

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 25
"Kleingartensparten 106/109 am Keiler- und Triftweg"**

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: 05.12.2000

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Bestandssituation	3
3.	Planungsanlaß/Planungsziele/Planerfordernis	4
4.	Eigentumsverhältnisse	5
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN.....	6
1.	Raumordnung und Landesplanung	6
2.	Flächennutzungsplan	6
3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	6
III.	BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	7
IV.	UMSETZUNG UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
1.	Umsetzung.....	7
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	8
V.	ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	8
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	8

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 "Kleingartensparten 106/109 am Keiler- und Triftweg" umfaßt ein ca. 3,2 ha großes Gebiet im Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Triftweg,
- im Osten durch den östlichen Grenzverlauf der Flurstücke 144, 145 und 151,
- im Süden durch den Nieder Neuendorfer Kanal,
- im Westen durch die ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn;

zusätzlich umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 die Flurstücke 138, 140, 142 sowie 393 (tw.) der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf-Nieder Neuendorf.

Diese Flurstücke waren nicht Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 25 vom 30.08.1995. Sie sind mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.1999 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 aufgenommen worden.

2. Bestandssituation

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 gelegenen Flächen werden, abgesehen von der öffentlichen Verkehrsfläche "Keilerweg", ausschließlich von den Kleingartensparten 106 und 109 als Dauerkleingärten genutzt. Die Sparte 106 liegt zwischen Triftweg und Keilerweg, die Sparte 109 zwischen Keilerweg und dem Grünzug am Nieder Neuendorfer Kanal.

Bei den 1984 und 1985 angelegten Sparten 106 und 109 handelt es sich um Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BkleingG). Die einzelnen Kleingärten haben eine Größe von ca. 220 qm bis 400 qm und entsprechen damit den Vorgaben des § 3 Abs. 1 BkleingG. Die Gärten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vollständig belegt. Es besteht eine Warteliste für Neuanmeldungen.

Die Sparte 106 umfaßt 36 Parzellen, die Sparte 109 38 Parzellen. Die Sparte 106 wird über den Triftweg, die Sparte 109 wird über den Keilerweg erschlossen. Beide Kleingartenanlagen verfügen über eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sowie über Spielplatzflächen. Die Stellplätze und Spielflächen werden jeweils gemeinschaftlich von allen Pächtern der jeweiligen Kleingartenanlagen genutzt und unterhalten. Diese Nutzungs- und Bewirtschaftungsform hat sich bewährt und soll beibehalten werden.

Die Kleingartenanlagen werden von Norden nach Süden von einem Haupterschließungsweg durchzogen. Ausgehend von dem Haupterschließungsweg werden die einzelnen Gärten durch west-ost-verlaufende Wege erschlossen.

Die Parzellen sind in ausreichendem Maße medientechnisch erschlossen. Alle Parzellen sind mit Gartenlauben, deren Grundflächen zwischen ca. 16 qm und ca. 40 qm variieren, bebaut. Da die Gartenlauben, deren Grundfläche über den nach § 3 Abs. 2 BkleingG zulässigen Größen von 24 qm liegen, vor der Herstellung der Deutschen Einheit zulässigerweise erbaut wurden, können sie gemäß § 20a Nr. 7 BkleingG unverändert genutzt werden.

Die Verkehrsfläche „Keilerweg“ ist heute auf seiner gesamten Länge eine unbefestigte öffentliche Verkehrsfläche. Ihre Funktion ist zum einen die Sicherstellung der öffentlichen Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke im östlichen Teil; darüber hinaus die Sicherstellung der öffentlichen Erschließung der Kleingartensparte Nr. 109.

3. Planungsanlaß/Planungsziele/Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 werden im wesentlichen drei städtebauliche Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Festsetzung der Kleingartensparten 106 und 109 als Dauerkleingärten im Sinne des § 1 Abs. 3 BkleingG.
- Festsetzung einer öffentlichen Fußwegeverbindung durch die Dauerkleingartenanlagen als Bestandteil eines umfassenden Fußwegenetzes in Nieder Neuendorf.
- Festsetzung des "Keilerwegs" als öffentliche Verkehrsfläche.

Die nach einem Gesamtkonzept angelegten, vollständig genutzten Sparten 106 und 109 sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung für den Ortsteil Nieder Neuendorf.

Der langfristige Erhalt der Kleingartenanlagen ist zur Bedarfsdeckung erforderlich. Der Bedarf entsteht zu einem nicht unwesentlichen Teil aufgrund der Struktur des Wohnungsmarktes der Stadt Hennigsdorf. Bei dem überwiegenden Teil der in Hennigsdorf vorhandenen Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen in Geschosswohnungsanlagen. Für die Mieter stehen regelmäßig keine eigenständig nutzbaren und bewirtschaftbaren Gartenflächen zur Verfügung. Dementsprechend haben die Kleingartenanlagen in Hennigsdorf für die Freizeitgestaltung und die Erholung der Bevölkerung eine besondere Bedeutung.

Diese Bedeutung wird durch die Nachfrage nach Kleingärten untermauert. So sind nicht nur in den vom Bebauungsplan Nr. 25 betroffenen Kleingartensparten 106 und 109 sämtliche Gartenparzellen belegt; hier besteht sogar eine Warteliste für Neuansmeldungen. Auch alle anderen Kleingartenanlagen in Nieder Neuendorf sind zum Stand 15.02.2000 vollständig belegt.

Der langfristige Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung im Bereich zwischen Triftweg und dem Grünzug am Nieder Neuendorfer Kanal ist darüber hinaus städtebaulich

sinnvoll. Die Kleingartenanlagen durchbrechen den Bebauungszusammenhang des langgestreckten Ortsteils und gliedern Nieder Neuendorf in einen Nord- und einen Südteil (Papenberge).

Die kleinräumige Verzahnung von Wohnnutzung, Kleingärten und sonstigen Grün- und Erholungsflächen zu einer vielschichtigen und abwechslungsreichen Nutzungsstruktur ist das Ziel der Stadt Hennigsdorf für die Gesamtentwicklung in Nieder Neuendorf. Der Ortsteil stellt nicht nur einen wichtigen Wohnstandort der Stadt Hennigsdorf dar, sondern die vielfältigen Freizeit- und Erholungsnutzungen sollen als weiterer Nutzungsschwerpunkt langfristig erhalten und weiterentwickelt werden. Dementsprechend ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 25 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf überwiegend auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.

Kleingartenanlagen können jedoch nur dann ihre städtebauliche Funktion für eine breite Schicht der Bevölkerung erfüllen, wenn sie für die Allgemeinheit erlebbar werden und für die allgemeine Erholung zur Verfügung stehen. Das Ziel der grundsätzlichen Öffnung der Anlagen kann im konkreten Fall gekoppelt werden mit der Errichtung eines städtebaulich wichtigen Nord-Süd-Fußweges durch den gesamten Ortsteil Nieder Neuendorf. Ziel ist es, ausgehend vom Yachthafen im Norden, eine fußläufige Verbindung abseits der Hauptverkehrsstraßen in den Süden von Nieder Neuendorf zu schaffen.

Im Rahmen von Einzelgesprächen sowie bei der Bürgerversammlung am 05.07.1999 konnte mit den Sparten bereits Einigkeit über den Verlauf des Fußwegs erzielt werden. Durch Anlage des Fußwegs im Bereich der Hapterschließungswege können Flächeneingriffe in einzelne Gärten weitgehend vermieden werden. Im Süden der Sparte 109 muß ein bestehender, sehr schmaler Weg geringfügig erweitert werden. Auch diesbezüglich konnte mit der Nutzerin der betroffenen Parzelle sowie dem Vorstand der Kleingartenanlage Einigkeit erzielt werden.

Der Keilerweg ist nach den Regelungen des Einigungsvertrages als öffentliche Straßenfläche gewidmet. Sie erschließt eine lockere Wohnbebauung sowie die Sparte 109. Eine planungsrechtliche Sicherung des Keilerwegs ist erforderlich, um die Funktion als öffentliche Straßenfläche dauerhaft zu gewährleisten und um notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum verlegen zu können. Die geplanten Baumaßnahmen sind Bestandteil der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf.

Zur Umsetzung der dargestellten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Keilerwegs stehen teilweise bereits im Eigentum der Stadt Hennigsdorf. Die übrigen Flurstücke sollen im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben werden.

Die Flächen der Kleingartenanlage 109 befinden sich in städtischem Eigentum. Die von der Sparte 106 genutzten Flächen befinden sich in Privateigentum. Für das

Flurstück 149 in der Sparte 106, über welches zukünftig der öffentliche Fußweg geführt werden soll, finden gegenwärtig Erwerbsverhandlungen statt. Ein darüber hinaus gehender Grunderwerb ist nicht zwingend erforderlich, da die übrigen Flurstücke bereits vor 1990 als Kleingärten genutzt wurden.

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung hat in seinem Schreiben vom 21.11.1995 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan Nr. 25 "im Sinne einer Bestandssicherung eines vorhandenen Kleingartengeländes raumordnerisch befürwortet wird".

2. Flächennutzungsplan

Der am 14.07.1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf sieht für den Planbereich folgende Darstellungen vor:

- Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- Wohnbaufläche für die Flurstücke 138, 140, 142 (Keilerweg)

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Keilerweg ist aus der Flächennutzungsplandarstellung „Wohnbaufläche“ zu entwickeln, da die Verkehrsfläche als Erschließungsfläche eine für die Baugebiete dienende Funktion hat und darüber hinaus aufgrund ihrer geringen Größe unter der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans bleibt (1ha).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf entwickelt.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 gelegenen Flurstücke sind z.T. Bestandteil des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs Nieder Neuendorf.

Im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 6 BauGB liegen die Flurstücke 144, 146 und 147 sowie der Teilbereich des Flurstücks 393. Die Flurstücke 138, 140, 142 sind als Anpassungsgebiet nach § 170 BauGB in die Entwicklungssatzung einbezogen. Die Entwicklungssatzung ist seit dem 30.11.1995 rechtskräftig.

III. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für die Kleingartenanlagen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Hierdurch ist es möglich, die Kleingartensparten 106 und 109 entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten die vorhandenen Stellplätze und Spielplätze als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die planungsrechtliche Festschreibung des derzeitigen Zustandes bezüglich der Stell- und Spielplätze entspricht der Zielbestimmung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bundeskleingartengesetzes und wird darüber hinaus vom Verband der Garten- und Siedlerfreunde (Kreisvorstand Oberhavel e.V.) als Dachorganisation der Kleingartensparten und Pächter der Kleingartenflächen ausdrücklich befürwortet.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird der jeweilige Einzugsbereich der Gemeinschaftsanlagen bestimmt. Dies ist erforderlich, damit der Kreis der Nutzungsbegünstigten und Unterhaltungsverpflichteten rechtseindeutig bestimmt ist. Der festgesetzte Nutzerkreis ist identisch mit dem heutigen Kreis der Nutzer der Anlagen in den beiden Kleingartenbereichen (Sparten 106 und 109).

Der Keilerweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich des Keilerwegs zwischen Dorfstraße und den Wohngebäuden Triftweg 5 und 7 wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es ist die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs nach § 42 Abs. 4a Straßenverkehrs-Ordnung geplant.

Der von Norden nach Süden verlaufende öffentliche Gehweg durch die Kleingartenanlagen wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Gehweg" ausgewiesen. Entsprechend seiner Netzbedeutung als Verbindungsteilstück zwischen dem Triftweg und der Straße Am Oberjägerweg ist eine öffentliche Verkehrsflächenfestsetzung erforderlich; die Ausweisung eines Gehrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist nicht ausreichend.

IV. UMSETZUNG UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Umsetzung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind der öffentliche Gehweg durch die Kleingartenanlagen anzulegen sowie der Keilerweg in seinem östlichen Teilabschnitt auszubauen.

Die Anlage des öffentlichen Gehwegs soll nach Realisierung der geplanten Erschließungsstraße mit straßenbegleitendem Gehweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Klärung der eigentumsrechtlichen Fragen bezüglich des Flurstücks 149.

Die Umgestaltung des Keilerwegs zum verkehrsberuhigten Wohnweg ist eine Anpassungsmaßnahme im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nieder Neuendorf“. Diese Maßnahme soll umgehend nach Klärung der noch offenen eigentumsrechtlichen Fragen erfolgen. Die Finanzierung erfolgt nach der besonderen Finanzierungssystematik des Entwicklungsrechts. Die Maßnahme ist in das Maßnahmenprogramm eingestellt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan Nr. 25 mit seinen bestandsorientierten Festsetzungen werden keine erheblichen oder wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet, so daß erhebliche oder wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

V. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen vorgebracht worden, die zu einer Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen führen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58);

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bearbeitung im Auftrag der
Stadt Hennigsdorf

Hennigsdorfer Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/807 421

Bearbeiter: _

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 05.12.2000

