

Bebauungsplan 06.04 "Erweiterung Kleingartenanlage Kuhgasse"

Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 17 und umfaßt folgende Grundstücke: 487/93, 545/93, 546/93, 491/93, 813, sowie 815 (Teil der Wegefläche), 822 (Wegefläche) und 819 teilweise.

Es liegt unmittelbar westlich der vorhandenen Dauerkleingartenanlage.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brühl entwickelt (Genehmigung der 15. Änderung durch Verfügung des RP Köln vom 21.12.1981). Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus.

Der Bebauungsplan -Bauzonen- setzt für diese Fläche Außenbereich fest.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Bereits in 1982 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 66 III A die Dauerkleingartenanlage an der Kuhgasse eingerichtet. Die parallel zur Planaufstellung durchgeführte 15. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigte einen steigenden Bedarf an Kleingärten, so daß die behördenverbindliche Vorgabe zur Erweiterung der Dauerkleingartenanlage bereits geschaffen war. Nachdem in 1988 die Ergänzungsfläche durch die Stadt Brühl erworben werden konnte, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Anlage nach den Richtlinien des Bundeskleingartengesetzes geschaffen werden.

4.0 Topographie und Gelände

Das Gelände der Erweiterungsfläche für die Kleingartenanlage fällt von der Kuhgasse zunächst unmerklich, nach 50 m etwas steiler nach Norden ins Lenterbachtal ab. Die Fläche wird zur Zeit als Ackerland genutzt, nach Norden schließt sich der im Landschaftsschutz verbleibende begleitende Gehölzstreifen mit dem Lenterbach an. Für das Plangebiet jedoch ist die Aufhebung des Landschaftsschutzes beantragt, um in Kleingärten die notwendigen Gartenlauben zulassen zu können.

5.0 Planungsziele und -inhalte

Die gesamte Erweiterungsfläche, die etwa 12,6 ha groß ist, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt, um die Nutzung der Anlage planungsrechtlich zu fixieren und damit auch die Voraussetzungen zur Forderung der Maßnahmen durch Zuschüsse der öffentlichen Hand zu schaffen.

An der nordwestlichen, der südwestlichen und südöstlichen Seite der öffentlichen Grünfläche ist ein ca. 5,0 m breiter Streifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche soll gemäß Textfestsetzung ausschließlich mit landschafts- und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern bepflanzt werden. Diese Auflage ist erforderlich, um eine Abschirmung der Kleingartenanlage gegenüber der freien Landschaft zu erzielen und die Abpflanzung selbst in die natürliche Eigenart der Landschaft einzubinden. Gleichzeitig soll diese Bepflanzung ein Ausgleich für die Anlegung der Wege und des Parkplatzes sowie der Gartenlauben darstellen.

Die Aufteilung der einzelnen Gärten erfolgt nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Dauerkleingärten, die Kleingärten in der Größe von 300 - 400 qm festlegen.

Die Beschränkung der Gartenlauben in Fläche und Höhe soll die befestigten Flächen und das Bauvolumen der Gartenlauben in einem vertretbaren Rahmen halten in Übereinstimmung mit dem Bundeskleingartengesetz

Durch Festsetzung werden die Stellplätze für die Dauerkleingartenanlage auf den südlichen Teil der Anlage im Anschluß an die Stellplätze des bereits bestehenden Teiles der Anlage beschränkt.

6.0 Festsetzungen nach § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. 66 III A, um für die einzelnen Kleingärten gleiche Bedingungen zu schaffen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe auf 2,25 m und der Dachneigung auf maximal 21° soll verhindert werden, daß die Gartenlauben das allgemeine Strauch- und Baumniveau überragen und eine störende Wirkung im Landschaftsbild verursachen.

Die zur Auswahl gestellten Materialien zur Dachdeckung und zur Fassadengestaltungen sollen die Einfügung in die Gartenlandschaft erleichtern und naturfremde Materialien ausschließen.

Zur Verringerung der versiegelten Fläche werden die befestigten Flächen in den einzelnen Gärten eingeschränkt.

Die Festsetzungen über die Einfriedungen sollen das geschlossene Bild und die Transparenz der Anlage bewahren helfen. Insbesondere die äußere Einfriedung muß sich innerhalb des Pflanzstreifens in diese Grünkulisse einfügen, damit das Landschaftsbild hierdurch nicht gestört wird.

7.0 Generalpachtvertrag

In einem Generalpachtvertrag, den die Stadt Brühl als Grundstückseigentümer mit dem Kleingärtnerverein abschließt, sollen weitere umweltschützende Maßnahmen und gestalterische Auflagen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wie z.B. das Verbot der Verwendung von Herbiziden und Pestiziden, verankert werden.

8.0 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt der Dauerkleingartenanlage an der Kuhgasse, die wie bereits im Bebauungsplan Nr. 66 III A, mit 10 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Bebauungsplanes 06.04 festgesetzt wird.

Die innere Erschließung erfolgt über ein ca. 3 m breites Wegesystem, das vom Parkplatz aus die einzelnen Gärten erschließt.

Die Versorgungsleitungen für Wasser und Strom können von der vorhandenen Anlage übernommen werden.

Im bestehenden Kleingartengelände steht ein Toilettengebäude, das an den neben dem Lenterbach liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen ist und vom Erweiterungsteil erreichbar ist. Eine gesonderte Entwässerung der einzelnen Gärten, die je mit einem Wasserhahn im Freien ausgestattet sind, ist nicht erforderlich, da Schmutzwasser hier nicht anfällt und das Leitungswasser wie das Niederschlagswasser der Gartenbewässerung dient.

9.0 Erschließungskosten/Förderung

Das Gelände wird durch die Stadt Brühl hergerichtet und an den Kleingärtnerverein verpachtet. Der Stadt Brühl entstehen hierdurch Kosten in Höhe von ca. 100.000,00 DM, die sich durch die Förderung aus Landesmitteln von 40% bis 80% ermäßigen. Die Kosten für die Herstellung der einzelnen Gärten werden mit ca. 15.000,00 DM veranschlagt und durch den Kleingartenverein getragen.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) durch Beschluß des Rates vom **19.06.1989** aufgestellt worden.

Brühl, 30.04.1992

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied

W. Müller


Heide W. ...
 GEZEHEW! 7.7.93
 Der Regierungspräsident Köln
[Signature]

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) in der Zeit vom 04.11.1991 bis 04.12.1991 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, 30.04.1992

Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

INVERTRETUNG

Fröhlich
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER

