

Begründung\*  
zum Bebauungsplan Nr. 2/91  
**Steeler Straße/Auf dem Hölleter**  
- Stadtbezirk I, Stadtteil Huttrop -

- 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 die Steeler Straße
- **im Osten** durch die Becksiepenstraße
- **im Süden** durch die Grundstücke Becksiepenstraße 4 und Auf dem Holleter 33 - 1
- **im Westen** durch die Grundstücke Seminarstraße 7 - 3 und durch die ehemalige Friedhofsfläche.

## II. Anlaß der Planung

Der Kündigungsschutz für Kleingärten ist durch das neue Bundeskleingartengesetz (BKleingG) 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 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 Aufstellungsbeschuß 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 Verzögerung 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 Einzelgutachten der durchgeführten Bodenuntersuchungen hat gezeigt, daß die Anlage nicht belastet ist.

## 3. **Allgemeine Angaben zum B-Planentwurf**

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| - Kleingartenentwicklungsplan: | Nr. 11.1        |
| - Darstellungen FNP:           | Grünfläche (DK) |
| - Landschaftsschutzgebiet:     | nein            |
| - Verbandsgrünfläche:          | nein            |

## 4. **Angrenzende Nutzungen**

An die Kleingartenanlage grenzen Wohnbereiche und ein SB-Markt an.

Im Hinblick auf die bisherige intensive kleingärtnerische Nutzung des Gebietes wird jedoch davon ausgegangen, daß von dieser Nutzung keine Beeinträchtigungen ausgehen.

## 5. **Geplante Festsetzungen**

### **Grünflächen**

Die geplanten 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 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Im nördlichen Planbereich befindet sich ein Gebäude mit einem SB-Markt, welches bestätigt werden soll.

Dieser Bereich mußte in den Planbereich mit einbezogen werden, da hier zur Erschließung der Dauerkleingartenanlage ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt werden soll.

## 6. **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Becksiepenstraße aus. Hier wurden auch die Stellplätze und das Vereinshaus ange-

ordnet. Für das Vereinshaus und die Stellplätze werden voraussichtlich 2 Gärten in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit dieser Anlagen wird dies für vertretbar gehalten.

## 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 andauernden Wohnen genutzt werden sollen.

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

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

Im Hinblick auf die Schonung des Grundwassers, des Boden- und Artenschutzes sowie der Gesundheitsvorsorge ist eine Gartenhal-

zung 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 Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnbebauung führt offenbar zu keinen Konflikten. Klagen über Unverträglichkeiten mit den benachbarten Nutzungen sind bisher nicht bekannt geworden.

10. **Entwicklungsplanung/FNP**

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

IV. Zahlenwerte und sonstige Angaben

1. Zahlenwerte

a) Flächengrößen:

- Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca. 0,78 ha
- Private Grünfläche, Dauerkleingärten	ca. 0,38 ha
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,40 ha

b) Festsetzungen:

- Private Grünfläche/Dauerkleingärten einschließlich der Stellplätze und des Vereinshauses (max. 1-geschossig)

- Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	III

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 28.0.1983 dienen.

3. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten.

13.02.1992

Dezernat für Stadterneuerung  
und Stadtplanung

  
Schulte  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Franke  
Amtsleiter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 2/91  
"Steeler Straße/Auf dem Holleter", den der Rat der Stadt  
in der Sitzung am 29.04.1992 als Satzung beschlossen hat.

D6120070/06120LFD



Essen, den 11.06.1992  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage



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



*W. Spemann*

Gehört zur Verfügung vom 16. Sep. 1992

AZ. 55.2-12-03 (E 4611)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf