

## BEGRÜNDUNG

### zur Erstellung von Bebauungsplänen für Gartengebiete

#### 1. Anlaß der Bebauungsplanaufstellungen

Der "Erlaß des Innenministeriums über die Zulassung von Geschirrhütten, Gartenhäusern und Wochenendhäusern" (Kleinbautenerlaß) vom November 1978 regelt, daß Garten- und Wochenendhäuser aus Gründen des Landschaftsschutzes außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile nur in Bereichen gebaut werden dürfen, wo es entsprechende rechtsverbindliche Bebauungspläne zulassen. (Ausgenommen hiervon sind jedoch sogenannten Geschirrhütten bis zu einer Größe von 15 cbm, für die nach § 52 LBO keine Baugenehmigung erforderlich ist.)

Um dem Wunsch von Bürgern nach Kleingärten Rechnung zu tragen, wurden seitens der Stadtverwaltung und des von der Stadt beauftragten Landschaftsplaners Gebiete ausgewählt, in denen ohne wesentliche Beeinträchtigung der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes Kleingärten angelegt werden könnten. Dort, wo sie schon vorhanden sind, und die obengenannten Kriterien ein Belassen ermöglichen, sollen sie ebenfalls planungs- und baurechtlich gesichert werden.

Mit diesem Vorgehen kann der Bestand an Kleingärten legalisiert bzw. ein weiteres Angebot geschaffen werden; gleichzeitig erfolgt mit der Aufstellung von Bebauungsplänen aber eine exakte Abgrenzung der Bereiche, wo Gartenhäuser mit ihren meist eingezäunten Gärten zulässig sind oder nicht errichtet werden dürfen bzw. abzureißen sind.

Generell besteht in der Kernstadt Bedarf an Kleingärten, während in den Stadtteilen (Ausnahme Rammersweier) keine größeren geschlossenen Anlagen entstehen sollten. Kleingärten sind mehr als städt. Grünelemente zu werten, die dem Charakter der Ortschaften nicht angemessen sind. Der örtliche Bedarf sollte hier durch die Nutzung von Kleinparzellen und Restflächen vor allem am Ortsrand gedeckt werden.

Die in den vorgelegten Plänen markierten Gebiete erfassen Bereiche mit bereits im Außenbereich bestehenden Kleingärten, welche z.T. Gartenhäuser und Einfriedigungen aufweisen. Mit der Gartengebietsausweisung bleibt den in den Gebieten liegenden, bisher ungenehmigten Objekten eine Beseitigungsverfügung nach dem Kleinbautenvollzugserlaß erspart. Bestehende Gartenhäuser, die vor dem Jahre 1965 errichtet wurden und größer als 25 m<sup>3</sup> sind, genießen Bestandsschutz und unterliegen damit nicht dem obengenannten Kleinbautenerlaß.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes (Teilbereich "Bei der Lindenhöhe") überlagert teilweise den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bei der Laubenlinde" aus dem Jahre 1970.

Dieser Bebauungsplan ist deshalb in ein Planänderungsverfahren einzubeziehen. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bei der Laubenlinde" sind diese überlagerten Flächen als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen und bereits größtenteils kleingärtnerisch genutzt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist jedoch nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nicht gestattet.

Nach dem künftigen Bebauungsplan "Bei der Lindenhöhe" soll die Errichtung von Kleinbauten ermöglicht werden.

## II. 1. Allgem. Bedarf an Gartenflächen

Nach einer Ermittlung des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau u. Landesplanung, München, werden folgende Berechnungswerte bei der Bedarfsermittlung für Kleingärten empfohlen:

Maximal	20 - 30 m <sup>2</sup> / EW
Mittelwert	10 - 17 m <sup>2</sup> / EW
Minimal	1,5 - 5 m <sup>2</sup> / EW

## II. 2. Bedarf an Kleingärten in Offenburg

Die Stadt Offenburg hat gegenwärtig ca. 450 - 500 Gärten verpachtet; in der erweiterten Anlage im Stockfeld können noch einmal 70 - 80 Gärten geschaffen werden.

Potentielle Nachfragen nach Kleingärten kommen vor allem aus Gebieten mit Geschößwohnungsbau, wo keine Gartenflächen bei den Wohnungen bestehen. Deshalb ist der Bedarf in den Ortsteilen im Vergleich zur Kernstadt auch nur niedrig anzusetzen.

Darüber hinaus prognostiziert das städt. Liegenschaftsamt zusammen mit dem Landschaftsplanungsbüro Prof. Eberhard und Partner, Konstanz, folgenden zusätzlichen Bedarf:

- a) Nordweststadt (Gebiet zwischen Kinzig u. Bahn, nördl. Freiburger Straße)  
Ein überwiegend gewerbliches und industriell genutztes Gebiet, das wenig Bedarf hat.
- b) Oststadt (Gebiet östl. der Bahn u. nördl. der Weingartenstraße)  
Neubedarf von etwa 100 Gärten sowie von 10 Gärten als Ersatz für entfallende Gärten im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes "An der Rammersweirer Straße".
- c) Oststadt (Gebiet südl. der Weingartenstraße)  
Neubedarf von etwa 30 - 50 Gärten  
Ersatz für die in Zukunft entfallenden Gärten an der Fessenbacher Straße durch die längerfristige Aufstellung des Bebauungsplanes "Seitenpfaden".
- d) Innenstadt  
Neubedarf von etwa 20 - 30 Gärten
- e) Albersbösch  
Neubedarf von etwa 50 Gärten als Ersatz für die künftig durch die Planung "Kreuzschlag - Teil 2" wegfallenden Parzellen.

Zusammenfassend liegt mittelfristig der künftige Neubedarf bei ca. 210 - 240 Kleingärten.

II. 3. Bestehende Kleingärten

Neben den durch Bebauungspläne abgedeckten Gartengebieten, "Kreuzschlag" und "Am Uhlgraben - In der unteren Löwer" sind in Streulagen noch einzelne Gartengrundstücke vorhanden, welche durch Bebauungspläne nicht erfaßt werden können (ca. 15,00 ha in Gesamt-Offenburg).

III. Planungsrechtliche Ausweisungen:

III. 1. Gartengebiete, für die ein Bebauungsplan erstellt werden soll:

Laubenmatte	- Rammersweier
Loh	- Rammersweier
Bei der Lindenhöhe	- Kernstadt
Am Uhlgraben - In der unteren Löwer Teil II	- Kernstadt
Obere Löwer	- Kernstadt
Am Bürgerwald	- Kernstadt

III. 2. Gartengebiete, die bereits planerisch abgesichert sind:

Am Stadtwald	- Kernstadt
Am Uhlgraben-In der unteren Löwer	- Kernstadt
Kreuzschlag Teil 1	- Kernstadt
Stockfeld	- Schutterwald

IV. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Die Bereiche Gartengebiet "Stockfeld" und "Am Uhlgraben - In der unteren Löwer" sind im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg bereits ausgewiesen. Die übrigen Bereiche sollen im anstehenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Gartengebiete ebenfalls berücksichtigt werden.

V. Zweckbestimmung

Ziel der Aufstellung von Bebauungsplänen für die einzelnen Bereiche ist die Festsetzung von Gartengebieten mit der Möglichkeit der Errichtung und freizeitlichen Nutzung von Gartenhäusern.

VI. Aussagen des Landschaftsplaners zu den im Landschaftsplan ausgewiesenen Gartengebieten

Bei der Lindenhöhe - Offenburg - Ost (Kernstadt)

Um den hohen Wert, den Lindenhöhe und Waldbachsenke für eine allgemeine landschaftsbezogene Erholung besitzen, auch in Zukunft zu erhalten, sind ordnende und lenkende Maßnahmen dringend erforderlich. (Keine größere Ausweitung des Gartengebietes; Beschränkung der Hütten bzw. Gartenhäuser auf 25 m<sup>3</sup> und Einflußnahme auf die Zaungestaltung). Aufgrund des reichen Baumbestandes wirken sich die vorhandenen Kleingärten nicht sonderlich nachteilig auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft aus.

Obere Löwer - Offenburg-Süd (Kernstadt)

Östlich der Schwarzwaldbahnlinie bzw. nördlich der Südringstraße sind im Bereich "Obere Löwer" einige Kleingärten vorhanden. Im Bereich "Fessenbacher Straße" - "Seitenpfaden" müssen die vorhandenen Kleingärten mittel- bis langfristig der Bebauungsplanentwicklung weichen.

Als Ersatzgelände wird der Bereich "Obere Löwer" empfohlen. Eine Ausweitung in östlicher Richtung ist vorgesehen.

