

# Bebauungsplan

Nr. I/Q 19

„Dauerkleingärten Helenenstraße“

Begründung

Satzung

### Begründung zum Beschlußvorschlag, Punkt 5

Im Flächennutzungsplan ist in dem Bereich des Plangebietes "landwirtschaftliche Fläche" und ein entsprechendes Symbol (Rahmen) für den in diesem Gebiet vorhandenen Bedarf an Kleingärten dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Unterrichtung der Bürger erfolgte bereits auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wirkt sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus.

In diesem Verfahren wird daher von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Nr. 3 BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 beschlossenen Richtlinien abgesehen.

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/Q 19 "Dauerkleingärten Helenenstraße"

#### 1. Allgemeines, Bestand

Gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) wird der Bebauungsplan Nr. I/Q 19 "Dauerkleingartenanlage Helenenstraße" für das Gebiet Helenenstraße und Carl-Severing-Straße aufgestellt.

Das Plangebiet liegt östlich der Helenenstraße und westlich der Carl-Severing-Straße.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und somit die Sicherung auf Dauer für diese Dauerkleingarten-Anlage "Helenenstraße" zu schaffen als Ersatz-Standort und -anlage der im Bereich Arminstraße entfallenen Anlage "Sonnenschein" (künftig Allgemeines Wohngebiet). Gleichsam bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Gewährung von Zuwendungen, die im Rahmen von Förderungen von Dauerkleingärten (RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.12.1989) durch das Land Nordrhein-Westfalen gewährt werden. .

Im Flächennutzungsplan ist in dem Bereich des Plangebietes "landwirtschaftliche Fläche" und ein entsprechendes Symbol (Rahmen) für den in diesem Gebiet vorhandenen Bedarf an Kleingärten dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Unterrichtung erfolgte bereits auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wirkt sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus.

In diesem Verfahren wird daher von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 beschlossenen Richtlinien abgesehen.

Die für eine Nutzung "Private Grünfläche" - Zweckbestimmung Dauerkleingärten - vorgesehenen Flächen werden im Süden durch die Carl-Severing-Straße, im Westen durch die Helenenstraße und im Norden durch einen Feldgehölzstreifen begrenzt. Im Westen gehen die Flächen in freie Landschaftsbereiche über. Hier befindet sich eine Hofstelle, insgesamt werden alle Flächen z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind Altlasten oder Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht bekannt.

Nach Prognoseberechnungen für das Jahr 2010 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Carl-Severing-Straße mit einer Belastung von DTV = 11 220 Kraftfahrzeugen/24 h zu rechnen.

Daraus ergeben sich als Emissionspegel tagsüber ca. 69,5 dB(A), nachts ca. 56,5 dB(A). Ermittlungen durch die Verwaltung haben ergeben, daß aufgrund der Entfernung der Kleingartenanlage von durchschnittlich ca. 150 m davon auszugehen ist, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen nicht eintreten werden (schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau": Kleingartenanlagen tags/nachts 55 dB(A), Reduzierung nach Diagramm Bild 19/Entfernung ca. 150 m um 15 auf 54,5 dB(A) < 55 dB(A)).

## 2. Planungsgrundsätze, Abwägung, Kostenschätzung

Nach Lage, Form und Größe sind die Flächen für eine Dauerkleingartenanlage gut geeignet. Die Stadt hat zu diesem Nutzungszweck die entsprechenden Flächen angepachtet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Dauerkleingartenanlage und somit als Grundlage zur Gewährung von Förderungsmittelein enthält der Bebauungsplan deshalb folgende Festsetzungen:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" einschließlich der am südlichen Eingangsbereich der Kleingartenanlage gelegenen 19 Stellplätze sowie der Bereich für das geplante Gemeinschaftshaus (Vereinshaus) mit Festwiese und einem Spielplatz.
- "Private Verkehrsfläche" (Helenenstraße) als Erschließung, ausgehend von der Carl-Severing-Straße
- Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur "Eingrünung/Schaffung eines landschaftsgerechten Überganges zu freien Landschaftsteilen.

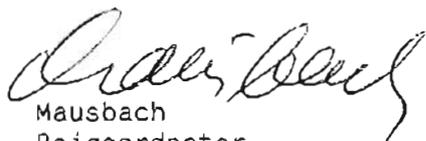
Außerdem ist von der Stadt beabsichtigt, mit den künftigen Nutzern einen Pachtvertrag abzuschließen, um insbesondere folgendes sicherzustellen:

- "1) Der Pächter gestattet den Beauftragten der Verpächterin jederzeit das Betreten der Pachtflächen.
- 2) Der Pächter übernimmt für das Pachtgelände die Verkehrssicherungspflicht. Er ist daher insbesondere verpflichtet, innerhalb des Pachtgeländes gelegene Wege, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, den erforderlichen Winterdienst sicherzustellen. Als Streugut ist nur umweltfreundliches Material zu verwenden.
- 3) Für den Abschluß einer entsprechenden Haftpflichtversicherung trägt der Pächter die Verantwortung.
- 4) Für die Öffentlichkeit ist tagsüber der Durchgang durch die Kleingartenanlage möglich.
- 5) Für die Errichtung von Bauvorhaben aller Art innerhalb der Kleingartenanlage sollen Festsetzungen in § 2 des Generalpachtvertrages und als Bestandteil davon in der Vereinbarung über die gestalterische und bauliche Ordnung vom 09.04.1987 in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz getroffen werden (z. B. maximale Größe von 24 qm für eine Gartenlaube)."

Diese vertraglichen Verpflichtungen sind u. a. Voraussetzungen für den beabsichtigten Antrag auf die Gewährung von Zuwendungen (Finanzmittel des Landes) zur Förderung von Dauerkleingärten in Nordrhein-Westfalen.

### Kostenschätzung

Bei der Errichtung der Kleingartenanlage, einschließlich Maßnahmen der Erschließung und Begrünung - als Ersatzstandort für die aufzugebende Kleingartenanlage "Sonnenschein" im Bereich Arminstraße - entstehen der Stadt voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 340.000,00 DM (Kanalbaumaßnahmen, Außenanlagen), die sich durch entsprechende Förderungsmittel reduzieren.

  
Mausbach  
Beigeordneter

Bielefeld, 15.01.92

