

9. 10. 1978

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGB1 I S. 2256) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Kleingartenanlage Homberge" Verfahrensbezeichnung Nr. 8 b

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung/Ziele der Planung
2. Einfügung in die vorhandene Bauleitplanung
3. Daten zum laufenden Bauleitplanverfahren
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Bestand innerhalb des Bebauungsplanes
6. Erschließung und Versorgung/Entsorgung
7. Beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung
8. Strukturdaten
9. Kostenschätzung
10. Hinweis auf zu erwartende Zuschüsse
11. Finanzierung
12. Grundsätze für soziale Maßnahmen
13. Begründung zur Baugestaltung
14. Planentwicklung
15. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung/Ziele der Planung

Zur Verbesserung der Situation auf dem Gebiet des Kleingartenwesens hat die Stadt Ennepetal beschlossen, geeignete Stadorte für Dauerkleingärten zu aktivieren.

Grund für diese Maßnahme war die bisher unbefriedigende Situation auf dem Sektor des Kleingartenwesens und die hohe Nachfrage nach Kleingärten aus der Bevölkerung.

Die Stadt Ennepetal hat im Zuge einer Voruntersuchung die Gesamtsituation auf dem Kleingartensektor untersucht und ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Im Stadtgebiet von Ennepetal sind etwa 12 "Kleingartenanlagen" mit ca. 300 Kleingärten vorhanden.
- Fast alle Kleingartenanlagen sind aus privater Hand vergeben (z.T. Werksgärten).
- Die Kleingartenanlagen besitzen keine ausreichende Infrastruktur; Anbindung und Ausstattung der Anlagen sind überwiegend unbefriedigend.
- Für die einzelnen Kleingartenanlagen bestehen keine Organisationsstrukturen (Vereine).
- Die Nachfrage nach Dauerkleingärten aus der Bevölkerung ist sehr hoch. Eine Befragung hat ergeben, daß sich - außer den vorhandenen Kleingärten - noch ca. 150 Einwohner für einen Kleingarten angemeldet haben.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse dieser Voruntersuchungen hat die Stadt Ennepetal beschlossen, zwei Standorte für Dauerkleingartenanlagen zu entwickeln.

Es waren diese:

- Standort Büttenberg (Hembecker Talstraße/Strückerberger Straße)
- Standort Homberge (Rüggeberger Straße)

Die Verwaltung hat beide Standorte auf die Eignung zur Aufnahme einer Kleingartenanlage geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, daß beide Standorte geeignet sind, diese Funktion aufzunehmen.

Da der Standort Homberge bereits im gültigen vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal i. d. F. vom 26.06.74) dargestellt war und somit die günstigeren planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben waren, hat die Stadt sich aufgrund der großen Nachfrage für Dauerkleingärten zunächst für diesen Standort entschieden.

Der Bebauungsplan soll hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Maßnahme schaffen.

Außerdem will die Stadt bei der Realisierung der Maßnahme administrative Hilfe leisten.

2. Einfügung in die vorhandene Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich sowie die beabsichtigten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ennepetal in der Fassung vom 26.06.1974. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht somit in Einklang mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

3. Daten zum laufenden Bauleitplanverfahren

Aufstellungsbeschuß

- im Planungsausschuß empfohlen am 20.10.1977
- im Hauptausschuß empfohlen am 22.11.1977
- im Rat der Stadt gefaßt am: 8.12.1977

Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses

- in der Westfälischen Rundschau
und der Gevelsberger/Ennepetaler Zeitung am 07.01.1978

Entwurfsbilligung

- im Planungsausschuß gefaßt am 01.12.1977

Bürgerbeteiligung

- durchgeführt am 18.01.1978 in der Gaststätte "Homberger Höhe"; die Bürgerbeteiligung führte zu keiner Änderung der beabsichtigten Planung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- durchgeführt vom 20.03.1978 - 22.04.1978

Öffentliche Auslegung

- durchgeführt vom 09.06.1978 - 10.07.1978
im Planungsamt der Stadt Ennepetal,
Heinrichstraße Nr. 201 Zi.-Nr. 7

Satzungsbeschluß

Planungsausschuß empfohlen am: 11.08.1978
Hauptausschuß empfohlen am: 29.08.1978
Rat

Konstituierung des Kleingartenvereine

Am 19.09.1977 fand in der Hauptschule "Friedenshöhe" die Gründungsver-

sammlung der Kleingärtner statt.

