

### Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans "Nr. 200 - Kleingartenanlage Kupferberg" - nach § 2 ff BauGB  
gem. § 9 Abs.8 BauGB

#### **Lage des Plangebietes im Siedlungsraum**

Das Plangebiet liegt ca. 1km südlich des Stadtteils Letmathe an der Helmkestraße. Die Fläche hat eine leichte Hanglage steigt nach Osten um ca. 20 m an und hat eine Größe von ca 2 ha. Im Süden, Westen und Osten grenzt eine ehemalige Schutthalde der Rheinisch Westfälischen Kalkwerke an das Gebiet, die zwischen 1948 und 1956 in Teilbereichen mit Hausmüll, Bauschutt und Industrieabfällen erhöht worden ist.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 8 (tlw) und 37(tlw) der Flur 21 Gemarkung Letmathe. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Süden und Osten durch das Flurstück 37, Flur 21, Gemarkung Letmathe  
Im Norden durch das Flurstück 7, Flur 21, Gemarkung Letmathe (Kupferbergstraße)  
Im Westen durch das Flurstück 43, Flur 21, Gemarkung Letmathe (Helmkestraße)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eingetragen.

#### **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Kleingartenanlage "Kupferberg" wird im Rahmen eines Pachtvertrages genutzt. Der Pachtvertrag wurde 1979 zwischen dem Eigentümer und der Stadt Iserlohn geschlossen, die die Fläche an die Kleingärtner weiterverpachtet, und endet am 1.1.2003. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses besteht für den Eigentümer die Möglichkeit die Fläche anderweitig zu nutzen, wobei die Stadt den ursprünglichen Zustand der Fläche unter Beseitigung aller Gebäude wiederherstellen muss.

Da die Kleingartenanlage am vorhandenen Standort städtebaulich sinnvoll und es erklärtes Ziel der Stadt ist das Kleingartenwesen als Ergänzung der öffentlichen Naherholungsflächen zu fördern, wurde am 30.9.1986 beschlossen den Bebauungsplan "Nr. 200 Kleingartenanlage Kupferberg" aufzustellen. Der Bebauungsplan hat zum Ziel durch die Festsetzung der Kleingartenanlage als Dauerkleingärten die Anlage planungsrechtlich abzusichern und somit den langfristigen Erhalt zu gewährleisten. Da das ursprüngliche Gemeinschaftshaus in Zukunft als Wohnhaus genutzt wird, schafft der Bebauungsplan darüber hinaus die Möglichkeit ein Vereinsheim an geeigneter Stelle neu zu errichten.

#### **Übergeordnete Planung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar. Der Bebauungsplan "Nr.200 Kleingartenanlage Kupferberg" entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus ihm entwichelt. Da die Kleingartenanlage im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Iserlohn liegt, ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens eine Anpassung des Landschaftsplanes erforderlich.

#### **Planungsziele**

Gemäß §2 Bundeskleingartengesetz ist die Kleingartenanlage Kupferberg als gemeinnützige Organisation anzusehen. Die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet bilden eine wertvolle Ergänzung der öffentlichen Freiflächen und des Wegesystems. Sie tragen darüber hinaus zur Erholung und Förderung des Gemeinschafts sinns bei. Ziel der Stadt ist es deshalb an städtebaulich verträglichen Standorten die Kleingartenanlagen langfristig zu sichern. Dieses Ziel wurde auch von der Bundesregierung mit einem Schreiben an die kommunalen Spitzenverbände bekräftigt. Der o.g. Bebauungsplan verfolgt somit das Ziel die kleingärtnerische Nutzung an diesem Standort planerisch festzusetzen und somit einen Erhalt der Anlage zu gewährleisten.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Nutzung für das Plangebiet wird gemäß § 9(1) BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Genaue Begriffsbestimmungen und Nutzungsregelungen sind Bestandteil des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), nach dem der Kleingarten ein Garten ist, der

1. dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung , insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefaßt sind.

Die Definition trifft auf die bestehende Kleingartenanlage "Kupferberg" zu. Gemäß der § 1(3) wird der Kleingarten, wenn er im Bebauungsplan festgesetzt ist, zum Dauerkleingarten und ist somit planungsrechtlich langfristig gesichert.

Das Maß der Nutzung wird neben den Festsetzungen im Bebauungsplan auch in § 3 BKleingG geregelt, nach dem eine Laube eine maximale Grundfläche von 24 qm haben darf. Dadurch wird gewährleistet das der Charakter als Grünfläche nicht verloren geht und die Lauben nicht für andere Zwecke genutzt werden.

Gemäß § 1 (1) BKleingG ist das Vereinsheim ein fester Bestandteil der Kleingartenanlage. Da das bestehende Vereinsheim der Kleingartenanlage Kupferberg in Zukunft nicht mehr genutzt werden kann, wird im Zentrum der Anlage über die Ausweisung einer überbaubaren Fläche die Möglichkeit geschaffen ein neues Vereinsheim bis zu einer Geschossfläche von maximal 180 qm und maximal einem Geschoß zu errichten. Die Geschoßfläche von 180 qm entspricht der Größenordnung vergleichbarer Anlagen im Stadtgebiet Iserlohns und schließt den Versammmlungsraum, alle Nebenräume und die Toilettenanlage mit ein. Der Standort ist auf Grund der zentralen Lage sehr geeignet und über die direkt angrenzende Stellplatzanlage optimal erschlossen.

### **Verkehrerschließung**

Die Kleingartenanlage Kupferberg wird über die Helmkestraße, die in Richtung Norden zum Stadtzentrum Letmathe führt, erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen L-förmigen ca. 6 m breiten Weg, der ehemals auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wurde. Über den Weg werden im Einfahrtsbereich zur Helmkestraße und im Zentrum der Anlage zwei Stellplatzanlagen erschlossen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird auf einem Teil der zentralen Stellplatzfläche eine überbaubare Fläche für ein Vereinsheim festgesetzt, wobei die überbaubare Fläche so gestaltet wurde, dass weiterhin eine Umfahrt und eine Anfahrt der nördlich gelegenen Gärten möglich ist. Der Wegfall der Stellplätze durch den Bau eines Vereinsheims ist auf Grund der großzügig bemessenen Stellplatzanlage und der zusätzlichen Stellplätze im oberen Teil des Weges im Bereich der Helmkestraße unproblematisch.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Fläche erfolgt über einen bestehenden Kanal- und Wasseranschluss im

Norden der Kleingartenlage. Zur Ver- und Entsorgung des festgesetzten Vereinsheimstandortes ist eine Anbindung über die bestehende Wegetrasse an die nördlich gelegenen Anschlüsse möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a Landeswassergesetz NW auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

### **Gefährdungsabschätzung**

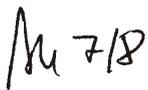
Die Kleingartenanlage "Kupferberg" grenzt in weiten Teilen an eine ehemalige Bauschuttdeponie, die später auch mit Industrieabfällen verfüllt worden ist. Auf einem südlich angrenzenden Grundstück sind Kunststoffe gelagert und verbrannt worden, die einen Stoffeintrag im Plangebiet hätten bewirken können. Darüberhinaus lassen alte Planunterlagen vermuten, dass im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Auffüllungen vorgenommen wurden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergab sich somit die Notwendigkeit, eine Untersuchung der Untergrundverhältnisse in Auftrag zu geben, die von der Fa. Rummel und Knüfermann durchgeführt wurde. Die Untersuchung vom 18.06.2001 kommt zum Ergebnis, dass eine akute Gefährdung über den Direktkontakt mit dem Boden nicht vorliegt und relevante Schadstoffanreicherungen in Nutzpflanzen ebenfalls höchst unwahrscheinlich sind. Bei den Nachuntersuchungen des Oberbodens wurden, mit Ausnahme des Cadmiums, keine erhöhten Metallgehalte ermittelt. Die geringfügige Cadmium-Prüfwerte-Überschreitung ist zudem nicht relevant. Bei Stadtgebietsuntersuchungen wurden bislang häufig leicht erhöhte Cadmium-Gehalte ermittelt, so dass grundsätzlich von einer erhöhten Hintergrundbelastung geogenen Ursprungs ausgegangen werden muss. Gemäß der Untersuchung ergeben sich daher keine Einschränkungen bezogen auf die kleingärtnerische Nutzung.

### **Umweltschützende Belange**

Das Plangebiet wird seit ca. 60 Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die seit langem bestehende Situation als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" planerisch fest. Im Bebauungsplan und im § 3 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) ist geregelt, dass Lauben in einfacher Ausführung einschließlich überdachtem Freisitz mit höchstens 24 qm zulässig sind. Eine Vergrößerung der Geschossfläche der Lauben ist daher nicht zulässig. Auch eine höhere Anzahl der Lauben ist auf Grund der festgelegten Parzellenstruktur nicht möglich. Eine Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation tritt daher nicht ein. In § 3 des BKleingG ist darüber hinaus geregelt, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden sollen. Die festgesetzte überbaubare Fläche für das Vereinsheim befindet sich auf der versiegelten Parkplatzfläche und z.T. auf einer bestehenden Kleingartenparzelle, so dass keine zusätzlichen, ökologisch hochwertigen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Eine zusätzliche Versiegelung tritt auf der bestehenden Kleingartenparzelle nur zu sehr geringem, vernachlässigbarem Maße ein. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des §1a BauGB sind daher nicht erforderlich.

Iserlohn, 06.08.2001



( Dr. Ahrens )  
Techn.Beigeordneter