

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan G 9

*Dauerkleingartenanlage
Rembergstraße*

Text und Begründung

*zum zur
Entwurf / Satzung*



Bebauungsplan "Dauerkleingartenanlage Rembergstraße - G 9"I. Festsetzungen durch Text

- 1.1 Die in der Planzeichnung zur Belastung mit Nutzungsrechten festgesetzten Flächen werden wie folgt belastet:
- § 9 Abs. 1 Nr. 21
BBauG
- Die Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit,
 - die Wegefläche zwischen Rembergstraße und der Stellplatzfläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Dauerkleingartenanlage und
 - die Wegefläche an der nördlichen Plangebietsgrenze mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 178/179, Flur 6, Gemarkung Holthausen, und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.
- 1.2 Zur Beheizung der Gartenhäuser ist nur der Einbau oder die Aufstellung von Feuerungsanlagen, die nicht mit festen oder flüssigen Heizstoffen beheizt werden, zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 24
BBauG
- 1.3 Für die in der Dauerkleingartenanlage zu errichtenden Gartenhäuser sowie für das Vereinsheim wird festgesetzt, daß
- § 9 Abs. BBauG i.V.
mit § 81 Abs. 1 Nr. 1
und Abs. 4 BauO NW
- a) die Gebäude in Holzbauweise erstellt werden müssen,
 - b) für den Außenanstrich (Lasurausführung) nur Farbtöne verwandt werden dürfen, die natürlichen Holzfarben einheimischer Hölzer entsprechen und
 - c) nur flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig sind.

- 1.4 Als äußere Einfriedigung der privaten Grünfläche
- Dauerkleingartenanlage - sind nur Hecken bis
zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- § 9 Abs. 4 BBauG
i.V. mit § 81 Abs. 1
Nr. 4 und Abs. 4
BauO NW

II. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich des Bergbaues. Möglicherweise ist unbekannter oberflächennaher Bergbau betrieben worden.

§ 9 Abs. 5 BBauG

Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle, z.B. die Westfälische Berggewerkschaftskasse in Bochum, Beratungsstelle für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten, Herner Straße 45, zu Rate zu ziehen.

III. Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im 4-km-Umkreis des Bauschutzbereiches für den Flughafen Essen-Mülheim. Die zulässige Bauhöhe wird bei maximaler Ausnutzung der Festsetzung nicht erreicht werden.

§ 9 Abs. 6 BBauG
§ 12 bis 18 a
LuftVG

IV. Hinweise

Auf die Bestimmungen des § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Kanalisations- und Erschließungsaufträgen und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

0438301

B e g r ü n d u n ggemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG)zum Bebauungsplan "Dauerkleingartenanlage Rembergstraße G 9"1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Holthausen. Im Osten wird das Plangebiet von der Rembergstraße tangiert, im Norden verläuft das Tal des Rumbaches. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen an.

Der Bebauungsplan umfaßt zum überwiegenden Teil eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die ein Gefälle nach Norden zum Rumbachtal aufweist. Diese Fläche ist teilweise von bewaldeten Böschungen eingefäßt. Zwischen dieser Freifläche und der Rembergstraße liegt im Planbereich eine Waldfläche mit lichtigem Baumbestand, durch die ein Wanderweg führt.

In Sichtweite - jedoch außerhalb des Plangebietes - befindet sich an den Straßen "Rumbachtal" und "Rembergstraße" eine lockere Wohnbebauung.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1971 stellt in Verbindung mit der rechtswirksamen 89. Teiländerung von 1985 im Planbereich Grünflächen mit der Bezeichnung "Dauerkleingartenanlage" und "Parkanlage" dar.

Der Bebauungsplan "Dauerkleingartenanlage Rembergstraße - G 9" ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche keine Festsetzungen trifft. Die angrenzenden, überwiegend bewaldeten Flächen sind unter Landschaftsschutz gestellt.

Der Planbereich liegt vollständig in der Verbandsgrünfläche Nr. 21.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan ist die Rechtsgrundlage für den Ausbau einer Dauerkleingartenanlage an der Rembergstraße.

Die in Mülheim an der Ruhr gegenwärtig vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Dauerkleingartenanlagen decken den Bedarf an Kleingärten bei weitem nicht ab.

Aufgrund der Untersuchungen zur 89. Teiländerung des Flächennutzungsplanes hat sich der Bereich des Bebauungsplanes als geeignet für die Anlage von ca. 40 weiteren Dauerkleingärten erwiesen.

Der Standort erfüllt sowohl von der Lage und der Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung als auch von den Bodenverhältnissen her die an Flächen für Dauerkleingartenanlagen zu stellenden Anforderungen. Die Planung ist mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar, die das Rumbachtal als Naherholungsraum für die Mülheimer Bevölkerung vorsieht.

Das für die Dauerkleingartenanlage vorgesehene Gelände soll so wenig wie möglich in seiner Oberflächenform verändert werden. Die vorhandene Hanglage ermöglicht durchaus zweckmäßige Parzellierungen, so daß auf den kleingärtnerisch nutzbaren Flächen eine ausreichende Besonnung gewährleistet ist. Hang- und Randlagen, die für eine reine Gartennutzung ungeeignet sind, sind ohnehin als öffentliche Grünfläche festgesetzt und werden für Begrünung, Erschließung und gestalterische Einbindung in die angrenzenden Waldflächen genutzt.

Der Erholungswert des Gebietes, das bisher als Ackerland für die Naherholung nicht erschlossen war, wird durch die Öffnung der Anlage auch für Spaziergänger gesteigert werden. Das Wegenetz in der Anlage wird mit den Wegen in den angrenzenden Erholungsgebieten verbunden.

Die Gartenhäuser dürfen nicht bewohnbar ausgestattet (Bundeskleingartengesetz § 3 Abs. 2) und nicht mit festen oder flüssigen Materialien beheizt werden, um diesen Landschaftsteil nicht mit luftverunreinigenden Stoffen zu belasten.

Die Festsetzung von flachgeneigten Dächern und natürlichen Baumaterialien soll dazu beitragen, daß die Gartenhäuser sich so unauffällig wie möglich in die gewachsene Umgebung einfügen.