Es bildete sich der "Kleingartenverein Homberge e.V."

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- Vorhandener Bebauungsplan (Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan)

Der aufzustellende Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 a "Gertebachtalstraße", welcher mit Beschluß des Rates der Stadt Ennepetal vom 14.06.1977 aufgestellt wurde.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes erfaßt keine Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

Im Bereich der nordöstlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze deckt sich die Landschaftsschutzgrenze mit der des Bebauungsplanes.

Lasten bzw. Grunddienstbarkeiten für bestimmte Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet wird in Nord-Ost-/Süd-Ost-Richtung von einer 30 kV-Freileitung der AVU (Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen) überspannt.

Die entsprechenden Grundstücke sind in der II. Abt. des Grundbuches mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der AVU belastet.

1. Das Gelände wird von einer 30 kV-Freileitung gekreuzt. Für diese Trasse besteht eine grundbuchliche Sicherung mit einem Schutzstreifen von je 12,5 m beiderseits der Achse. In diesem Bereich müssen Bäume, aufstrebendes Buschwerk in einer Entfernung von mindestens 7 m vom unteren bzw. äußersten Leitungsseil angeordnet und gehalten werden. Das gleiche Maß gilt auch für Gebäude mit hartem Dach nach DIN 4102, hingegen ist für Gebäude

mit weichem Dach nach DIN 4102 ein Abstand von mindestens 12 m notwendig.

2. Im Planbereich befindet sich eine 1 kV-Freileitung zur Versorgung der Siedlungen "Örtchen" und "Halbachshäuschen". Für diese Leitung beträgt der Mindestabstand zu Gebäuden, Bäumen und anderen Anpflanzungen 3 m zum untersten bzw. äußersten Leitungsseil.

Ein Schutzstreifen ist hierfür nicht erforderlich.

5. Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der geschlossenen Bebauung des Ortsteiles Homberge zum Außenbereich.

Die mittlere Höhe über NN beträgt ca. 340 m; das in Rede stehende Gelände ist topografisch bewegt und fällt nach Norden bzw. Nordnordwesten hin ab. Die überplanten Flächen sind z.Zt. landwirtschaftlich (Koppel, Acker), bzw. gärtnerisch genutzt.

Geologisch gesehen sind die Bodenverhältnisse wie folgt anzusprechen:

Überwiegend Rotschiefer, Massenkalk und blaugrauer Sandstein (Brandenburgschichten); die Stärke der Ackerkrume beträgt zwischen 0,30 - 0,50 m.

Die Bodenverhältnisse erscheinen demnach geeignet, eine Nutzung als Dauerkleingartenanlage aufzunehmen.

Baumbestand ist bis auf die gärtnerisch genutzten Grundstücke nicht vorhanden.

Die Grundbesitzverhältnisse stellen sich folgendermaßen dar:

Es handelt sich um relativ großteilige Flurstückzuschnitte. Neben der Stadt Ennepetal sind im Plangebiet noch 5 weitere Eigentümer vorhanden.

Von den ca. 54.000 qm der Gesamtfläche hat die Stadt Ennepetal einen Anteil von ca. 22.000 qm bereits erworben. (Teilbereich an der Rüggeberger Straße).

Aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft verschiedener Eigentümer, soll die Fertigstellung des Kleingartengeländes in 2 Bauabschnitten erfolgen, wobei der 1. Bauabschnitt der Anlage aus den Grundstücksflächen gebildet werden soll, die sich im Eigentum der Stadt Ennepetal befinden.

6. Erschließung und Versorgung/Entsorgung

Äußere Erschließung

Die Kleingartenanlage wird im Osten von der Rüggeberger Straße begrenzt; diese Straße verbindet den Ortsteil Rüggeberg, mit dem Stadtkern Ennepetal-Milspe.

Von der Rüggeberger Straße aus soll die geplante Kleingartenanlage für den Pkw-Verkehr angeschlossen werden.

Die Verwaltung hat aufgrund der Bedenken des Straßenverkehrsamtes des Ennepe-Ruhr-Kreises alternative Anbindungsmöglichkeiten für die "Kleingartenanlage Homberge" untersucht.

Es wurde insbesondere geprüft, ob eine Anbindung zwischen den Häusern Nr. 91 und 93 an der Rüggeberger Straße möglich ist.

Darüberhinaus hat die Verwaltung geprüft, ob eine Anbindung über die vorhandenen Wirtschaft- und Wanderwege im Rückraum der geplanten Kleingartenanlage möglich ist.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß für die Anbindung der Kleingartenanlage zwischen den Häusern Rüggeberger Straße 91 und 93 das Einverständnis der Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit nicht erlangt werden kann.

Darüberhinaus scheidet eine Anbindung der geplanten Kleingartenanlage über andere vorhandene, nicht ausgebaute Wegenetze, aus.

Da sich die Kleingartenanlage innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, beträgt die höchstzulässige Geschwindigkeit 50 km/h. Bei dieser höchstzulässigen Geschwindigkeit - auf die durch zusätzliche Beschilderung hingewiesen werden sollte - ergibt sich nach den gültigen 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST)' eine Haltesichtweite von 40 m.

Zwischen der geplanten Einfahrt zur Kleingartenanlage und der Kuppe im südlichen Bereich der Rüggeberger Straße bestehen gute Sichtverhältnisse auf einer Länge von 70 m bei durchschnittlich 8,1 % Gefälle. Zur anderen, nördlichen Seite der Rüggeberger Straße liegen gute Sichtverhältnisse vor. Um die Verkehrsverhältnisse im Kurvenbereich noch zu verbessern, hat die Verwaltung versucht, von dem der Kleingartenanlage gegenüberliegenden westlichen Hang einen Grundstücksstreifen von ca. 2 m Breite zu erwerben, um dort den Hang abzutragen und neu anzuböschern. Damit könnten die Sichtverhältnisse im Kurvenbereich verbessert werden. Die Verhandlungen mit den Grundeigentümern sind noch in Gang. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß es sich lediglich um eine Grundstückszufahrt handelt. Die Stadt Ennepetal will darauf drängen, daß im Bereich der Zufahrt zur Kleingartenanlage durch verkehrsregelnde Maßnahmen (zusätzliche Beschilderung) erreicht wird, die Verkehrssicherheit in diesem Streckenabschnitt zu erhöhen.

Fußläufig ist die Kleingartenanlage entweder von der Rüggeberger Straße oder von dem vorhandenen Wirtschaftsweg am Örtchen zu erreichen. Dieser Weg verläuft - im östlichen Bereich der Anlage - quer durch die Dauerkleingärten, er soll im Bestand unverändert erhalten bleiben, um seine bisherigen Funktionen (Erschließung der Häuser Hölken und Örtchen) wahrnehmen zu können.

Die geplante Kleingartenanlage ist auch über den öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Rüggeberger Straße nutzt die Buslinien 10, 28, 29 und 30 auf; eine Haltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung von der Anlage.

Innere Erschließung

Das innere Erschließungssystem der Anlage ist so angelegt, daß vom Erschließungsweg beidseitig Gärten angeschlossen sind. Wege innerhalb der Anlage sollen als Fußwege benutzt werden. Der ruhende Verkehr wird zusammengefaßt und im westlichen Teil - an der Rüggeberger Straße - untergebracht.

Diese Anordnung gewährleistet, daß innerhalb der Kleingartenanlage kein Pkw-Verkehr auftritt und daß ein kosterspieliger Ausbau der Erschließungswege entfallen kann. Haupteerschließungswege sollen jedoch geeignet sein, zeitweise die Versorgung der Gärten mit Baumaterial bzw. Dünger etc. aufzunehmen.

Strom

Um die geplante Kleingartenanlage mit Strom zu versorgen, ist die Errichtung einer 30 kV-Maststation geplant; von dort aus erfolgt die Verteilung zu etwa 10 Zählerschranken, die ihrerseits mit Zählern für die einzelnen Gartenlauben bestückt werden sollen.

