

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Fröndenberg für den Bereich
Kleingartenanlage "Am Klingelbach"

1.) Planbereich

Der Bebauungsplanbereich befindet sich nördlich der Bundesbahnstrecke Hagen - Kassel in Höhe des Ortsteils Westick und südlich des bewaldeten Hirschberges. Die westliche Grenze bildet die gewerbliche Fläche der Firma "Frömag", während die östliche Begrenzung ca. 320 m östlich hiervon verläuft. Mit dem Bebauungsplan soll entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine Dauerkleingartenanlage ausgewiesen werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche hat eine Größe von ca. 35.000 qm, wobei ca. 15.000 qm bereits als Grünfläche für Dauerkleingärten genutzt werden.

2.) Planerische Zielsetzung

2.1 Allgemeines

Ein Großteil des Bereiches Fröndenberg-Westick ist geprägt durch mehrgeschossige Wohnhäuser, deren Mietern in der Regel die zu den Häusern gehörenden Freifläche nicht in der Art zur Verfügung stehen, daß die Freizeit- u. Erholungsbedürfnisse dort entsprechend gedeckt werden können. Insbesondere im Bereich der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße befinden sich Wohneinheiten, denen keinerlei private Grünflächen zur Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. Insbesondere für diese Wohneinheiten muß ein Angebot geschaffen werden, welches die sozialen Nachteile dieser Wohnform zu mindern in der Lage ist. So entstand mit der fortschreitenden Bebauung des Bereiches Westick bereits 1962 ein Kleingartenverein, der auf einer Fläche von ca. 1,5 ha 26 Gartenparzellen seinen Mitgliedern zur Verfügung stellte.

Auch aufgrund der sich geänderten Funktion der Kleingärten (von reinen Versorgungsfunktionen für Nahrungsmittel zu einer größeren Betonung der Erholungsfunktionen) besteht ein permanenter Bedarf an weiteren Kleingartenflächen. Diesem Bedarf wird mit der Erweiterung der Kleingartenanlage entsprochen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Dauerkleingartenanlage ist im Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Forderungen des § 8 (2) BBauC

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 das Vereinsgebäude, für das eine der Allgemeinheit zugängliche Gasthausnutzung unzulässig ist.

Die Kleingartenanlage selbst wird geprägt durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwässerungsgräben, die zwischenzeitlich den Charakter von kleinen Bächen erhalten haben. Die Wasserläufe sind in dem bereits vorhandenen Teil der Kleingartenanlage zum Teil eingefaßt und teilweise in einem naturnahen Zustand belassen. Im Erweiterungsbereich soll eine ohnehin sehr feuchte Fläche als ein naturnahes Biotop ausgebaut werden.

Die Stellung der Gartenhäuser ist -insbesondere während der ersten Jahre der Neuanlage- von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild der gesamten Kleingartenanlage. Das Ziel, mit der Anordnung der bebaubaren Flächen für die Häuser eine gewisse Raumbildung mit Blickbegrenzung zu erzielen, wurde auf Wunsch der Kleingärtner zurückgestellt, die Gartenhäuser auf der Süd-West-Seite mit möglichst viel Freifläche zu umgeben. Ebenfalls wurde auf Gruppenbildungen mit geringen Gebäude- und Grenzabständen verzichtet, da dies zu unbefriedigender Besonnung und Belästigung durch den Gartennachbar führen kann. Hierdurch würden die Kleingärtner einen großen Teil ihres Erholungswertes verlieren. Die geplanten Gartenhäuser für die Gartenparzellen im Norden des Planbereiches direkt an der Waldgrenze müssen jedoch aus Sicherheitsgründen auf die Südseite der Gartenfläche geschoben werden, um den Abstand zum Wald so groß wie möglich zu halten.

Neben einem bereits im Westen bestehenden Spielplatz ist eine Kommunikationsfläche im Anschluß an das geplante Biotop vorgesehen.

Das bereits vorhandene Wildgehege soll in den nordöstlichen Teil des Plangebietes integriert werden.

3.) Verkehrliche Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

Die Kleingartenanlage verläuft parallel zu der geplanten Trasse der L 673 n. Bei Realisierung des Straßenneubaus wird der vorhandene Zugang geschlossen werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt dann nur noch über die geplante Zufahrt im

Erweiterungsbereich. Dort sind auch die notwendigen Stellflächen vorgesehen, um so den Fahrverkehr sofort am Eingang der Kleingartenanlage abzufangen und den Erholungssuchenden soweit wie möglich von den Belästigungen des Fahrverkehrs zu schützen. Die Anbindung der Kleingartenanlage an die L 673 n außerhalb der Ortsdurchfahrt ist aus verkehrstechnischen und Verkehrssicherheitsgründen nicht optimal. Jede andere untersuchte Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz berührt jedoch in erheblichem Maße Umweltbelange. Insbesondere sind hierbei die langen Zufahrten durch forstwirtschaftliche Bereiche bzw. an deren Rande zu berücksichtigen. Die betroffenen Waldbereiche und insbesondere die Übergänge in die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ökologisch äußerst wertvoll und sehr leicht zu stören. Da überdies die Verkehrsanbindung von der L 673 n durch Linksabbieger Spuren und die Freihaltung eines breiten Sichtstreifens weitgehend sicher gestaltet ist, wurden die Belange des Umweltschutzes höhergestellt.

Die Lage der Kleingärten direkt an der geplanten L 673 n bedingt gewisse Lärmbelästigungen durch den zu erwartenden Verkehr auf der Straße. Der DTV-Wert 1990 von 3.700 Kfz pro 24 Stunden läßt eine Lärmbelastung entlang der Straße von 56 dB A tagsüber erwarten. Die an dem vorhandenen Teil der Anlage bereits bestehende intensive Eingrünung sowie die vorgesehene Eingrünung entlang der Straße wird einen gewissen Schutzeffekt haben. Um jedoch den Erholungsfunktionen der Kleingartenanlage gerecht werden zu können, sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da nicht genügend Raum für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles vorhanden ist, bietet sich die Erstellung einer Lärmschutzwand an, die im Bereich des Grünstreifens entlang der Landstraße ihren Platz finden wird. Die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln für die Lärmschutzmaßnahmen erscheint jedoch erst dann vertretbar, wenn sichergestellt ist, daß die L 673 n innerhalb eines Zeitraumes realisiert wird, der haushaltstechnisch erfaßbar ist.

3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Gartenanlage erfolgt durch ein Fußwegenetz, dessen Hauptwege einen Querschnitt von 4 m und dessen Nebenwege einen Querschnitt von 2, 50 - 3,0 m aufweisen. Die Hauptwege sind zum Teil bzw. werden beidseitig mit Blumenrabatten gesäumt, so daß dort eine Verkehrsfläche von insgesamt 3,0 m zur Verfügung stehen wird. Das Fußwegenetz der Kleingartenanlage ist Teil eines größeren Erholungskonzeptes am Hirschberg. So ist vorgesehen, die Hauptwege mit den Wanderwegen der nördlich angrenzenden Forstfläche zu verbinden.

4.) Umweltschutz

Die Kleingartenanlage liegt in einer Fläche, die als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist, sowie 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 3 m breiter Grünstreifen, in dem die Anpflanzung von landschaftstypischen Gehölzen vorgesehen ist, soll die Einbindung in die Umgebung ermöglichen.

Südlich der Kleingartenanlage befinden sich mehrere Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die jedoch in Richtung der Kleingartenanlage keine Fenster oder Türen von Produktionsstätten aufweisen. Somit entstehen seitens dieser Betriebe keine oder nur sehr geringe Emissionen. Da die Bundesbahnstrecke und die geplante Landstraße ohnehin eine Zäsur darstellen, sind die Gewerbebetriebe aber auch die Maschinenfabrik, die sich ca. 25,- m westlich der Kleingartenanlage befindet, immissionsstrukturmäßig mit der Kleingartenanlage vereinbar.

5.) Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, die einzelnen Gartenparzellen mit Wasser und Strom zu versorgen. Da der Anschluß an die öffentliche Kanalisation aus Kostengründen nicht vertretbar ist, wird das vorh. WC-Gebäude mittels einer wasserdichten Grube, die bei Bedarf entleert wird, entsorgt.

6.) Beseitigung von Bauschutt und Bodenaushub

Eine Unterkellerung der Gartenhäuser sowie des Vereinsgebäudes ist nicht zulässig. Der anfallende Bauschutt wird in der Gartenanlage (z.B. für die Anlage von Wegefläche wiederverwendet werden). Bodenaushub fällt nicht an.

7.) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 5 und 16 Denkmalschutzgesetz).

8.) Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung der Kleingartenanlage betragen ca. 79.000,-- DM.

Im Auftrage:


(Betzinger)
Stadtoberbaurat