Stadt Essen
Stadtplanungsamt

1. Ausfertigung

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 5/90
Wattenscheider Straße / Hochfeldstraße
- Stadtbezirk: VII, Stadtteil: Leithe -

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Anlaß der Planung

III. Städtebauliche Situation und Planinhalt

IV. Zahlenwerte und sonstige Angaben

V. Aufzuhebende Pläne

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

D6120119/06120LFD

I. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Planbereich wird in etwa begrenzt

- **im Nordwesten** durch die Grundstücke Wattenscheider Straße Hs.-Nrn. 64 - 88 und die Wattenscheider Straße

- **im Osten** durch die an die vorhandene Kleingartenanlage angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

- **im Südosten** durch die Hochfeldstraße sowie die hintere Begrenzung der Grundstücke Hochfeldstraße 84 - 88

- **im Südwesten** durch den Verbindungsweg (Fußweg) von der Hochfeldstraße zur Meistersingerstraße.

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.

Ferner sollen die Grün- und Freiflächen und Gewässer gesichert und entwickelt werden. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Jugendfarm geschaffen werden.

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 Bedarfszahlen 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. 47.1
- Darstellungen FNP	:	Grünfläche (DK)
- Landschaftsschutzgebiet	:	nein
- Verbandsgrünfläche	:	nein
- Wasserschutzzone	:	III B

4. Angrenzende Nutzungen

Im Nordwesten und Südwesten grenzen Wohngebiete und eine Dauerkleingartenanlage an den Planbereich an.

Im übrigen wird der Planbereich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Direkte Störquellen wirken nicht auf den Planbereich ein.

5. Geplante Festsetzungen

Grünflächen

Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes gelten neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gärten auch der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Anlage weiterer Kleingärten, damit der Bedarf zumindest teilweise gedeckt werden kann.

Um der im Ansatz bereits vorhandenen Tierhaltung Rechnung zu tragen, wurde auch eine Fläche für Anlagen für die Kleintierhaltung festgesetzt.

Darüber hinaus soll durch textliche Festsetzung sichergestellt werden, daß gem. § 31 Abs. 1 BauGB bauliche Anlagen für vereinsspezifische Zwecke sowie der Jugendfarm in max. eingeschossiger Bauausführung zulässig sind. Bestandteil dieser baulichen Anlage muß eine zentrale Toilettenanlage sein. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Dauerkleingärten" ist auf jeder Parzelle die Errichtung einer eingeschossigen Laube in einfacher Ausfüh-

rung mit max. 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.
Auf der Fläche für Kleintierhaltung ist nur die Hobby-Kleintierhaltung im Sinne der Nr. 3.1 des Rd.Erl. des Innenministers vom 26.04.78 zulässig.

Im Hinblick auf die Nähe des Isinger Feldes und des dort vorhandenen Bedarfs an Spielplatzflächen wurde im Planbereich eine "Öffentliche Grünfläche, Jugendfarm" festgesetzt.

Der Talbereich im westlichen Plangebiet wurde als öffentliche Grünfläche, Grünanlage festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche wurde bis zur Wattenscheider Straße ausgedehnt, damit auch von dort der Zugang zu dem Talbereich ermöglicht werden kann.

Es ist vorgesehen, die im Talbereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche ("Grünanlage") vorhandenen Gärten in den Bereich der geplanten Kleingartenerweiterung zu verlagern.

An der südlichen Seite der Wattenscheider Straße soll ein 3,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

6. Erschließung

Die Anlage wird von der Wattenscheider Straße erschlossen.

Da keine ausreichenden Stellplätze vorhanden sind, wurde entsprechend den Richtlinien eine Fläche für Stellplätze an der Wattenscheider Straße sowohl für die Kleingärten als auch für die Kleintierhaltung vorgesehen. Hier soll auch das Vereinshaus mit der zentralen Toilettenanlage errichtet werden.

Damit die Fußgänger von der Wattenscheider Straße zur Hochfeldstraße gelangen können, wurde im Bereich der vorhandenen Klein-

gartenanlage (östl. Bereich) eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

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 Schotterrasen 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 <u>nicht</u> zu erwarten.

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 Planungen verändern das Landschaftsbild nur unwesentlich, da die Kleingartenanlage bereits besteht und entsprechend abgepflanzt ist und die Kleingartenerweiterung im wesentlichen von den vorhandenen Gärten umgeben ist.

10. Entwicklungsplanung / FNP

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die Vorgaben des Kleingartenentwicklungsprogramms.
Die Flächen für die Kleintierhaltung und der Jugendfarm sind gegenüber den Hauptnutzungen "Grünanlage" und "Dauerkleingärten" von untergeordneter Bedeutung.

IV. Zahlenwerte und sonstige Angaben

1. Zahlenwerte

a) Flächengrößen:

- Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca. 8,13 ha
- Private Grünfläche, Dauerkleingärten	ca. 4,30 ha
- Private Grünfläche, Anlagen für die Kleintierhaltung	ca. 0,99 ha
- Öffentliche Grünfläche, Grünanlage	ca. 2,07 ha
- Öffentliche Grünfläche, Jugendfarm	ca. 0,72 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha

b) Festsetzungen

- Private Grünfläche/Dauerkleingärten einschließlich der Stellplätze und des Vereinshauses (max. I-geschossig)
- Private Grünfläche, Anlagen für die Kleintierhaltung

- Öffentliche Grünfläche, Grünanlage
- Öffentliche Grünfläche, Jugendfarm
- Öffentliche Verkehrsfläche

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

3. Kosten und Finanzierung

Bodenordnungskosten

Grunderwerb	ca.	170.000,-- DM
Straßenbau	ca.	67.000,-- DM
öffentliche Grünfläche, Grünanlage	ca.	310.000,-- DM
öffentliche Grünfläche, Jugendfarm	ca.	2.800.000,-- DM
von der Stadt zu tragende Kosten	ca.	3.347.500,-- DM

Die Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

V. Aufzuhebende Pläne

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5/90 gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Essen, den 06.02.1992

Dezernat für Stadterneuerung und Stadtplanung

Schulte
Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Franke
Amtsleiter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 5/90 "Wattenscheider Straße/Hochfeldstraße", 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 5715)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

D6120119/06120LFD

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

STADT ESSEN 255