

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 4/92
"Klaumerbruch/Bahnlinie Essen-Bottrop"
Stadtbezirk IV, Stadtteil: Dellwig

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

*) siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, zuletzt geändert durch E-Vertrag vom 31.08.1990, BGBl. II. S. 889, 1122)

I. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Planbereich liegt in etwa zwischen der Straße Klaumerbruch im Norden und der Bahnlinie Bottrop/Essen-Frintrop im Süden sowie östlich der Bahnlinie Bottrop/Dellwig in einer Tiefe von 10 m - 70 m.

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 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, 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 Einzelgutachten der durchgeführten Bodenuntersuchungen hat gezeigt, daß die Anlage nicht belastet ist.

3. Allgemeine Angaben zum B-Planentwurf

- Kleingartenanlage vorhanden: ja
- Kleingartenentwicklungsplan: Nr. 19.3
- Darstellungen FNP: Grünfläche (DK)
- Landschaftsschutzgebiet: nein
- Verbandsgrünfläche: ja

4. Angrenzende Nutzungen

Im Süden und Südwesten des Verfahrensgebietes verlaufen Bahnlinien der Deutschen Bundesbahn.

Die Geräuschpegelmessungen zeigen Werte zwischen 65 - 70 dB(A).

Gem. DIN 18005 sind in Kleingartenanlagen tags und nachts 55 dB(A) als Orientierungswert vorgegeben.

Bei der hier betr. Kleingartenanlage handelt es sich um eine seit vielen Jahren bestehende Anlage im Eigentum der Deutschen Bundesbahn. Irgendwelche Beanstandungen der Pächter über Geräuschbelästigungen sind bisher nicht bekannt geworden.

Die Lauben dürfen auch gem. Bundeskleingartengesetz nur so ausgestattet sein, daß sie nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind, so daß von einem zeitlich begrenzten Aufenthalt der Pächter während des Tages auszugehen ist.

Eine Möglichkeit, die Belastung durch wirtschaftlich vertretbare Schallschutzmaßnahmen zu mindern, wird nicht gesehen. Bei Abwägung der v.g. Fakten wird die vorhandene Geräuschbelastung als tolerierbar angesehen.

Im Zuge des Ausbaus der S-Bahnlinie S9 ist im Bereich der Station Essen-Dellwig Ost der Bau eines zusätzlichen Streckengleises bis zur Eisenbahnüberführung 'Klaumerbruch' sowie die Umgestaltung der Gleis- und Weichenanlagen der Güterzugstrecken Oberhausen West/Essen-Frintrop/Essen-West der Deutschen Bundesbahn vorgesehen.

Diese Maßnahmen machen ggf. eine Verbreiterung des vorhandenen Bahnkörpers erforderlich.

Detailplanungen hierzu können erst nach Vorliegen des Ausführungsvertrages für den Bau der S9 aufgenommen werden, der z.Z. noch nicht vorliegt.

Die Grenzen des Verfahrensbereiches sind daher im Böschungsbereich um ca. 5 m zurückgesetzt worden.

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.

Die Kleingärten, die sich im Bereich des Gleisdreieckes befinden, können aufgrund fehlender Erschließung nicht in den Verfahrensbereich einbezogen werden.

Die Erschließung ist nur über planfestgestelltes Bundesbahngelände möglich, was eine Festsetzung im Bebauungsplan unmöglich macht.

Der Verfahrensbereich beschränkt sich daher nur auf den anfangs beschriebenen Bereich.

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 verkehrliche Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt von der Straße Klaumerbruch aus. Hier wurden auch die notwendigen Stellplätze und das Vereinshaus angeordnet. Für die Stellplätze und das Vereinshaus werden voraussichtlich ca. 3 Gärten in Anspruch genommen. Im Hinblick auf die Notwendigkeit dieser Anlagen wird dies für vertretbar gehalten.

Auf die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Kleingartenanlage wurde verzichtet, da entlang der Anlage (außerhalb des Verfahrensbereiches) ein Geh- und Radweg vorhanden ist.

7. Entsorgung

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

Dies kann erst nach stadtseitiger Kanalisierung der Straße 'Klaumerbruch' geschehen.

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.

Bis zur Fertigstellung der Abwasserleitungen in der Straße Klaumerbruch hat die Entsorgung als Übergangsregelung über eine Anschlußleitung mit Anschluß an den durch die Kleingartenanlage führenden Abwassergraben zu erfolgen.

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.

Der Verfahrensbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich der 110-kV-Leitung 'Büscherhof-Frintrop'. Der Planfeststellungsbeschluß für die vorgenannte Hochspannungsleitung erfolgte am 06.07.1973. Die Leitungssachse mit dem Schutzstreifen wurde im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

9. Auswirkungen der Planung

Die Anlage paßt sich gut den angrenzenden Nutzungen an. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Da es sich um eine bestehende Anlage handelt, wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

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 Verfahrensbereiches | ca. 1,0 ha |
| - Private Grünfläche, Dauerkleingärten | ca. 1,0 ha |

b) Festsetzungen:

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

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

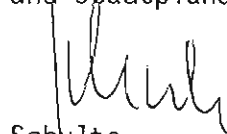
Eine Umlegung nach Maßgabe der §§ 45 - 79 BauGB sowie sonstige Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen privaten Kleingärten aufgrund des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 dienen.

3. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten.

27.10.1992

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung



Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Franke
Amtsleiter

i.V. Bendler

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 4/92
"Klaumerbruch/Bahnlinie Essen-Bottrop", den der Rat
der Stadt in der Sitzung am 27.01.1993 als Satzung
beschlossen hat.

Essen, den 09.02.93
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Gehört zur Verfügung vom 19. April 1993
AZ. 35.2-12.03 (E 7211)
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. 09. 07. 1993 bekannt gemacht worden

Essen, den 12. 07. 1993

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



Brünagel