

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/197/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	02.06.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.06.2008				
Stadtrat	öffentlich	09.07.2008				

Titel:

Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 160 "Kleingartenanlage Haideburg" als Satzung

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316 wird der Bebauungsplan Nr. 160 „Kleingartenanlage "Haideburg", bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B in der Fassung vom 13.11.2007 als Satzung beschlossen. Die ihm beigefügte Begründung in der Fassung vom 13.11.2007 sowie die zusammenfassende Erklärung der Gemeinde nach § 10 Abs. 4 BauGB werden gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den beschlossenen Bebauungsplan auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen. Die Satzung ist dann der Kommunalaufsicht und der Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Das Tragen der Kosten für die Ausarbeitung der Planunterlagen für die Satzung ist durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit dem Stadtverband der Gartenfreunde abgesichert.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Dezember 2001 beschlossen, für das Gebiet, das begrenzt wird

- im Norden durch den südlichen Rand der Tempelhofer Straße sowie durch die Flurstücke 911 – 914 der Flur 38 in der Gemarkung Törten
- im Süden durch einen Teilbereich des Grabenflurstücks des Taube – Landgrabens (Gemarkung Törten, Flur 38, Flurstück 890)
- im Westen durch die Flurstücke 908 und 914, Flur 38, Gemarkung Törten und
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 916, Flur 38, Gemarkung Törten

gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 160 Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“ in Dessau Süd zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aufzustellen (Beschl. Nr. 299 / 01).

Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 160 sind der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau vom 25.05.1994 (Beschl. Nr. 776/94) über den Erhalt der Dessauer Kleingärten und die im Jahre 1999 verabschiedete und in 2007 fortgeschriebene Kleingartenkonzeption.

Letztere hat wichtige Ziele zur Förderung der städtebaulichen, sozialen und ökologischen Bedeutung des Kleingartenwesens in der Stadt Dessau definiert. Sie hat insbesondere das Ziel festgelegt, jene Kleingartenanlagen in der Stadt Dessau,

1. die wichtige Elemente zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung darstellen,
2. die somit auch bedeutende Bestandteile der gemeindlichen Frei- und Erholungsflächen sind,
3. die einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten darstellen,
4. die somit auch aus städtebaulicher Sicht als wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau angesehen werden können,
5. wo Pachtverträge über die kleingärtnerische Nutzung privaten Grund und Bodens bestehen und
6. folglich Nutzungskonkurrenzen (Absichten zur Änderung der kleingärtnerischen Nutzung in Wohnen oder Gewerbe) unvermeidbar sind

durch die Aufstellung von Bebauungsplänen auf unbestimmte Zeit zu sichern.

Unter dem Aspekt der Sicherung und Weiterentwicklung des Erhaltes der Kleingärten und der Gewährleistung der Freizeitbedürfnisse derjenigen Teile der Bevölkerung, die nicht über einen eigenen Hausgarten verfügen, soll es somit ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklungsplanung sein, die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet zu schützen, zu erhalten und fortzuentwickeln.

Eine hohe Schutzbedürftigkeit kommt dabei den kleingärtnerisch genutzten Flächen, die entlang einer Straße in direkter Nachbarschaft mit Wohnbebauung liegen und somit einem erhöhten offenkundigem Umnutzungsdruck unterliegen. Dazu zählt auch die Kleingartenanlage „Haideburg e.V.“, welche inmitten des Siedlungsgebietes Haideburg / Dessau – Süd liegt. Würde die Stadt hier die unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften,

insbesondere des Bundeskleingartengesetzes¹ (BKleingG) ist dabei vorgesehen, die Flächen überwiegend als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festzusetzen.

Durch die beabsichtigte Festsetzung der Kleingärten der Anlage „Haideburg“ in einem Bebauungsplan gelten die Kleingartenpachtverträge auch auf solchen Grundstücken, die nicht der Gemeinde gehören, als auf unbestimmte Dauer verlängert. Kleingärten, die auf in kommunalem Eigentum befindlichen Flächen betrieben werden, sind aufgrund § 20a Nr. 2 BKleingG auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen als "fiktive" Dauerkleingärten zu behandeln. Daraus erwachsen entsprechende Rechte und Pflichten insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten der Kündigung sowie hinsichtlich der Stellung von Ersatzflächen bei Fortfall von Kleingärten oder Teilen davon. Im Gegensatz dazu bestehen bei Kleingärten, deren Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, andersartige rechtliche Bedingungen. Insbesondere besteht ein nur erheblich eingeschränkter Kündigungsschutz.

Denn im Vergleich zu jenen Kleingärten, die auf gemeindeeigenen Flächen betrieben werden, unterliegen andere Grundeigentümer nicht der Verpflichtung, Kleingartenflächen bereitzustellen.

Die für diese Beschlussfassung durchgeführten Verfahrensschritte von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange über die Offenlage bis hin zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben gezeigt, dass die Planung geeignet und erforderlich ist, die o.a. Ziele umzusetzen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist erforderlich, um ihn auszufertigen und öffentlich bekannt machen zu können. Der Bebauungsplan ist danach in Kraft getreten. Er gewährleistet dann die Rechtssicherheit und eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Kleingärtner.

Anlage 2:

-Bebauungsplan Nr. 160 „Kleingartenanlage Haideburg“, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B i.d.Fass. vom 13.11.2007

-Begründung i.d.Fass. vom 13.11.2007

-Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde nach § 10 Abs. 4 BauGB

¹ Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 BGBl I 1983, 210; Änderungen aufgrund EinigVtr. vgl. § 20 a; zuletzt geändert durch Art. 14 G v. 13.9.2001 I 2376.