

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Fröndenberg für den Bereich
"Kleingartenanlage am Mühlenberg"

1. Planbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Forstfläche, die das Wohngebiet auf dem Mühlenberg im Norden begrenzt, und zwar westlich des Kiefernweges und der Eulenstraße sowie nördlich des Fichtenweges und der Carlo-Mierendorf-Straße.

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 2 ha.

2. Planerische Zielsetzungen

2.1. Allgemeines

Nachdem die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes Mühlenberg durch die weitgehende Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Mühlenberg-Nord-West" abgeschlossen ist, muß als vordringliche Aufgabe der Stadt angesehen werden, den Bewohnern auf dem Mühlenberg Möglichkeiten der sinnvollen Freizeitbeschäftigung sowie der sozialen Kontaktaufnahme anzubieten.

Insbesondere müssen hierbei die ca. 240 Wohneinheiten in den mehrgeschossigen Miethäusern an der Paul-Löbe-Straße, Geschwister-Scholl-Straße und dem Kiefernweg berücksichtigt werden. Für diese Wohneinheiten, denen keinerlei private Grünflächen zur Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen, muß ein Angebot geschaffen werden, welches die sozialen Nachteile dieser Wohnform zu mindern in der Lage ist. Außer den bereits vorhandenen bzw. noch in der Planung befindlichen Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche soll die geplante Dauerkleingartenanlage das bestehende Defizit an Freizeit- und Erholungseinrichtungen für Erwachsene auf dem Mühlenberg abbauen.

Die Kleingartenanlage ist Teil eines Freizeit- und Erholungskonzeptes das in fußläufiger Entfernung zu den Nachfragern die naturräumlichen Gegebenheiten (Waldflächen mit Erholungsfunktion, Wanderwege) ebenso beinhaltet wie die bereits vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie eine geplante Tennisanlage (geschlossene Halle und Außenplätze östlich der Kleingartenanlage im Bereich der dort befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude.

Durch den Anschluß der Kleingartenanlage an den bereits vorhandenen baulichen Ansatz wird eine weitergehende Zersiedlung der Landschaft nördlich des Mühlenberges relativ gering gehalten.

2.2. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Die Dauerkleingartenanlage ist im Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg, der am 4.11.1982 vom Regierungspräsidenten Arnberg genehmigt wurde, als öffentliche Grünfläche dargestellt und entspricht somit den Forderungen des § 8 Abs. 2 BBauG.

2.3. Zur Plankonzeption der Kleingartenanlage

Die Darstellung des Kleingartenbereiches im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche beinhaltet bereits den öffentlichen Charakter der Anlage. Ebenso wie Parkflächen, Friedhöfe oder Spiel- und Bolzplätze steht die Anlage der Allgemeinheit zu Erholungszwecken zur Verfügung. Die Wege und die Spiel- und Kommunikationsflächen im Kleingartengebiet sind der Öffentlichkeit tagsüber zugänglich. Dies gilt jedoch nicht für die Stellflächen und das Vereinsgebäude, für das eine der Allgemeinheit zugängliche Gasthausnutzung unzulässig ist.

Die Kleingartenanlage selbst wird geteilt durch die vorhandene breite Hecke, die, nachdem eine notwendige Durchforstung vorgenommen wurde, in ihrer ursprünglichen, naturnahen Form erhalten bleibt. Während sich östlich der Hecke die Kleingartenparzellen befinden, werden die Gemeinschaftseinrichtungen - Vereinsgebäude, Kinderspielplatz, Stellfläche für Pkw - auf der Westseite der Hecke errichtet. Mit dieser Anordnung soll erreicht werden, daß die notwendigen Versorgungsleitungen für das Gemeinschaftsgebäude nicht unnötig aufwendig zu erstellen sind. Außerdem wird eine gewisse Funktionstrennung angestrebt die einerseits Fahrverkehr in der Anlage selbst verhindert und andererseits die Geräusentwicklung der Gemeinschaftseinrichtungen von den Gartenparzellen fernhalten soll.

Die Stellung der Gartenhäuser ist - insbesondere während der ersten Jahre - von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild der gesamten Kleingartenanlage. Mit der Anordnung der überbaubaren Flächen für die Häuser wurde einerseits versucht, eine gewisse Raumbildung mit Blickbegrenzung zu erzielen; andererseits mußte das berechnigte Interesse der Kleingärtner berücksichtigt werden, die Südwestseite der Gartenhäuser mit möglichst viel Freifläche zu umgeben. Gruppenbildungen mit geringen Gebäude- und Grenzabständen führen zu unbefriedigender Besonnung und Belästigung durch den Gartennachbarn. Hierdurch verlieren die Kleingärten einen Großteil ihres Erholungswertes

3. Verkehrliche Erschließung

3.1. Äußere Erschließung

Die Kleingartenanlage wird an das übrige Verkehrsnetz durch einen vorhandenen Weg angeschlossen, der in Verlängerung des Fichtenweges durch die Waldfläche führt. Der Weg wird lediglich mit einer Tragschicht und einer wassergebundenen Decke versehen, ohne weiter ausgebaut werden zu müssen, da Begegnungsverkehr von Pkw's möglich ist. Der in Ost-West-Richtung nördlich des Waldstreifens verlaufende Wirtschaftsweg wird für den öffentlichen Verkehr gesperrt, so daß nur eine direkte Zufahrt zu der Kleingartenanlage möglich ist. Der Wirtschaftsweg selbst ist von seinem Querschnitt her ausreichend, seine Funktionen für die Bewirtschaftung der Agrarflächen und des Waldes wahrnehmen zu können.

3.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Gartenanlage erfolgt durch ein Fußwegenetz, das ein Hauptweg mit einem Querschnitt von 5 m und Nebenwege mit 2,50 m Querschnitt bilden.

Die Hauptwege werden beidseitig mit je 1 m breiten Blumenrabatten gesäumt, so daß eine Verkehrsfläche von ca. 3 m zur Verfügung steht.

Das Wegenetz steht dem Fahrverkehr nur in Ausnahmefällen zur Ver- und Entsorgung der Gartenparzellen zur Verfügung. Um den Fahrverkehr aus der Gartenanlage fernzuhalten, sind insgesamt 15 Stellplätze am Eingang vorgesehen.

Da der weitaus größte Teil der Gartenbesitzer aus unmittelbarer Nähe der Anlage kommen, wird ohnehin mit einem nur geringen Verkehrsaufkommen gerechnet.

4. Umweltschutz

Die Kleingartenanlage grenzt an ein nördlich liegendes geplantes Landschaftsschutzgebiet an. Außerdem befindet es sich in einer Verbandsgrünfläche des Kommunalverbandes Ruhrgebiet. Um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten ist eine intensive Eingrünung des Bereiches vorgesehen. Ein 5 bzw. 3 m breiter Grünstreifen, in dem die Anpflanzung von landschaftstypischen Gehölzen vorgesehen ist, soll die Einbindung in die Umgebung ermöglichen.

Die vorhandene Hecke wird in ihrer Ausdehnung beibehalten und bildet einen wichtigen Bestandteil der Gartenanlage.

Zum Schutz vor Windwurf und Brandgefahr wird von dem südlich gelegenen Waldstück ein Abstand von mindestens 20 m zu den Gartenhäusern und dem Vereinshaus eingehalten.

5. Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, die einzelnen Gartenparzellen mit Wasser und Strom zu versorgen. An einen noch zu bauenden Kanal wird nur das Vereinshaus angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

6. Beseitigung von Bauschutt und Bodenaushub

Eine Unterkellerung der Gartenhäuser sowie des Vereinsgebäudes ist nicht zulässig. Der anfallende Bauschutt soll auf der Gartenanlage wieder verwendet werden.

7. Bau- und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

8. Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung der Kleingartenanlage betragen:

1) Kanalbaukosten	ca.	36.000,-- DM
2) Wegebaukosten	ca.	95.000,-- DM
3) Beleuchtung	ca.	20.000,-- DM
Summe		<u>151.000,-- DM</u> =====

Im Auftrage:


(Betzinger)
Stadtoberbaurat