Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 a

für den Bereich Kleingartenanlage „An der Burg“

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 Lenkerbeck gelegene Anlage des Kleingartenvereins „An der Burg“ mit derzeit ca. 29 Kleingärten.
Das ca. 15.000 qm große Plangebiet erfasst Flächen östlich der Straße Am Wiesental und westlich der Sportanlage An der Burg.
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 Straße Am Wiesental als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Direkt im Westen, wie auch im Osten, grenzen weitere Grünflächen an, wobei die Grünfläche im Osten mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz gekennzeichnet ist. Die im Süden angrenzende Fläche für die Forstwirtschaft sowie die Fläche des Plangebietes unterliegen außerdem dem Landschaftsschutz. Direkt im Norden wie auch im Westen grenzen Wohnbauflächen an.
Der Bebauungsplanentwurf Nr. 68 a ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für das Plangebiet nicht.

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. 68 a erfasst eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 der Stadt Marl. Dieses Gebiet ist als Grünzug für die Naherholung der Ortsteile Sinsen und Lenkerbeck von großer Bedeutung.
Die im Norden und Westen angrenzenden Wohnsiedlungs-bereiche sind als bebaute Innenbereiche weitgehend erschlossen.
Das Plangebiet erfasst vorhandene Kleingartenflächen als gegenüber der Wohnbebauung abschließende Grünfläche und ist Bestandteil des Grünzuges Silvertbach innerhalb einer Verbandsgrünfläche. Die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage an der Straße Am Wiesental 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 westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im unmittelbaren Bereich des Eingangs zur Kleingartenanlage, ist die Fläche private Grünfläche/Dauerkleingarten mit der Zweckbestimmung Vereinshaus festgesetzt. Die Festsetzung private Grünfläche/Dauerkleingarten mit der Zweckbestimmung Vereinshaus dient als Nebenanlage als gemeinschaftliche Einrichtung, die der kleingärtnerische Nutzung förderlich ist und der Zweckbestimmung der Festsetzung Dauerkleingarten nicht widerspricht.
Um die Kleingartenanlage vor 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. 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 An der Burg zählt nicht hierzu.

4. Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
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.

5. Luftbelastung

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.

6. Schallschutz

Nach dem Baugesetzbuch sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen. Durch die östlich vorhandene Sportanlage treten Schallimmissionen auf, die auf das Plangebiet einwirken.
Die vorhandene Sportanlage „An der Burg“ liegt in etwa 70 m Entfernung vom stärksten betroffenen östlichen Rand der Kleingartenanlage im Hinterliegerbereich Gräwenkolkstraße.
Die Sportanlage „An der Burg“ wird hauptsächlich vom Sportverein DJK Lenkerbeck zum Fußballspielen genutzt.
Nach Auskunft des Sportvereins werden an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 12.30 Uhr bis 17.00 Uhr Seniorenspiele mit durchschnittlich 20 Zuschauern ausgetragen. An Werktagen finden in der Zeit von 16.00 Uhr bis 21.00 Uhr Trainingsspiele statt.
Ein vorhandener Platzlautsprecher am östlichen Platzrand strahlt nach Westen Richtung Kleingärten ab.
Aufgrund einschlägiger Untersuchungen und Erfahrungen - z. B. TÜV-Gutachten, Prognosewerte des Umweltbundesamtes, Durchschnittswerte aus der VDI-Richtlinie 3724 etc. - ist bei Fußballspielen mit bis zu 200 Zuschauern von Prognosewerten von 97 dB bis 110 dB auszugehen. Da in der Regel auf der Sportanlage „An der Burg“ nur eine äußerst geringe Zuschauerzahl (20 Zuschauer) teilnimmt, erscheint ein Prognosepegel von 100 dB als Rechengröße angemessen.
Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionssituation im Plangebiet dient die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Bundesimmissionsschutzverordnung, (18. BImSchV).
Auf die Empfehlung, bei bestehenden Sportanlagen nach der 18. BImSchV möglichst Lärmmessungen durchzuführen, wird in diesem Fall verzichtet, da der hohe Kosten- und Zeitaufwand in bezug auf die reine Bestandssicherung der bestehenden Kleingartenanlage nicht gerechtfertigt erscheint. Aufgrund der gegebenen nicht übermäßigen Nutzungsfrequentierung sowie der äußerst geringen Zuschauerzahl ist durch den Ansatz eines erfahrungs-orientierten Prognosewertes dieser Belang ausreichend berücksichtigt.

