Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 267a "Freizeitgartenanlage Güls, Im Layer Weg"

Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil der Gemarkung Güls und schließt als 2. Teilbereich an den sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 267 an.
Er wird in Nord-Süd-Richtung in einer Länge von ca. 350 m von der verlängerten Gulisastraße, dem sog. Layer Weg durchzogen. An seiner südlichen Begrenzung zweigt der obere Kierweg ab. Im Osten reicht das Bebauungsplangebiet bis an die Bundesbahnlinie Koblenz-Trier und im Westen bis an den das Landschaftsbild prägenden Hang heran.

Streuobstwiesen, Obstbaumbrachen und neu angelegte Obstbaumanlagen auf kleinparzellierten Flurstücken überwiegen auch hier gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung bei allgemein minderen Bodenqualitäten. Ein zunehmender "Freizeitdruck" ist durch ständige Neuerrichtung von Hütten und anderen baulichen Anlagen erkennbar. Damit verbindet sich gleichzeitig eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Ziel der Planung

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, wobei die beispielhafte Aufzählung gem. § 10 Abs. 1 BauNVO - Wochenend-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete - um den Begriff "Freizeitgärten" ergänzt wird, soll dem Ziel des Bebauungsplanes, die Erholungsfunktion dieses Landschaftsteiles als Streuobstwiesen zu sichern, kurzfristig Rechnung getragen werden. Dabei soll der Erholungscharakter für die Bevölkerung dauerhaft erhalten bleiben und ggf. durch entsprechende Festsetzungen verstärkt und da, wo er durch Umstrukturierungen verloren gegangen ist, wieder belebt werden.

Dieses Erhalten und Zurückgewinnen der typischen Mosellandschaft wird teilweise schon heute durch zahlreiche Eigentümer und Pächter der Kleinparzellen praktiziert. Diese Arbeit ist auch im weitesten Sinne als gärtnerische Tätigkeit zu bezeichnen. Deshalb wird der Begriff "SO-Freizeitgärten" als Festsetzung im Bebauungsplan formuliert. Weder Wochenendhaus noch Kleingartengebiet sind hier zutreffend. Es ist auch nicht beabsichtigt, in diesem Bereich Wochenendwohnen zuzulassen; hier fehlt neben den Erschließungsmaßnahmen auch aufgrund der von Bahn und B 416 ausgehenden Emissionen die wohnliche Voraussetzung.

Auch die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes erfassen den Begriff des Freizeitgartens nicht. Ferner fehlen bei diesem Bebauungsplangebiet die gem. § 1 Abs. 1.2 BKleinG beschriebenen gemeinschaftlichen Einrichtungen, die im Regelfall einen gewissen Organisationsgrad in Form eines Vereins voraussetzen und anders als in § 1.1 BKleinG soll hier die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung durch vorwiegendes Erhalten der Obstbäume zumindest gleichrangig nebeneinander gestellt werden.

Aufgrund seiner Kleinparzellierung eignet sich dieses Gelände an der bereits ausgebauten Gulisastr. sehr gut, um hier kurzfristig unter Erhaltung und Pflege der vorhandenen Streuobstwiesen und des Landschaftsbildes eine nicht unerhebliche Anzahl von Freizeitgärten zur verwirklichen.

Der zunehmende Erholungsdruck auf diese freie Landschaft sowie die vorhandene wilde Bebauung und Zersiedlung dieses Außenbereiches erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes, wobei der Erweiterungsplan Nr. 267a vorgezogen wird.
Dieses ist notwendig, da der Bebauungsplan Nr. 267 in seinem geplanten Geltungsbereich in Form der ehemaligen Deponie Güls eine umfangreiche Altlastenfläche beinhaltet, für die eine erhebliche Sanierung erforderlich ist.

Bauliche Anlagen

Im Gegensatz zu einer Anlage nach dem BKleinG mit engem Nutzungsrahmen, Gemeinschaftseinrichtungen und auch satzungsmäßigen Zwangsmaßnahmen, falls Mitglieder die gesetzlichen Bestimmungen mißachten, vollzieht sich in vorliegendem Bebauungsplangebiet die gärtnerische Tätigkeit und die Erholung zwar auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dennoch ohne weitergehende Überwachung im Rahmen der individuellen Vorstellungen jedes einzelnen Benutzers auf eigenen bzw. angepachteten Grundstücken. Anders als bei einer Kleingartenanlage, deren Betreiber meistens im Nahbereich wohnen, kann die Gemeinde im vorliegenden Falle keinen Einfluß auf den Wohnort des jeweiligen Benutzers nehmen.
Deshalb soll hier, wenn auch in bescheidenen und untergeordnetem Rahmen die Möglichkeit gegeben werden, kleinere, als die im BKleinG erwähnten Hütten, in einfacher Ausfertigung zu errichten. Sie dürfen keinesfalls Wohnzwecken dienen, auch wenn dies von vorübergehender Art ist, sondern sie sollen ausschließlich Raum schaffen, alle Geräte, die die Ziele und den Zweck des Bebauungsplanes erfüllen helfen, ordnungsgemäß zu verschließen.

