



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"Rothenbusch"** im Ortsbezirk Mußbach

Die Kleingartenanlage Rothenbusch ist nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) auf einer städtischen Grundstücksfläche, die für verpachtete Kleingärten parzelliert wurde, entstanden. Statt einer Verpachtung der Kleingärten sollen diese zunehmend verkauft werden. Für diese sog. Eigentümergeärten (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG) werden durch Teilungsvermessung eigene Grundstücke gebildet. Die veränderte Eigentumssituation macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus den folgenden Gründen erforderlich.

1 Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 Im wirksamen Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich "Grünfläche -Kleingärten-" dargestellt. Es wird nicht zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2 Ziele und Gründe der Planung

- 2.1 Während bisher durch die Pachtverträge in der Kleingartenanlage die erwünschte städtebauliche Ordnung erreicht und gesichert wurde, insbesondere durch die städtischen "Richtlinien für den Bau von Gartenhäusern in den Dauerkleingartenanlagen" mit Planzeichnungen für die zugelassenen Gartenlauben-Typen, entfällt bei Eigentümergeärten die Durchsetzbarkeit durch Pachtvertrag.
- 2.2 Durch die strengen Vorschriften im Rahmen des Pachtvertrages über die Größe und Gestaltung einheitlicher Gartenlauben-Typen ist ein harmonisches Kleingartengebiet mit einer ausgeprägten städtebaulichen Ordnung entstanden, die auch eine beruhigende und befriedende Wirkung für die Pächtergemeinschaft hatte. Abweichungen von dieser streng geordneten Einheitlichkeit werden umso mehr auffallen. Nach der angestrebten Veräußerung der einzelnen Parzellen lässt sich nur durch öffentlich-rechtliche Festsetzungen eines verbindlichen Bauleitplanes die bisher verfolgte städtebauliche Ordnung beibehalten und sichern.

2.3 Bisher besteht auf städtischen Grundstücken eine Kleingartenanlage gemäß den Begriffsbestimmungen des § 1 BKleingG, der lautet:

- (1) "Ein Kleingarten ist ein Garten, der
 1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung)
und
 2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).
- (2) Kein Kleingarten ist
 1. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);... (Nr. 2 bis 5 sind hier nicht zutreffend)
- (3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist."

Kleingärten und Dauerkleingärten nach dem BKleingG sind demnach nur gepachtete Parzellen auf dem Grundstück eines anderen Eigentümers. Anlagen mit Eigentümergeärten können daher nicht als "Dauerkleingartengebiet" festgesetzt werden. Aufgrund der Verkaufsabsichten der Stadt sollen aber zunehmend Eigentümergeärten entstehen, jedoch werden daneben auch weiterhin noch Pachtgärten bestehen. Deshalb erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Festsetzung als "Private Grünflächen" mit der näheren Zweckbestimmung "kleingärtnerische Nutzung (im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) in Eigentümergeärten und Dauerkleingärten".

2.4 Der bisherige Charakter des Gebietes mit seinen kleingärtnerischen Nutzungen soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Dazu werden in den textlichen Festsetzungen nur die in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG genannten Nutzungen zugelassen. Voraussichtlich wird dabei zunehmend die Erholungsnutzung gegenüber der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen in den Vordergrund treten. Die Übernachtungsmöglichkeit und das dauerhafte Wohnen in den Gartenlauben soll nach wie vor ausgeschlossen werden. Das hauptsächliche Ziel ist, eine Entwicklung zu einem Wochenendhaus-Gebiet zu verhindern.

2.5 Durch § 3 Abs. 2 BKleingG ist eine absolute Obergrenze für die Größe von Gartenlauben in Kleingartengebieten vorgegeben. Dort heißt es:

"Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; (...). Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein." Gemäß § 3 Abs. 3 BKleingG gilt das "entsprechend für Eigentümergeärten".

Um auch für die Gärten, in denen noch keine Gartenlauben bestehen, die gewollte städtebauliche Ordnung und gestalterische Einheit zu erreichen, wird die Größe der typisierten Gartenlauben als Höchstmaß festgesetzt. Es soll auch wenig Anreiz bestehen, die bestehenden Gartenlauben durch An- und Umbauten in ihrer Form und Gestaltung wesentlich zu verändern oder durch größere Neubauten zu ersetzen.

