B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 55 Dauerkleingartenanlage "Unter dem Kehlberg"

Aufgrund der großen Nachfrage beabsichtigt die Stadt Hemer, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den Bedarf an Dauerkleingärten zu decken.

Der Planbereich liegt am Ende der Straße "Unter dem Kehlberg", nordwestlich der geplanten Bundesautobahn A 46.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hemer ist im Bereich des Bebauungsplanes Grünfläche für Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlagen, Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die vorgesehenen Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat sich gezeigt, daß dem Dauerkleingarten gegenüber einem Platz für die Kleintierzucht der Vorrang einzuräumen ist. Der Bebauungsplan beinhaltet somit nur noch Grundstücke für die dauerkleingärtnerische Nutzung.

Aus den Interessenten für eine Dauerkleingartenanlage hat sich mittlerweile ein Dauerkleingartenverein "Unter dem Kehlberg" gebildet.

Seit dem 1. April 1983 ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Kraft. Dauerkleingärten sind nach § 1 Abs. 3 BKleingG Kleingärten auf Flächen, die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG).

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des BKleingG ist, daß der Kleingarten in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen liegt. Als gemeinschaftliche Einrichtung nennt das Gesetz beispielhaft Wege, Spielflächen und Vereinshäuser.

Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung von Kleingärten ist ferner die äußere und innere Erschließung.

Kleingärten wären nicht mehr allgemein in der heute üblichen Weise nutzbar, wenn sie nur wie Ackerland über Feldwege erreichbar wären. Die Erschließung von Kleingartengrundstücken durch Straßen und Wege ermöglicht insoweit erst die bestimmungsgemäße Nutzung des Kleingartens. Verkehrlich wird das Gelände von der Teichstraße über die entsprechend den neuen Verkehrsverhältnissen auszubauende Straße "Unter dem Kehlberg" erschlossen. Die bestehende Zufahrt zum Gartenbaubetrieb und von dort weiter zum Gut Mesterscheid soll in der jetzigen Lage erhalten bleiben.

Gleichzeitig ist eine Verlängerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Schmutzwasserkanal und Hauptwasserleitung, nötig.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über befestigte Fußwege (wassergebundene Decke).

Hinterliegende Grundstücke können über Privatzuwegungen erreicht werden. Die entsprechenden Flächen können gemäß Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden.

Die Kleingärten innerhalb der Anlage sollen nicht größer als 4oo qm sein. Sachlich gerechtfertigte Abweichungen nach oben oder unten sind zulässig. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, daß die Größe von 4oo qm erfahrungsgemäß die zweckmäßigste Größe für eine optimale kleingärtnerische Nutzung ist.

Die kleingärtnerische Nutzung umfaßt zwei wesentliche Kriterien, und zwar die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und die Erholungsnutzung. Der einzelne Garten soll danach sowohl Obst- und Gemüsegarten als auch Zier- und Erholungsgarten sein, wobei er jedoch nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen darf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmen dessen Festsetzungen die Zulässigkeit von baulichen Anlagen. Dabei ist zu beachten, daß im Bebauungsplan die für die kleingärtnerische Nutzung festgesetzten Flächen - Dauerkleingärten - Grünflächen sind. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG setzt der Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Grünflächen fest. Werden Dauerkleingärten im Bebauungsplan festgesetzt, so kann dies nur als Grünfläche für die private Nutzung geschehen.

Grundsätzlich ist eine Bebauung der Grünflächen unzulässig. Die Festsetzung einer Grünfläche schließt jedoch die Errichtung einer baulichen Anlage dann nicht aus, wenn diese der Grünfläche von ihrer Funktion her zugeordnet ist.

Gartenlauben werden also auf im Bebauungsplan ausgewiesenen Dauerkleingärten innerhalb der Baugrenzen bauplanungsrechtlich zulässig sein, wenn sie der kleingärtnerischen Nutzung dienen, von ihrer Funktion her also Kleingärten zugeordnet sind und damit der Zweckbestimmung der Grünfläche nicht zuwiderlaufen und den getroffenen Festssetzungen nicht widersprechen. Der kleingärtnerischen Nutzung dienen nur Lauben in einfacher Ausführung in einer mit der Zweckbestimmung des Kleingartens zu vereinbarenden Größe von höchstens 24 qm Grundfläche, einschließlich eines überdachten Freisitzes.

Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Lauben sollen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen, wie z.B. Gartentischen und -stühlen und dgl., dienen. Darüber hinaus sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und den Kleingärtnern einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen.

Ein besonderes Problem im Rahmen der Erschließung von Kleingartenanlagen stellt die Ver- und Entsorgung dar. Kleingartenanlagen sind bauplanungsrechtlich Grünflächen. Sie können also nicht so erschlossen werden wie etwa Wochenendhausgebiete.

Die Wasserversorgung, eine wesentliche Voraussetzung für eine intensive gärtnerische Nutzung, wird daher für die gesamte Kleingartenanlage erforderlich sein. Wie sie im einzelnen hergestellt wird, ob jeder Garten einen Wasseranschluß erhält oder ob sich mehrere Kleingärtner eine Wasserzapfstelle teilen, soll der Entscheidung vor Ort

überlassen bleiben.

Anders zu beurteilen ist die Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wärme, denn sie ist keine Voraussetzung der kleingärtnerischen Nutzung und insoweit - abgesehen vom Vereinsheim - nicht erforderlich.

Gartenhäuser können zwar massiv errichtet werden, dürfen aber keine Feuerstätten enthalten und damit auch keinen Kamin oder Schornstein.

Die Gartenlaube soll kein "verkleinertes Eigenheim" sein.

Sie sind möglichst einheitlich, jedoch nicht uniform, zu erstellen.

Für die Lauben und das Vereinshaus ist als Dachform das Satteldach vorgesehen.

Zu den traditionellen Gemeinschaftseinrichtungen in Kleingartenlagen gehören das Vereinshaus und vor allem der Spielplatz für Kinder.

Das Vereinshaus ist am Eingang zur Kleingartenanlage geplant. Der südöstlich angrenzende Bereich ist für die Anlegung einer gemeinschaftlichen Parkanlage freigehalten, so daß der Bereich in Verbindung mit dem Vereinshaus für ein mögliches Gartenfest o.a. genutzt werden kann.

Durch entsprechende Gestaltung, zweckdienlichen Ausbau und passende Möblierung der vorgenannten Anlage (Festwiese) wird jedoch die hauptsächliche und vorrangige Nutzungsart erreicht, nämlich der erforderliche Kinderspielplatz.

8

Als weitere Gemeinschaftsanlage innerhalb der Kleingärten sind ein ~~Kommunikationsbereich~~ und zwei Ausbuchtungen für Gartenbänke vorgesehen.

Vor der Kleingartenanlage befinden sich die Gemeinschaftsstellplätze sowie Parkplätze für Besucher u.a. in ausreichender Anzahl.

Zusätzliche Festsetzungen sind entlang der geplanten im Einschnitt liegenden Bundesautobahn A 46 in die Bebaungsplanung mit aufgenommen.

Ein 4o m breiter Streifen, gemessen vom befestigten Seitenstreifen der Autobahn aus, muß von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Einer gärtnerischen Nutzung dieser privaten Grünfläche steht jedoch nichts entgegen.

Als weitere Abschirmung zur geplanten Autobahn hin ist im Plan ein Bereich vorgesehen, der lückenlos mit Bäumen und Sträuchern angepflanzt wird.

Der in der Örtlichkeit vorhandene Teich (Sumpfgebiet) soll möglichst in seiner natürlichen Art innerhalb seiner im Plan gekennzeichneten Größe belassen bleiben. Die entsprechende Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wird in den Bebauungsplan mit übernommen.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Wald wird planungsrechtlich abgesichert. Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die Bundesautobahn ist die Fläche zwischen dem vorhandenen Wald und der geplanten Autobahn zur Anpflanzung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Beginnend von den Besucherparkplätzen vor der Kleingartenanlage wird diese gegen den Wald hin mit einem stabilen

Drahtgeflecht abgezäunt, um zu verhindern, daß vom Wald her kein unbefugter Zugang erfolgen kann und andererseits keine Abfälle im Wald deponiert werden können. Diese entsprechende Festsetzung für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wird ebenfalls mit in den Bebauungsplan übernommen.

In Verbindung mit der Planung der Kleingartenanlage ist es angebracht, den bestehenden Gartenbaubetrieb mit in den Planbereich einzubeziehen und gemäß der vorhandenen Örtlichkeit planungsrechtlich abzusichern.

Der Bereich des Gartenbaubetriebes wird als Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei - und der daran angrenzende auf den gleichen Grundstücken befindliche Wald als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet umfaßt ca. 9.3 ha. Sie verteilen sich auf ca. 3.1 ha Kleingartenanlage, ca. 3.9 ha Wald, ca. 1.9 ha Erwerbsgärtnerei und ca. 0.4 ha Verkehrsfläche.

Die vorgesehene Planung wird sich in die natürliche Eigenart dieser Landschaft organisch einpassen.

Der Bebauungsplan wird so gestaltet, daß sich die Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen halten.

Es ist vorgesehen, die öffentliche Erschließung bis zum Parkplatz vor der Kleingartenanlage zu führen.

Von der Abzweigung vor dem Parkplatz soll der vorhandene Weg als Wirtschaftsweg bis zum Gut Mesterscheid weitergeführt werden, wobei die Überbrückung der Autobahn mit den jeweiligen Anschlüssen auf Kosten des Autobahnbaues erfolgt. Die restlichen Flächen des Wirtschaftsweges sollen im Falle des Ausbaues möglichst über Zuschußmaßnahmen für das Wirt-

schaftswegesystem für Land- und Forstwirtschaft finanziert werden.

Über diesen Wirtschaftsweg ist der vorhandene Gartenbaubetrieb bereits erschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Straße wird auch der Entwässerungskanal verlegt, an den das Vereinsheim angeschlossen werden soll. Die Möglichkeit, den Gartenbaubetrieb an das Kanalnetz anzuschließen, wird offen gehalten.

Die innere Erschließung der Kleingärten und Gemeinschaftsanlagen soll möglichst von den Kleingärtnern in Eigenleistung übernommen werden.

Entsprechende Landesmittel zur Förderung des Kleingartenwesens im Darlehns- und Zuschußbereich können beantragt werden, wenn sich der Träger in angemessenem Umfang bei der Maßnahme mit eigenen Mitteln beteiligt. Die Beteiligung ist als angemessen anzusehen, wenn sie mindestens so hoch ist wie die beantragte Landeszuwendung; sie kann bei Maßnahmen auch in Sach- und Arbeitsleistungen des Trägers bestehen.

Die von der Stadt Hemer anteilig aufzubringenden Kosten für die Erschließung des Kleingartengebietes werden auf ca. 130.000 DM geschätzt. Sie gliedern sich auf in ca. 55.000,-- DM anteilige Kosten für den Straßenbau, einschließlich Straßenentwässerung, ca. 3.000 DM anteilige Grunderwerbskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Nebenkosten wie Vermessungskosten, Vertragsgebühren und Entschädigungen sowie ca. 72.000 DM anteilige Kosten für die Entwässerung unter Berücksichtigung der eingehenden Kanalanschlußbeiträge.

Bei den vorgenannten Kosten sind evtl. Beitragseinnahmen aus der Kleingartenanlage nicht berücksichtigt. Über evtl.

Beitragserhebungen soll bei der Planrealisierung entschieden werden. Die Gemeinde kann von der Erhebung des als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhenden Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Dieser Beitragserlaß dürfte im Kleingartenwesen häufig möglich sein, zumal es eine öffentliche Aufgabe der Gemeinden ist, gerade für die einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten eine ausreichende Versorgung mit Kleingärten sicherzustellen.

Der Bebauungsplan ist so gestaltet, daß im Bedarfsfalle Erschließungsabschnitte gebildet werden können.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann erwartet werden. Die Mittelbereitstellung wird zur gegebenen Zeit in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Sofern hierbei Schwierigkeiten entstehen, soll von der Möglichkeit des V. Teils des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

61 26 00 / 55 - 611

Hemer, im Januar 1984

(Dipl.-Ing. Grete)
Stadtbaurat