Der mittlere Schalleistungspegel beträgt somit: $L_{WAm} = 100$ dB.

Die 18. BImSchV setzt Immissionsrichtwerte fest, regelt das Verfahren zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen und nennt beispielhaft Maßnahmen, die zum Schutz vor Lärm ergriffen werden sollen.
Da gemäß dieser Verordnung an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit von einem höheren Schutzbedürfnis auszugehen ist, wurde dieser Zeitbereich näher untersucht. Insbesondere wurde die Immissionssituation des am stärksten betroffenen östlichen Randes der Kleingartenanlage innerhalb der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr näher betrachtet.
Wie bereits erwähnt, wird mit dem Bebauungsplan die bestehende Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert. Die lärmemittierende Sportanlage „An der Burg“ ist ebenfalls vorhanden. Dauerkleingärten dienen den Kleingärtnern ausschließlich der privaten gärtnerischen Nutzung und nicht dem Wohnen. Die VDI-Richtlinie 2058 geht im Außenbereich von einem Immissionsrichtwert tags von 60 dB aus. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - liegen beispielsweise für vergleichbare Gebiete (z. B. Dorfgebiete) tags bei 60 dB. Die konsequente Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags von 50 dB an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit erscheint aufgrund der Besonderheit der Art der Kleingartennutzung nicht zwingend geboten. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, so dass die Anforderungen an den Schallschutz im Ge-

gensatz zur reinen Kleingartennutzung hier höher anzusetzen sind. Um aber auch den Belangen der Erholungsfunktion von Kleingärten, insbesondere dem Schutzbedürfnis an den Sonn- und Feiertagen gerecht zu werden, erscheint ein einzuhaltender mittlerer Grenzewert zwischen den genannten Gebietstypisierungen allgemeines Wohngebiet / Dorfgebiet von 55 dB innerhalb der Ruhezeit ausreichend.
Für den ungünstigsten Immissionsort ergibt sich an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit ein Beurteilungspegel von 55,2 dB. Außerhalb der Ruhezeit 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr ist von einem Beurteilungspegel von 49,6 dB auszugehen. Eine Beurteilung des Abend- bzw. Nachtzeitraumes ist aufgrund der Nutzung Kleingärten / Sportanlage nicht erforderlich. Für den zur Kleingartenanlage abstrahlenden Lautsprecher ist ein Informationszuschlag von 3 dB berücksichtigt.
Die äußerst geringfügige Überschreitung von 0,2 dB innerhalb der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr ist zumutbar, da nach der 18. BImSchV die in § 2 Abs. 2 genannten Immissionsrichtwerte bei bestehenden Anlagen um weniger als 5 dB überschritten werden dürfen.

7. Altlasten

In einem Abstand von ca. 10m zur östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68a (vorh. Kleingartenanlage) befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 4309/16 (Hausmüllablagerung). Nach einer gutachterlichen Bodenuntersuchung ist im Ergebnis festzustellen, dass von der Altablagerung keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten ist.

IV. Erschließung, Ver- und Entsorgung und Finanzierung

1. Erschließung

Über die Straße Am Wiesental ist die Kleingartenanlage an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen. Über den einzigen Ein- und Ausgang Am Wiesental 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 ca. 29 Kleingärten mindestens 10 Stellplätze erforderlich. Innerhalb der Kleingartenanlage sind keine Kfz-Stellplätze vorhanden. In direktem Bereich des Zuganges Am Wiesental sind im öffentlichen Straßenraum ca. 8 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, da im weiteren Straßenverlauf der Straße Am Wiesental ein Parken möglich ist.

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 Vegetationsperiode 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. 68 a entstehen der Stadt Marl keine Kosten.

Marl, 01.07.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent