

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 1/91
Horster Straße/In der Lake
- Stadtbezirk: VII, Stadtteil: Horst -

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Anlaß der Planung
- III. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- IV. Zahlenwerte und sonstige Angaben

* 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 das Grundstück Horster Straße Hs.-Nr. 42 und durch die nördliche Grenze der Parzelle 327, die bereits als Kleingartenfläche genutzt wird
- **im Osten** durch die Grundstücke Horster Straße Hs.-Nrn. 44-54
- **im Süden** durch eine Linie 70 m parallel zur nördlichen Grenze der Grundstücke In der Lake Nr. 17-12, sowie 40 m parallel zur nördlichen Grenze der Grundstücke In der Lake 11-7
- **im Westen** durch das Grundstück In der Lake Hs.-Nr. 4 sowie durch das Gelände der Wassergewinnungsanlage.

II. Anlaß der Planung

Der Kündigungsschutz für Kleingärten ist durch das neue Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.03.83 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 BKleingG 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 BKleingG nicht, wenn die Flächen im städt. Eigentum stehen, Bebauungspläne vorliegen oder Bebauungspläne aufgestellt werden.

Die Stadt Essen beabsichtigt deshalb, Kleingartenanlagen, die sich nicht im städtischen Besitz befinden oder für die kein rechtsverbindlicher B-Plan existiert, durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu sichern. Voraussetzung ist jedoch, daß im Flächennutzungsplan die betreffenden Anlagen dargestellt sind.

Damit für diese Gärten der Kündigungsschutz wirksam bleibt, sind rechtsverbindliche Bebauungspläne erforderlich. Der entsprechende allgemeine Aufstellungsbeschluß für das vorliegende Verfahren wurde durch den Rat der Stadt am 25.02.87 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 der Sicherung von Kleingärten ohne zeitliche Verzögerungen 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 Geschößwohnungen 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 Einzelgutachten der durchgeführten Bodenuntersuchungen hat gezeigt, daß die Anlage nicht belastet ist.

3. Allgemeine Angaben zum B-Planentwurf

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| - Kleingartenanlage vorhanden: | ja |
| - Kleingartenentwicklungsplan: | Nr. 46.1 |
| - Darstellungen FNP : | Grünfläche (DK) |
| - Landschaftsschutzgebiet : | nein |
| - Verbandsgrünfläche : | nein |

- Wasserschutzzone : III A
- Anzahl der vorhandenen Gärten: ca. 27

4. Angrenzende Nutzungen

Die Kleingartenanlage wird von den Wohngebieten der Horster Straße und 'In der Lake' sowie von der Wassergewinnungsanlage umgeben. Von diesen Nutzungen gehen keine Störungen aus, die die Kleingartenanlage beeinträchtigen.

5. Geplante Festsetzungen

Grünflächen

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes gelten der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage.

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.

6. Erschließung

Die Anlage wird von der Horster Straße (zwischen Hs.-Nrn. 42 und 44) erschlossen.

Da keine ausreichenden Stellplätze vorhanden sind, wurde entsprechend den Richtlinien eine Fläche für Stellplätze am Ende der Zuwegung hinter dem Gebäude Horster Straße 44 vorgesehen.

Hier soll auch das Vereinshaus mit der zentralen Toilettenanlage errichtet werden.

Für Fußgänger und Radfahrer wurden entsprechende Rechte im nördlichen Planbereich festgesetzt, damit eine Verbindung von der Horster Straße zu den westlich angrenzenden Grünbereichen (Ruhrufer) ermöglicht werden kann.

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 Gartenläuben 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 so befestigt werden, daß verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation entwässert werden. Hierbei sind besonders die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu beachten.

Außerdem liegt der Bebauungsplan im Einzugsbereich der Kläranlage Steele, die bekanntlich nicht mehr den technischen Anforderungen entspricht.

Da es sich aber im vorliegenden Falle um die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Situation und deren Neuordnung sowie um eine Maßnahme geringerer Tragweite handelt, ist, auch im Hinblick auf das zukünftig zu erwartende Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Essen, eine Verschärfung der Abwassersituation nicht zu erwarten.

8. Sonstige Hinweise

Um sicherzustellen, daß die Besorgnis einer Boden- und Gewässer-
verunreinigung aus den künftigen Kleingärten minimiert wird,
sind folgende Hinweise in die Kleingartensatzung aufzunehmen:

- Hinsichtlich der Bewirtschaftungsweise muß sichergestellt
sein, daß naturnaher Gartenbau betrieben wird, ohne stoffliche
und mechanische Boden- und Grundwasserbelastung.
- Pflanzenschutzmittel sind nur im Ausnahmefall und nur durch
fachlich qualifizierte Mitglieder des Kleingartenverbandes an-
zuwenden.
- Düngungen in den Kleingärten haben nach Beratungsempfehlungen
entsprechend ausgebildeter und fachlich qualifizierter Mitglie-
der des Kleingartenverbandes sowie unter besonderer Beachtung
der ökologischen Unbedenklichkeit zu erfolgen.
- Die geplante Abwasserentsorgung der Kleingartenanlage über die
öffentliche Kanalisation ist strengstens zu befolgen und zu
überwachen.
- Für die vorgesehenen Bauten, Zäune, Wege, Parkplätze u. a. müs-
sen entsprechende Konzepte und Pläne vorliegen und eingehalten
werden, einschließlich für deren umweltverträgliche Pflege und
Erhaltung.

9. Auswirkung der Planung

Die vorhandenen Kleingärten schließen sich nahtlos an die Haus-
gärten der Grundstücke 'Horster Straße' an. Es wird davon ausge-
gangen, daß dieser unmittelbare Kontakt zu keinen Konflikten
führt.

Die Kleingartenanlage beeinträchtigt weder das Orts- noch das Landschaftsbild, da sie, wie bereits angesprochen, von anderen Nutzungen umgeben ist, die die Anlage abschirmen.

10. Entwicklungsplanung / FNP

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

IV. Zahlenwerte und sonstige Angaben

1. Zahlenwerte

a) Flächengrößen:

- | | |
|--|-------------|
| - Gesamtgröße des Verfahrensgebietes | ca. 1,58 ha |
| - Private Grünfläche, Dauerkleingärten | ca. 1,58 ha |

b) Festsetzungen

- Private Grünfläche/Dauerkleingärten einschließlich der Stellplätze und des Vereinshauses (max. I-geschossig)

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

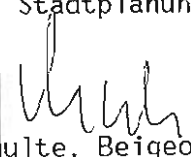
Eine Umlegung nach Maßgabe der §§ 45-79 BauGB sowie sonstige Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen privaten Kleingärten aufgrund des neuen Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 dienen.

3. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Essen, den 22.01.92

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung


Schulte, Beigeordneter



Stadtplanungsamt

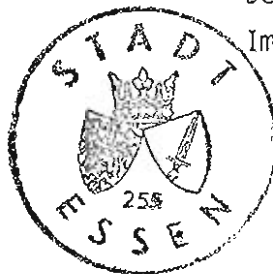

Franke, Amtsleiter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1/91
"Horster Straße/In der Lake", den der Rat der Stadt
in der Sitzung am 29.04.1992 als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 11.06.1992

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage





Gehört zur Verfügung vom 17. Sep. 1992
AZ. 35.2-12.03 (E 4811)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

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. 06.11.1992 bekannt gemacht worden

Essen, den 06.11.1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



Walter Freund