

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/B 51 "Dauerkleingartenanlage/Kleintierzuchtanlage Am Bockschatzhof"
Stand: Satzung 1993

1. Allgemeines / Bestand

Gemäß § 1 (3) i. V. mit § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wird der Bebauungsplan Nr. I/B 51 "Dauerkleingartenanlage/Kleintierzuchtanlage Am Bockschatzhof" aufgestellt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um einerseits die vorhandenen Nutzungen - Dauerkleingärten und Freizeit-Geflügelzucht - auf Dauer planungsrechtlich zu gewährleisten. Die planungsrechtliche Sicherung ist u. a. auch notwendig, da für die Errichtung der Anlage die Stadt bereits öffentliche Fördermittel erhalten hat. (siehe "Planungsgrundsätze und Kostenschätzung")

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des Plangebietes "Grünfläche" mit dem Planzeichen "Kleingarten" dargestellt. Dementsprechend ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten/Kleintierzuchtanlage" festgesetzt und somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Unterrichtung der Bürger ist bereits auf der planerischen Grundlage des Flächennutzungsplanes erfolgt. Gemäß § 3 (1) Nr. 3 BauGB wird deshalb von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

In einem Abstand von ca. 50 m nördlich außerhalb des Plangebietes ist die Altlast I 75 bekannt.

2. Planungsgrundsätze, Abwägung und Kosten

Die Dauerkleingartenanlage/Kleintierzuchtanlage "Am Bockschatzhof" befindet sich westlich der Duisburger Straße. Sie besteht aus 62 Kleingärten und 26 Teilflächen für Freizeit-Geflügelzucht und gehört zum Naherholungsgebiet "Bockschatzhof". Die Flächen werden von der Stadt Bielefeld im Rahmen von Pachtverträgen den jeweiligen Nutzern zur Verfügung gestellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung auf Dauer enthält der Bebauungsplan daher hierzu für die o. g. Nutzungen die folgenden notwendigen Festsetzungen:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten/Kleintierzuchtanlage" einschließlich der Flächen für Stellplätze, Vereinshaus, Festwiese und Spielplatz

Außerdem besteht eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und dem Bezirksverband Bielefeld/Kreis Gütersloh der Kleingärtner e. V. Dieser "Generalpachtvertrag" vom 14.03./20.03.1986 enthält nachstehende Pflichten des Pächters:

- "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 gele-

gene 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 sind Festsetzungen in § 2 des Generalpachtvertrages und als Bestandteil davon in der Vereinbarung über die gestalterische und bauliche Ordnung vom 09.10.1987 in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz getroffen worden (z. B. maximale Größe von 24 qm für eine Gartenlaube)."

Für die zulässige Nutzung der Fläche für Freizeit-Geflügelzucht mit den erforderlichen Anlagen wird ein besonderer Vertrag abgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt von der Duisburger Straße aus über im Eigentum der Stadt stehende vorhandene Wegeflächen (Wald-Holzzufuhr). Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Altdeponie I 75

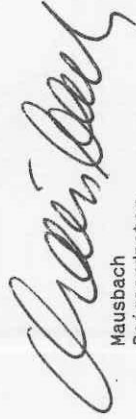
Im Bereich des o. g. Bebauungsplangebietes sind im Dezember 1990 zehn Oberbodenproben entnommen und untersucht worden. Die Untersuchungsergebnisse ergaben keine Abweichungen von Normalgehalten im Boden. Nordöstlich im o. g. Plangebietes liegt die Altdeponie I 75. Diese Ablagerung besteht überwiegend aus Formsanden. Die Schütthöhe beträgt ca. 4 m. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen bezüglich der Altdeponie gegen die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Kostenschätzung:

Zuschußmittel sind bereits bei der Errichtung der Dauerkleingartenanlage in Anspruch genommen worden.

In der Duisburger Straße ist unmittelbar im Bereich des Bebauungsplanes ein Schmutzwasserkanal nicht vorhanden. Bei Einrichtung des noch nicht vorhandenen Vereinshauses entstehen der Stadt für Kanalbaumaßnahmen innerhalb der Duisburger Straße Kosten in Höhe von ca. 30 000,00 DM.

Kanalbaumaßnahmen, die auf dem Gelände (Strecke vom Vereinshaus zur Duisburger Straße) erforderlich und vom Bauherren zu tragen sind, werden auf ca. 25 000,00 DM geschätzt.



Mausbach
Beigeordneter

Bielefeld, 19.02.93