Nebenanlagen, z.B. Treibhäuser, weitere Behausungen und Hundezwinger, dienen nicht dem Ziel des Bebauungsplanes. Die Hütte hingegen, soll insbesondere auch den auswärtigen Benutzern bei schlechter Witterung die Möglichkeit geben, sich entsprechend tagsüber zu schützen.
Der untergeordnete Charakter der Gartenhäuschen zeigt sich in seinem engen baulichen Rahmen und der verhältnismäßig großen Gartenfläche, die zur Hütte gehört.

Lärmsituation

Für den benachbarten 1. Teil des gleichnamigen, noch nicht offengelegten Bebauungsplan wurde eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die in weiten Abschnitten auch auf den vorliegenden Bereich anwendbar ist. Insbesondere die Abschnitte zwischen DB-Linie und B 416 einerseits und der Gulisastraße andererseits sind sowohl dem Schienen- als auch dem Straßenverkehrlärm um bis zu 5 dB(A) über dem Orientierungswert ausgesetzt. Für den vorliegenden Bebauungsplan gestaltet sich dieser Wert aufgrund der Tieflage der Eisenbahn etwas günstiger. Als bedingter Schutz bzw. zur Minderung kann der Bau einer Lärmschutzwand angesehen werden. Bei einer Länge von mehr als 800 m für das gesamte Baugebiet bzw. von 300 m für den vorliegenden Teilbereich betragen die Kosten ca. DM 800.000,- oder im vorliegenden Falle DM 300.000,-.

Bei dieser Lärmschutzwand wird jedoch nur ein 40 m breiter Streifen geschützt.

Dem Verzicht auf diese Maßnahme liegt folgende Abwägung zugrunde:

- Zahlreiche Bürger haben diesen Bereich trotz des vorhandenen Lärms als ihren Erholungsraum ausgewählt,
- eine Lärmschutzwand erreicht nur eine nennenswerte Wirkung bezüglich der Minderung des Schienenverkehrslärms,
- diese Anlage wird vorwiegend nur während der warmen Jahreszeit,am Feierabend und an Wochenenden genutzt,
- der Lärm der vorbeifahrenden Züge führt nur ca. 3 Minuten während 1 Stunde zu einer Beeinträchtigung,
- dem verhältnismäßig geringen Schutz steht ein hoher finanzieller Aufwand gegenüber.

Es erscheint nicht realistisch, auf Dauer diesen Bereich alleine mit Abbruchverfügungen vom "Erholungsdruck" durch die Bevölkerung freizuhalten, deshalb soll mit dem Bebauungsplan letztlich auch die illegale Erholungsgestaltung legalisiert werden.

Grünflächengestaltung

Grundlage hierfür ist der landespflegerische Planungsbeitrag, den ein Institut vorgelegt hat. Zur Vermeidung bzw. Minderung potentieller Beeinträchtigungen infolge der geplanten Nutzung gebührt der Beachtung und der Umsetzung dieses Beitrages der entsprechende Rang. Deshalb finden die Forderungen Niederschlag innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dennoch wird an verschiedener Stellen von den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen abgewichen, weil den Belangen der freizeitgärtnerischen Nutzung und der Sanierung des sich in ungeordneter Bebauung niederschlagenden "Freizeitdruckes" gegenüber einer uneingeschränkten Landschaftspflege und -entwicklung Vorrang eingeräumt wird.
Die vom Gutachter prognostizierte Auswirkung der geplanten Nutzung auf Natur, Landschaft sowie Pflanzen und Tierwelt bedarf im Rahmen des Abwägens einiger Richtigstellungen, so daß auch aus diesem Grund die Ausgleichsflächen reduziert werden können.
Der Versiegelungsgrad der Hüttenflächen ist als äußerst gering zu bezeichnen. Dieses gilt auch für die Pkw-Stellplätze, die nur in wassergebundenem Material ausgeführt werden dürfen (s. dazu die entsprechenden Festsetzungen im textlichen Teil). Nicht als negativ wird die Umgestaltung von Ackerland in Freizeitgärten gewertet. Allein die durch die bereits vorhandene Nutzung hervorgerufende Neupflanzung von Obstbäumen - die Anzahl beträgt mehrere Hundert - ist als positive Tatsache zu werten. Als negativ hingegen darf nicht unerwähnt bleiben, daß bei dem grundgesetzlich garantierten freizügigem Umgang mit Privateigentum auch die Möglichkeit besteht, diese vorhandenen Streuobstwiesen wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
Durch die textlichen Festsetzungen wird die Intensität der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem landespflegerischen Planungsbeitrag verstärkt, so daß der angestrebte Ausgleich auf der Grundlage des geänderten vorliegenden Planes hergestellt werden kann.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf ca. 22.000,-- DM geschätzt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 15.10.1993

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister