



## A n l a g e

zur Aufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 65, Dauerkleingarten "Blüh auf" (Gebiet westlich der Walther-Rathenau-Straße unmittelbar am Flagbalger Sieltief)

## B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65, Dauerkleingarten "Blüh auf" (Gebiet westlich der Walther-Rathenau-Straße unmittelbar am Flagbalger Sieltief)

### 1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Ziel, das seit Jahrzehnten vorhandene und vom Kleingartenverein "Blüh auf" e.V. intensiv genutzte Kleingartengelände für die Zukunft als sogenannten Dauerkleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 in seiner Nutzung zu sichern.

...

Erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, insbesondere für den Teil des Kleingartengebietes, der sich nicht im städtischen Eigentum befindet, wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Kleingartennutzung und aller damit verbundenen Erfordernisse auf Dauer geschaffen.

Das Bedürfnis der Menschen, die vielfältigen Belastungen der heutigen Zeit auszugleichen, schlägt sich häufig in dem Wunsch nach Erholung und entspannender Tätigkeit in einem eigenen Garten nieder. Dabei wird gegenüber früheren Zeiten der wirtschaftliche Gesichtspunkt eines Kleingartens heute oftmals an zweiter Stelle gesehen. Der Garten fördert und vermittelt dem Menschen eine unmittelbare Naturverbundenheit. Das Leben in ihm mit seinen vielfältigen Möglichkeiten kann vom Hobbygärtner bis zum echten Ausgleich der beruflichen Tätigkeit reichen.

Da es die heutige Situation im Städtebau wegen des damit verbundenen Flächenaufwandes nicht immer erlaubt, Gärten mit Gebäuden und Wohnungen unmittelbar zu verbinden, wird durch die Festsetzung von Dauerkleingartenanlagen ein Ausgleich geschaffen.

Die dauerhafte Sicherung einer Dauerkleingartenanlage mit ihrem Freizeit- und Erholungswert ist somit eine wichtige sozialpolitische Komponente innerhalb des Städtebaus.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Die Festsetzungen für das Dauerkleingartengebiet "Blüh auf" sind hergeleitet vom Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 1 Ziffer 15 und dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983.

Nach diesen Bestimmungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als private Grünfläche mit der Nutzung als Dauerkleingärten im Sinne des Dauerkleingartengesetzes ausgewiesen.

Durch diese Festsetzung ergeben die einzelnen Parzellen mit Wegen sowie Gruppen und Gräben den Dauerkleingarten.

Die Zweckbestimmung Dauerkleingarten bedeutet nichterwerbsmäßige kleingärtnerische Nutzung für den Eigenbedarf.

Die Nutzung der Kleingärten und deren Bebauung ist nicht zum dauernden Aufenthalt und Wohnen sowie zu gewerblichen Zwecken bestimmt. Dem besonderen Charakter der Dauerkleingartenanlage wird durch entsprechende Festsetzungen bezüglich des Umfanges der baulichen Nutzung, der Bauweise mit seiner baulichen Gestaltung und Nutzbarkeit im Bebauungsplan wie folgt Rechnung getragen:

- Von den inneren Erschließungswegen her gesehen sind über den hinteren Grundstücksteilen der einzelnen Kleingartenparzellen im Geltungsbereich bebaubare Flächen mit einer durchlaufenden Breite von 10 m durch Baugrenzen festgesetzt.

- Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen Gartenlauben mit einem Mindestabstand von 6 m untereinander errichtet werden. Der Spielraum innerhalb der festgesetzten Baugrenzen soll eine nichtgewollte Uniformierung verhindern und fördert somit eine aufgelockerte Bebauung.
- Pro Kleingarten innerhalb der Dauerkleingartenanlage ist eine Laube mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz zulässig.
- Als Bauhöhe für die Lauben sind maximal 3,50 m - gemessen über Oberkante des jeweiligen Erschließungsweges, an dem der Einzelgarten angrenzt - zulässig.

Folgende gestalterische Festsetzungen sind als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffen worden, um aus städtebaulichen Gründen eine landschaftsgerechte Eingliederung sicherzustellen und die Dauerkleingartenanlage in ihrer gestalterischen Vielfalt dennoch als eine zusammenhängende Einheit wirken zu lassen:

- Für die Gartenlauben ist als Grundmaterial nur die Verwendung von Holz zulässig.
- Innere Einfriedigungen (z. B. Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m - gemessen über Oberkante des jeweiligen Erschließungsweges - zulässig.
- Durch die Höhenbeschränkung der Einfriedigungen soll eine Überschaubarkeit der Gartenanlagen sichergestellt bleiben. Die abwechslungsreichen Raumbeziehungen von Wegen, Hecken und den verschieden gestalteten Garteneinheiten werden ebenfalls durch die Höhenbeschränkung der Einfriedigungen gefördert.

...

## 2. Probleme des Immissionsschutzes

### Umwelteinflüsse

Die Kleingartenanlage "Blüh auf" liegt in einer Entfernung von 1.700 bis 2.000 m zu Industriebetrieben, die als Schadstoffemittenten in Frage kommen. Die Immissionswerte zum Schutz vor Gesundheitsgefahren als Bestandteile des Schwebstaubes (Blei-Cadmium), werden im Bereich der Anlage weit unterschritten. Kritisch sind die gemessenen Niederschläge der letzten Jahre. Hier überschreiten die vom Landesamt für Emissionsschutz ermittelten Kennwerte die Immissionswerte zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen.

IM HINBLICK AUF DIESE KRITERIEN IST DIE BESONDERE SITUATION DER ANLAGE IN VERBINDUNG MIT DER WIRKLICHEN NUTZUNG NÄHER ZU BETRACHTEN. MÖGLICHE ENTWICKLUNGEN, DIE SICH BEI DER NICHTAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTER DEM GESICHTSPUNKT DES IMMISSIONSSCHUTZES ERGEBEN KÖNNTEN, SIND EBENFALLS IN DIE ABWÄGUNG MIT EINZUBEZIEHEN (siehe a).

#### a) Situation nach Inkrafttreten des Bundeskleingarten- gesetzes

Wie bereits unter 1. dargelegt, sind zukünftig Kleingärten nur dort rechtlich abgesichert, wo eine Festsetzung in Bebauungsplänen als "private Grünfläche - Dauerkleingarten" erfolgt. Dies gilt für den westlichen Teil der bestehenden Anlage, der sich im privaten Eigentum befindet.

Für den östlichen Teil, der sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich hier das Recht des neuen Bundeskleingartengesetzes automatisch auswirkt (§ 16 (2) BKleingG).

Die Einbeziehung dieses Teilbereiches in den Geltungsbereich hat somit nur deklaratorischen Charakter und dient der Klarheit in dieser zentral verwalteten Anlage.

Diese Bestimmung des Bundeskleingartengesetzes entscheidet also von vornherein, daß der städtische Teil der Anlage - auch ohne die Aufstellung des sonst erforderlichen Bebauungsplanes - auf alle Fälle erhalten bleibt und keiner anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Diese Situation sollte bei der weiteren Beurteilung vorangestellt werden und in die Abwägung einfließen.

b) Planungsvoraussetzungen

Der Dauerkleingarten "Blüh auf" besteht seit 1933/47. In den Flächennutzungsplänen der Stadt Nordenham erfolgte eine entsprechende Darstellung als Dauerkleingarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll keine neue Anlage auf der grünen Wiese ermöglicht werden, sondern es geht um die Absicherung einer historischen - also seit langem bestehenden - Anlage in Ausführung des BKleingG. Die Möglichkeit der Festsetzung in einem Bebauungsplan ist letztlich eine Existenzfrage für den privaten Teil der Anlage.

...

c) Derzeitige Nutzung

Die kleingärtnerische Dauernutzung im gesamten Bereich beschränkt sich auf die Anlegung und Unterhaltung von Ziergärten, wobei Rasenflächen, Blumenbeete und Obstbäume überwiegen. Die Nutzung ist also insgesamt auf einen Freizeit- und Erholungsgarten entsprechend heutiger Auffassung ausgerichtet. Von den 90 Kleingärten wird nur noch auf einigen wenigen Parzellen im geringen Umfang Gemüseanbau betrieben. Diese Entwicklung entgegen dem ursprünglichen Begriff der kleingärtnerischen Dauernutzung, ähnlich wie bei der Kleinsiedlung, stellt eine Realität dar.

Die geplanten Festsetzungen beziehen sich nicht auf ein Baugebiet oder Sondergebiet, das dem dauernden Aufenthalt von Menschen zugänglich wäre. Diese Einschränkung hat sich das Bundeskleingartengesetz in § 3 (2) selbst auferlegt.

Bei den vorhandenen Erschließungsanlagen fehlt die Schmutzwasserkanalisation, deren Einrichtung auch nicht geplant ist.

d) Entwicklungsmöglichkeiten bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes

Nicht unbeachtlich sind aber auch Überlegungen über eine zukünftige Nutzung der privaten Fläche, die sich ergeben könnte, sofern eine Absicherung der Anlage durch einen Bebauungsplan nicht erfolgt.

Abgesehen davon, daß der städtische Teil der Anlage wie vor genutzt wird, kann der private Teil seiner jetzigen Nutzung entzogen werden. Damit würde sich zunächst einmal eine Situation ergeben, die der städtebaulichen Ordnung im Stadtgebiet zuwiderlaufen würde. Es stellt sich dann die Frage nach der zukünftigen Nutzung nach Räumung der privaten Teilfläche infolge Kündigung.

Nach Verlust dieser Grünanlage inmitten der Wohngebiete ist unter Berücksichtigung der derzeitigen immissionsschutzrechtlichen Beurteilung weder eine bauliche noch eine landwirtschaftliche Nutzung, noch eine Nutzung, die mit der Erzeugung oder dem Vertrieb von Lebensmitteln zu tun hat, möglich.

Eine gewerbliche Nutzung verbietet sich wegen der umliegenden Wohnbebauung.

Daher ist nicht auszuschließen, daß sich neben der weiterhin bestehenden Kleingartenanlage Verhältnisse entwickeln (wie z. B. Brache oder Schuttabladeplatz), die hier in der städtebaulichen Entwicklung unerwünscht sind.

Die durch die Rechtsverhältnisse sich ergebende Situation mit den daraus zu folgernden negativen Entwicklungsmöglichkeiten ergibt einen atypischen Fall, der bei der Beurteilung der öffentlichen Belange auch aus dieser Sicht beachtet werden sollte.



3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

a) Wasserwirtschaftsamt Brake, Entwässerungsverband Butjadingen, Stadt Nordenham (Stadtentwässerung)

Vorgenannte Träger öffentlicher Belange haben technische Hinweise gegeben. Diesen technischen Hinweisen kann abgeholfen werden durch entsprechende nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplanentwurf bzw. bei der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren.

b) Landkreis Wesermarsch

In einer ersten massiven ablehnenden Stellungnahme nach immissionsschutzrechtlichen Gründen hat nach wesentlich ergänzter Begründung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht der Landkreis eine zurückhaltende Position eingenommen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß aus grundsätzlichen Erwägungen heraus der Bebauungsplan nicht mehr abgelehnt wird.

c) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Das Gewerbeaufsichtsamt hat erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung eines Dauerkleingartengebietes.

Die Schwermetallniederschlagsmessungen der letzten drei Jahre durch das Niedersächsische Landesamt für Immissionsschutz Hannover haben für das Kleingartengebiet Immissionskenngrößen ergeben, welche die Immissionswerte zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen überschreiten.

...

Abwägung:

Dem Bauausschuß ist die Belastung bekannt.

Im Hinblick auf diese Kriterien ist die besondere Situation der Anlage in Verbindung mit der wirklichen Nutzung näher zu betrachten. Mögliche Entwicklungen, die sich bei der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes ergeben könnten, sind ebenfalls in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die abwägungserheblichen Kriterien, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes führen, sind in der Begründung unter 2 a) - d) ausführlich aufgeführt.

Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Wünsche zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht worden.

In Abwägung der bekannten Bodenbelastung gegen die o. a. Kriterien, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen, wird den Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes nicht abgeholfen. Die Tatsache, daß es sich um eine historische Anlage mit geringem Nutzgartenanteil handelt, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen und die höchstens im privaten Teil durch einen Verzicht auf den Bebauungsplan der jetzigen Nutzung entzogen würde, rechtfertigt dieses Abwägungsergebnis.

...

#### 4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Privatleute haben während der öffentlichen Auslegung weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Während der öffentlichen Auslegung trägt das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt keine erneuten Bedenken vor, da diese das Gesamtgebiet betreffen und eine Beschränkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einer unverständlichen Situation im Vergleich zu benachbarten Flächen führen könnte. (Zu den bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken gegen die Festsetzung als Dauerkleingarten hatte der Rat bereits eine Abwägung durchgeführt und durch Beschluß vom 15.12.1987 diesen nicht stattgegeben.)

Das Gewerbeaufsichtsamt empfiehlt, Hinweise über den einzuschränkenden Verzehr von Gartenfrüchten und Gemüse in die Begründung aufzunehmen.

Der Landkreis Wesermarsch verweist zwar auf die Bedenken des Gesundheitsamtes vom 10.09.1986, befürwortet aber gleichzeitig die Erhaltung des Grüngürtels in der Nähe des Staubemittenten, der somit an dieser Stelle dem Immissions- und Gesundheitsschutz dient. Der Bauausschuß schließt sich dieser Auffassung an.

Nach der Auslegungsfrist hat die Bezirksregierung Weser-Ems im Zuge der öffentlichen Auslegung gegen den Bebauungsplan Bedenken erhoben, obwohl sie bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken erhoben hatte.

Sie verweist dabei auf die seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes im Verfahren nach § 2 (5) Bundesbaugesetz (BBauG) geäußerten Bedenken wegen nachteiliger Immissionen.

Der Rat hat seinerzeit diesen Bedenken eine eingehende Abwägung der unterschiedlichen Belange durchgeführt und kommt auch jetzt zu keinem anderen Ergebnis. Die Bedenken werden daher zurückgewiesen. Die abwägungserheblichen Gründe sind in dieser Begründung auf Seite 10 in Verbindung mit Pkt. 2 a) - d) dargestellt. Hierbei geht es vor allen Dingen um die Feststellung, daß Gemüseanbau nur in geringem Umfang betrieben wird, ein dauernder Aufenthalt von Menschen aufgrund des Bundeskleingartengesetztes § 3 Absatz 2 nicht gegeben ist und daß sich bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes eine negative Nutzungsentwicklung abzeichnet.

## 5. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGB1.- I Seite 2253), der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.02.1982 (Nds. GVBl. S. 53), des Fünften Gesetzes zur Änderung der NBauO vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. 14/86), dem Bundkleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGB1. S. 210 bis 214) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. Seite 323) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 15.03.1988 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGB1. I Seite 1757), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I Seite 2665). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 4. Änderung vom 20.03.1986 entwickelt worden.

## 6. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

...

## 7. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 (Dauerkleingarten "Blüh auf") liegt westlich der Walther-Rathenau-Straße unmittelbar am Flagbalger Sieltief. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Es sind dies die Flurstücke: 41, 36/1 u. 34/3 tlw.

der Flur 4

der Gemarkung Nordenham.

## 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Die äußere verkehrliche Erschließung des Dauerkleingartengebietes ist über die Walther-Rathenau-Straße, die östlich unmittelbar am Geltungsbereich entlangführt sowie über die Potsdamer Straße (einem abzweigenden Verkehrsstutzen der Berliner Straße) sichergestellt. Beide Erschließungsstraßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Walther-Rathenau-Straße hat neben ihrer ausreichenden Bemessung mit Fahrbahn zwei kombinierte Geh- und Radwege sowie im Bereich des Dauerkleingartengebietes Parknischen mit 15 Parkplätzen (Längsaufstellung).

Der Verkehrsstutzen Potsdamer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) ist so bemessen, daß seitlich Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen gegeben sind. Ausreichende Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Dauerkleingartenanlage sind also vorhanden. Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist damit Rechnung getragen.

- Die innere Erschließung des Dauerkleingartengeländes erfolgt über die vorhandenen Wege innerhalb des Geltungsbereiches.
- Kraftfahrzeugverkehr in der Dauerkleingartenanlage ist nicht gestattet. Auch dadurch wird dem Ruhebedürfnis der Kleingartenanlage entsprochen. Die inneren Erschließungswege sind nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern als mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger - zugehörig zu der Dauerkleingartenanlage - festgesetzt.
- Durch die vorhandenen Wege ist hinsichtlich Rettungsdienst und Brandschutz den Erfordernissen entsprechend eine Ver- bzw. Entsorgung gewährleistet.
- Die Kleingartenanlage "Blüh auf" wird zur Zeit durch den Haupteingang von der Walther-Rathenau-Straße her bis zum Vereinsheim mit Frischwasser, elektrischem Strom und Telefon durch das örtliche Netz der Versorgungsträger versorgt.
- Es gibt keine zentrale Entsorgung. Die Abwässer des Vereinsheimes fließen in eine Kläreinrichtung (bestehend aus vier einzelnen runden Behältern, Vierkammer-system).

- Da die Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) nicht zum dauernden Aufenthalt gedacht ist, wird ein Erfordernis einer zentralen Ver- und Entsorgung auch nicht erkennbar.
- Innerhalb des Dauerkleingartengebietes sind in Ost-West-Richtung Gräben und kleine Gruppen angelegt, um das Oberflächenwasser ordnungsgemäß abführen zu können.

Über die Gruppen und Gräben wird das Oberflächenwasser in einen westlich zur Hälfte im Geltungsbereich verlaufenden Wasserzug eingeleitet. Dieser Wasserzug gibt das Oberflächenwasser direkt an das angrenzende Flagbalger Sieltief ab.

Die Gräben und Gruppen sind im Bebauungsplan als Wasserzüge festgesetzt. Die Gräben gehören teilweise zu dem Dauerkleingartengebiet.

Unter verschiedenen Wegen wird die Oberflächenwasserführung mit Rohrdurchlässen geregelt.

- Der Brandschutz wird sichergestellt durch einen Flachspiegelbrunnen, welcher sich an zentraler Stelle im Geltungsbereich der Dauerkleingartenanlage befindet.



9. Bodenordnung

Sofern für den ordnungsgemäßen Ausbau der Verkehrsflächen privates Eigentum in Anspruch genommen werden muß, sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 BauGB nur vorgesehen, wenn eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erfolgt.

10. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

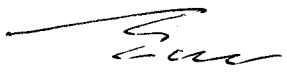
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten:

Kanalisation (Oberflächen-  
entwässerung)

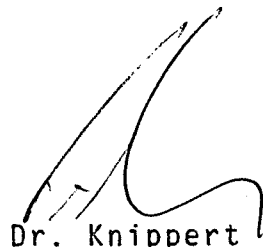
ca. 10.000,-- DM

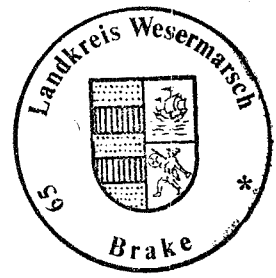
=====

Nordenham, den 15.03.1988

  
Ede  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor



**Hat vorgelegen**

Brake, den 10. 11. 99  
**Landkreis Wesermarsch**

**Im Auftrage**

  
(Lange)

**Baudirektor**