Obwohl der Kreisverband der Kleingärtner aufgrund der Bedenken der Anwohner, die eine höhere Lärmbelastung der Umgebung durch Besucherverkehre befürchten, auf den Bau eines Vereinsheimes verzichten will, wird die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für einen eingeschossigen Baukörper an dieser Stelle beibehalten, um die Möglichkeit für die Errichtung eines Vereinsheimes in Zukunft zu gewährleisten. Der Standort ist so gewählt worden, daß es im Eingangsbereich zur Kleingartenanlage und so weit wie möglich von der umliegenden Wohnbebauung entfernt liegt. Die dafür vorgesehene Fläche kann aber auch gärtnerisch genutzt werden.

Die Zu- und Abfahrt zur Dauerkleingartenanlage erfolgt ausschließlich von der Zeppelinstraße her über die Rembergstraße und durch ein kleines Waldstück mit lichtem Baumbestand, durch das bereits eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge führt. Dieser bestehende Weg soll in gleicher Breite befestigt werden, so daß der Waldbestand nicht gefährdet ist. Für die notwendigen Stellplätze ist in der Anlage eine Fläche ausgewiesen worden.

Das zur Erschließung benötigte Teilstück der Rembergstraße soll geringfügig breiter befestigt und mit einigen Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr ausgestattet werden. Zur rechtlichen Sicherung der notwendigen Straßenverbreiterung ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals im Rumbachtal ist nahezu erschöpft. Eine Überlastung dieses Kanals durch die geplante Dauerkleingartenanlage ist jedoch nicht zu befürchten, da weder Regenwasser noch sonstige Abwässer aus der Anlage in den Kanal eingeleitet werden, sondern auf den Grundstücken versickern oder aufgefangen werden sollen. Lediglich die Abwässer aus dem Vereinsheim müssen im Bedarfsfall in das öffentliche Kanalnetz im Rumbachtal eingeleitet werden.

4. Alternativen

Anläßlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Anregungen zu alternativen Kleingartenstandorten im Bereich der oberen Rembergstraße und Erschließungsalternativen vorgetragen.

Die Eignung dieser Standorte wurde bereits bei der Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungsplanes für die Stadt Mülheim an der Ruhr untersucht. Diese Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, daß die für die Dauerkleingartenanlage "Rembergstraße" ausgewiesene Fläche für diese Nutzung sehr gut geeignet ist, während die anderen Flächen im größeren Zusammenhang landwirtschaftlich genutzt und nicht im Besitz der Stadt sind.

Die erst anläßlich der Planauslegung von Landwirten beschriebenen Ackerflächen werden auf ihre Eignung für Dauerkleingärten untersucht, sie kämen ggfs. als zusätzliche Kleingartenflächen in Betracht, falls Einvernehmen mit den Eigentümern erreicht wird und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die Dauerkleingartenanlage soll nicht von Norden (Wohngebiet Rumbachtal) erschlossen werden, da diese Erschließung zu Belästigungen der Anwohner des Rumbachtales führen könnte, während die Zufahrt von Süden über eine Hauptverkehrsstraße (Zeppelinstraße) erfolgt. Eine Erschließung von der Straße "Holthäuser Höfe" aus könnte nur über einen sehr langen Fußweg erfolgen; eine Zufahrt zur Kleingartenanlage sollte jedoch gewährleistet sein.

Unter den gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen lassen die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Planungsziele keine sich wesentlich unterscheidenden alternativen Lösungen für den Bebauungsplanbereich zu.

5. Umweltverträglichkeit

Durch die Anlage von Kleingärten mit entsprechender Bepflanzung wird die z.Z. als Acker genutzte Fläche künftig vielseitigen Bewuchs erhalten. Damit wird der Lebensraum für die Vogelwelt verbessert. Für das Niederwild geht jedoch ein Teil der offenen Landschaft verloren.

Durch Baum- und Buschpflanzungen wird sich die Anlage in die angrenzenden Waldgebiete einfügen. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche hat nur eingeschränkten Erholungswert, da sie nicht betretbar und kaum einsehbar ist. Die stadtklimatische Funktion dieser von hohen Bäumen und Buschwerk umschlossenen Freifläche, die zudem noch stark erosionsgefährdet ist, ist gemäß dem Klimagutachten für das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr nicht bedeutend.

Eine Dauerbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, wie sie bei der Anlegung von Kleingärten üblich ist, wird sich auf das Kleinklima wie auch auf den Schutz des Erdbodens eher günstig auswirken. Die kleinen Gartenhäuser auf den verhältnismäßig großen Parzellen können, da außerdem eine Beheizung mit festen und flüssigen Brennmaterialeien nicht erlaubt ist, die klimatische-Funktion nicht beeinträchtigen. Eine Verunreinigung des Grundwassers und eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des Rumbachs durch die Bewirtschaftung der Kleingärten ist nicht zu befürchten, da das anfallende Schmutzwasser aufgefangen und ordnungsgemäß beseitigt wird. Zudem besteht in Kleingärten die Tendenz, den Gebrauch von chemischen Dünge- und Insektenvernichtungsmitteln immer mehr einschränken.

Durch die Anlegung von wasserdurchlässigen Wegeflächen werden die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten.

Das Landschaftsbild des Rumbachtales wird durch die Kleingärten und Lauben nicht gestört, da die etwa 20 m hoch über dem Tal gelegene Fläche durch vorhandene Gehölze und Sträucher abgeschirmt und vom Tal aus nicht einsehbar ist.

Der Bebauungsplan berücksichtigt somit die Belange des Umweltschutzes in ausreichendem Maße.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

Die Erschließung der Dauerkleingartenanlage von der Zeppelinstraße her wird ein etwas höheres Verkehrsaufkommen auf der Rembergstraße zur Folge haben. Da der Zustand der Straße eine höhere Verkehrsbelastung nicht zuläßt, muß zwischen dem Schulparkplatz und der Kleingartenzufahrt ein erweiterter Ausbau der Rembergstraße aufgrund des in Durchführung befindlichen Bebauungsplanverfahrens "Obere Rembergstraße - G 10" erfolgen.

Bei einer Realisierung des Vereinsheimes ist der Bau einer Kanalleitung mit Anschluß an den Sammler im Rumbachtal erforderlich.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung muß bei Ausbau der Dauerkleingartenanlage aufgegeben werden. Die Existenz des hier im Rahmen eines Pachtvertrages tätigen landwirtschaftlichen Betriebes wird dadurch nicht gefährdet.

7. Abwägung der Belange

Anläßlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Vielzahl von Bedenken und Anregungen eingereicht. Um bei der Menge der Eingaben Wiederholungen zu vermeiden, werden die in Kurzform wiedergegebenen Bedenken und Anregungen und die entsprechenden Wertungen im folgenden nach Sachbereichen gegliedert.

1. Standorteignung / Standortalternativen

1.1 Lage im Stadtgebiet

1.1.1 "Der Standort der Anlage widerspricht dem Prinzip der Wohnnähe seiner Benutzer."

Wertung:

Der Kleingartenbedarf, der vor allem in den dichtbesiedelten Wohngebieten der Stadt besteht, kann in der Regel aus Platzmangel nicht wohnungsnah gedeckt werden. Aus diesem Grund können Standorte für Dauerkleingartenanlagen wie hier hauptsächlich an den Siedlungsrändern des Stadtgebietes gefunden werden. Die Eignung der vorgesehenen Fläche zur Anlage von Kleingärten ist bereits in den vorbereitenden Untersuchungen zu 89. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geprüft worden und hat zu dem Ergebnis geführt, daß das Gelände für diesen Nutzungszweck gut geeignet ist.

1.2 Geländeform

1.2.1 "Das Gelände ist ohne starke Oberflächenveränderungen nicht zur Anlage von Kleingärten geeignet."

Wertung:

Der sanft geneigte Hang, auf dem die Ackerfläche liegt, die in eine Dauerkleingartenanlage umgestaltet werden soll, erfordert keine Erdbewegungen und keine Terrassierung der Gärten.

1.3 Größe

- 1.3.1 "Die Größe der freien Fläche reicht nicht aus, um die geplanten Gärten und Stellplätze unterzubringen, so daß eine weitere Freilegung von bewaldeten Flächen befürchtet wird."

Wertung:

Die Anlage der Gärten ist nur auf der freien Ackerfläche erlaubt. Weiteres Gelände außerhalb des Ackers wird nicht freigelegt, auf keinen Fall wird der angrenzende Wald angetastet. Das freie Feld ist ausreichend groß, um die Gärten mit den notwendigen Wegen und eine Pkw-Stellplatzanlage darauf unterzubringen.

1.4 Standortalternativen

- 1.4.1 "Es wird die Frage nach zwingenden Gründen für diesen Kleingartenstandort gestellt; Alternativstandorte sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht diskutiert."
- 1.4.2 "Landwirte bieten alternative Flächen zur Anlage von Kleingärten an, bei denen keine Eingriffe in die Geländeform nötig sind und die näher an vorhandenen Erschließungsanlagen gelegen sind (z.B. am Schlippenweg)."

Wertung:

Verschiedene Standortalternativen für Dauerkleingartenanlagen sind bereits im 89. Flächennutzungsplanänderungsverfahren untersucht worden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die in größerem Zusammenhang landwirtschaftlich genutzt werden und nicht im Besitz der Stadt sind. Die Planungen der Gemeinde für städtische Zwecke sollen sich vornehmlich auf Grundstücke erstrecken, die bereits in städtischem Besitz sind, wie die Flächen im Bebauungsplan.

Die erst anlässlich der Planauslegung von Landwirten angebotenen Ackerflächen werden auf ihre Eignung für Dauerkleingärten untersucht, sie kommen ggfs. als zusätzliche Kleingartenflächen in Betracht, - falls Einvernehmen mit den Eigentümern erreicht wird und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die von einigen Bürgern vorgeschlagenen Kleingartenstandorte am Schlippenweg und an der südlichen Rembergstraße liegen zwar verkehrsgünstig in der Nähe von öffentlichen Erschließungsanlagen, diese Flächen sind jedoch von den Eigentümern nicht zur Disposition gestellt worden.

2. Gemeinnützigkeit der Anlage/Erholungswert

2.1 Kleingartenbedarf

- 2.1.1 "In Mülheim an der Ruhr besteht ein großer Bedarf an weiteren Kleingärten. Es handelt sich um eine Freizeitbetätigung für weniger privilegierte Bürger (Befürchtung von sozialen Konflikten zwischen Gärtnern und Anwohnern)."

Wertung:

In Mülheim an der Ruhr besteht nach wie vor bei zahlreichen Bürgern der Wunsch, einen Kleingarten zu pachten. Durch die Anlegung und Verpachtung von Dauerkleingärten kommt die Stadt einer sozialen Verpflichtung nach. Kleingärten stellen eine notwendige Ergänzung zum mehrgeschossigen Wohnungsbau dar, sie haben große Bedeutung für die Gesundheit der Bürger als Ausgleich zur Berufsätigkeit und können zu einer Verbesserung der Lebensqualität beitragen. Das Freizeitverhalten von Eigenheimgärtnern und Kleingärtnern dürfte sich wohl kaum voneinander unterscheiden, da die Tätigkeiten im Garten sich ebenso wie die Erholung im Freien entsprechen werden.

2.2 Gegenüberstellung Begünstigte - Kostenträger

- 2.2.1 "Auf Kosten aller Steuerzahler sind nur wenige Nutznießer dieser Anlage. Städtisches Land muß zum Nutzen aller Bürger verwandt werden."
- 2.2.2 "Durch den Bau der Kleingärten entstehen Schäden an Landschaft, Flora und Fauna zugunsten von 45 Mitbürgern auf Kosten aller anderen."
- 2.2.3 "Die Anlegung einer Kleingartenanlage kommt vielen Bürger zugute. Kleingärtner tun etwas für den Naturschutz (mehr als Eigenheimgärtner)."

