrode.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174 und 175 sowie eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 166 bis zur Landesstraße 161; im Osten auf einer Länge von ca. 40,00 m durch die L 161; im Westen durch die östliche Grenze der Wegeparzelle 287/1 auf einer Länge von ca. 17,00 m und im Norden durch eine gerade Verbindung zwischen den nördlichen Endpunkten der östlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches.

In dem nachfolgenden Kartenausschnitt aus der Deutschen Grundkarte M. 1 : 5000, verkleinert auf 1 : 10000 ist der Geltungsbereich kenntlich gemacht.



3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das LROP 1982 weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Das Landesraumordnungsprogramm nennt als Ziel "insbesondere im Umland von Ober- und Mittelzentren, die natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen der Naherholung zu sichern und zu verbessern".

Der Entwurf '87 des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Soltau-Fallingb. geht nicht auf die Bedeutung von Dauerkleingärten für die Naherholung ein. Andererseits ist nicht erkennbar, daß die Planung der Stadt Walsrode dem Regionalen Raumordnungsprogramm entgegensteht.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Bei der Neufassung des Flächennutzungsplanes, die am 13.05.1980 wirksam geworden ist, wurde die Kleingartenanlage nicht entsprechend dargestellt, weil die rechtliche Bedeutung der planerischen Ausweisung der Kleingartenanlage seinerzeit eine andere war und bei der Bürgerbeteiligung keine entsprechenden Anregungen zur Ausweisung vorgebracht wurden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Kleingartengelände als "Fläche für die Landwirtschaft" dar und enthält keine Darstellungen, die mit der geplanten Ausweisung zu Nutzungskonflikten führen könnte.

Die Stadt Walsrode hat den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG bzw. BauGB entsprechend der Bebauungsplanausweisung geändert.

5. Zustand von Natur und Landschaft

Die Kleingartenanlage ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen - Ackerland im Norden und Westen, Grünland im Süden - umgeben. Das Gelände der Kleingartenanlage wurde bis zur Umnutzung im Jahre 1950 ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Naturhaushaltes ist durch die Kleingartenanlage nicht eingetreten. Ganz im Gegenteil hat der inzwischen aufgekommene Bewuchs mit vereinzelt Büschen und Bäumen zu einer Belebung des verarmten Land

...

schaftsbildes inmitten der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen geführt. Aus diesem Grunde waren auch keine besonderen Maßnahmen erforderlich, die eine Einbindung des Geländes in das Landschaftsbild fördern oder Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verhindern oder mildern.

6. Festsetzungen

Um allen Anforderungen, die an Gartenlauben in Dauerkleingärten gestellt werden, erfüllen zu können, wurde die in § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes festgelegte maximale Größe der Gartenlauben von 24 m² Grundfläche, einschl. überdachtem Freisitz, im Bebauungsplan als obere Grenze festgesetzt.

Um zu verhindern, daß diese Obergrenze überschritten wird, ist festgesetzt worden, den Ausbau des Dachgeschosses ebenso auszuschließen, wie die Errichtung von Garagen, Kellern oder den Bau von separaten Gebäuden zusätzlich zu den Gartenlauben. Darüber hinaus wurde, auch um einen gestalterischen Rahmen zu setzen, die Traufhöhe auf 2,50 m und die Firsthöhe auf 4,00 m, jeweils über OK privatem Erschließungsweg der Kleingartenkolonie festgelegt. Sollte entgegen den jetzigen Absichten des Kleingartenvereins in Zukunft ein Vereinshaus errichtet werden, so darf die Grundfläche des Vereinshauses 60 m² nicht überschreiten. Diese Grundfläche erlaubt eine der Mitgliederzahl angemessene Größe des Versammlungsraumes. Abweichend von den Festsetzungen für Gartenlauben darf das Vereinshaus jedoch eine Firsthöhe von 5,00 m haben, um auch optisch seiner Bedeutung gerecht werden zu können. Aufgrund des fehlenden öffentlichen Interesses an zwingenden Regelungen für die überbaubaren Flächen und die Zuwegung zu den einzelnen Gartenparzellen wurde auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Dadurch wird auch den bisher auf dem Kleingartengelände errichteten Gartenlauben entsprochen, die ohne erkennbares Konzept auf den Parzellen erstellt wurden.

Die Gartenparzellen sollen eine angemessene Größe behalten. Deshalb wurde eine Mindestgröße von 200 m² und eine max. Größe von 400 m² festgesetzt.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Kleingartenanlage liegt an der Landesstraße 161, Ebbinger Straße und wird von dieser verkehrlich erschlossen. Obwohl die Zufahrt außerhalb der Ortslage an der freien Strecke der Landesstraße liegt, sind der Stadt Walsrode bisher keine Probleme mit dem Zu- und Abgangsverkehr bekanntgeworden, wahrscheinlich auch, weil die Kleingartenanlage über den vorhandenen Fuß- und Radweg an der L 161 gut erreichbar ist.

Der Bebauungsplan erfaßt die Fläche der vorhandenen Kleingartenanlage, d. h. eine Erweiterung ist in Abstimmung mit dem Kleingartenverein nicht geplant. Demzufolge ist mit der Bebauungsaufstellung kein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr verbunden. An dem westlich angrenzenden Feldweg besteht zwar ebenfalls eine theoretische verkehrliche Anbindungsmöglichkeit, aber aufgrund der schlechten Wegeverhältnisse und des ungleich längeren Anfahrtsweges wäre diese Lösung unpraktikabel und würde von den Kleingartenbenutzern nicht angenommen. Außerdem würden bei einem Wegebau Anliegerbeitragspflichten für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgelöst, die wegen der allgemein geringen Verkehrsbelastung nicht vertretbar wären. Zur Einstellplatzversorgung wurden für je 3 Gartenparzellen ein Einstellplatz, insgesamt also 8 Einstellplätze an der L 161 ausgewiesen. Durch entsprechende Festsetzungen wurde geregelt, daß von der L 161 nur eine Zufahrt zu den Einstellplätzen angelegt werden darf. Ansonsten ist entlang der L 161 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden.

8. Sonstige Erschließung

Die Kleingartenanlage wird von einem eigenen Brunnen mit Schwengelpumpe mit Wasser versorgt. Weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

Sollte in Zukunft entgegen den jetzigen Absichten des Kleingartenvereins ein Vereinshaus errichtet werden, muß die Schmutzwasserentsorgung entsprechend den dann geltenden Richtlinien auf der Kleingartenanlage sichergestellt werden, da aufgrund der abgelegenen Lage des Kleingartengeländes ein Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung nur mit unwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Das auf dem Gelände anfallende Regenwasser versickert auf den unbefestigten Flächen.

9. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 10.200 m².

Davon sind: Private Grünfläche Dauerkleingarten

einschließlich Privatweg ca. 10.000 m²

öffentliche Verkehrsflächen (L 161) ca. 200 m²

Ohne den Privatweg verbleibt eine Netto-Dauerkleingartenfläche von ca. 8.600 m². Bei Berücksichtigung von 24 Parzellen ergibt sich eine durchschnittliche Größe der Kleingärten von ca. 360 m².

10. Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst keine Verpflichtung der Gemeinde, öffentliche Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereitzustellen, aus. Dementsprechend fallen für die Stadt Walsrode keine Erschließungskosten an.

11. Schlußbemerkung

Die Tatsache, daß die auf dem Gelände vorhandenen 24 Kleingärten dauernd genutzt werden und auch keine das Angebot übersteigende Nachfrage besteht, belegt, daß diese Kleingartenanlage zur Bedarfsdeckung erforderlich und von seiner Größe angemessen ist. Gemäß § 69 Nieders. Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit dem Anhang der NBauO Ziff. 1.5 ist die Errichtung von Gartenlauben baugenehmigungsfrei, soweit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist.

Die Stadt Walsrode hat versucht, mit Hilfe des Bebauungsplanes zur Bestandssicherung der Anlage beizutragen. Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurde vom Straßenbauamt Celle angeregt, die Zufahrt zu den geplanten Einstellplätzen mit dem Planzeichen "Zufahrt" zu versehen und ansonsten entlang der L 161 ein Zu- und Abfahrtsverbot festsetzen. Darüber hinaus hat das Straßenbauamt Celle die Stadt Walsrode gebeten, dafür Sorge zu tragen, daß für

...

die Anlage der Zufahrt eine Sondernutzungserlaubnis beantragt wird. Da die Sondernutzungserlaubnis zwischenzeitlich beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, daß sie in Kürze erteilt werden wird.

Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.