

4.0 Begründung

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen FNP und LP entwickelt worden.

Die Anlage Bulau ist eine bestehende Kleingartenanlage. Sie wurde in den dreißiger Jahren gegründet und seitdem sukzessive bis zum heutigen Stand erweitert.

Eine weitere Vergrößerung sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Die Gesamtanlage ist im Osten durch Kasernengelände begrenzt. Im Süd- und Westteil bildet die Bundesstraße 8 eine optische Grenze. Im Norden wird die Anlage durch den Hochwasserschutzdamm sowie einen Erschließungsweg zu einem Hebewerk begrenzt.

Eine Einbindung in die freie Landschaft ist nur nach Norden hin möglich.

4.2 Grünordnung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist die vorhandene Nutzung aufgenommen und städtebaulich weiterentwickelt worden. Dazu sind landschaftsplanerische Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen worden.

.../

In einem Teilbereich der bestehenden Anlage ist eine Neuaufteilung der Parzellen notwendig geworden, weil die zur Zeit vorhandenen Einheiten Größen aufweisen, die doppelt so groß sind, wie das Bundeskleingartengesetz dies empfiehlt.

Desweiteren ist eine infrastrukturelle Verbesserung durch die Planung eines Kinderspielplatzes und eines Vereinsheimes vorgesehen.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Kleingartenanlage Bulau erfolgt über öffentliche Straßen sowie durch einen Rad- und Fußweg. Parkplätze für Besucher oder Pächter befinden sich am Rande der Anlage in ausreichendem Maße.

Die Kleingartenanlage selbst ist kraftfahrzeugfrei.

Zugänge zu den einzelnen Gartenparzellen sind nur von den Versorgungswegen, innerhalb der Anlage aus zulässig.

Ein Anschluß an das öffentliche Kanalnetz muß noch geschaffen werden.

4.4 Kosten

4.4.1	Parkplatzausbau ca. 1100 m ² x 75,00 DM / m ²	75.000,00 DM
4.4.2	Kanalbaumaßnahmen ca.	750.000,00 DM
	In der Gesamtbaumaßnahme des Kanals ist auch die notwendige Regenrückhaltung beinhaltet. Diese Baumaßnahme dient der Entsorgungsverbesserung des Gewerbegebietes an der Wilh.-Rohn-Str. und anteilig der Entsorgung der Kleingartenanlage Bulau sowie der im Bebauungsplan ausgewiesenen zu entsorgenden Flächen.	
4.4.3	Wegebau und Ausbau der Freiflächen im neu zu ordnenden Bereich	25.000,00 DM
4.4.4	Freimachung für den neu zu ordnenden Bereich 10,00 DM/m ² ca. 28.000 m ²	280.000,00 DM
4.4.5	Lärmschutzbepflanzung zur B 8 ca. 1.375 m ² x 10,00 DM/m ²	13.750,00 DM
		<hr/>
		1.143.750,00 DM
		=====