Wertung:

Der Vorwurf, daß es nur wenige Nutznießer dieser städtischen Anlage geben wird, die aber von allen Steuerzahlern der Stadt mitfinanziert werden muß, wird als unbegründet zurückgewiesen. Städtische Flächen müssen nicht in jedem Fall allen Bürgern von Nutzen sein (wie es z.B. auch bei städtischen Schulen oder Sporteinrichtungen der Fall ist). Durch den Bau der Dauerkleingartenanlage auf dem freien Ackerland werden nicht auf Kosten aller Mülheimer Bürger zugunsten weniger Schäden an Flora und Fauna entstehen. Bisher wurde der Acker extensiv landwirtschaftlich genutzt, künftig soll auf diesen Flächen intensiv Gartenbau betrieben werden. Durch die Planzeichnung und den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan geht klar hervor, daß die Anlage in eine öffentliche Grünfläche eingebettet und von öffentlich begehbaren Wegen durchzogen wird, so daß die Fläche sehr wohl auch der Öffentlichkeit zugute kommt.

2.3 Erholungswert der Anlage

- 2.3.1 "Die Kleingartenanlage hat nur Erholungsfunktion für die Kleingärtner, nicht aber für die Öffentlichkeit."
- 2.3.2 "Die Planungsziele "Erweiterung des Naherholungsraumes" und "Dauerkleingärten" beinhalten einen Zielkonflikt."
- 2.3.3 "Die Kleingärten bedeuten eine Verschlechterung des Erholungswertes des Rumbachtales für die Spaziergänger und eine Verminderung der Lebensqualität durch höhere Pkw- und Besucherfrequenz."
- 2.3.4 "Der Erholungswert von einem Maisfeld und von einer Dauerkleingartenanlage wird gegenübergestellt."

Wertung:

Die geplante Dauerkleingartenanlage ist so konzipiert, daß sie nicht nur für die künftigen Kleingärtner, sondern auch weitgehend für die Spaziergänger Erholungsfunktion bekommen wird. So wird der Naherholungsraum des Rumbachtales durch die Anlegung der Kleingärten erweitert, zumal die dafür vorgesehene Fläche bisher keinen Erholungswert für die Bevölkerung besaß, da sie seit jeher eine landwirtschaftliche Nutzfläche war und nicht einmal in ihren Randbereichen betretbar ist.

Die Befürchtung einiger Bürger, der Erholungswert des ganzen Rumbachtales würde durch die geplante Einrichtung der Dauerkleingärten verschlechtert, kann nicht geteilt werden. Zwar ist durch die Kleingärtner vor allem in den Sommermonaten mit einer höheren Besucherfrequenz zu rechnen, von einer Verminderung der Lebensqualität für die Anwohner und für die Erholungssuchenden in diesem Bereich kann nicht die Rede sein, zumal der Erholungswert einer Gartenanlage auch für die Öffentlichkeit größer ist als der des jetzt bestehenden Maisfeldes.

3. Umweltverträglichkeit der Anlage/alternative Nutzung des Geländes

3.1 Einfügung in umgebende Landschaft/Landschaftsbild

- 3.1.1 "Die geplante Kleingartenanlage zerstört einen ökologisch sehr wertvollen und gut gegliederten Landschaftsteil mit Feuchtbiotopen und reichhaltiger Tierpopulation."
- 3.1.2 "Die unnatürliche Form der Anpflanzung in den Gärten bildet einen Fremdkörper in dieser Umgebung."
- 3.1.3 "Die Gartenlauben entstellen das Landschaftsbild. Das gewünschte einheitliche Siedlungsbild der Lauben entspricht nicht der Naturbelassenheit des Rumbachtales; Lauben fügen sich nicht in das umgebende Landschaftsschutzgebiet ein."

Wertung:

Die für die Anlegung der Kleingärten festgesetzte Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die einer alten Hofanlage zugeordnet war, die bis vor einigen Jahren im nordöstlichen Teil des Planbereiches bestand. Die Fläche wird z.Z. noch bewirtschaftet und ist nicht für die Öffentlichkeit betretbar. Der hier seit Jahren in Monokultur betriebene Maisanbau besitzt keinen ökologischen Wert, weder für Tiere noch für Pflanzen, zumal der Acker während der Wintermonate brachliegt. Diese Nutzung entspricht nicht der von den Einsprechenden vorgetragenen Natürlichkeit der Landschaft mit Feuchtbiotopen und großer Vielfalt an Pflanzen und Tieren. Durch den Bau der Anlage werden keine seltenen Pflanzen vernichtet. Vielmehr wird hier eine Kleingartenanlage einen erweiterten Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

Einer Dauerkleingartenanlage mit ihren Gartenlauben und ihrem geordneten Anbau von Nutz- und Zierpflanzen kann in diesem Bereich nicht der Wert einer unberührten Landschaft entgegengehalten werden, die es hier seit langem nicht mehr gegeben hat. Die Ackerfläche ist von Wald und hohen Hecken umgeben und daher von dem vorbeiführenden Wanderweg aus kaum einsehbar. Im eigentlichen Rumbachtal wird die künftige Gartenanlage optisch nicht wirksam werden, da sie im Mittel etwa 20,0 m über dem Talboden liegt und auch zur Talseite von hohen Bäumen begrenzt wird. Die Einfügung der Gärten in die umgebende Landschaft soll durch die Anlegung einer öffentlichen Grünzone zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der Anlage gewährleistet werden.

3.2 Vereinbarkeit mit Landschaftsschutz und Landschaftsplanung

- 3.2.1 "Der Bebauungsplan ist mit dem Entwicklungsziel der Landschaftsplanung nicht vereinbar."
- 3.2.2 "Die Kleingartenanlage und der Straßenausbau bedeuten einen schweren Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, das empfindlich gegen weitere Störungen, z.B. Durchquerung mit einer Fahrstraße, ist."
- 3.2.3 "Die notwendigen Eingriffe in das Gelände widersprechen dem Ziel der Erhaltung der Landschaft, besonders dort, wo das Gelände stärker abfällt und die Gärten terrassiert werden müssen."
- 3.2.4 "Die Bepflanzung der Gärten mit Kultur- und Nutzpflanzen steht den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen (s. Landschaftsgesetz § 2 Nr. 2, 8, 10), keine natürliche Pflanzenvielfalt in einer Kleingartenanlage."

