B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 130 b für den Bereich der Kleingartenanlagen „Löntroper Heide“ und „Auf dem Beckfeld“

Endstandsfassung vom 12.12.2005

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 17.11.2005 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

I. Räumlicher Geltungsbereich und Anlass der Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Stadtteil Hüls-Süd bestehenden Kleingartenanlagen „Löntroper Heide“ und „Auf dem Beckfeld“, mit derzeit ca. 68 Kleingärten.
Das ca. 3 ha. große Plangebiet erfasst Flächen westlich der Georg – Herwegh – Straße und östlich der Hülsstraße zwischen Ringerottstraße und Löntroper Grenzweg.
Nach § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten nur dann ein Dauerkleingarten und somit rechtlich auf Dauer in seinem Flächenbestand gesichert, wenn er auf einer Fläche liegt, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.
Um die kleingärtnerische Nutzung von Kleingartenanlagen auf Dauer sicherzustellen, sind entsprechende Bebauungspläne aufzustellen und Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

II. Planungsrechtliche Situation und andere Vorgaben

1. Flächennutzungsplan
Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marl sind die Flächen des Plangebietes östlich der Hülsstraße und westlich der Georg – Herwegh - Straße als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Direkt im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden und Westen sind Flächen für die Forstwirtschaft, Schutz- und Trenngrün und Grünflächen dargestellt.
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 130 b der Stadt Marl ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Stadtentwicklungsplanung
Innerhalb des Nutzungsgefüges der Stadt sind Dauerkleingärten städtebaulich von Bedeutung. Sie stellen ein Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Siedlungsbereiche dar und verbessern das ökologische Gleichgewicht. Dauerkleingartenanlagen sind aber auch von großer sozialer Bedeutung für die Gesundheit, insbesondere in ihrer Ausgleichsfunktion zur Berufstätigkeit und tragen wesentlich zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse bei.
Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es daher, Flächen für Dauerkleingärten bedarfsgerecht anzubieten bzw. bereits vorhandene Kleingartenanlagen planungsrechtlich auf Dauer zu sichern.

3. Planungsrechtliche Situation
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 b erfasst eine Teilfläche des in Teilabschnitten geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 130 der Stadt Marl. In dem nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sichert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 130 a eine überwiegende ein- bis zweigeschossige und in Teilbereichen eine bis zu viergeschossige, inzwischen realisierte Wohnbebauung.
Der direkt östlich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 62 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung schaffen.
Das Plangebiet erfasst vorhandene Kleingartenflächen als Grünflächen im direkten Bereich des Wohnsiedlungsbereiches Ringerottstraße. Diese Bereiche sind weitgehend bebaut und erschlossen. Die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen an der Hülsstraße/Ringerottstraße und Georg - Herwegh - Straße fügt sich somit in die gegebene Nutzungsstruktur ein.

III. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

1. Städtebauliches Ziel
Die Stadt Marl betrachtet es als städtebauliches Ziel, bereits bestehende Kleingartenanlagen zu erhalten und planungsrechtlich als Dauerkleingartenanlagen zu sichern, um so eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

2. Art und Maß der Nutzung
Dauerkleingärten dienen den Kleingärtnern zur nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung. Kleingärten sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen private Grünflächen im Sin-

ne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die festgesetzte private Grünfläche / Dauerkleingarten sichert somit eindeutig die private gärtnerische Zweckbestimmung der Flächen im Plangebiet.
Zur Sicherung der städtebauliche Ordnung wurden die Baugrenzen der zweckgebundenen baulichen Anlagen so gefasst, dass eine geordnete Stellung der Kleingartenlauben bei gleichzeitiger Sicherung einer größtmöglichen nutzbaren Gartenfläche erreicht wird. Das einheitliche Erscheinungsbild wird durch die festgesetzten eingeschossig zu bebauenden Flächen entlang der Erschließungswege gesichert. Die maximal zulässige Größe und Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist durch das Bundeskleingartengesetz geregelt.
Der Kleingartenverein Löntroper Heide plant für die Vereinsmitglieder den Neubau eines Vereinsheims einschließlich eines Terrassenbereichs als Versammlungsort. Vorgesehen ist eine ganztägige Nutzung durch Vereinsmitglieder sowie auch Feierlichkeiten im Rahmen des Vereinslebens.
Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im unmittelbaren Bereich des Eingangs Ringerottstraße/Smetanastraße, ist eine Fläche als private Grünfläche/Dauerkleingarten mit der Zweckbestimmung Vereinsheim festgesetzt. Die Festsetzung private Grünfläche/Dauerkleingarten mit der Zweckbestimmung Vereinsheim ist eine Nebenanlage und dient als gemeinschaftliche Einrichtung, die der kleingärtnerische Nutzung förderlich ist und der Zweckbestimmung der Festsetzung Dauerkleingarten nicht widerspricht.
Diese festgesetzte Fläche eines Vereinsheims befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebäuden an der Ringerottstr. und der Smetanastr. Aufgrund der Nutzung als Versammlungsraum bzw. auch für Feierlichkeiten können Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wurde eine Immissionsbeurteilung über eine Schallimmissionsprognose durch ein entsprechendes Fachbüro erarbeitet. Dieser Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und als Anlage beigefügt. Wie aus dem Fachbeitrag zu entnehmen ist, lassen sich nur unter Beachtung von Nutzungsregelungen die Immissionsgrenzwerte nach der TA Lärm einhalten. Die im Fachbeitrag genannten Auflagen bzw. Maßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung, so dass weder tags noch nachts von einer erhebliche Belästigung durch das Vereinsheim auszugehen ist.
Um die Kleingartenanlage von nicht erwünschten Nutzungen zu schützen und eine weitere ökologische Entwicklung zu fördern, wird das Abstellen von Fahrzeugen, Campingwagen etc. und das Lagern von Baumaterial sowie das dauerhafte Wohnen ausgeschlossen.

Neben den festgesetzten privaten Grünflächen / Dauerkleingarten und den öffentlichen Verkehrsflächen ist im nördlichen Geltungsbereich im Bereich des öffentlichen Parkplatzes/Smetanastraße eine nicht zu bebauende Fläche in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine kleine Teilfläche, die in ihrer Zuordnung dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 130 a noch zuzuordnen ist und als nicht zu bebauende Grundstücksfläche genutzt wird.

3. Kinderspielplatz
Nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten zu berücksichtigen. Diese Grundsätze verpflichten, unter anderem ausreichende Gelegenheiten für das Spielen vorzusehen. Die in den Kleingartenanlagen bereits bestehenden privaten Kinderspielplätze sind entsprechend ihrer Lage im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Umweltverträglichkeit und Belange von Natur und Landschaft
Wie in Ziffer 1 "Städtebauliches Ziel" dargelegt, wird der Bebauungsplan für die planungsrechtliche Bestandssicherung der bestehenden Kleingartenanlagen aufgestellt. Eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 3 a/b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht nicht, da das Vorhaben nicht die in Anlage 1 Nr. 18 genannte Nutzungsart bzw. Größe und Leistungsgrenze überschreitet. Eingriffe im Sinne des § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz sind, da lediglich die vorhandene Situation planungsrechtlich gesichert wird, nicht zu erwarten. § 1a und § 2 a 2 Baugesetzbuch findet daher keine Anwendung.

5. Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise
Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Anhaltspunkte für Altlasten, die die kleingärtnerische Nutzung beeinträchtigen, liegen nicht vor.
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

6. Immissionen
Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen der Luft unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen

Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.
Durch die westlich an das Plangebiet angrenzende Hülsstraße treten Schallemissionen auf. Diese Schallemissionen werden durch einen vorhandenen Lärmschutzwall entlang der Hülsstraße abgefangen, so dass von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet nicht auszugehen ist.
Wie bereits erwähnt, sind Auflagen zur Nutzung des geplanten Vereinsheims entsprechend dem Fachbeitrag zur Schallimmissionsprognose einzuhalten. Diese Auflagen werden Bestandteil der Baugenehmigung, so das bei Einhaltung der Auflagen Konfliktsituationen zwischen dem geplanten Vereinsheim und der vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

IV. Erschließung, Ver- und Entsorgung und Finanzierung

1. Erschließung
Über die Hülsstraße/Ringerottstraße und über den Löntroper Grenzweg und der Georg – Herwegh - Straße sind die Kleingartenanlagen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen und werden über den Ein- und Ausgang Ringerottstraße und Georg – Herwegh - Straße erschlossen. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte vorhandene Wegeführung innerhalb des Plangebietes sichert die Erschließung der jeweiligen Gärten sowie das im öffentlichen Interesse liegende Durchwandern der Anlage, um so der Öffentlichkeit den Zugang der Kleingartenanlage zu sichern.

2. Ruhender Verkehr
Bei einem Bedarf von 1 Stellplatz je 3 Kleingärten sind für ca. 68 Kleingärten mindestens 22 Stellplätze erforderlich. Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Ringerottstraße zwei öffentliche Parkplatzanlagen mit ca. 40 Stellplätzen vorhanden. Diese Anlagen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt und decken den Stellplatzbedarf ab.

3. Ver- und Entsorgung
Nach den Richtlinien sind für Kleingartenanlagen umweltgerechte Ver – und Entsorgungsanlagen sicherzustellen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen wurde vereinbart, das sogenannte „Essener/Bochumer Entsorgungsmodell“, bezogen auf die technische Ausführung, für die vorhandene Kleingartenanlage umzusetzen. Es handelt sich hierbei um eine umweltgerechte Entsorgung, die den Veränderungen des Nutzungsanspruchs eines Kleingartens in der heutigen Zeit entspricht und der Körper- und Gesundheitshygiene , der Lebensqualität u. a. gerecht wird. Dieses Entsorgungssystem geht davon aus, dass von der jeweiligen Kleingartenlaube ein internes, privates Rohrnetz innerhalb der Kleingartenanlage verläuft, in einen Übergabeschacht mündet und von hier aus der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt. Bei der geplanten Umsetzung dieses Entsorgungsmodells werden Entwicklungen vermieden, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen. Um den Charakter einer Wochenend- bzw. Ferienhaussiedlung zu unterbinden, wird vertraglich geregelt, das die Wasserversorgung der Gartenparzellen über einen zentralen Wasseranschluss an das öffentliche Netz nur in der Vegetationszeit von März bis Oktober (max. bis Nov.) erfolgt und somit die „Bewohnbarkeit“ des Kleingartens über das ganze Jahr ausgeschlossen ist.

Dem Bestand entsprechend ist im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, direkt an der Ringerottstraße, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche/Parkplatz eine Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität festgesetzt.

4. Kosten
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 b entstehen der Stadt Marl keine Kosten.

Marl, 12.12.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.