

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage“ der
Stadt Lengerich

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB

25.08.1998

1. Anlaß der Planaufstellung, Planungsrecht

Im Dezember 1941 wurde das Gelände im Bereich „Widum“ östlich und westlich der „Bodelschwinghstraße“ vom Kleingärtnerverein zur Nutzung als Kleingartenanlage von der evangelischen Kirchengemeinde gepachtet. Im Dezember 1963 hat die Stadt Lengerich die Flächen erworben und den Pachtvertrag mit den Kleingärtnern übernommen. Der Bereich der Kleingartenanlage „Widum“ wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, I. Abschnitt „Widum“ vom 30.04.1975 durch die Festsetzung als „Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken wurde bereits in den letzten Jahren nach geeigneten Standorten für die Umsiedlung der Kleingartenanlage gesucht, um die städtischen Grundstücke, insbesondere wegen ihrer günstigen Lage im Stadtgebiet, als Wohnbauland zu erschließen. Entsprechende Flächen am Siedlungsrand der Stadt Lengerich konnten aufgrund der Eigentumsverhältnisse und aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Nachdem 1996 die städtische Gärtnerei vom „Vortlager Damm“ zum Standort des Baubetriebshofes an der „Jahnstraße“ verlagert wurde, konnte am Standort „Vortlager Damm“ keine neue „außenbereichsverträgliche“ Nutzung der städtischen Flächen einschließlich der Gebäude realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung/Nutzung des „brachliegenden“ städtischen Geländes am „Vortlager Damm“ sowie vor dem Hintergrund der angespannten Baulandsituation und der städtischen Finanzplanung, in der Erlöse aus der Veräußerung von Baugrundstücken im Bereich der jetzigen Kleingartenanlage „Widum“ erwartet werden, wurde durch die Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 25.11.1997 die Entscheidung gefällt, die Kleingartenanlage aus dem Bereich „Widum“ in das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei zu verlagern und die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

Planungsrecht

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei um „Außenbereichsflächen“.

Im z.Zt. noch geltenden Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Zentrales Münsterland, sowie im Fortschreibungsentwurf, Teilabschnitt Münsterland, ist der Bereich als „Agrarbereich“ und „Erholungsbereich“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich vom 25.04.1992 stellt für das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Darüber hinaus gilt nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), daß ein Kleingarten nur dann als „Dauerkleingarten“ gilt, wenn er in einem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.

Da eine dauerhafte Sicherung der Nutzung als „Dauerkleingartenanlage“ (mit allen rechtlichen Folgen hinsichtlich dauerhafter Sicherung, Verpachtung etc.) an diesem Standort angestrebt ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Rat der Stadt Lengerich hat daher in seiner Sitzung am 18.12.1997 beschlossen, die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage“ sowie zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5; I. Abschnitt „Widum“ gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB einzuleiten und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan für die Planbereiche zu ändern.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage“ ergibt sich aus der unter Pkt. 2.1 genannten Beschreibung.

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes sowie vorhandene und geplante Nutzung

2.1 Abgrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Vortlager Damm“. Es wird im Norden, Osten, Süden und Westen durch die Grenzen der Flurstücke 155, 157 und 161 der Flur 187 in der Gemarkung Lengerich begrenzt.

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 1,4 ha umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 187 Flurstücke: 155, 157 und 161

2.2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 122 „Kleingartenanlage Vortlage“ liegt südlich des Stadtkernes Lengerich im Außenbereich am „Vortlager Damm“. Der „Vortlager Damm“ wird in seiner gesamten Länge bis zum Niederlengericher Damm von einer Eichenallee gesäumt. Diese Eichenallee hat als prägendes Landschaftselement eine besondere Bedeutung. An dieser Straße liegen neben landwirtschaftlichen Hofstellen mit umgebenden landwirtschaftlichen und als Weide- und Grünland genutzten Flächen, Hecken und Waldparzellen, einzelne zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die landschaftsbildprägend und zum Teil denkmalschutzwürdige Gebäude sind.

2.3 Vorhandene und geplante Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das ehemals als Stadtgärtnerei genutzte Gelände, das mit einem Betriebsgebäude, Düngelager, weiteren Nebenanlagen sowie Garagen bebaut ist. Die während der Nutzung als Stadtgärtnerei benötigten Gewächshäuser wurden zwischenzeitlich abgebaut.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes wurden bislang als Stellplatz- und Lagerflächen sowie intensiv gartenbaulich genutzt.

