

Stadt Essen
Stadtplanungsamt
61 - 3 - 2

3. Ausfertigung

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 1/90
"Hangetal / Meerbeckshofstraße"
Stadtbezirk: VI, Stadtteil: Stoppenberg

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Anlaß der Planung
- III. Städtebauliche Situation
- IV. Zahlenwerte und Ausweisungen

* Siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die Straße Hangetal
- im Osten durch die Grundstücke Meerbeckshofstraße 19 - 9 sowie durch das hieran anschließende Grundstück
- im Süden durch die Grundstücke Helfenbergweg 20 A - 30 A
- im Westen durch die Steingröverstraße, wobei das Grundstück Hs.-Nr. 14/16 nicht Bestandteil des Planbereiches ist.

II. Anlaß der Planung

Der Kündigungsschutz für Kleingärten ist durch das neue Bundeskleingartengesetz (BKleing) vom 28.02.83 neu geregelt. Ein Verpächter kann nach dieser Vorschrift den Kleingartenpachtvertrag unter bestimmten, im Gesetz angegebenen Voraussetzungen kündigen, wenn die Grundstücksfläche anders als bisher genutzt werden soll.

In den Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingärten ist in § 16 Abs. 3 BKleing bestimmt, daß "die Pachtverhältnisse mit Ablauf des 31.03.87 enden, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist". Dies gilt nach den Absätzen 2 und 3 des § 16 BKleing nicht, wenn die Flächen im städt. Eigentum stehen, Bebauungspläne vorliegen oder Bebauungspläne aufgestellt werden.

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb, Kleingartenanlagen, die sich nicht im städtischen Besitz befinden oder für die kein rechtsverbindlicher B-Plan existiert, durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu si-

chern. Voraussetzung ist jedoch, daß im Flächennutzungsplan die betreffenden Anlagen dargestellt sind.

Der entsprechende allgemeine Aufstellungsbeschluß für das vorliegende Verfahren wurde durch den Rat der Stadt am 27.11.85 gefaßt.

Bei der Festlegung des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes stand in erster Linie die Sicherung vorhandener privater Kleingärten im Vordergrund.

Dies hat zur Folge, daß einige nicht kleingärtnerisch genutzte Teilbereiche, die Bestandteil des allgemeinen Aufstellungsbeschlusses sind, nicht innerhalb des vorliegenden Planbereiches liegen.

Diese Reduzierung wird für sinnvoll gehalten, um das angestrebte Ziel, nämlich Sicherung der Kleingärten in der anfangs angesprochenen Frist, zu erreichen.

III. Städtebauliche Situation und Planinhalt

1. Allgemein (gesamtstädtisch)

Aufgabe und Ziel der Bauleitplanung ist es u. a., die bedarfsgerechte Ausstattung des Raumes mit Infrastruktur sicherzustellen. Dazu gehört auch die Versorgung der Bevölkerung mit Freiraum und Grünflächen, ganz besonders mit privat nutzbaren Freiräumen, zu denen auch die Kleingärten gehören. Dabei sind als Zielgruppe insbesondere die Menschen ins Auge zu fassen, die in Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern wohnen und dort nur selten über entsprechende Freiflächen verfügen.

Im Rahmen der Aufstellung des Kleingartenentwicklungsplanes für die Stadt Essen wurde u. a. die Versorgung der Bezirke mit Kleingärten unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Bedarfswahlen ermittelt.

Danach erweist sich der Stadtbezirk V - Altenessen als der mit der besten Versorgung: 69 % des Bedarfs sind bereits jetzt durch die bestehenden Kleingärten gedeckt. Der Bezirk VI nimmt bei dieser Bewertung ebenfalls eine günstige Stellung ein.

Ein breites "Mittelfeld" nehmen die Bezirke II, III, IV und VII ein. Sie bewegen sich alle um den gesamtstädtischen Mittelwert von 46 %.

Die Bezirke I, VIII und IX sind die am schlechtesten ausgestatteten Bezirke. In den Bezirken VIII und IX kann der hohe Freiflächenanteil (61 % bzw. 77 %) die schlechte Kleingartenausstattung etwas kompensieren. Dies trifft jedoch für den Bezirk I mit einem Freiflächenanteil von nur knapp 19 % nicht zu.

Die o. a. Ausführungen verdeutlichen, daß neben der Planung zusätzlicher Kleingärten die weitere Sicherung von Kleingärten ein gesamtstädtisches Interesse ist.

2. Bodenuntersuchungen

Die Auswertung der Bodenuntersuchung zeigt, daß die Anlage nicht belastet ist.