Für die Stromversorgung der geplanten Gartenanlage ist vorgesehen, den im beiliegenden Plan näher bekenntzeichneten Mast der 30 kV-Leitung zu einer Transformatorenstation umzubauen.

Für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist es notwendig, diesen Mast mit einem LKW ca. 6 to Tragfähigkeit, erreichen zu können.

Wasser

Das Verteilungssystem der Stromversorgung soll auch auf das der Wasserversorgung übertragen werden; d.h., innerhalb der Kleingartenanlage sollen Sammelzapfstellen installiert werden, an die jeweils mehrere Kleingärten angeschlossen werden können.

Entsorgung

Das geplante Vereinshaus soll an das öffentliche Entsorgungssystem angeschlossen werden; die anfallenden Oberflächenwasser des Parkplatzes werden örtlich versickert.

Die einzelnen Gartenlauben erhalten keinen Anschluß an das öffentliche Entsorgungssystem.

7. Beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung

Die geplante Kleingartenanlage soll mit einem Vereinshaus ausgestattet werden, um den Kleingärtnern Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten zu geben.

Die Lage dieses "Gemeinschaftsvorhabens" innerhalb der Kleingartenanlage ist bestimmt durch die Zuordnung zu den Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die für diesen Bereich noch möglich Anbindung an das öffentliche Entsorgungssystem (Kanal der Rüggeberger Straße).

Die geplante Aufteilung der Gesamtanlage weist einen relativ hohen Anteil von Freiflächen bzw. Gemeinschaftseinrichtungen auf. Innerhalb der ca. 56.000 qm großen Anlage stehen etwa 18.000 qm für Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung.

Der hohe Anteil von Gemeinschaftsflächen wurde vorgesehen, um die Anlage auch für die Öffentlichkeit in größerem Rahmen nutzbar zu gestalten.

8. Strukturdaten

Die Anlage umfaßt 109 Kleingärten in einer Größe von je 300 - 400 qm (Endausbaustufe). In der ersten Baustufe sollen ca. 42 Kleingärten realisiert werden.

Gesamtfläche der Anlage ca. 53.500 qm

Zahl der geplanten Stellplätze 53

I. Bauabschnitt

Gesamte Fläche		24.350 qm
davon Wegefläche	ca.	2.000 qm
Parkplätze	ca.	1.1700 qm
Gartenfläche	ca.	16.600 qm
Grünfläche	ca.	2.000 qm
Grundstück für Vereinshaus	ca.	1.300 qm
Spielplätze	ca.	750 qm

II. Bauabschnitt

Gesamte Fläche	ca.	29.150 qm
davon Wegefläche	ca.	2.550 qm
Grünfläche	ca.	2.000 qm
Gartenfläche	ca.	24.210 qm
Spielplätze	ca.	390 qm

I. und II. Bauabschnitt = 53.500 qm

9. Kostenschätzung

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

I. Bauabschnitt

2. 000 qm Wege mit wassergebundener Decke	a 33,-- DM/qm	=	66. 000,-- DM
1. 700 qm Parkplätze Einfassung und Entwässerung	a 45,-- DM/qm	=	76. 500,-- DM
			5. 250,-- DM
750 qm Spielplätze	a 40,-- DM/qm	=	30. 000,-- DM
2. 000 qm Grünfläche Außenanlage	a 20,-- DM/qm	=	40. 000,-- DM
			30. 000,-- DM
5 Laternen zur Beleuchtung	a 1 000,-- DM	=	5. 000,-- DM
Grunderwerb 24. 350 qm x	15,-- DM	=	365. 250,-- DM
			<u>618. 000,-- DM</u>

II. Bauabschnitt

2. 550 qm Wegefläche	a 33,-- DM/qm	=	84. 150,-- DM
390 qm Spielplätze	a 40,-- DM/qm	=	15. 600,-- DM
2. 000 qm Grünfläche	a 20,-- DM/qm	=	40. 000,-- DM
8 Laternen zur Beleuchtung je	1 000,-- DM	=	8. 000,-- DM
Grunderwerb 29. 150 qm x	15,-- DM	=	437. 250,-- DM
			<u>585. 000,-- DM</u>
zuzüglich AVU für I. und II. Bauabschnitt		ca.	<u>150. 000,-- DM</u>

Gesamtkosten 1.353. 000,-- DM

10 Hinweis auf zu erwartende Zuschüsse

Die Stadt Ennepetal hat mit Antrag vom 26.01.1977 Förderungs-/Zuschußmittel beim Regierungspräsidenten Arnsberg beantragt. Mit Bewilligungsbescheid vom 30.09.1977 - Az.: 36.-02/29/77- hat der Regierungspräsident Arnsberg der Stadt Ennepetal ein Darlehen in insgesamt 125. 955,-- DM zum Grunderwerb des I. Bauabschnittes gewährt.

Ferner wurde vom Land ein Zuschuß von 51. 600,-- DM bewilligt.

Da es sich bei der Förderung des Kleingartenwesens um ein laufendes Programm handelt, sind weitere Mittel zu erwarten.

11 Finanzierung

Für den I. Bauabschnitt stehen ausreichende Mittel im laufenden Haushaltsplan zur Verfügung.

Die Maßnahme ist auch in der mittelfristigen Finanzplanung (Investitionsprogramm) vorgesehen.

Die Haushaltsmittel müssen bei Inangriffnahme des II. Bauabschnittes in der Finanzplanung entsprechend bereitgestellt werden.

12 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Stadt Ennepetal wird prüfen, inwieweit sich die beabsichtigten Planungen auf die wirtschaftliche Situation der betroffenen Grundstückseigentümer der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen auswirken wird. Dies trifft insbesondere für die noch zu erwerbenden Flächen und dem damit verbundenen Eingriff in die wirtschaftlichen Einheiten und landwirtschaftlichen Betriebe zu.

13 Begründung zur Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um ein geschlossenes, einheitliches und harmonisches Bild der Kleingartenanlage zu gewährleisten. Die Festsetzungen sind mit dem Kleingartenverein abgesprochen und entsprechen dessen Vorstellungen.

Die Einheitlichkeit der Baugestaltung wird durch Rahmenvorschriften festgelegt, welche die Stellung der Lauben auf der Kleingartenparzelle sowie durch Vorschriften, welche die Firstrichtung, Dachneigung und die zu verwendenden Baumaterialien bei der Errichtung der Lauben regeln. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gartenlauben ist auf Wunsch der Kleingartenmitglieder so vorgenommen worden und stellt eine wirtschaftlich und gestalterisch mögliche Lösung dar.

Aus diesem Grunde wurde der Bitte der Kreisverwaltung Schwelm nicht entsprochen, die angeregt hat, die Fassaden der Gartenlauben aus Holz im Naturton zu halten.

Die Anregung des Kreises betreffend der Dacheindeckung, dunkler Farbton, wird in die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gartenlaube übernommen.

Ferner werden Rahmenvorschriften zu den Einfriedigungen sowie zu der Nutzung der unbebauten Teile der Kleingartenparzellen getroffen.

Auch diese Festsetzungen dienen zur Vereinheitlichung und Harmonisierung der Kleingartenanlage im Landschaftsbild.

14. Planentwicklung

Die Stadt Ennepetal beabsichtigt, das Planverfahren zügig durchzuführen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Kleingartenanlage zu schaffen.

Der Ausbau der Kleingartenanlage soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Der Realisierung der I. Baustufe (42 Kleingärten an der Rüggeberger Straße) steht z. Zt. nur noch der planungsrechtliche Rahmen (Fehlen eines Bebauungsplanes) entgegen.

15 Bodenordnung

Die Stadt Ennepetal will den Grunderwerb auf der Grundlage der bisherigen Vorgehensweise fortsetzen (freiwilliger Grunderwerb).

Sollte sie nicht zum Zuge kommen, will sie ggf. von den Möglichkeiten des IV. und V. Teils des Bundesbaugesetzes (Umlegung/Enteignung) Gebrauch machen.

Aufgestellt

Baudezernat der Stadt Ennepetal

Quackling

ENNEPETAL, den

9.10.1978
(09.10.1978)