Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 b für den Bereich der Kleingartenanlage "Immergrün", Wiesenstraße

Endstandsfassung vom 01.07.2002

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 21.05.2002 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

I. Räumlicher Geltungsbereich und Anlass der Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Stadtteil Drewer gelegene bestehende Anlage des Kleingartenvereins "Immergrün" mit derzeit ca. 13 Kleingärten.

Das ca. 7.600 qm große Plangebiet erfasst Flächen östlich der Wiesenstraße und westlich des Freerbruchbaches.

Nach § 1 (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 Wiesenstraße als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Weiter nach Osten sowie direkt im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit verschiedenen Zweckbestimmungen gekennzeichnet.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 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. 4 b erfasst eine Teilfläche des in Teilabschnitten geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4 der Stadt Marl. In dem nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sichert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 a eine überwiegende ein- bis zweigeschossige und in Teilbereichen eine bis zu viergeschossige, inzwischen realisierte Bebauung. Wie im Norden schließen sich im Westen im Zusammenhang bereits bebaute Innenbereiche mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung an.

Der direkt östlich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 66 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Grünzuges Freerbruchbach schaffen. Bei dem Freerbruchbach handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung nach dem Landeswassergesetz.

Das Plangebiet erfasst vorhandene Kleingartenflächen als ergänzende Grünflächen im direkten Bereich des Freerbruchbaches. Die übrigen Bereiche sind weitgehend bebaut und erschlossen. Die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage an der Wiesenstraße fügt sich somit in die gegebene Nutzungsstruktur ein.

III. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

1. Städtebauliches Ziel

Die Stadt Marl betrachtet es, nicht zuletzt wegen der großen Nachfrage, als städtebauliches Ziel, bereits bestehende Kleingartenanlagen zu erhalten und planungsrechtlich als Dauerkleingartenanlage auf Dauer 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 Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die festgesetzte private Grünfläche / Dauerkleingarten sichert somit eindeutig die private gärtnerische Zweckbestimmung der Flächen im Plangebiet.

Die städtebauliche Ordnung 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.

Im unmittelbaren Bereich des festgesetzten privaten Spielplatzes wird z. Zt. eine vorhandene Toilettenanlage erneuert. Diese sanitäre Gemeinschaftsanlage dient als Nebenanlage als Einrichtung, die der kleingärtnerischen Nutzung förderlich ist. Eine gesonderte Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

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.

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 Behinder-

ten zu berücksichtigen. Diese Grundsätze verpflichten, unter anderem ausreichende Gelegenheiten für das Spielen vorzusehen. Der in der Kleingartenanlage bereits bestehende private Kinderspielplatz ist entsprechend seiner Lage im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege und Umweltverträglichkeitsprüfung

Wie in Ziffer 1 "Städtebauliches Ziel" dargelegt, wird der Bebauungsplan für die planungsrechtliche Bestandssicherung der bestehenden Kleingartenanlage aufgestellt. Eingriffe im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht gegeben, da es sich bei der vorhandenen Kleingartenanlage um eine legal entstandene Anlage handelt.

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)ist die allgemeine Untersuchung der Auswirkung eines Planes auf die Schutzgüter des UVP-Gesetzes einschließlich deren Wechselwirkung. Bebauungspläne sind nicht generell einer UVP zu unterziehen. Eine UVP- Pflicht besteht gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 nur für Bebauungspläne, die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVP- Gesetz begründen. Die Kleingartenanlage Immergrün zählt nicht hierzu.

Um eine zukünftige naturnahe Entwicklung des Freerbruchbaches im Bereich des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern, ist der Böschungsbereich und ab der Böschungsoberkante ein 3 m breiter Schutzstreifen als private Grünfläche festgesetzt, um so einen durchgehenden naturnahen Uferstreifen entwickeln zu können. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Der hier vorhandene Weg wird in seiner Breite entsprechend reduziert.

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.

Andere Immissionen, die die kleingärtnerische Nutzung beeinträchtigen, liegen nicht vor und sind nicht bekannt.

IV. Erschließung, Ver- und Entsorgung und Finanzierung

1. Erschließung

Über die Wiesenstraße ist die Kleingartenanlage an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen. Über den einzigen Ein- und Ausgang Wiesenstraße ist die Anlage 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 13 Kleingärten mindestens 4 Stellplätze erforderlich. Innerhalb der Kleingartenanlage sind keine Kfz-Stellplätze vorhanden. Es besteht aber die Möglichkeit im nordwestlichen Eingangsbereich (westlicher Geltungsbereich) vier private Stellplätze anzuordnen. Diese mögliche Stellplatzanordnung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im direkten Bereich des Zuganges Wiesenstraße sind im öffentlichen Straßenraum ca. 14 Parkplätze für die Öffentlichkeit vorhanden.

Da es sich um eine vorhandene, funktionsfähige Kleingartenanlage handelt, wird unter der reinen Zielsetzung der Bestandssicherung auf die Neufestsetzung von der Kleingartenanlage direkt zugeordneten Stellplätze verzichtet.

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“ 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.

4. Kosten

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

Marl, 01.07.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent