

Begründung zum Bebauungsplan Nr. BK 79 "Kleingartenanlage Krähenwinkel"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 26.09.1985 für den Bereich der bestehenden Kleingartenanlage Krähenwinkel sowie für eine Erweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Weddinghofer Straße tlw. und die Wohnbebauung entlang der Weddinghofer Straße (Haus Nrn. 67, 65, 63, 61, 59) und dem Wohnhaus Nr. 54 an der Töddinghauser Straße sowie durch die Flurstücke Nrn. 678, 677, 256, Flur 10, Gemarkung Bergkamen,
- im Osten durch den Weg Flurstück Nr. 6, Flur 9, Gemarkung Bergkamen und tlw. durch das Flurstück Nr. 86, Flur 10, Gemarkung Bergkamen,
- im Süden durch den Spulbach
- im Westen durch die Töddinghauser Straße

Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha. Ein Teilbereich von ca. 2,6 ha wird bereits als Kleingartenanlage genutzt. Auf der Erweiterungsfläche von ca. 1,7 ha, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, soll eine neue eigenständige Anlage entstehen.

2. Planungsanlaß

Aufgrund der Änderungen des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 ist die Kleingartenanlage Krähenwinkel u. ihre im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche langfristig nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern, da sich der Planbereich im Privateigentum befindet. Demnach ist gem. § 16 Bundeskleingartengesetz der Bebauungsplan vor Ablauf des 31.03.1987 aufzustellen und bekanntzumachen.

Im Hinblick auf die Förderungsvoraussetzungen ist für die geplante Erweiterung des Kleingartengeländes eine Planaufstellung ebenfalls unumgänglich.

3. Bauleitplanung der Stadt

Die Stadt Bergkamen hat einen neuen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 29.12.1986 gültig geworden ist. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche - Dauerkleingarten - dar.

Im Rahmen der Bedarfsberechnung für den Flächennutzungsplan wurde ermittelt, daß ein zusätzlicher Bedarf an Dauerkleingärten für die Stadt Bergkamen besteht. Im Flächennutzungsplan sind daraufhin zur Reduzierung des Fehlbedarfes zusätzlich ca. 18 ha Grünfläche - Dauerkleingärten - dargestellt, darunter auch die Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage "Krähenwinkel".

Der Standort liegt im Übergangsbereich des SSP I und den sich südlich anschließende Grünzug vom Mühlenbruch zum Galgenberg in unmittelbarer Nachbarschaft der Freizeitstätte "Im Häupen". Der Einzugsbereich umfaßt große Teile der Stadtteile Weddinghofen und Bergkamen (City).

Der zu erstellende Kleingartenbedarfsplan gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Dauerkleingärten durch Landesmittel vom 29.03.83 liegt im Entwurf vor. Danach fehlen im Stadtgebiet Bergkamen ca. 350 Kleingartenparzellen.

4. Erschließung

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über die vorhandene Töddinghauser Straße sowie über einen Fuß- und Radweg von der Weddinghofer Straße.

Die innere Erschließung ist durchlässig geplant und somit die Anbindung an das größere Wegenetz gewährleistet.

Der Bedarf an Stellplätzen wird gemäß den Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs und gemäß § 47 BauO NW durch ausreichend festgesetzte Flächen für Stellplätze westlich der Töddinghauser Straße gedeckt.

Das Verhältnis (1 Stellplatz zu 1,5 Gärten) stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

- 46 vorhandene Kleingartenparzellen
- 33 geplante Kleingartenparzellen
- 55 geplante Stellplätze

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die Versorgung ist durch die VEW (Strom) und die Gelsenwasser AG (Wasser) gesichert.

5.2 Entsorgung

Die anfallenden Abwässer des geplanten Vereinsheimes werden durch Anschluß an bestehende und neu zu verlegende Kanalisationen über die genossenschaftlichen Vorfluter Spulbach und Seseke abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Sesekemündung gereinigt.

Ein Anschluß an die bestehende Kanalisation ist für die einzelnen Lauben nicht erforderlich, da es sich um eine Dauerkleingartenanlage handelt, die gemäß § 30 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz nicht dem dauernden Wohnen dienen darf.

Mit der Errichtung des Vereinsheimes in der geplanten Anlage wird für eine Entsorgung durch Toiletten gesorgt.

6. Wirtschaftlichkeit

Die Realisierungskosten betragen ca.:

Wegebau	50 000,00 DM
Wasserversorgung	20 000,00 DM
Außeneinfriedung	13 500,00 DM
Parkplätze	72 500,00 DM
Grünflächen	<u>16 200,00 DM</u>

Gesamtaufwand 172 200,00 DM

Die Finanzierung der Gesamtausgaben ergibt sich wie folgt:

Leistungen der Stadt	39 600,00 DM
Landeszuschüsse	39 600,00 DM
Leistungen der Pächter	93 000,00 DM

siehe Seite 4

7. Sonstige Belange

7.1 Grünplanung

Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche - Dauerkleingartenanlage, Spielplatz - fest.

Der bereits vorhandene sowie geplante Spielplatz ist für Kinder bis zu 12 Jahren vorgesehen.

Eine natürliche Umgrenzung ist teilweise durch bereits vorhandenen Bewuchs (Hecken), die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten sind, gegeben. Für den Bereich der noch zu erstellenden Anlage ist als Umgrenzung ein Pflanzgebot für Sträucher festgesetzt.

Im Bereich der Stellplätze sowie südlich entlang des Wirtschaftsweges im Kreigenfeld sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Nördlich des vorgenannten Weges ist eine Parzelle von 7 m Tiefe und ca. 110 m Länge gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Bindung für Anpflanzungen standortgerechter Pflanzen festgesetzt. Dieser Teilbereich soll unter dem Aspekt des Naturschutzes gestaltet werden.

Aufgrund des vorhandenen und geplanten öffentlichen Fuß- und Radwegesystems werden die Anlagen der Öffentlichkeit zum Zwecke der Naherholung zugänglich gemacht.

Die Anforderungen an eine Anlage für Kleingärten sind gemäß dem Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 11.05.1964 wie erläutert erfüllt.

...

7.2 Umweltschutz

Für den Planbereich sind keine Umweltbelastungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen, erkennbar.

7.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Nr. 2 Bergkamen/Werne befindet sich zur Zeit im Verfahren. Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Der Landschaftsplanentwurf sieht keine dem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen vor.

8. Bebauungsplanfestsetzungen

Der Geltungsbereich ist überwiegend als Grünfläche - Dauerkleingartenanlage und Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren - festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen soll die Errichtung bzw. Erneuerung von Lauben sowie des Vereinheimes regeln. Die überbaubaren Flächen bieten ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung der Einzelgärten.

Um den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan zusätzlich eine überbaubare Grundfläche gem. § 19 BauNVO von max. 24 m² fest. Für die Vereinsheime ist eine überbaubare Grundfläche gem. § 19 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2) 2 BauNVO von max. 150 m² festgesetzt.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen der einzuhaltenden Firstrichtung und der Stellung einer Laube mit **Satteldach** zum einen der oft auftretenden Uniformität einer Dauerkleingartenanlage und zum anderen einer städtebaulichen Unordnung entgegenwirken.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Nur in den Fällen wo keine Einigung erzielt werden kann ist nach Teil 5 BauGB zu verfahren.

Änderung zu Punkt 6 2. Absatz:

zuwendungsfähige Kosten	<u>165 000,00 DM</u>	(33 Gärten á 5 000,00 DM)
Anteil Land (70 %)	115 500,00 DM	
Anteil Stadt (30 %)	49 500,00 DM	
nicht zuwendungsf. Kosten	<u>7 200,00 DM</u>	
Gesamtkosten	172 000,00 DM	

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 17.03.1988 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Wilke
Vermessungsdirektor