Wertung:

Die Bedenken, daß der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsziel der Landschaftsplanung im allgemeinen und dem Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr entspricht, sind unbegründet. Die zu bebauende Ackerfläche liegt zwar im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, für diesen Bereich bestehen jedoch keine landschaftsplanerischen Festsetzungen. Die allgemeinen Entwicklungsziele der Landschaftspflege gemäß § 1 Landschaftsgesetz NW werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das die geplante Anlage umgebende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Zufahrt und die Fußwege zu den Gärten berührt. Da diese Wege bereits vorhanden, wenn auch nicht gut ausgebaut sind, bedeuten sie keinen schweren Eingriff in die Landschaft. Auch die befahrbare Zufahrt zu den künftigen Stellplätzen ist - heute für landwirtschaftliche Fahrzeuge - vorhanden. An dieser Stelle wird das Landschaftsschutzgebiet auf dem kürzesten Wege durchquert, so daß die Störungen so gering wie möglich gehalten werden.

Zur Anlage der Kleingärten sind keine Eingriffe in das Gelände notwendig, die die Landschaft wesentlich verändern würden, wie z.B. durch Terrassierungen. Lediglich beim Ausbau der inneren Fußwege können Böschungen entstehen, die jedoch niedrig ausfallen werden, da die Wege den Höhenlinien folgen.

Die geplante Umwandlung eines Maisfeldes in eine Dauerkleingartenanlage widerspricht nicht den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Hierdurch wird die bisherige Monokultur zugunsten einer artenreichen Pflanzenvielfalt, die zudem durch die öffentlichen Wege in der Anlage für viele Bürger erlebbar wird, aufgegeben.

3.3 Verträglichkeit der Anlage mit der Tier- und Pflanzenwelt

- 3.3.1 "Menschliche Nachbarschaft und Eingriffe in natürlichem Lebensraum vertreiben Tiere, verändern und gefährden die Lebensräume für seltene Pflanzen und Tiere."
- 3.3.2 "Es wird die Forderung nach einem Gutachten zum Nachweis, daß die Eingriffe in die Oberflächengestalt keinen negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt haben, erhoben."
- 3.3.3 "Durch die Anlage von öffentlichen Wegen und Vernichtung von Niedergestrüpp gehen Rückzugsgebiete für scheue Tiere verloren."
- 3.3.4 "Durch die geplante Zufahrt durch den Wald und durch die etwa notwendig werdende Verlegung von Entsorgungsleitungen werden Schäden an Bäumen und die Zerstörung von Feldrandgehölzen (Lebensraum von heimischen Tieren) befürchtet."

Wertung:

Das im Planbereich vorhandene Maisfeld bot bisher keinen Lebensraum für Tiere und seltene Pflanzen, so daß durch die Anlegung von Gärten in diesem Feld keine Lebensräume gefährdet werden. Um eine Störung des umgebenden Landschaftsschutzgebietes, das einer Reihe von Tieren und Pflanzen Raum bietet, zu vermeiden, soll der südwestlich des Plangebietes in einem Siepental (Landschaftsschutzgebiet) verlaufende Fußweg in die öffentliche Grünfläche oberhalb der Böschung auf das freie Feld verlegt werden. Auf diese Weise sollen die Rückzugsgebiete scheuer Tiere geschützt werden. Negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch Eingriffe in die Oberflächengestalt sind nicht zu befürchten, da die Geländeoberfläche nur im Bereich der - nicht unterkellerten - Gartenhäuser und der wassergebunden auszubauenden Wege und Stellplätze evtl. durch leichte Anböschungen geringfügig verändert werden muß. Diese Maßnahmen können sich, da sie die Oberflächenform und die Durchlässigkeit des Bodens nicht wesentlich verändern, nicht nachteilig auf den Bodenwasserhaushalt auswirken, so daß eine Veränderung des Hangwasseraustritts unterhalb der Anlage und damit eine Gefährdung der Feuchtbiotope nicht zu befürchten ist. Die Erstellung eines Sachverständigengutachtens hierüber wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Durch die Anlegung neuer öffentlicher Wege und Entsorgungsleitungen innerhalb der künftigen Dauerkleingartenanlage werden keine Bäume beschädigt und kein Niedergestrüpp vernichtet. Die Zuwegungen zur Anlage sind bereits vorhanden und beeinträchtigen nicht den Lebensraum der Tiere und Pflanzen.

3.4 Auswirkungen der geplanten baulichen Anlagen und der Zufahrt

- 3.4.1 "Es bestehen Bedenken gegen die Festsetzung eines Vereinsheimes entgegen der ausdrücklichen Absichtsbekundung des Kreisverbandes der Kleingärtner."
- 3.4.2 "Der Standort des Vereinsheimes provoziert einen Konflikt zum § 46 des Landesforstgesetzes, der Abstand zum Wald ist zu gering."

- 3.4.3 "Vereinsheime ziehen Verkehr an und werden zu geräuschintensiven Feiern genutzt, die zu Belästigungen von Natur und Anwohnern führen."
- 3.4.4 "Ein Verbot des ständigen Bewohnens der Gartenhäuser ist nicht durchsetzbar."
- 3.4.5 "Die Belastungen des Waldes (Landschaftsschutzgebiet) während der Bauphase sollen gering gehalten werden."

Wertung:

Obwohl der Kreisverband der Kleingärtner auf den Bau eines Vereinsheimes verzichtet hat, wird die Festsetzung einer überbaubaren Fläche beibehalten, um die Möglichkeit zum Vereinsheimbau bei einem evtl. später auftretenden Bedarf zu eröffnen. Bis dahin kann die Fläche gärtnerisch genutzt werden. Der Standort des Gebäudes provoziert keinen Konflikt mit dem Landesforstgesetz, da bei 15 m Abstand zur vorhandenen Baumreihe keine Bäume und Feldrandgehölze gefährdet sind.

Die von den Anwohnern befürchtete Nutzung des Vereinsheimes zu geräuschintensiven Feiern ist vorerst unbegründet, da der Verein ausdrücklich auf den Bau verzichtet. Im übrigen gelten die Vorschriften über die Einhaltung von Ruhezeiten.

Die Befürchtung, daß das Verbot des ständigen Bewohnens der Gartenhäuser nicht durchsetzbar ist, ist unbegründet, da gemäß dem Generalpachtvertrag für Dauerkleingartenanlagen zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Kreisverband der Kleingärtner das dauernde Wohnen in den Lauben nicht erlaubt ist. Der Verband überträgt die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem jeweiligen Kleingärtnerverein. Auf diese Weise ist das Verbot durchaus durchsetzbar.

Während der Bauphase muß mit unvermeidbaren Störungen in der Umgebung der Anlage und auf den Zufahrtsstraßen gerechnet werden. Die bisher von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzten Wege zur Kleingartenfläche sind jedoch für die Baufahrzeuge ausreichend dimensioniert, so daß der anschließende Waldbestand durch den Verkehr während der Bauzeit nicht gefährdet wird.

3.5 Auswirkung auf Wasserführung und Wasserqualität

- 3.5.1 "Durch den Bau der Kleingartenanlage und die Anlegung von Wegen und Plätzen wird ein großer Teil des Gelände zubetoniert und der Boden verdichtet, d.h. die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser vermindert; befürchtete Folgen der Flächenversiegelung: Sturzbäche zum Rumbachtal, Wasserschäden, Überschwemmungen, Erosionen; Hochwasserschäden aufgrund städtischer Maßnahmen rufen Schadenersatzansprüche hervor."
- 3.5.2 "Durch hydrologische Veränderungen werden problematische Auswirkungen auf die Wasserführung des Rumbachs befürchtet."
- 3.5.3 "Der Rumbach und seine Nebengewässer, die noch biologisch intakt sind, werden durch Düngung und Bewässerung der Gärten massiv beeinträchtigt."
- 3.5.4 "Beim Bau der Anlage soll darauf geachtet werden, daß nicht das unterhalb liegende Wohngrundstück hinsichtlich Ableitung des Oberflächenwassers und der Besonnung beeinträchtigt wird."

Wertung:

Die seit Jahren betriebene Nutzung des Geländes (Maisanbau) hat zur Folge, daß das während der niederschlagsreichen Wintermonate brachliegende Feld erhebliche Bodenerosionen aufweist. Die von einigen Bürgern befürchteten Sturzbäche zum Rumbachtal (nach dem Bau der Dauerkleingartenanlage) werden dann nicht mehr stattfinden, wenn durch den tiefgründigen Dauerbewuchs in den Gärten die Bodenerosion aufgehoben wird. Das Niederschlagswasser von den Lauben soll versickern oder aufgefangen und zur Bewässerung verwandt werden. Die Fußwege in der Anlage werden mit wassergebundener Oberfläche ausgeführt.

Durch den Ausbau der Kleingärten sind keine größeren Hochwasserschäden als bisher zu befürchten, so daß auch keine Schadenersatzansprüche hervorgerufen werden können. Hydrologische Veränderungen in der Grundwasserführung sind nicht zu befürchten, da keine tiefgründenden Baumaßnahmen vorgesehen sind. Die Wasserführung des Rumbachs und seiner Nebengewässerung wird nicht beeinträchtigt. Da die Kleingärtner zunehmend "naturnahen" Gartenbau ohne Kunstdünger, Insektizide

und Herbizide betreiben, sind auf Dauer keine Beeinträchtigungen der Wasserqualität durch Düngung und Bewässerung der Gärten zu befürchten.

Aus den vorgenannten Gründen ist auch eine Gefährdung des unerhalb der Kleingartenanlage im Rumbachtal liegenden Wohngrundstücks hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers nicht zu befürchten. Ebenso wenig wird die Besonnung des Grundstücks durch Bauten bzw. Pflanzen der Anlage beeinträchtigt.

3.6 Auswirkung auf das Klima

- 3.6.1 "Die Dauerkleingartenanlage übt einen negativen Einfluß auf die Durchlüftung und das Klima in der Innenstadt wegen der Beeinträchtigung der Kaltluftschneise des Rumbachtales aus - dadurch entsteht eine Verminderung der Lebensqualität für Tausende von Mitbürgern."
- 3.6.2 "Die kleinklimatische Situation wird verändert; durch die Pkw-Stellplätze wird die Schadstoffbelastung der Luft erhöht."
- 3.6.3 "Der Grillrauch - in Kleingärten ist Grillen üblich - liegt bei ungünstiger Witterung wie eine Glocke über dem Rumbachtal."

Wertung:

Nach dem Klimagutachten für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr liegt im Rumbachtal und auf den begleitenden Höhen ein Kaltluftentstehungs- und -durchzugsgebiet mit geringer Intensität, das seine Wirkung bereits an der Essener Straße verliert. Eine Klimaverschlechterung in der Innenstadt ist daher durch die geplante Gartenanlage nicht zu befürchten. Diese relativ kleine, von hohen Bäumen umgebene Fläche ist als Belüftungsschneise nicht von großer Bedeutung.

Die kleinklimatische Situation wird sich durch den Dauerbewuchs in den Gärten gegenüber der heutigen Situation verbessern. Eine Schadstoffbelastung der Luft durch die Pkw auf der Stellplatzanlage wird durch die Filterwirkung der umgebenden Bepflanzung gering gehalten.

Eine Belästigung der Anwohner im Rumbachtal durch Grillrauch aus der Dauerkleingartenanlage wird nur verhältnismäßig selten zum Tragen kommen. Die Anlage liegt im Mittel etwa 20,0 m über dem Tal und der Rauch wird nur bei ungünstiger Wetterlage nach unten gedrückt. Zudem kann witterungsbedingt nur an wenigen Tagen im Jahr im Freien gegrillt werden. Dann wird erfahrungsgemäß auch in den Eigenheimgärten gegrillt, so daß der Veranlasser der Belästigung nur schwer auszumachen sein wird.

3.7 Alternative Nutzung des Geländes

- 3.7.1 "Das Gelände soll mit Büschen und Bäumen bepflanzt und die weitere Entwicklung soll sich selbst überlassen bzw. das so hergerichtete Gelände allen Bürgern zur Erholung geöffnet werden."
- 3.7.2 "Eine Vergrößerung des Landschaftsschutzgebietes wäre werbewirksamer für Mülheim an der Ruhr als die Errichtung einer Kleingartenanlage."
- 3.7.3 "Landschaftsschäden durch derzeitigen einseitigen landwirtschaftlichen Anbau sollten durch eine umweltverträgliche Form der Landwirtschaft (organischen Landbau) vermieden werden aber nicht durch intensivste Form der Landbewirtschaftung wie den Gartenbau."

Wertung:

Der Vorschlag, das freie Feld mit Büschen und Bäumen zu bepflanzen und es als Erholungsfläche für die Öffentlichkeit zu nutzen, erscheint unrealistisch hinsichtlich des großen Bedarfs an Kleingärten in Mülheim an der Ruhr und der besonderen Eignung dieser Fläche für die Anlage solcher Gärten. Ein Teil des Feldes wird auch als öffentliche Grünfläche mit Wanderwegen ausgebaut, so daß dem Bedürfnis der Bürger nach weiteren Erholungsflächen in diesem Bereich durch die Planung nachgekommen wird.

Einer Einbeziehung der Freifläche in das umgebende Landschaftsschutzgebiet stünde die Festsetzung einer Dauerkleingartenanlage nicht unbedingt entgegen, da wie in anderen Bereichen Mülheims Landschaftsschutzgebiete durchaus Kleingärten enthalten können. Die geplante Nutzung widerspricht also nicht den Zielen des Landschaftsschutzes.

Die Landschaftsschäden, die durch den langjährigen einseitigen Maisanbau auf dieser Ackerfläche entstanden sind, können sowohl - wie vorgeschlagen - durch organischen Landbau oder - wie hier vorgesehen - durch naturnahen Gartenbau behoben werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Zahl der pachtwilligen Kleingärtner, die auch bereit sind, ihr Gartenland mit natürlichen Mitteln zu bewirtschaften, sehr groß ist, so daß mit dieser Maßnahme ein größerer Anteil der Mülheimer Bürgerschaft begünstigt wird.

4. Erschließung

4.1 Außere Erschließung

- 4.1.1 "Die Kleingartenanlage liegt zu weit von den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs entfernt."
- 4.1.2 "Es bestehen Bedenken gegen die ausschließliche Pkw-Zufahrt zur Anlage von Süden über die obere Rembergstraße von der Zeppelinstraße her und den daraus folgenden Zweirichtungsverkehr auf der Rembergstraße."
- 4.1.3 "Die Dauerkleingartenanlage bringt eine Steigerung des Kfz-Verkehrs in diesem Bereich, d.h. auch auf den umliegenden Straßen, mit sich."
- 4.1.4 "Es entstehen hohe Straßenausbaukosten für wenige Nutzer."
- 4.1.5 "Es werden alternative Erschließungsmöglichkeiten angeregt."

Wertung:

Die Dauerkleingartenanlage ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An der Kreuzung Rumbachtal/Holthäuser Höfe/Fischenbeck liegt eine Haltestelle der Buslinie 131, ca. 250 m von der geplanten Anlage entfernt.

Die Pkw-Zu- und Abfahrt zur Dauerkleingartenanlage soll ausschließlich von Süden über die obere Rembergstraße erfolgen, da dieser Straßenabschnitt größtenteils anliegerfrei ist, so daß keine Anwohner gestört werden. Lediglich die Schule für Geistigbehinderte wird auch von der oberen Rembergstraße her erschlossen; eine Störung des Schul-

betriebes ist jedoch nicht zu befürchten, da die Kleingärten vornehmlich nachmittags und am Wochenende besucht werden, wenn die Schule geschlossen ist. Die Zu- und Abfahrten auf der südlichen Rembergstraße erfordern einen Straßenausbau für den Zweirichtungsverkehr. Dies soll jedoch mit dem geringstmöglichen Aufwand an Kosten und Flächen geschehen. Ein Planverfahren zur Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Straßenbau ist eingeleitet.

Eine Gefährdung der Spaziergänger, Radfahrer und Reiter auf der Rembergstraße durch den Pkw-Verkehr der Kleingärtner ist nicht zu befürchten, zumal die Stellplatzfläche der Anlage nur für 16 Pkw ausgelegt ist. Besucher der Kleingärten sollen ihre Autos auf dem Parkplatz an der Behindertenschule oder an der Straße "Holthäuser Höfe" parken. Die erwartete geringe Pkw-Frequenz erfordert keine hohe Ausbaugüte der Rembergstraße und damit auch keine hohen Kosten. Mit einer spürbaren Steigerung des Kfz-Verkehrs ist lediglich in den Sommermonaten zu rechnen, sie wird sich aber nicht - wie befürchtet - auch auf die umliegenden Straßen auswirken, da die Zu- und Abfahrt nur direkt von der Zeppelinstraße über die obere Rembergstraße erfolgen soll. Eine Durchfahrtmöglichkeit von Süden durch die gesamte Rembergstraße soll auch in Zukunft nicht gegeben sein.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten für Pkw-Fahrer - u.a. von den Holthäuser Höfen her - sind untersucht worden. Hierbei ergeben sich jedoch lange Fußwege durch den Wald, die als einzige Erschließung einer Dauerkleingartenanlage nicht ausreichen. Die Pkw-Zufahrt von der südlichen Rembergstraße zur Anlage durchquert das umgebende Landschaftsschutzgebiet auf dem kürzesten Wege und beeinträchtigt keine Anwohner an der Rembergstraße. Aus diesen Gründen wird die im Plan festgesetzte Erschließung für die geeignetste gehalten.

4.2 Innere Erschließung und Stellplätze

- 4.2.1 "Die Zufahrt zum Vereinsheim und zur Anlage ist zu gering bemessen, da die Ver- und Entsorgung die Befahrbarkeit mit Lkw erfordert. Die Fahrbewegungen von und zur Dauerkleingartenanlage sind falsch eingeschätzt worden, eine höhere Immissionsbelastung der Gegend durch mehr Pkw-Verkehr wird befürchtet."
- 4.2.2 "Die geplanten Kleingartenstellplätze entsprechen nicht dem künftigen Bedarf."
- 4.2.3 "Durch die Zuwegung zur Anlage wird die Waldwiese, die Spielgelände für Kinder und behinderte Schüler ist, zerteilt. Dadurch entsteht eine Verkehrsgefährdung der Kinder und eine Einschränkung der Bewegungsfreiheit."
- 4.2.4 "Die Verlegung des Fußweges in die öffentliche Grünfläche ist unnötig."

Wertung:

Die Bedenken hinsichtlich der zu geringen Abmessung der Kleingartenzufahrt können nicht geteilt werden. Nach den Erfahrungen des Kreisverbandes der Kleingärtner kommt lediglich ein Drittel der Gartenpächter auch in der Hauptsaison mit dem Pkw direkt zur Anlage, so daß die festgesetzten Stellplätze für die hier vorgesehenen ca. 40 Kleingärten ausreichen. Bei größerem Bedarf an einzelnen Wochenenden sollen die Stellplätze an der Behindertenschule und an den Holthäuser Höfen mitbenutzt werden. Da Kleingärtner gewöhnlich ihren Garten nur einmal pro Tag anfahren, findet auf den Zufahrtswegen kein reger Begegnungsverkehr statt, so daß die Ausbaubreiten der Wege ausreichend sind. Lkw-Verkehr wird hauptsächlich während der Bauphase stattfinden, nach Fertigstellung der Anlage wird der Ver- und Entsorgungsverkehr durch Lkw kaum mehr ins Gewicht fallen.

Die Immissionsbelastung kann sich in den Sommermonaten an der südlichen Rembergstraße leicht erhöhen, sie wird wegen des geringen Autoverkehrs aber nicht spürbar werden.

Die geäußerten Bedenken darüber, daß durch die Zufahrt zur Anlage durch den Wald die Bewegungsfreiheit für Spaziergänger, Kinder und behinderte Schüler eingeschränkt wird, sind unbegründet. Die festgesetzte Zufahrt nimmt die Trasse der bestehenden Ackerzufahrt auf, die zwar einen Wanderweg kreuzt, aber am Rand des Waldes verläuft und deshalb nicht die Waldwiese zerteilt. Der geringe Autoverkehr - zumal in den Wintermonaten - bedeutet keine Verkehrsgefährdung für die Fußgänger. Der bestehende Fußweg entlang der südwestlichen Plangrenze außerhalb des Plangebietes soll verlegt werden und künftig innerhalb des Plangebietes in der öffentlichen Grünfläche verlaufen. Da der Weg z.Z. in einer Mulde verläuft, ist er häufig durch ablaufendes Wasser nicht begehbar. Der neue Weg soll oberhalb der Böschung am Waldrand entlang angelegt werden, so daß das Siepental in Zukunft nicht mehr betreten werden und sich ungestört entwickeln kann.

4.3 Entsorgung

- 4.3.1 "Der Mischwasserkanal im Rumbachtal kann keine weiteren Niederschlagswässer aufnehmen. Es wird befürchtet, daß der Kanal auch die künftig anfallenden Schmutzwässer nicht mehr aufnehmen kann."
- 4.3.2 "Die Schmutzwasserableitung aus den Lauben und aus dem Vereinsheim ist noch nicht gelöst."
- 4.3.3 "Versickernde Fäkalien aus den Lauben belasten das Grundwasser und dadurch den Rumbach."
- 4.3.4 "Entsorgungsfahrzeuge zur Entleerung der Auffanggruben erfordern breite Wege mit wasserundurchlässigem Untergrund."

Wertung:

Nach den Beobachtungen des Tiefbauamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr ist die Aufnahmefähigkeit des Mischwasserkanals im Rumbachtal zwar nahezu erschöpft. Weiteres Regenwasser wird jedoch nicht eingeleitet; das in der Gartenanlage evtl. anfallende Schmutzwasser kann der Kanal jedoch noch aufnehmen. Es ist üblich, daß in den Gartenhäusern das

Schmutzwasser in Auffanggruben gesammelt wird, die ordnungsgemäß seitens der Stadt entsorgt werden sollen. Falls das Vereinsheim oder ein Toilettengebäude realisiert werden sollte, müßte jedoch ein Kanal mit Anschluß an den Sammler im Rumbachtal verlegt werden. Das anfallende Regenwasser muß in den Gärten versickern bzw. aufgefangen werden. Die Wege werden mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut; sie sollen nur für Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein.

Damit wären auch die Bedenken hinsichtlich der Grundwasserbelastung durch versickernde Fäkalien ausgeräumt.

5. Zustimmung zur Planung

In einer Reihe von Eingaben wird die Planung vorbehaltlos befürwortet. Hierzu erübrigt sich eine Stellungnahme, da die Belange dieser Bürger im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

7. Kosten

Die der Stadt Mülheim an der Ruhr alsbald bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten (Zuwendungen an die Kleingärtner) sind wie folgt ermittelt worden:

innerhalb des Plangebietes:

Ausbau der privaten und öffentlichen Grünflächen einschließlich der Wege und Stellplatzflächen: ca. 650.000,-- DM.

Diese Maßnahme ist im mittelfristigen Investitionsförderungsprogramm für den Planungszeitraum von 1987 - 1991 als Einzelmaßnahme nicht enthalten. Im Unterabschnitt "Sonstige Erholungseinrichtungen" sind jedoch Mittel zur Förderung von Dauerkleingartenanlagen veranschlagt.

Über die zeitliche Bereitstellung der Mittel und die Finanzierung des städtischen Anteils - Zuschüsse sind vom Land in Aussicht gestellt worden - muß im Einzelfall noch entschieden werden.

0438302

A/B/C/D/E/F/G/H

Bebauungsplan

"Dauerkleingartenanlage Rembergstr. - G 9"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 14.05.87 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.05.1987

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann



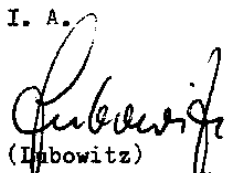
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 24.11.1988 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 06.12.1988

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann



Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 09.03.1989 A. Z. 35.2-12.07