In den Planzeichnungen der städtischen "Richtlinien für den Bau von Gartenhäusern in den Dauerkleingartenanlagen" ist ein L-förmiger Gartenlauben-Typ mit einer überbauten Fläche von 13 m², zuzüglich eines überdachten Freisitzes von 6 m², dargestellt. Das entspricht einem umbauten Raum von 36 m³ ohne und 50 m³ mit überdachtem Freisitz.

Dieser einheitliche Lauben-Typ mit einer Grundfläche von insgesamt 19 m² wurde vielfach gebaut und diese Laubenform prägt wesentlich die Kleingartenanlage Rothenbusch.

Auch in einer anderen Kleingartenanlage mit Eigentümergeärten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neustadt-Ost", ist die Größe der Gartenlauben festgelegt. In der Textfestsetzung Ziff. 3.2.2 dieses Bebauungsplanes heißt es: "In den als Dauerkleingärten ausgewiesenen Grünflächen ist pro Garten je ein Gebäude mit bis zu 12 m² Geschossfläche einschließlich überdachtem Freisitz bzw. mit bis zu 30 m³ umbautem Raum zulässig."

Um zu erreichen, dass in der Kleingartenanlage Rothenbusch grundsätzlich der Gartenlauben-Typ der Richtlinien in Form und Gestaltung beibehalten bleibt, wird jetzt im Bebauungsplan die Größe entsprechend festgesetzt.

Je Kleingarten wird eine Gartenlaube mit einer überbauten Fläche von max. 15 m² und im Zusammenhang damit ein überdachter Freisitz von 9 m², d. h. höchstens eine Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zugelassen.

- 2.6 Um die Größe, den Standort und die Stellung der Gartenlauben zu sichern, wie sie in den ehemaligen Pachtverträgen und im Gesamtplan von 1971 für die Kleingartenanlage skizziert waren, werden überbaubare Flächen festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Flächen ist je vorgeschlagenem Grundstück eine eingeschossige Gartenlaube mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² (bzw. 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz) zulässig. In den bisherigen Pachtverträgen und früheren Planungen sind L-förmige Gartenlauben-Typen vorgeschrieben worden, die teilweise zu Vierer- und Zweiergruppen zusammengefasst wurden. Diese Anordnung ist weitgehend in den Bebauungsplan übernommen worden.

- 2.7 Durch einen Bebauungsplan soll die Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit der Gartenlauben in diesem Kleingartengebiet geschaffen werden.

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1e Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sind "Gartenlauben in Dauerkleingärten (§ 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BKleingG)" genehmigungsfrei. Auch genehmigungsfrei gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO sind Gartenlauben in Eigentümergeärten als "Gebäude mit bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten". Damit die Genehmigungsfreiheit gegeben ist, wird nicht nur die Grundfläche, sondern auch der umbaute Raum der Gartenlauben auf höchstens 50 m³ beschränkt. Gemäß § 62 Abs. 3 LBauO "entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden". Solche Vorschriften sind insbesondere die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 3.1 Die Verkehrserschließung der Eigentümergeärten wird durch die "öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" gesichert. Es werden die bisherigen für Pkw befahrbaren Wege als "verkehrsberuhigte Bereiche", alle übrigen Erschließungswege als öffentliche "Fuß- und Radwege", die nur in Ausnahmen von Pkw befahren werden dürfen, festgesetzt. Um die Notbefahrbarkeit und eine Fahrzeugbegegnung zu gewährleisten, werden diese Wege in einer Mindestbreite von 4 m festgesetzt. Die Verkehrsfläche des Haupteerschließungsweges "Rothenbusch" wurde mit gleichbleibender Breite von 6,0 m festgesetzt, damit neben der befestigten Wegfläche ein Bankeittstreifen (zur Versickerung des Niederschlagswassers) gesichert bleibt.

