



gründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 520 - An den Sträuchen -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlaß und Erfordernis

Im Ortsteil Tönisheide des Stadtbezirks Velbert-Neuvelberg fehlt es an planungsrechtlich gesicherten Kleingartenflächen. Deshalb sah der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.01.1984 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten im Bereich "Kröklenberg" vor. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 503 - Kröklenberg - stellte sich heraus, daß die Topografie einschließlic der notwendigen Kleingartenerschließung sowie die Nähe der vierstreifig ausgebauten Bundesstraße 224 für die Standortgunst einer Dauerkleingartenanlage nachteilig sein würde. Als Ersatzstandort bot sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte, städtische Fläche im Bereich der Kuhlendahler Straße (Landesstraße 107) an, die unmittelbar neben dem vorhandenen Friedhofsgelände liegt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um Fragen der Erschließung, der Landschaftsgestaltung und der notwendigen baulichen Anlagen zu regeln.

2. Allgemeine Ziele der Planung

2.1 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Tönisheide im Stadtbezirk Velbert-Neuvelberg (Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 - An den Sträuchen - beinhaltet folgende Flurstücke der

Gemarkung Großhöhe, Flur 3, Flurstücke 1137, 68 und
Gemarkung Kuhlendahl, Flur 1, Flurstück 11 (teilweise)

weil damit der im Hinblick auf das Planungsziel regelungsbedürftige Bereich erfaßt wird. Aufgrund der öffentlichen Auslegung des Entwurfes i.d.F. vom 02.03.1995 vom 11.04. bis 12.05.1995 wurde mit der Eigentümerin des benachbarten Grundstücks (Flurst. 11) ein Flächentausch zum Zwecke der Bodenordnung vereinbart, so daß eine Begradigung des Geltungsbereiches unter Einbeziehung von Teilflächen des Flurstücks 11 der Flur 1 erfolgt.

2.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.01.1984 stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Außerdem ist der Verlauf einer Abwasserleitung am Rande des Plangebietes dargestellt sowie die plangebietsbegrenzende Kuhlendahler Straße als Landesstraße L 107 nachrichtlich übernommen.

Der erwünschten Ansiedlung von Dauerkleingärten steht der Flächennutzungsplan entgegen. Um die nunmehr verfolgte Zielsetzung einer Dauerkleingartennutzung zu sichern, wurde bereits die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes - Kuhlendahler Straße - eingeleitet, so daß parallel dazu das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann.

2.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Es liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Die Grundlagenkarte I enthält den vorhandenen, die Kuhlendahler Straße querenden Wanderweg zwischen Naturfreundehaus (Kuhlendahler Straße 129) und den Gehöften "An den Sträuchen" (Kuhlendahler Straße 108). Entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan gemäß § 8 Abs. 3 LG NW zu ändern.

2.3 Bestandssituation

2.3.1 Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Hardenberger Hügelland. Typisch für den Planungsraum sind ackerbaulich genutzte Flächen in den Kuppen- und Hanglagen, unterbrochen von teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern, Quellmulden und kleineren Siepen, die zu den Auen des Hardenberger Baches entwässern und häufig mit Wald bestockt sind.

Im Plangebiet selbst besteht außer der Ackernutzung nur im Böschungsbereich der Kuhlendahler Straße ein Bewuchs durch Feldgehölze und großkronigen Bäumen (Eschen und Weiden).

2.3.2 Verkehr

Bei der Kuhlendahler Straße handelt es sich um eine klassifizierte Straße mit einem Verkehrsaufkommen von rund 5.600 KFZ/Tag. Die Bestandsnutzungen (Friedhof, Akkerzufahrt) werden ausschließlich von dieser Straße erschlossen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch bestehende Netze gesichert.

Westlich und nördlich vom Geltungsbereich verläuft ein Abwassersammler, der in den Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh mündet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Verfahrensstand

Am 19.10.1993 faßte der Rat der Stadt Velbert den Beschluß, die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Nr. 520 - An den Sträuchen - aufzustellen. Die Bürger wurden bereits am 29.09.1993 beteiligt. Der Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 11.04.1995 bis einschließlich 12.05.1995 öffentlich aus. Die daraufhin eingegangenen Bedenken und Anregungen führten zu Änderungen und Ergänzungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes, so daß für den Entwurf ein vereinfachtes Ergänzungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt wurde.

3.2 Allgemeine Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Dauerkleingartenanlage sichergestellt werden. Außerdem wird das Ziel verfolgt, die Erschließung, die gemeinschaftlichen Flächennutzungen und die landschaftsgerechte Einfügung der Anlage verbindlich zu regeln.

3.3 Zweck der Planung

Ausgehend von der bereits vorhandenen Zufahrt und dem Flächenzuschnitt des verfügbaren Geländes wird angestrebt, eine möglichst optimale Flächennutzung bei gleichzeitiger Erschließung aller Kleingartenparzellen zu sichern. Durch Einbeziehung von Teilflächen des Flurstücks 11 ist eine Begradigung des Geltungsbereiches erfolgt, so daß auch der Befürchtung von unverhältnismäßigen Ertragsverlusten der angrenzenden Landwirtschaft entgegengewirkt wird. Bedingt durch die Topografie des Geländes sollte jede Kleingartenparzelle über ausreichende Sichtabstände zur Nachbarparzelle mit Ausrichtung nach Südwesten verfügen. Die Größe beträgt 300 bis 400 qm. Aufgrund dieser Vorgaben bietet sich eine Gliederung des Dauerkleingartengeländes durch einen ringförmigen Erschließungsweg an,

der von der Gemeinschaftsanlage im südlichen Teil der Anlage ausgeht. Durch die Bündelung der Gemeinschaftsanlagen werden eine Trennung von der übrigen Gartennutzung und kürzeste Wege zum Eingangsbereich mit den Gemeinschaftsstellplätzen erreicht. Durch die beabsichtigten Festsetzungen einschließlich der erforderlichen Parzellengrößen können rund 30 Dauerkleingärten einschließlich der notwendigen Gemeinschaftsstellplätze entstehen. Zur Förderung der Gemeinschaft ist eine überbaubare Grundstücksfläche für ein eingeschossiges Vereinshaus sowie eine unmittelbar angrenzende Spielplatzfläche vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist bewußt größer gehalten, um den Spielraum für spätere Erweiterungen nicht unnötig einzuzengen.

3.4 Verkehrsflächen

Der bereits in einer Breite von 3,0 m vorhandene Weg dient der Erschließung des Friedhofs sowie des abseits liegenden Naturfreundehauses (Kuhlendahler Straße 129) und wird als Wanderweg genutzt. Um eine ungehinderte und reibungslose Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen für die private Grünfläche herzustellen, wird der Weg im Einmündungsbereich zur Kuhlendahler Straße so vorbereitet, daß im unmittelbaren Anschlußbereich an der L 107 Begegnungsverkehr möglich wird. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zufahrtsbereich der L 107 ist es erforderlich, eine von Bewuchs frei zu haltende Rasenfläche als Sichtfeld für die Ausfahrtsicht festzusetzen. Die Stadt Velbert trägt die Kosten für die Verbreiterung des Wegeanschlusses und der damit verbundenen Änderungen an der Landesstraße. Der Ausbau des Anschlusses wird im Detail mit dem Rheinischen Straßenbauamt abgestimmt.

3.5 Flächen für Maßnahmen

Im Randbereich der privaten Grünfläche für die Dauerkleingartenanlage ist die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Beabsichtigt ist eine doppelreihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden, um eine Abgrenzung zur vorhandenen Straße bzw. Ackerfläche herzustellen und kleinflächige Rückzugsbereiche zu schaffen. Eine Vernetzung bzw. ein Biotopverbund zu in der Nähe befindlichen Waldgebieten ist aufgrund des verfügbaren Flächenzuschnitts und des dann notwendigen Eingriffs in landwirtschaftliche Nutzflächen nicht gerechtfertigt.

Seitens der Landwirtschaft bestehen Bedenken gegen eine Randbepflanzung mit einheimischen Gehölzen, weil Ertragsverluste durch Schattenwirkung und Überwuchs für die angrenzende landwirtschaftliche Fläche befürchtet wird. Es wurde angeregt, die Randbepflanzung nur an der südöstlichen Grenze oder in das Innere des Plangebietes zu verlegen.

