

STADT OER-ERKENSCHWICK

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 76

(Gebiet: Südlich der Ahsener Straße /
Dauerkleingartenanlage)

dem Bebauungsplan
Nr. 76 beigelegt

Anlagen:

1. Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
im Maßstab 1 : 25.000 (Messtischblatt)
im Maßstab 1 : 5.000 (Deutsche Grundkarte)
2. Berechnungsbogen Kompensationsfläche / Kompensationsbedarf
3. Pflanzliste für Heckenpflanzungen/Schutzpflanzungen

Erläuterung genannter Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch
Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I
S. 1189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit Änderung durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II
S. 885), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I
S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GVBl. 1995, S. 218)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990
- Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW
S. 666 - SGV NW 2023)

Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.09.1994 (GV NW
S. 710)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumliche Begrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die Ahsener Straße - Landesstraße 889 (ausschließlich)
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 43 Nr. 383
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Flur 43 Nr. 383
- Im Westen durch eine Linie, die ca. 70,00 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks Flur 43 Nr. 383 verläuft

Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1) dargestellt.

1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches = ca. 5,14 ha

1.3 Derzeitige Nutzung und Lage

Der Geltungsbereich liegt nördlich vom Stadtzentrum in einer Entfernung von ca. 1.600 m.

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage "Arbeit und Freude" hat zur Zeit eine Größe von ca. 3,95 ha einschließlich Gemeinschaftsanlagen, naturnah gestalteter Gemeinschaftsflächen (Feuchtbiotop, Obstwiese etc.) und "Öko-Einstellplätze". Sie umfasst insgesamt 62 Einzel-Dauerkleingärten.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Landesentwicklungsplan I/II - Raum- und Siedlungsstruktur -:

- Ballungsrandzone
- Entwicklungsschwerpunkt (§ 21 LEPro):
Mittelzentrum für 25.000 bis 50.000 Einwohner im Mittelbereich
- Entwicklungsachse 2. Ordnung (§ 21 LEPro)

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster "Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet", der mit Erlassen vom 16.01., 19.02. und 25.03.1987 durch den Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Landesplanungsbehörde) genehmigt wurde, enthält für den Geltungsbereich die Darstellung als Erholungsbereich

Zur Zeit hat die Stadt ca. 30.770 Einwohner.

2.3 Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan von 1995 abgeleitet.

3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Kleingartenanlage des Vereins "Arbeit und Freude" besteht nunmehr seit 44 Jahren und liegt auf privatem Gelände. Dieser Bestand wie Größe der Laube, Einzelgarten oder auch Kündigungen wird nur dann geschützt durch das Bundeskleingartengesetz, wenn für diese Anlage verbindliches Baurecht durch einen Bebauungsplan besteht. Durch den Bebauungsplan sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für den Bestand als auch für die geplante Erweiterung geschaffen bzw. gesichert werden.

- Grünflächen (privat) Dauerkleingarten
- Abgrenzung der Flächen für Einstellplatzanlagen, Spielplatz, Vereinshaus, Festwiese, Obstwiese innerhalb der für die Kleingartenanlage vorgesehenen Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sicherung der Wegeflächen durch Gehrechte
- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG

Die zulässige Größe der innerhalb der einzelnen Kleingärten vorhandenen und möglichen Gartenlauben wird im Rahmen einer gesonderten Gestaltungssatzung für die Kleingartenanlage begrenzt, da diese Lauben zum Tagesaufenthalt und zur Unterbringung der Gartengeräte dienen sollen.

3.1 Verkehrserschließung

Die Anlage wird über die Ahsener Straße erreicht. Als nahegelegenes öffentliches Nahverkehrsmittel verkehrt die Buslinie 234 bis zur Stimbergstraße / Ecke Ahsener Straße. Von hieraus beträgt die Fußwegentfernung zur Anlage ca. 280 m.

3.2 Gemeinschaftshaus (Vereinshaus) / Festwiese

Das Gemeinschaftshaus der Kleingärtner befindet sich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze nahe der Ahsener Straße (Landstraße 889). Im Bebauungsplan wurden das Vereinshaus und seine genehmigten Erweiterungen mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt. Das Vereinshaus und die genehmigten Erweiterungen genießen Bestandsschutz, so dass bestehendes Baurecht vorhanden ist. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Südlich des Vereinshauses befinden sich die mehr als begrünten PKW-Einstellplätze mit wallheckenartigen Bepflanzungen, Trockenmauern und Baumreihen. Nördlich des Vereinshauses liegt die Festwiese in einer Größe von ca. 1.200 m², eingebettet und abgegrenzt mit Bäumen und Sträuchern.

3.3 Erweiterung der vorhandenen Anlage

Um der steigenden Nachfrage nach Dauerkleingärten gerecht zu werden, ist eine Erweiterung um ca. 14 - 16 Gärten mit einer durchschnittlichen Größe von 350 - 400 m² geplant. Innerhalb der Kleingartenparzellen ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig. Die Erschließung der erweiterten Anlage erfolgt durch einen Hauptweg der vorhandenen Anlage. Die Erweiterung dient der Arrondierung der vorhandenen Anlage, die wegen ihrer naturnahen Gestaltung modellhaften Charakter hat. Hervorzuheben ist auch die direkte Nähe des Erholungsraumes "Die Haard".

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Pflanzgebot (Eingrünung der Erweiterungsfläche)

Die für den Randbereich der Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage getroffene Festsetzung

- a) freiwachsende Hecke mit bodenständigen Gehölzen bis 2 m breit
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

soll unbeschadet der innerhalb der Gartenanlage zur Grüngliederung erforderlichen Anpflanzungen eine Einbindung der Gesamtanlage in die freie Landschaft sowie eine Abschirmung gegen die im Südwesten vorhandene Wohnbebauung sicherstellen und damit zu einer städtebaulich wirksamen Ortsrandbildung beitragen. Darüber hinaus soll diese Pflanzung gegen die Landesstraße 889 Immissionsschutzaufgaben erfüllen.

Die schützenswerte Biotopfläche sowie eine mögliche Erweiterung sind mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" dargestellt.

Weitere Maßnahmen sind unter gesetzlichen Rahmenbedingungen (Kompensationsbedarf) lt. Bundesnaturschutzgesetz aufgeführt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Versorgung

Für die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Wasser sind die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft und die Gelsenwasser zuständig.

4.2 Entsorgung

Das Vereinshaus und die Festwiese sind entweder an die öffentliche Kanalisation am Grün-Weiß-Sportplatz oder an eine nach den anerkannten Regeln der Technik funktionierende Kleinkläranlage anzuschließen.

Für die gesamte Kleingartenanlage sind die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes anzuwenden. Ein Wasseranschluss im Haus und dadurch erforderliche separate Entsorgungseinrichtungen für einzelne Lauben sind nicht zulässig. Eine Ausnahme besteht nur für vorhandene Entsorgungseinrichtungen, soweit die rechtmäßig errichtet worden sind bzw. Bestandsschutz genießen.

Die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen müssen den umweltgerechten Bestimmungen entsprechen. D. h. es müssen dichte, abflusslose Gruben nach LWA-Merkblatt Nr. 4 vorhanden sein, die regelmäßig durch die Stadt entsorgt werden.

Die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen sind von der Stadt zu überprüfen. Bei nicht umweltgerechten Anlagen kann, soweit diese rechtmäßig errichtet worden sind bzw. Bestandsschutz genießen, eine angemessene Frist zur Umrüstung eingeräumt werden. (Dies ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.)

Das auf den Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (WHG) zu versickern. Ebenfalls soll das Niederschlagswasser der Dachentwässerung innerhalb der Gartenparzellen soweit wie möglich gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt oder versickert werden.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die als Kleingartenanlage ausgewiesene Grundstücksfläche ist

1. - vorh. Anlage - vom Kleingartenverein in Pacht (von Salzgitter Aktiengesellschaft) übernommen worden,
2. - Erweiterungsfläche - vom Kleingartenverein in Erbpacht (von Privat) noch zu übernehmen.

Der zu begleichende Erbpachtzins wird auf die Kleingärtner umgelegt.

6. KOSTEN

Zur Realisierung der Erweiterungsanlage werden der Stadt Oer-Erkenschwick keine Kosten entstehen, da es sich hier um eine private Erschließung der Kleingartenanlage handelt.