Der Planbereich soll künftig als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes mit 35 Kleingärten genutzt werden. Die Kleingartenparzellen haben eine Mindestgröße von 250 qm. Je Kleingarten ist die Errichtung einer eingeschossigen Laube mit max. 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz gestattet.

Die vormals als Sozialgebäude für die Stadtgärtnerei genutzte bauliche Anlage einschließlich der Nebenräume steht als Vereinshaus zur Verfügung und soll in seinem Bestand durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus werden auf den bereits befestigten Flächen die erforderlichen Stellplätze hergestellt. Die vorhandenen Garagen stehen ebenso als Stellplätze zur Verfügung.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Herrichtung des Geländes werden im Sinne eines möglichst geringen Versiegelungsgrades des Gesamtgeländes Flächen entsiegelt und die notwendigen Wegeflächen in Schotter hergestellt.

2.4 Grün- und Freiflächen

Die im nord- und südwestlichen Planbereich sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen dichtbewachsenen Bereiche einschließlich des Baumbestandes sollen als Grünflächen in ihrem Bestand gesichert werden. Diese Flächen sind als Flächen mit Erhaltungsbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

In Ergänzung hierzu und zur Abgrenzung des Planbereiches zum Außenbereich sind entlang der westlichen und südlichen Grundstücks- bzw. Planbereichsgrenze in einer Breite von ca. 1,50 m Anpflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Pflanzgebot vorgesehen (z.B. Hecken aus Rotbuche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Eberesche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hainbuche). Diese Bereiche sind Bestandteil der künftigen Kleingartenparzellen und entsprechend herzustellen und zu erhalten.

Es wird vorgeschlagen, bei den Pflanzmaßnahmen überwiegend standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Eine Vorschlagsliste ist dieser Begründung beigelegt.

Zusammenstellung/Flächenbilanz

Flächenaufteilung (35 Kleingartenparzellen)

Nettogrünfläche (Nutzfläche der Kleingärten)	9.253 qm = 66,14%
öffentl. Grünfläche (Anpflanzungs-/Erhaltungsmaßnahmen)	2.488 qm = 17,78%
Verkehrsfläche (Zufahrt, Wege, Stellplätze)	2.000 qm = 14,29%
Gebäude einschl. Freiflächen	250 qm = 1,79%

<u>Gesamtfläche</u>	<u>13.991 qm = 100,00%</u>
---------------------	----------------------------

3. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrerschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung aus dem Stadtgebiet erfolgt über die Ladberger Straße (L 555) und die Gemeindestraße „Vortlager Damm“, die aufgrund der teilweise beidseitigen Säumung mit landschaftsbildprägenden Eichen und ihrer Erschließungsfunktion in einer Fahrbahnweite von ca. 3,50 m mit beidseitigem je 1,0 m breiten befahrbaren Banketten ausgebaut ist.

Das Plangebiet wurde bislang im Zuge der Nutzung als städtische Gärtnerei von den ca. 17 Bediensteten täglich (Montag bis Freitag) über die Gemeindestraße „Vortlager Damm“ angefahren. Darüber hinaus wurden die entsprechenden Transporte der Pflanzen und Maschinen mit den größeren Dienstfahrzeugen mehrfach täglich über den „Vortlager Damm“ abgewickelt.

Diese ständigen Fahrzeugbewegungen sind durch die Verlagerung entfallen. Das bestehende Straßennetz wird daher durch den durch die geplante Nutzung als Kleingartenanlage entstehenden Fahrzeugverkehr nicht wesentlich mehr belastet.

Weiterhin ist das Plangebiet über das vorhandene Radwegenetz aus dem Stadtgebiet gut erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Planbereich 18 Stellplätze, davon 3 in vorhandenen Garagen, zur Verfügung, so daß der Bedarf gem. Landesbauordnung NW (BauO NW) (1 Stellplatz / 3 Kleingärten; = ca. 12 notwendige Stellplätze) absolut gedeckt ist.

Das Plangebiet wird durch ca. 3,00 m breite, in Schotter angelegte Fußwege intern erschlossen, die bei Bedarf auch mit PKW befahren werden können.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Kleingartenparzellen dienen ausschließlich einer kleingärtnerischen Nutzung. Das Bewohnen der Gartenhäuser sowie die Errichtung einer separaten Entsorgungseinrichtung für einzelne Lauben bzw. auf den Parzellen ist nicht gestattet.

Als sanitäre Gemeinschaftseinrichtung steht das ehemalige Sozialgebäude mit seinen Nebenanlagen zur Verfügung, dessen elektrische Energie-, Gas- sowie zentrale Wasserversorgung durch den Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt ist.

Der Anschluß der Gartenparzellen an das elektrische Stromnetz ist laut Pachtvertrag nicht zulässig.

Das häusliche Abwasser des künftig als Vereinshaus/sanitäre Gemeinschaftseinrichtung genutzten Gebäudes wird in einer vorhandenen Kleinkläranlage nach DIN 4261 mechanisch vorbehandelt und durch Untergrundverrieselung auf dem Grundstück beseitigt.

Da diese Anlage jedoch nicht mehr dem Stand der Technik entspricht sollen nach Prüfung die sanitären Abwässer durch den Bau- und Betrieb einer abflußlosen Abwassersammelgrube nach LWA-Merkblatt Nr. 4 mit entsprechender Abfuhr des Inhaltes oder durch den Anschluß des Grundstückes an das öffentliche Netz beseitigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dezentral (durch Versickerung bzw. Einleiten in den Wegeseitengraben des „Vortlager Damm“) beseitigt.

Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz

4.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes -Herrichtung einer Kleingartenanlage- sind Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8a BNatSchG und 1a BauGB nicht zu erwarten.

Die bislang durchgeführte intensive gärtnerische Nutzung als Stadtgärtnerei wird durch die künftige private kleingärtnerische Nutzung im wesentlichen beibehalten. Dennoch wird ein Großteil der Flächen, die als Anzuchtbetrieb in Gewächshäusern dienten, entsiegelt und der kleingärtnerischen Nutzung zugeführt, so daß der Anteil versiegelter Flächen deutlich zurückgeht.

Der vorhandene Baumbestand von Gehölzen, Einzelbäumen und Baumreihen ist in das Plankonzept integriert und wird durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Darüber hinaus ist eine Einbindung noch freier Bereiche in die umgebenden Natur und Landschaft durch entsprechende Pflanzmaßnahmen (z.B. Hecken) vorgesehen (siehe Punkt 2.4).

Empfindliche Biotope sowie Oberflächengewässer, die durch möglichen Nährstoff- und/oder Pestizideintrag beeinträchtigt werden könnten, sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der das Plangebiet erschließenden Eichenallee am „Vortlager Damm“ durch die Anlage einer Kleingartenanlage und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist aufgrund der unwesentlichen Veränderungen im Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Durch die entsprechenden Entsiegelungsmaßnahmen, die Erhaltungsbindungen sowie zusätzlichen Pflanzmaßnahmen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet, sondern der bisherige Zustand aufgewertet.

4.2 Altlasten

Das Plangebiet wurde intensiv gärtnerisch genutzt. Von daher wurde der Boden nach Abbau der Gewächshäuser in Bezug auf Schwermetalle, AOX und Nährstoffe sowie Pestizide durch das Institut „Prüftechnik“, Osnabrück, untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, daß keine Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die kleingärtnerische Nutzung auf dem Gelände zu erwarten sind.

5. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Da ein großer Teil des Plangelandes bislang gartenbaulich genutzt wurde, jedoch die Herrichtung als Kleingartenanlage erfolgen soll, ist in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen, daß bei Entdeckung von Bodendenkmälern oder Veränderungen und Verfärbungen der

natürlichen Bodenbeschaffenheit die Stadt Lengerich oder das Westfälische Museum für Archäologie zu verständigen ist.

6. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. **Planumsetzung/Kosten**

Die Stadt Lengerich als Eigentümerin der Flächen wird nach Planreife unverzüglich mit der Umsiedlung der Kleingartenanlagen „Widum“ zum „Vortlager Damm“ beginnen. Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren wird die Bebauungsplanänderung im Bereich „Widum“ durchgeführt, damit hier kurzfristig Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lengerich für die Herrichtung des Geländes Kosten in Höhe von ca. 200.000,-- DM.

Lengerich, den 25.08.1998


Der Stadtdirektor

Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.122 „Kleingartenanlage Vortlage“ der Stadt Lengerich in der Zeit vom 02.11.1998 bis 04.12.98 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 02.02.99 beschlossen, wurde.

Lengerich, den 03.02.1998


Der Stadtdirektor