Dem kann aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden, weil die Bepflanzung oder sich frei entwickelnder Bewuchs von Nutzungsgrenzen ein typisches, landschaftsgliederndes Element im bergischen Raum darstellen. Außerdem dient dies dazu, Nutzungsübergriffe zu mindern. Der Befürchtung von übermäßigen Ertragsverlusten kann durch regelmäßige Pflege und Rückschnitt der Randbepflanzung begrenzt werden. Dies und evtl. Ertragsentschädigungen können bei Realisierung vertraglich geregelt werden, stellen aber Standort und Nutzungsziel nicht generell in Frage. Dem Freizeitvorteil für eine größere Anzahl von Dauerkleingärtnern ist ein größeres Gewicht beizumessen.

3.6 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb der privaten Grünfläche werden drei Gemeinschaftsflächen zusätzlich festgesetzt, um deren besonderen Nutzungszweck konkreter zu regeln. Die Alternative, Stellplätze parallel zur Kuhlendahler Straße anzuordnen, wird nicht weiterverfolgt, weil sie wegen der Topografie nur mit Gefälle (mind. ca. 10 %) sowie erheblichen Erdbewegungen angelegt werden könnten und hinsichtlich einer schallabschirmenden Wirkung keine ausschlaggebenden Vorteile entstehen.

Die Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen für ein Vereinshaus der Kleingartenanlage dient einem eingeschossigen Gebäudes für das Vereinswesen. Die Gemeinschaftswege dienen der Erschließung sowie der Verlegung von notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Gemeinschaftsstellplätze dienen dem Nachweis notwendiger Stellplätze für die Gesamtanlage. Für die letztgenannten beiden Gemeinschaftsanlagen ist bei Realisierung eine bodenschonende Ausführung (z.B. wassergebundene Decke) beabsichtigt. Zur verbindlichen Regelung dieser Absicht wird eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Zusätzliche textliche Festsetzungen bezüglich der Gemeinschaftsstellplätze sollen sicherstellen, daß innerhalb der Fläche mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze angepflanzt wird.

Zum Entwurf i.d.F. vom 02.03.1995 wurden schmalere Erschließungswege angeregt. Aufgrund der ohnehin erforderlichen Ergänzungen wird auch diese Änderung im neuen Entwurf i.d.F. vom 18.07.1995 berücksichtigt.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Immissionsschutz

Die festgesetzte Kleingartenanlage liegt im Lärmeinwirkungsbereich der klassifizierten Kuhlendahler Straße, die mit rund 5.600 KFZ/Tag belastet ist. Aufgrund der Planung können Kleingärten in einem Abstand von 11,5 m zur Straßenachse entstehen, die mindestens 0,60 m bis maximal 1,5 m über Straßenniveau liegen (vgl. Anlage 2). Eine wirksame Schallpegelminderung setzt aktive Schallschutzmaßnahmen voraus, wie die in der Anlage 1 enthaltenen Schallschutzberechnungen zeigen.

Demzufolge wäre ein 3,0 m hoher Schallschutzwall über angrenzendem Straßenniveau erforderlich, der beispielsweise als Pflanzwand ausgebildet werden könnte.

Dieser Maßnahme stehen bei einer ausgewogenen Abwägung eine Reihe von gewichtigen Belangen entgegen.

- a) Das geplante Kleinartengelände befindet sich in freier Landschaft, die nicht durch bauliche Anlagen, sondern nur durch unterschiedliche Nutzungen (z.B. Wald, Acker, Friedhof, Straßenbegleitgrün) strukturiert wird. Die Festsetzung einer verbindlich herzustellenden Lärmschutzwand würde das gegebene Landschaftsbild erheblich nachteilig verändern, indem untypische, künstliche Anlagen linienförmig hinzutreten.
- b) Das Gelände für die Kleingartenanlage ist ebenso wie das benachbarte Friedhofsgelände durch die L 107 vorbelastet. Ein veränderter Grundstückszuschnitt (quer statt längs zur Straße) scheidet wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse aus und der ursprünglich geplante Standort im Bereich Kröklenberg ist in einem erheblich größeren Maße Lärmbelastungen ausgesetzt. Zur Verringerung der Vorbelastung am Standort selbst, wird, in Anbetracht der ohnehin zu hohen zulässigen Geschwindigkeit und des nahegelegenen Friedhofs, die Stadt Velbert eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h veranlassen.
- c) Auch der notwendige Lärmschutz ist angesichts einer nur zeitweise ausgeübten Kleingartennutzung im Vergleich beispielsweise zu einer, dem dauernden Aufenthalt bestimmten Wohnnutzung zu relativieren. Zwar gehen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen von Außenwerten von 55 dB aus, um die mit der Eigenart des betroffenen Gebiets verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu

erfüllen. Aber im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Außenbereichslage für dessen typische Nutzung (Dorfgebiete) ein Orientierungswert von 60 dB tags im obengenannten Beiblatt wie in der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes angegeben wird.

- d) Der der Berechnung zugrundeliegende DTV-Ansatz, der auch alle Spitzenwerte des Tages berücksichtigt, kann gemindert werden, da sich die Nutzung der Kleingartenanlage nur zeitweise und auf die verkehrsschwachen Zeiten erstreckt. Üblicherweise wird eine Kleingartennutzung erst in den späten Nachmittagsstunden bzw. an Wochenenden ausgeübt, wo der im DTV-Ansatz enthaltene starke Berufsverkehr nicht mehr gegeben ist.
- e) Das derzeitige Kleingartengelände steigt gegenüber dem Straßenniveau stetig an. Bei der zukünftigen Geländemodellierung wird darauf geachtet, daß der Geländebrechpunkt für die Schallausbreitung näher zur Straße gelegt wird und somit die Beeinträchtigungen gemindert werden.
- f) Von ausschlaggebendem Gewicht sind die zwangsweise mit einem notwendigen Lärmschutzwall entstehenden Kosten sowie die auf einzelne Kleingartenparzellen entfallenden, beitragsfähigen Erschließungsaufwendungen anzusehen, da sie die Frage aufwerfen, inwieweit der entstehende Nutzen (Lärmschutz) zum entstehenden Aufwand verhältnismäßig ist. Die notwendigen, aktiven Schallschutzmaßnahmen bewirken einen effektiven und abrechnungsfähigen Nutzen für maximal die Hälfte, d.h. 13 aller Kleingartenparzellen, so daß von diesen auch der beitragsfähige Erschließungsvorteil von mindestens rd. 270 Tsd. DM aufzubringen wäre (rd. 21.000,00 DM pro Kleingarten). Der Nutzen bestünde darin, daß insbesondere die straßennahen Kleingärten dauerhaft einem erheblichen geminderten Schallpegel ausgesetzt sind. Bei der Gewichtung von Nutzen und kostenmäßigem Aufwand wird davon ausgegangen, daß der, einem einzelnen Kleingärtner entstehende finanzielle Aufwand unverhältnismäßig gegenüber dem nur zeitweise entstehenden Nutzen ist und deshalb trotz Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen diese bei konkreter Realisierung zu unverhältnismäßigen Aufwendungen führen.

Aus den unter a bis f vorgetragenen Argumenten ergibt sich in Abwägung der Belange des Immissionsschutzes unter- und gegeneinander, daß auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5.1 Erschließungs- und Ausgleichmaßnahmen

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung von Vorhaben, Erschließungsanlagen und Ausgleichmaßnahmen in seinem Geltungsbereich. Für Vorhaben innerhalb der Dauerkleingartenflächen gelten zusätzlich die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Die festgesetzten und notwendigen Erschließungs- (Schallschutz, Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Ausgleichsmaßnahmen (Fläche für Maßnahmen zum...) sind gemeinschaftliche Einrichtungen der Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG und gleichzeitig mit Verwirklichung von Vorhaben herzustellen.

5.2 Kosten und Finanzierung

Es ist beabsichtigt, für die Verwirklichung dieser Kleingartenanlage Fördermittel entsprechend der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Dauerkleingärten (RdErl.d.Min.f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 26.11.1992) zu beantragen.

Die Kosten für Erschließung und Herstellung einschließlich Gemeinschaftshaus betragen ca. 463.000,- DM. Die Folgekosten werden durch die Kleingartenpacht abgedeckt. Die von der Stadt Velbert aufzubringenden Kosten zur Verwirklichung der Dauerkleingartenanlage werden rechtzeitig in die Haushaltsplanung eingestellt.

Velbert, 31.08.1995

Stadt Velbert
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt
(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat