

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7.10/7 „Dauerkleingartenanlage Johannestal“

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
2. Städtebauliche Situation
3. Anlass, Ziel und Beschreibung der Planung
4. Planungsvorgaben
5. Umweltbelange
6. Denkmalschutz
7. Planinhalt
8. Bodenordnung
9. Planstatistik

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Boy/Welheim ca. 300 m südlich der Hebeleckstraße, westlich der Johannesstraße/Höhe Eisenbahnstrecke. Es umfasst die bestehende Kleingartenanlage und deren geplante Erweiterungsflächen mit den Flurstücken Nr. 98, 99 und 104 tlw. in der Flur 104.

2. Städtebauliche Situation

Die Kleingartenanlage umfasst derzeit 38 Gärten und liegt im Umgebungsfeld von Geschosswohnungsbau. Diese Wohnform erzeugt auf Grund nicht ausreichender Mietergärten häufig eine entsprechende Nachfrage nach Gartenland in der Nähe der Wohnungen. Im Anschluss an die bestehende Anlage liegt eine mögliche Erweiterungsfläche, auf der sich im Bereich der Johannesstraße auch ein Parkplatz für den Kleingartenverein befindet.

3. Anlass, Ziel und Beschreibung der Planung

Der Kleingartenverein möchte die Anlage um fünf Gärten erweitern. Für den Bereich bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Auf Grund der kleingartenrechtlichen Bestimmungen muss die Anlage Johannestal durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Hierbei werden die Grenzen des Bebauungsplanes so gefasst, dass neben der vorhandenen Anlage und ihrer Ergänzung um fünf Einheiten auch Flächen einbezogen werden, die eine zusätzliche Vergrößerung der Anlage um weitere fünf Gärten ermöglicht und den vorhandenen Zubehörparkplatz an der Johannesstraße berücksichtigt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung- und Landesplanung

Der Bereich ist im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet als Wohnsiedlungsbereich mittlerer Siedlungsdichte dargestellt; die Planung entspricht der landesplanerischen Zielsetzung.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Kleingartenanlage ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage dargestellt. Die geringfügigen Abweichungen bei den Erweiterungsflächen sind im Rahmen des Darstellungsmaßstabes tolerabel; der künftige Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet gehört zum Geltungsbereich des Landschaftsplanes und ist in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel 1.1.13 „Erhaltung einer mit naturnahen oder sonstigen natürlichen Elementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt, wobei die Kleingartenanlage überwiegend den Schutzzielen „Erhalt von schutzwürdigem Altholzbestand“ und „Erhalt und Pflege von Hecken und Gehölzstreifen“ zuzuordnen ist. Insofern ist die Planung mit den Inhalten des Landschaftsplanes vereinbar.

5. Umweltbelange

5.1 Boden

5.1.1 Beschreibung/Bewertung des Plangebietes

Entsprechend der Bodenkarte 1:50000, Blatt L 4506 Duisburg und der Bodenschätzungskarte 1:5000, Bottrop-Boy, ist im Bereich des Plangebietes ein Podsol-Gley (G8) ausgebildet. Es handelt sich um einen Sandboden, der aus Flussablagerungen des Holozän über Sand und Kies der pleistozänen Niederterrasse entstanden ist. Der Sandboden weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe Sorptionsfähigkeit auf. Die nutzbare Wasserqualität und der Ertrag sind i.A. gering, der Boden ist Dürre empfindlich. Aufgrund dieser Verhältnisse besteht die Gefahr, dass evtl. angewendete Pflanzenschutzmittel schnell in das Grundwasser gelangen können.

Im Bereich der Brachfläche ist davon auszugehen, dass entsprechend der extensiven Nutzung der vorhandene Boden mehr oder weniger unbeeinflusst ist. Demgegenüber wird sich innerhalb der Kleingartenanlage durch die intensive gärtnerische Nutzung ein entsprechender humoser Oberboden (Hortisol) gebildet haben.

5.1.2 Beschreibung und Bewertung der Planung

Durch die Anlage weiterer Gärten im Bereich der Brache wird sich auch hier der naturnahe Boden durch die intensive Bewirtschaftung ändern und in Richtung humoserer Bodenausprägung verschieben.

Darüber hinaus werden die Versiegelungen durch Gartenhäuser, Wege und Stellplätze die Bodenfunktionen vollständig unterbinden.

Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren, sind ökologische Maßnahmen (Punkt 5.2.2) durchzuführen.

5.2 Natur- und Landschaft

Ökologische Bewertung des Plangebietes nach Sporbeck:

Zur ökologischen Bewertung des Plangebietes innerhalb der Plangebietsgrenzen wird auf der Grundlage der Biotopkartierung das System von SPORBECK und LUDWIG 1991 angewandt.

Bei dieser Berechnung wird den Biotoptypen nach einem Schlüssel ein ökologischer Wert durch additive Verknüpfung der Kriterien Natürlichkeitsgrad, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Reifegrad, Struktur- und Artenvielfalt sowie Häufigkeit zugeordnet.

Der ökologische Bestandswert (ÖBW) ergibt sich aus dem Biotopeinheitwert (ÖEW) und der Flächengröße des betreffenden Biotops.

Wird diesem Wert ein durch die Planung zu erreichender Wert gegenübergestellt, ergibt sich der ausgleichende Fehlbedarf bzw. können Art und Höhe der Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden.

Auf der Grundlage der ÖEW-Berechnungen werden die Biotopfunktionen ermittelt. Dabei werden sechs Funktionsklassen den Biotopeinheitwerten (ÖEW) zugeordnet.

5.2.1 Bestandsaufnahme / Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Bei der bestehenden Anlage handelt es sich um typische Kleingärten mit Nutzgartenbereichen, Rasenflächen, Obstgehölzen und Blumenbeeten. Die Einfriedung der Gärten besteht zum überwiegenden Teil aus kleinen Zäunen.

Der neu zu überplanende Bereich besteht aus einem Gartenbereich mit alten Obstbäumen und gliedernden Baumreihen; zum Teil wird er als Spielplatz genutzt.

Im Norden schließt sich eine Wiesenbrache an. Die dort vorzufindende Pflanzengesellschaft lässt sich den Glatthaferwiesen zuordnen. Darüber hinaus sind einige Eichen gepflanzt worden.

Nach Ludwig und Sporbeck erhält die zu überplanende Fläche einen Gesamtwert von 54913 Punkten (s. Tabelle).

Die Kleingartenanlage selbst ist durch die typische Nutzung anthropogen überformt, wobei die Störung und dauernde Bewirtschaftung der vorhandenen Strukturen ihren eigentlichen Biotopwert erheblich mindert.

Die vorhandene Brache im Norden mit geringerer Nutzungsfrequenz (z.T. als Lagerplatz für Gartenschnitt) ist ein eher wilder, natürlicherer Bereich mit mittlerer Biotop- und Trittsteinfunktion. Derartige Freiflächen geringerer Ausdehnung sind in der dicht bebauten Umgebung vor allem für Insekten und Kleinsäuger wertvoll. Bei freier Entwicklung wird sich hier ein Gebüschkomplex ausbilden, der über Sukzessionsstadien ein hohes Artenpotential für die Fauna und Flora beherbergen wird.

5.2.2 Beschreibung und Bewertung der Planung

Bei Umnutzung der Brachfläche in Kleingärten handelt es sich um einen ökologischen Eingriff und Wertverlust, der durch die Anlage von Dauerkleingärten nur zum Teil wiederhergestellt werden kann.

Die Umwandlung des alten Obstgartens wird ebenfalls die Beseitigung der Obstbäume zur Folge haben, wodurch eine erhebliche Wertminderung der ökologischen Qualität entsteht.

Gemäß § 1a BauGB und § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, auszugleichen, zu ersetzen oder bei Vorrangigkeit der Naturschutzbelange zu unterlassen.

Unter Erhalt der vorhandenen Baumreihen (BF32) verbleibt ein Resteingriff von ca 37% in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz.

Mit Blick auf die geplante „Grüne Nutzung“ und unter Berücksichtigung, dass das kleingärtnerische Gebrauchsrecht in Bezug auf die Anteile von Zier- und Nutzpflanzen und die Größe der Lauben entsprechend Bundeskleingartengesetz und in den Pachtverträgen geregelt wird, kann auf den Restausgleich verzichtet werden (Regelungen außerhalb der Bauleitplanung). Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden folgende ökologische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Erhaltung der bestehenden Baumreihen (BF 32) und der Obstgehölze (BF 52),
- die Stellplätze, Wegeparzellen, Terrassen u.ä. sind mit wassergebundener Decke anzulegen.

5.3 Klima

5.3.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist laut Klimaanalyse der Stadt Bottrop mit +2K den mäßig überwärmten Stadtklimaten zu zurechnen.

Die Klimaanalyse berücksichtigt jedoch die Neubebauung im sich direkt im Norden an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplan "Hebeleckstraße" nicht.

Hierdurch wird die kleinklimatische Situation in Richtung Erwärmung verschoben. Weitere Versiegelung werden diese Tendenz verschärfen.

5.3.2 Beschreibung und Beurteilung der Planung

Durch die Erweiterung der Kleingartenanlage sind weitere Versiegelungen klimatisch nur im untergeordneten Verhältnis zur Gesamtsituation vorgesehen, so dass nicht von einer drastischen Situationsverschlechterung auszugehen ist.

Den sich jedoch kleinklimatisch auswirkenden Erwärmungen durch die Gartenlauben und Terrassen, Stellplätze und Wegeparzellen sollte durch Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung entgegen gewirkt werden.

Tabelle1

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum BP.-Nr. 7.10/7, "Dauerkleingartenanlage Johannestal "				
Löbf Code	Biotoptyp/-komplex	ÖEW	Fläche/m ²	OBW
Bestand				
EA1	Glatthaferwiesenbrache mit einzelnen Eichenanpflanzungen	17	1804	30668
BF32	Baumreihe, standorttypische Gehölzarten, mittleres Baumholz	13	285	3705
BB	Gebüsch	15	80	1200
HM7/Spielpl.	Kleingartenanlage mit Spielplatz	6	985	5910
HM7mit BF52	Kleingartenanlage mit Obstbäumen (Halbstämme)	17	736	12512
HY4	unbefestigte Stellfläche	2	459	918
			Fläche ges.	4349
			ÖEWbest.	54913
Planung				
Erhalt				
BF32	Baumreihe, standorttypische Gehölzarten, mittleres Baumholz	13	285	3705
HU2	Stellfläche	2	459	918
Entwicklung				
HM7	Erweiterung der Kleingartenanlage	9	3296	29664
			Fläche ges.	4040
			ÖBWplan.	34287
Es handelt sich um einen Resteingriff von 20626 Ökopunkten oder 37,6%.				

5.4 Lärm

5.4.1 Schienenverkehrslärm

Die südlich des Bebauungsplanentwurfes gelegene Grubenanschlussbahn ist nach Angabe des Betreibers zur Zeit niedrig frequentiert. Mittelfristig ist durchschnittlich von 10 bis 15 Zügen bzw. maximal von 24 Zügen in der Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr auszugehen. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ist nur ausnahmsweise ein Zügeinsatz geplant. Die Züge sind durchschnittlich 250 m lang, haben eine Tonnage von 1.000 Tonnen und die Höchstgeschwindigkeit beträgt maximal 40 km/h.

Berechnungsergebnisse:

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der oben genannten Maximalbelastung für die der Grubenanschlussbahn nächstgelegenen Gärten. Die nächsten Gärten befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 m zur Grubenanschlussbahn.

Obwohl nachts kein Zugverkehr vorgesehen ist, wurde bei den Berechnungen zwei Züge pro Nacht berücksichtigt, um auch den Ausnahmefall lärmtechnisch zu berücksichtigen. Die aufgeführten Annahmen zeigen, dass es sich um eine Maximalabschätzung handelt. In der Regel werden die tatsächlichen Lärmpegel deutlich unterhalb der Berechnungsergebnisse liegen.

Gemäß Verkehrslärmschutz Verordnung sind auf Grundlage der vorgenannten Angaben Beurteilungspegel in Höhe von ca. 52 dB(A) am Tage und 44 dB(A) nachts für die nächstgelegenen Gärten zu erwarten.

Einschätzung:

In der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG sind für den Bau und die wesentliche Änderung von Schienenwegen Immissionsgrenzwerte festgelegt. Gemäß § 2 ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Wohnsiedlungsgebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 dB(A)	54 dB(A)

Immissionsgrenzwerte für Kleingartenanlagen sind in der Verordnung nicht aufgeführt. Mit Urteil vom 17.03.1992 des Bundesverwaltungsgerichtes sind Kleingartenanlagen, die der Erholung dienen, grundsätzlich gegen Schienenlärm entsprechend dem Tagesimmissionsgrenzwert für ein Dorfgebiet schutzbedürftig.

Die nächstgelegenen Kleingärten befinden sich im Abstand von ca. 30 m zur Bahnlinie. Somit sind Lärmpegel von ca. 52 dB(A) tagsüber am Rande der Kleingartenanlage zu verzeichnen. Der Grenzwert gemäß Verkehrslärmschutzverordnung wird im gesamten Kleingartengebiet deutlich unterschritten.

Eventuelle Schallschutzmaßnahmen sind somit aufgrund der zu erwartenden Schienenverkehrsbelastung der Grubenanschlussbahn nicht erforderlich.

Erschütterungen

Bei oberirdischen Schienenbahnen kann angenommen werden, dass im Allgemeinen ab ca. 50 m Entfernung oberirdisch von der Gleismitte die zulässige Beurteilungsgröße für Erschütterungen in Wohngebieten nach DIN 4150 nicht überschritten werden (Bohny, 1986).

Da auf der Strecke nur wenige Züge verkehren und deren Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt ist, kann im Hinblick darauf, dass Kleingartenanlagen nicht dem ständigen Wohnen dienen, von einer Einschränkung des o.a. Abstandes abgesehen werden.

5.4.2 Verkehrslärm Johannesstraße

Östlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Johannesstraße. Die Verkehrsbelastung beträgt nach aktuellen Zählungen ca. 4.500 Kfz/24 h. Die LKW-Anteile betragen 5 % tagsüber und 3 % nachts. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die nächstgelegenen Kleingärten der Anlage liegen in einer Entfernung von etwa 20 m zur Johannesstraße.

Bei der Lärmberechnung gemäß 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen.

Unter Zugrundelage der Daten der Verkehrszählung ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von 57 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts am östlichen Rand der Kleingartenanlage.

Die nächstgelegenen Gartenlauben befinden sich in einer Entfernung von ca. 25 m zur Johannesstraße, so dass die Beurteilungspegel dort 56 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts betragen.

Einschätzung:

In der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG sind für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen Immissionsgrenzwerte festgelegt. Gemäß § 2 ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Wohnsiedlungsgebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 dB(A)	54 dB(A)

Immissionsgrenzwerte für Kleingartenanlagen sind in der Verordnung nicht aufgeführt. Mit Urteil vom 17.03.1992 des Bundesverwaltungsgerichtes sind Kleingartenanlagen, die der Erholung dienen, grundsätzlich gegen Verkehrslärm entsprechend dem Tagesimmissionsgrenzwert für ein Dorfgebiet schutzbedürftig. Der Immissionsgrenzwert für Dorfgebiet von 64 dB(A) tagsüber wird in den der Johannesstraße angrenzenden Kleingärten deutlich unterschritten. Selbst der Immissionsgrenzwert für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird eingehalten.

5.5 Lufthygiene

Das Rhein-Ruhr-Gebiet wird in fünf Untersuchungsgebiete Ruhrgebiet-West, Ruhrgebiet-Mitte, Ruhrgebiet-Ost, Rheinschiene-Mitte und Rheinschiene-Süd unterteilt.

In diesen Gebieten werden gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) kontinuierlich Luftqualitätsuntersuchungen durchgeführt.

Hierfür betreibt das Landesumweltamt NRW (LUA) im Rahmen des Telemetrischen-Echtzeit-Mehrkomponenten-Erfassungssystems (TEMES) 50 Messstationen. Die automatisch arbeitenden Messgeräte erfassen die Konzentrationen der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂), Kohlenmonoxid (CO), Schwebstaub (SSTR) und Ozon (O₃), wobei nicht an jeder Station alle genannten Luftverunreinigungen gemessen werden.

Darüber hinaus führt das LUA an den TEMES-Stationen diskontinuierliche Messungen für leichtflüchtige, organische Stoffe (Kohlenwasserstoffe und chlorierte Kohlenwasserstoffe) sowie Erhebungen für den Staubbiederschlag und dessen anorganische und organische Inhaltstoffe durch.

Neben Schwebstaub wird die Summe alle partikelförmigen Verbindungen der Elemente Blei (Pb), Cadmium (Cd), Nickel (Ni), Kupfer (Cu), Eisen (Fe), Arsen (As), Beryllium (Be) und der Gehalt an sechs polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen wie Benzo(a)pyren (BaP), Benzo(e)pyren (BeP), Benz(a)anthracen (BaA), Dibenz(a,h)anthracen (DbahA), Benzo(ghi)perylen (BghiP) und Coronen (COR) bestimmt.

Zusätzlich werden die Kohlenwasserstoffe und die chlorierten Kohlenwasserstoffe n-Hexan, Benzol, Toluol, m+p-Xylol, Trichlormethan, Tetrachlormethan, 1,1,1-Trichlorethan, 1,1,2-Trichlorethen und Tetrachlorethen gemessen.

Die Stadt Bottrop ist dem Untersuchungsgebiet Ruhrgebiet Mitte zuzuordnen.

Auf dem Bottroper Stadtgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Johannesstraße in Welheim eine der oben genannten TEMES-Messstationen, so dass über die Luftqualitätssituation im Plangebiet relativ präzise Aussagen getroffen werden können.

Die Immissionsdaten von 1985 bis 1998 verdeutlichen, dass die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen zur Emissionsminderung erfolgreich waren, da die Konzentrationswerte der Luftschadstoffe in den letzten Jahren eine überwiegend rückläufige Tendenz aufweisen und sehr deutlich unterhalb der Grenzwerte der TA-Luft liegen. Trotzdem zählt die TEMES-Messstation zu einer der höchstbelasteten Stationen im Rhein-Ruhrgebiet. Insgesamt ist die lufthygienische Situation auch weiterhin als verbesserungswürdig zu bezeichnen. Gerade die Luftschadstoffe Benzol und Benzo(a)pyren überschreiten leicht die Zielwerte des

Länderausschusses für Immissionen. Als Verursacher sind zum einen das industrielle Umfeld (Großemittenten auf Essener Stadtgebiet und im Bottroper Süden) und zum anderen der Kfz-Verkehr (B 224, A 42) auszumachen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass im Plangebiet sämtliche luftschadstoffbezogenen Richtwerte gemäß TA-Luft sehr deutlich unterschritten werden.

5.6 Altlasten

Die Fläche wird nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird als unbelastet angesehen.

Die Fläche wurde im Rahmen der Kleingartenuntersuchungen zweimal (1988 und 1990) untersucht. Hierbei wurden keine Belastungen festgestellt, die der gegebenen Nutzung als Kleingartenanlage entgegenstehen. Seitdem wurde die Nutzung der Fläche nicht verändert. Daher wird die Durchführung einer Untersuchung des Untergrundes auf Schadstoffe für nicht erforderlich gehalten.

6. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes, der Denkmalpflege sowie der Bodendenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

7. Planinhalt/Festsetzungen

7.1 Private Grünfläche

Die Fläche der Kleingartenanlage und deren geplante Erweiterung sowie die zugehörige Stellplatzfläche wird im Sinne der Regelungen des Bundeskleingartengesetzes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Hiermit wird die Kleingartennutzung dauerhaft gesichert.

7.2 Stellplätze

Die für künftig 48 mögliche Kleingärten erforderlichen 16 Stellplätze (1 St./3 Kleingärten) können auf der an der Johannesstraße gelegenen bereits vorhandenen Fläche nachgewiesen werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan durch Planzeichen umgrenzt.

7.3 Erschließung

Die Kleingartenanlage und die zugehörigen Stellplätze sind an das öffentliche Verkehrsnetz über die Johannesstraße angeschlossen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Emscher Lippe Energie betreibt ein Niederspannungskabelhausanschlusses sowie einen Gasleitungshausanschluss für das Vereinsheim. Die Leitungen sind im Grundriss des Bebauungsplanes dargestellt.

Weitere Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind grundsätzlich in nahegelegene Netze möglich.

7.4.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Laubendächern wird in der Regel gesammelt und als Gießwasser verwendet. Das Wasser von Wegen und Terrassen versickert in angrenzende Flächen der Kleingartenparzellen. Besondere Festsetzungen erübrigen sich.

7.5 Baugrenzen

Für die vorhandenen baulichen Hauptanlagen wie Vereinsheim und Zuhörräume werden Baugrenzen festgesetzt. Die Standorte der Lauben dagegen bleiben variabel, um einen gewissen Spielraum in der Wegeführung und Aufteilung der Parzellen zu ermöglichen.

7.6 Textliche Festsetzungen

7.6.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung von Eingriffsfolgen werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Die bestehenden Baumreihen (BF 32) mit Obstgehölze (BF 52) sind zu erhalten.
- Die Stellplätze, Wegeparzellen, Terrassen u.ä. sind mit wassergebundener Decke anzulegen.

7.6.2 Gestaltung

Die Größe und Form der Lauben sind den vorhandenen Baukörpern anzupassen. Hierdurch soll eine gewisse Einheitlichkeit der Gesamtanlage gewährleistet werden.

8. Bodenordnung

Notwendige Grundstücksregelungen erfolgen auf freiwilliger Basis. Gegebenenfalls sind Maßnahmen nach Teil IV/V Baugesetzbuch erforderlich.

9. Planstatistik

Größe des Plangebietes und private Grünfläche (Dauerkleingarten)	2,4 ha
Vorhandene Gärten	38
Mögliche neue Gärten	10
Stellplätze	20