- 3.2 In den Kleingärten soll das, auch nur vorübergehende, Abstellen oder Parken von Kraftwagen keinesfalls zugelassen werden. Auch auf den "Fuß- und Radwegen" ist das Parken ausgeschlossen. Die Kraftwagen dürfen nur auf einer festgesetzten "Öffentlichen Verkehrsfläche -Parkfläche-" abgestellt werden. Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist ein Stellplatz je drei Kleingärten (Eigentümergeärten) notwendig. Entsprechend der Anzahl der geplanten Eigentümergeärten (254 Grundstücke) sind 85 Stellplätze auszuweisen.
- Die Parkraumsituation im HAUPTerschließungsweg "Rothenbusch", wo zur Zeit am Rand der Verkehrsfläche geparkt wird, ist vor allem bei hoher Frequentierung der Gärten an Wochenenden unbefriedigend. Der Raum für den bewegten Verkehr beschränkt sich auf teilweise weniger als 4 m Straßenbreite, sodass es permanent zu Konflikten zwischen Fußgängern, Radfahrern und an- und abfahrenden Kraftfahrzeugen kommt. Deshalb werden öffentliche Parkplätze dezentral festgesetzt, die alle bisher im Straßenraum des HAUPTerschließungsweges genutzten Parkflächen ersetzen sollen.
- 3.3 Zur Versorgung der Grundstücke sind Wasser- und elektrische Strom-Leitungen bereits vorhanden. Eine Abwasserentsorgung für die einzelnen Grundstücke ist jedoch nicht vorgesehen und nicht gewollt. Ein Anschluss der einzelnen Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist nicht beabsichtigt, damit der Charakter der Kleingartenanlage erhalten bleibt und der Anreiz einer Wohnnutzung mit Übernachtungsmöglichkeit (Wochenendhaus-Nutzung) ausgeschlossen wird. Sickergruben für verschmutzte Abwässer innerhalb der "privaten Grünflächen -kleingärtnerische Nutzung in Eigentümer- und Dauerkleingärten-" sind nicht zulässig, da das Plangebiet größtenteils innerhalb des Wasserschutzgebietes III. Ordnung "Ordenswald" liegt. Die Gemeinschaftstoiletten werden auf "öffentlichen Flächen für die Abwasserbeseitigung -Toiletten-" festgesetzt. Zusätzlich zur bestehenden Toilettenanlage sind weitere öffentliche Toiletten erforderlich, für die im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ebensolche Flächen festgesetzt werden.
- 3.4 Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird derzeit versickert oder in Regenwassertonnen zur Bewässerung zurückgehalten. Dieser Zustand der Niederschlagswasser-Entsorgung wird im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich festgeschrieben: "Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen (Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verwerten (z. B. Gartenbewässerung) oder zu versickern". Da die Gärten im Verhältnis zu den versiegelten Flächen sehr groß sind und die Verwertung auf den Grundstücken bisher immer funktioniert hat, ist ein hydrogeologisches Gutachten und eine Konzeption für die Ableitung, die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus den Gärten nicht notwendig.
- Das auf den befestigten Wegflächen anfallende Niederschlagswasser versickert unmittelbar daneben auf den Bankettstreifen. Dazu werden die Verkehrsflächen breiter festgesetzt als die befestigten Wege.

4 Umweltverträglichkeit

- 4.1 Inwieweit durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und dadurch die ökologische Situation beeinträchtigt wird, ist in der landespflegerischen Stellungnahme als Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

5 Flächenbilanz

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Branchweilerhofstraße)	810,90 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- Verkehrsberuhigter Bereich	6.542,00 m ²
- Fuß- und Radweg	7.239,30 m ²
- Öffentliche Parkfläche	2.705,70 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung -Toilettenanlagen-	209,00 m ²
Grünflächen	
- Öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	3.233,80 m ²
- Schutzgrün	982,40 m ²
- Öffentliche Grünflächen	3.720,60 m ²
- Private Grünflächen	13.024,50 m ²
- Private Kleingärten	94.513,20 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	<u>132.981,40 m²</u>

6 Kostenschätzung

Die entstehenden Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Straßenbaumaßnahmen werden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange feststehen.

7 Bodenordnung

Da sich die Grundstücke weitgehend in städtischem Besitz befinden und die bereits veräußerten und als Eigentümergeärten neu gebildeten Grundstücke bei der Planung berücksichtigt sind, werden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich.

Die für die geplanten öffentlichen Flächen benötigten Grundstücksteilflächen der bereits gebildeten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Können die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung oder im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erworben werden, ist die Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahrens (§§ 45 ff BauGB) vorgesehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 16.03.2000
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