7. KENNZEICHNUNGEN

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Ruhrkohle Westfalen.

8. GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN/KOMPENSATIONSBEDARF (AUSGLEICH UND ERSATZ)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (§ 1) sowie das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) (§ 1) schreiben vor, Natur und Landschaft im besiedelten Bereich und im unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Pflanzen- und Tierwelt sowie
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

In engem Zusammenhang mit den o. g. Zielen steht die Eingriffsregelung.

Die Stadt Oer-Erkenschwick beabsichtigt, südlich der Ahsener Straße für die bereits vorhandene Kleingartenanlage und eine westlich an die Anlage grenzende Fläche zur Neuanlage von Kleingartenparzellen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach § 8 BNatSchG stellt eine derartige Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den durch entsprechende Maßnahmen Ersatz geschaffen werden muss.

Die Gesamtfläche des BP 76 umfasst ein Gebiet von 5,14 ha, wovon 3,96 ha auf die Altanlage fallen und 1,18 ha zur Neuanlage von ca. 16 Dauerkleingärten und Flächen für die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. An diesem Punkt wird deutlich, dass sich der Kompensationsbedarf innerhalb dieses Planverfahrens nur auf die Neuanlage beziehen kann. Die Altanlage, die - wie bereits oben erwähnt - mehr als 40 Jahre besteht, genießt Bestandschutz, so dass man für diesen Teil der Anlage von bestehendem Baurecht ausgehen kann. Somit ist die Altanlage zwar Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, unterliegt jedoch nicht der vorgeschriebenen Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG. Die im Folgenden getroffenen Aussagen zur Eingriffsregelung und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beziehen sich nur auf den Bereich der Neuanlage.

Vorhandene Raumnutzung:

Bei der Umsetzung der Eingriffsregelung findet nur die Fläche für die Kleingarten-Neuanlage Berücksichtigung.

Bei der im Eingriffsgebiet betroffenen Freifläche handelt es sich um eine ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte Fläche für die Landwirtschaft (zur Zeit Maisacker).

Schutzpflanzungen oder Gehölzstreifen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die im Plangebiet befindlichen Biotope sind ausnahmslos von geringer ökologischer Wertigkeit.

Die geplante Neuanlage der Kleingartenparzellen mit Laube passt sich dem Erscheinungsbild der bestehenden Anlage an.

Die Infrastruktureinrichtungen wie Vereinsheim und Parkplatz sind ausreichend dimensioniert und werden für die Erweiterung mit genutzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden Kompensationsmaßnahmen festgeschrieben, die sowohl ökologische als auch landschaftsästhetische Funktionen erfüllen.

Das Landschaftsgesetz NW sieht vor, dass notwendige Kompensationsmaßnahmen zunächst am Ort des Eingriffs durchgeführt werden.

- Hecken: Zur räumlichen Gliederung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der daran anschließenden Wohnbebauung wird die neu anzulegende Kleingartenerweiterungsfläche mit einer Rahmenbepflanzung/Hecke, bestehend aus standorttypischen, heimischen Gehölzen, versehen. Neben ihrer Bedeutung für das lokale Kleinklima und als Schutz vor Winderosion steht die ökologische Bedeutung der Hecken für die Tier- und Pflanzenwelt im Vordergrund.
- Obstwiese: Im südlichen Dreieck der Erweiterungsfläche ist die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Auf der Fläche können ca. 40 Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden nur die robusten und widerstandsfähigen alten hochstämmigen Obstbaumsorten, die keiner Schädlingsbekämpfung bedürfen. Sie bieten Lebensraum für verschiedene Insekten wie Hautflügler, besonders Bienen und Hummeln, Vögel und Kleinsäuger.
- Vernetzung: Die Vernetzung bestehender und neu zu schaffender Biotop ist ein wesentlicher Bestandteil der geplanten Neuanlage.

Im nördlichen Bereich grenzt die Erweiterungsfläche an vielfältige Biotop, bestehend aus artenreichen Wallhecken, verschiedenen Formen von Trockenmauern, Ruderalflächen, Feuchtbiotop und einer Obstwiese an.

In südöstlicher Richtung schließt sich ein großflächiger Teich mit verschiedenen Einzelbiotopen an die Erweiterungsfläche (Obstwiese) an.

Die geeignete Gehölzauswahl bei Hecken und Obstgehölzen ist den Empfehlungen des Amtes für Planung und Naturschutz beim Kreis Recklinghausen zu entnehmen.

Kompensationsbedarf (Ausgleich und Ersatz):

Die Kompensationsbedarfs- und -flächenermittlung erfolgt entsprechend den Vorgaben der einfachen Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ist als Anlage beigefügt.

Durch die zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der neu zu schaffenden Kleingartenerweiterung ein wesentlich höherer Biotopwert zuzuordnen als bei der zur Zeit angetroffenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche.

Aufgrund des langjährigen Bestandes der Dauerkleingartenanlage sowie der geplanten Erweiterung wird davon ausgegangen, dass für die Schutzgüter Boden/Wasser, Artenschutz, Landschaftsbildung/Erholung sowie Klima/Lufthygiene keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem Bebauungsplan.

Gefertigt:

Oer-Erkenschwick, 25.09.1996

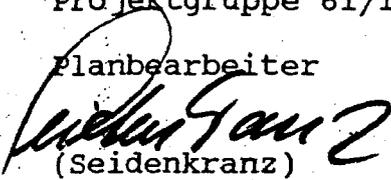
Oer-Erkenschwick, 05.09.1997

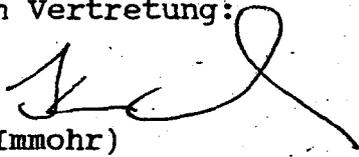
Projektgruppe 61/1

Der Stadtdirektor

Planbearbeiter

In Vertretung:

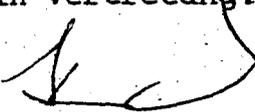

(Seidenkranz)


(Immohr)
Erster Beigeordneter

Diese Begründung ist von der Stadtvertretung am 28. Oktober 1997 beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den 10. 12. 1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Immohr)
Erster Beigeordneter



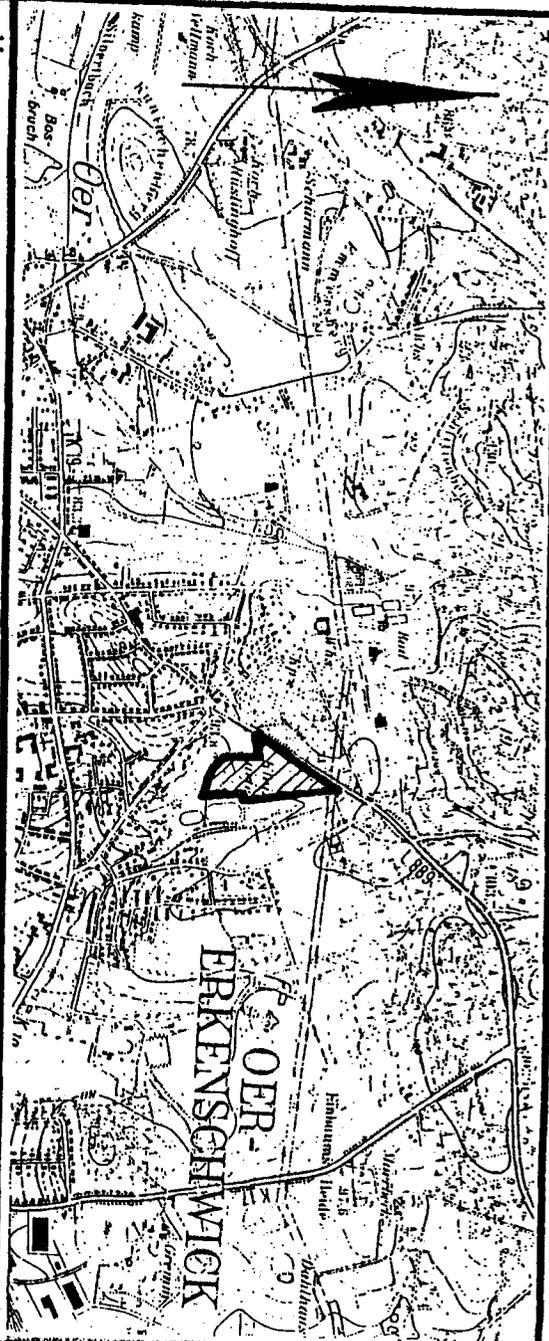
STADT OER-ERKENSCHWICK

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

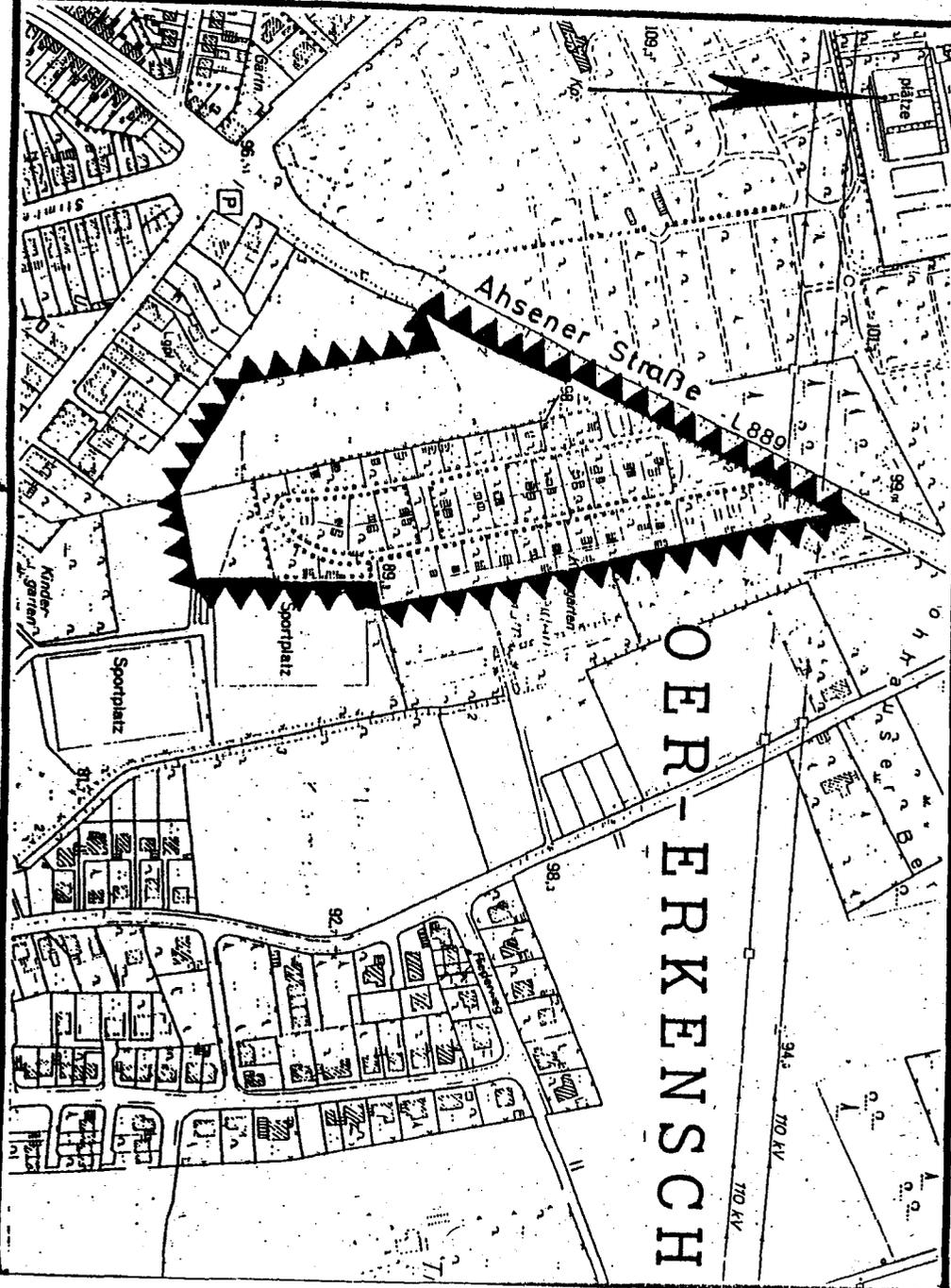
GEBIET: südlich der Ahsener Straße / Dauerkleingartenanlage

Bebauungsplan Nr.: 76

Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES NR.: 76