

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/086/2006/V-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	öffentlich	24.02.2006			
Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt	öffentlich	14.03.2006			
Stadtrat	öffentlich	29.03.2006			

Mitzeichnung:

Dienststelle (Org.-Dezimale)	36	37	40	51	53	60	61	62	63	66	80	83
Datum	31.1.06	27.1.06	1.2.06	3.2.06	7.2.06	6.2.06	13.1.06	19.1.06	8.2.06	30.1.06	31.1.06	30.1.06
Unterschrift (Kurzzeichen)	liegt vor											

Titel:

Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 152 Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" in Dessau-Törten in der Fassung vom 21.11.2005 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. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i. V. mit § 233 Baugesetzbuch wird der Bebauungsplan Nr. 152 Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch", bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B in der Fassung vom 21.11.2005 als Satzung beschlossen. Die ihm beigelegte Begründung in der Fassung vom 21.11.2005 wird 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 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 2414), geänd. durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

bestätigt in der Dienstberatung des Oberbürgermeisters am:

Oberbürgermeister

beraten/beschlossen im (Name des Ausschusses) am:

Vorsitzender des Ausschusses

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
Stellvertreter

Semper
Stellvertreter

Anlage 1:

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ und der dazugehörigen Begründung vom 21.11.2005 dient der Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" und der Umsetzung der in § 14 Bundeskleingartengesetz verankerten Ersatzlandverpflichtung als Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan.

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 02.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ in Dessau-Törten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Stadt Dessau folgt damit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung über den Erhalt der Kleingartenanlagen in ihrer Größe vom 25.05.1994 (Beschl.-Nr. 101/94) und über die Dessauer Kleingartenkonzeption.

Das Planungserfordernis ergibt sich u.a. aus dem Umstand, dass innerhalb der Kleingartenanlage Kleingartenpachtverträge über Grundstücke bestehen, die nicht der Kommune gehören. Erst die Sicherung solcher Kleingartenanlagen durch die verbindliche Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 3 BKleingG kann einen dauerhaften Status der Kleingärten als stadtbildprägende und stadtoökologisch wichtige Grünflächen mit kleingärtnerischer Nutzung garantieren.

Die derzeit 107 Gärten zählende Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" im Stadtteil Dessau-Törten liegt nahezu gänzlich auf privatem Grund und Boden. Die räumliche Eingliederung der Kleingartenanlage ins Gesamtgefüge der Stadt und des Stadtteils zeigt, dass die Anlage innenstadtnah an einem gut erschlossenen System aus Straße und ÖPNV liegt. Dies lässt die Kleingartenanlage auch für rentablere Nutzungen attraktiv erscheinen.

Mit der Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 152 „Kleingartenanlage Am Schenkenbusch“ sind folgende Ziele verbunden:

1. Der Erhalt der Kleingartenanlage ist Bestandteil einer wichtigen Planungsleitlinie der Stadt Dessau, den Schutz und die Entwicklung des Kleingartenwesens betreffend. In erster Linie erfüllt die Stadt Dessau dadurch die Pflicht, Kleingärten als Ersatz für fehlende Hausgärten zu sichern und dauerhaft bereit zu stellen. Diese Aufgabe ist zudem von großer gesellschaftlicher und sozialer Bedeutung. So stellen die Gärten der Kleingartenanlage ein wichtiges Stück Lebensqualität dar, wo Möglichkeiten des Arbeitens, des Erholens, des Erntens von Obst und Gemüse und des gemeinschaftlichen Zusammenseins bestehen.
2. Die Kleingartenanlage zählt zu den Stadtgliederungselementen, die durch ihre Grünflächen wichtige Bestandteile innerhalb und am Rande dichter bis lockerer Bebauungen darstellen und im Zusammenhang mit anderen Grünflächen positiv auf das Stadtklima und die lufthygienische Situation wirken. Nicht zuletzt bietet sie dadurch den Kleingärtnern und der Allgemeinheit zahlreiche Möglichkeiten der Entspannung und entfaltet dadurch auch ihre Wohlfahrtswirkung. Daher soll es eine Aufgabe der Bebauungsplanung sein, die Kleingartenanlage langfristig zu sichern und zu entwickeln.
3. Die Kleingartenanlage steht im Zusammenhang mit anderen großen Kleingartenanlagen und ist unter stadtoökologischen Gesichtspunkten dadurch besonders wirksam. Solche räumlichen Funktionseinheiten sind besonders schutzbedürftig. Die hohe Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage bezieht sich auf ihre im Verbund besonders wirksam werdende Funktion als strukturierendes, stadtbildprägendes und klimatisch / lufthygienisch wirksames Freiraumelement.
4. Ein uneingeschränkter Schutz der Kleingartenanlage ist jedoch nicht das einzige Ziel der Bebauungsplanung, sondern die Entwicklung der Anlage ist von gleich großer

Bedeutung. Von dieser Zielstellung ausgehend sieht §6 HS 1 BKleingG vor, dass Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden können. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt und eine Entwicklungsgrundlage geschaffen. Diese Bestimmung trägt auch den städtebaulichen Funktionen der Kleingartenanlage und den Belangen der Kleingärtner Rechnung. Die Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ mit ihrem Wegenetz und den gemeinschaftlichen Einrichtungen bedarf unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie Ihre Funktionen erfüllen. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Die ist bei Kleingartenanlagen, gesichert durch die Bauleitplanung, naturgemäß höher als bei befristeten Verträgen.

5. So soll die Entwicklung der Kleingartenanlage auch einen größeren Einfluss auf die Stadtgliederung, das Siedlungsbild und das Mikroklima ausüben und dadurch die stadtoökologischen Funktionen stärken. Ein weiteres Ziel besteht deshalb in der Förderung der Qualität der Kleingartenanlage durch bestimmte gemeinschaftliche Strukturen (Spielplatz, Wege).
6. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ um weitere 8 Parzellen beinhalten. Diese Erweiterung ist erforderlich, da ein Teil der Gärten der Kleingartenanlage „Eichenbreite“, die aufgrund des realisierten Straßenbauvorhabens „Bundesstraße 184 Südanbindung“ weggefallen sind, an einem anderen Ort ersetzt werden müssen. Diese 8 zusätzlichen Parzellen stellen somit Ersatzflächen gemäß § 14 Abs. 1 BKleingG, wonach die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereit zu stellen hat, sofern ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten gekündigt wurde, dar (Ersatzlandpflicht).
7. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass mittels der Bebauungsplanung für die Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ eine wichtige städtebauliche, gesellschaftliche, soziale und ökologische Aufgabe der Stadt Dessau erfüllt wird. So sind die Gärten der Anlage wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau. Sie bieten dadurch einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten, sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten dem einzelnen Gärtner und seinen Gästen ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration.

Infolge dessen ist es vorgesehen, die Kleingärten der Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" sowie Flächen für acht weitere Parzellen in einem Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festzusetzen.

Durch die beabsichtigte Festsetzung der Kleingärten der Anlage „Am Schenkenbusch“ in einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB als Fläche für Dauerkleingärten 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:

- A) Bebauungsplan Nr. 152 Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" in Dessau-Törten i. d. F. vom 21.11.2005 / jede Fraktion
- B) Begründung zum Bebauungsplan