Am Sägeteich - Offenburg-Süd (Kernstadt)

Die Kleingärten fügen sich gut in die Grünverbindung entlang des Mühlbaches ein und sollten erhalten bleiben.

Eine Erweiterung des Gebietes ist nicht vorgesehen.

Von einer planerischen Sicherung wird jedoch abgesehen, da auf Dauer eine gewisse Gefährdung der Trinkwassergewinnung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Am Stadtwald - Offenburg-West (Kernstadt)

Für die im Freihaltebereich entlang der 110 - KV-Freileitung liegenden Kleingärten wird die Erhaltung empfohlen. Eine Erweiterung ist nicht möglich.

Bürgerwald - Offenburg-West (Kernstadt)

Im Gebiet nördlich der Schutterwälder Straße besteht ein größeres Gartengebiet. Durch die künftige Planung "Kreuzschlag - Teil 2" werden einige Kleingärten entfallen müssen. Es ist jedoch Ersatzgelände und genügend Platz vorhanden, so daß die Gesamtanlage noch erweitert werden kann.

Eine Neuordnung der vorhandenen Parzellen wird empfohlen. Zwischen geplanter Bebauung und Bürgerwaldsee wären noch weitere Kleingartenanlagen, bei entsprechender Nachfrage, möglich.

Das vorgesehene Gebiet "Oberörtle" wird als künftige Kleingartenanlage nicht berücksichtigt, weil hier der Erholungswert wegen der Einflugschneise zum Offenburger Verkehrslandeplatz nicht gegeben erscheint. Außerdem sind Gefährdungen durch zu tief fliegende Flugzeuge nicht auszuschließen.

Der Landschaftsplan gibt weiter die Empfehlung, auch in den Bereichen "Riedhalde - Rittgewann" (Rammersweier), "Bittler" (Zell-Weierbach) und "Am Spitalberg" (Kernstadt) wegen des Bestandes zahlreicher Gärten entsprechende Bauungspläne aufzusteilen.

Die genannten Gewanne befinden sich aber alle im Geltungsbereich des künftigen Landschaftsschutzgebietes "Offenburger Vorbergzone". Obwohl es sich bei den vorhandenen Gärten meist um extensiv genutzte Grundstücke handelt, die hier die Landschaft mit prägen, ist rechtlich die Ausweisung solcher Zonen als Gartenhausgebiete im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Beurteilungen von Gartenhäusern, Einfriedigungen etc. müssen deshalb im Rahmen der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgen.

Laubenmatte - Offenburg-Ost (Rammersweier)

Im Zuge einer Flurbereinigung wurde der Bereich "Pflenzinger" aus der Reblandmasse ausgeklammert; er wird bereits teilweise als Gartenanlage genutzt. Lenkende und ordnende Maßnahmen sind hier wegen der freien Lage in der Landschaft nötig. (Festsetzungen von Bebauungsvorschriften u.a. mit einer Beschränkung der Gartenhausgrößen auf max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche.)

Loh - Offenburg-Ost (Rammersweier)

Für diesen Bereich gilt die gleiche Begründung wie für das Gebiet "Laubenmatte".

Beide Gebiete "Loh" und "Laubenmatte" liegen im unmittelbaren Anschluß an das geplante Landschaftsschutzgebiet "Offenburger Vorbergzone". Um das Landschaftsbild hier nicht zu stark zu beeinträchtigen durch eine Massierung von Gartenhäusern, wird festgelegt, daß Gartenhäuser erst ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zulässig sind.

Aufgrund der umgebenden Rebflächen bzw. deren Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln kann es in diesen Gebieten u.U. zu entsprechenden Immissionen kommen.

VII. Erweiterung bestehender Gebiete:

Am Uhlgraben - In der unteren Löwer - Offenburg-Süd (Kernstadt)

Westlich der Schwarzwaldbahnlinie liegt das Gartengebiet "Am Uhlgraben - In der unteren Löwer". Für diesen Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Anlage wird durch einen Verein verwaltet. Erweiterungswünsche bestehen.

Stockfeld - Offenburg-West (Kernstadt)

Zwischen Bahnlinie und altem Flugplatz liegt das Garten-  
gebiet "Stockfeld". Zur Zeit wird das Gebiet nach Westen  
erweitert. Dieser Bereich wird ebenfalls von einem einge-  
tragenen Verein geführt. Die gesamte Anlage befindet sich  
auf Gemarkung Schutterwald.

Kreuzschlag Teil 1 A - Offenburg-West (Kernstadt)

Diese Kleingärten liegen weitgehend in privater Hand und  
sind in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan integriert.

IX. Statistik

IX. 1 Flächenzusammenstellung

1.1 In bestehenden Bebauungsplänen und in Streulagen  
bereits vorhandene Gartengebiete:

Am Uhlgraben - In der unteren Löwer		
Gebietsgröße	ca. 16.720 m <sup>2</sup>	
Kreuzschlag - Teil 1 A		
Gebietsgröße	ca. 7.640 m <sup>2</sup>	
Am Stadtwald	ca. 10.160 m <sup>2</sup>	
Stockfeld	ca. 73.800 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
	91.600 m <sup>2</sup>	ca. 9,2 ha
Gartenflächen in Streulagen	ca. 150.000 m <sup>2</sup>	ca. 15 ha

1.2 Für die Ausweisung von Bebauungs-  
plänen vorgesehene Gebiete:

Gebietsgrößen nach festge-  
setzten Umfangsgrenzen

Laubenmatte

Gebietsgröße ca. 28.960 m<sup>2</sup>

ca. 28.960 m<sup>2</sup>

Bestand arrondiert

Loh

Gebietsgröße ca. 22.600 m<sup>2</sup>

ca. 22.600 m<sup>2</sup>

Bestand arrondiert

Am Uhlgraben - In der unteren Löwer Teil II

Gebietsgröße ca. 16.720 m<sup>2</sup>

ca. 16.720 m<sup>2</sup>

erweitert um ca. 10.680 m<sup>2</sup>

Obere Löwer

Gebietsgröße ca. 7.360 m<sup>2</sup>

ca. 27.000 m<sup>2</sup>

erweitert um ca. 19.640 m<sup>2</sup>

Burgerwald

Gebietsgröße ca. 44.000 m<sup>2</sup>

ca. 31.300 m<sup>2</sup>

reduziert um ca. 12.700 m<sup>2</sup>

Summe

150.460 m<sup>2</sup>

1.3 Gesamtgartenfläche

gepl. Gartengebiete

ca. 15,0 ha

+ bestehende Gärten

ca. 9,2 ha

+ Gärten in Streulagen

ca. 15,0 ha

zusammen

ca. 39,2 ha

IX. 2. Versorgungsgrad der Offenburger Bevölkerung

(nach Rechtskraft der Bebauungspläne einschl. Streulagen):

Am 30.06.1989 - 51.759 Einwohner  
Gärtenfläche pro Einwohner ca. 8 m<sup>2</sup> / EW

Die vorhandene und geplante Gartenfläche je Einwohner bewegt sich hiernach zwischen dem Minimal und dem Mittelwert gem. Städtebauinstitut München (s.S. 3).

IX. 3. Belegungswerte der Gartengebiete

		noch freie Fläche
Laubenmatte	- 15 %	24.620 m <sup>2</sup>
Loh	- ca. 20 %	18.080 m <sup>2</sup>
Bei der Lindenhöhe	- ca. 85 %	3.580 m <sup>2</sup>
Am Uhlgraben - In der unteren Löwer	- ca. 65 %	5.850 m <sup>2</sup>
Obere Löwer	- ca. 45 %	14.850 m <sup>2</sup>
Am Stadtwald	- ca. 100 %	-
Kreuzschlag	- ca. 75 %	1.910 m <sup>2</sup>
Am Bürgerwald	- 100 %	-
Stockfeld	- ca. 100 %	-

68.890 m<sup>2</sup>

(auch die noch zu überplanenden Gebiete sind teilweise heute schon entsprechend genutzt.)

(ermittelt aus den Angaben unter XI.1.2)

X. Zusammenfassung

Die noch nicht kleingärtnerisch genutzten Flächen haben zusammen ca. 68.900 m<sup>2</sup>. Bei Zugrundelegung von 400 m<sup>2</sup> pro Kleingarten (max. Wert gem. Bundeskleingartengesetz) können damit ca. 172 Gärten, bei einem in Offenburg üblichen Mittelwert von 300 m<sup>2</sup> pro Garten ca. 230 Gärten neu angelegt werden.

Damit kann der vom Liegenschaftsamt ermittelte Bedarf von 210 bis 240 Gärten in Offenburg gedeckt werden.

Offenburg, den 18.06.1990



*[Handwritten Signature]*  
Dr. Bruder  
Oberbürgermeister