3. Allgemeine Angaben zum B-Planentwurf

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| - Kleingartenentwicklungsplan: | Nr. 38.8 |
| - Darstellungen FNP: | Grünfläche (DK) |
| - Landschaftsschutzgebiet: | nein |
| - Verbandsgrünfläche: | nein |

4. Angrenzende Nutzungen

Die vorhandene Wohnbebauung sowie die nördlich angrenzende Straße Hangetal verursachen keine negativen Auswirkungen auf die Kleingartenanlage.

5. Geplante Festsetzungen

Grünflächen

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes gelten in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage, was durch die Festsetzung "private Grünfläche, Dauerkleingärten" erreicht werden soll.

Darüber hinaus soll durch textliche Festsetzung sichergestellt werden, daß gem. § 31 Abs. 1 BauGB bauliche Anlagen für vereinspezifische Zwecke in max. eingeschossiger Bauausführung zulässig sind. Bestandteil dieser baulichen Anlage muß eine zentrale Toilettenanlage sein. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Dauerkleingärten" ist auf jeder Parzelle die Errichtung einer eingeschossigen Laube in einfacher Ausführung mit max. 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

An der südlichen Seite der Straße Hangetal soll ein 1,40 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt von der Straße Hangetal aus. Hier wurden auch die notwendigen Stellplätze und das Vereinshaus angeordnet. Für das Vereinshaus und die Stellplätze wird voraussichtlich 1 Garten in Anspruch genommen. Im Hinblick auf die Notwendigkeit dieser Anlagen wird dies für vertretbar gehalten.

Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit wurden nicht vorgesehen, da bereits außerhalb des Verfahrensbereiches eine Wegeverbindung von der Steingröverstraße zur Straße Hangetal besteht.

7. Entsorgung

Die Entsorgung des Vereinshauses (einschließlich der zentralen Toilettenanlage) hat über eine Anschlußleitung mit Anschluß an das öffentliche Abwassernetz zu erfolgen.

Die zu erstellenden Gartenlauben werden nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen, da sie nach ihrer Beschaffenheit sowie Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen genutzt werden sollen.

Die vorgesehenen Stellplätze sollen mit Rasengittersteinen oder Schotterrassen befestigt werden, damit die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

8. Sonstige Hinweise

Im Hinblick auf die Schonung des Grundwassers, des Boden- und Artenschutzes sowie der Gesundheitsvorsorge ist eine Gartenhaltung auf natürlicher (biologischer) Basis anzustreben. Dieser Grundsatz ist in die Kleingartensatzung aufzunehmen.

9. Auswirkung der Planung

Die Anlage paßt sich gut den angrenzenden Nutzungen an. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnbebauung führt offenbar zu keinen Konflikten. Klagen über die Unverträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen sind bislang nicht bekannt geworden.

10. Entwicklungsplanung/FNP

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die Vorgaben des Kleingartenentwicklungsprogrammes.

Die unmittelbar nördlich und südlich an das Grundstück Steingröverstraße Hs.-Nr. 14/16 angrenzenden Gartenflächen wurden aus dem Planbereich ausgeklammert, da hier aufgrund der Wohnbauflächendarstellung des FNP die betreffenden Gärten nicht gesichert werden konnten, sondern eine Abrundung des Wohngebietes vorgesehen ist.

IV. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengrößen:

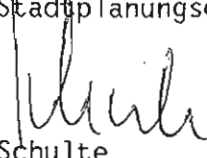
- Gesamtgröße des Verfahrensgebietes ca. 0,81 ha
- Private Grünfläche, Dauerkleingärten ca. 0,81 ha
- Anzahl der Gärten ca. 18

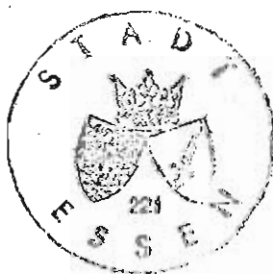
b) Ausweisungen

- Private Grünfläche/Dauerkleingärten einschließlich der Stellplätze und des Vereinshauses (max. I.geschossig)
- * ~~Maximale Höhe der Hecken 1,20 m~~
- öffentliche Verkehrsfläche

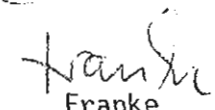
Essen, den 04.10.90

Stadtplanungsdezernat


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Franke
stellv. Amtsleiter

D6120121/06120LFD

*Gest. i. d. en auf Grund der Ver-
fügung des DR v. 15.2.91
8/4-St. Rubeel*

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1/90 "Hangetal/Meerbeckshofstraße", den der Rat der Stadt in der Sitzung am 28.11.1990 als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 14.12.1990

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Brunagel

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 5.4.91 bekannt gemacht worden

Essen, den 9.4. 1991

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

Rohlf