

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 87 "Salzweg"
der Stadt Hattingen

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 87
"Salzweg" der Stadt Hattingen

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch
für diese Begründung.

Hattingen, 25. April 1978

Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Hartmann)

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan
gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 12.12.1978
bis 11.1.1979 öffentlich ausgelegen.

Hattingen, 15.1.1979

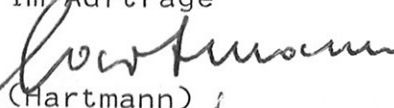
Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Hartmann)

Diese Begründung hat zusammen mit dem
Bebauungsplan gemäß § 2a Abs. 6 BBauG
in der Zeit vom 09.04.80 bis einschl.
08.05.80 erneut öffentlich ausgelegen.

Hattingen, 14.05.80
Der Stadtdirektor
Im Auftrage


(Hartmann)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in Hattingen-Bredenscheid nördlich der Ortslage Oberbredenscheid im Einmündungsbereich des Salzweges auf die B 51/Bredenscheider Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet zwischen dem Salzweg im Südosten, einer Fläche für die Forstwirtschaft im Nordwesten, den Hofgrundstücken der Flurstücke 61 und 24 (teilweise) Gemarkung Holthausen, Flur 14 im Nordosten und dem Sprockhöveler Bach im Südwesten.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,3 ha und liegt räumlich günstig zum Haupteinzugsgebiet Hattingen-Bredenscheid, -Mitte, -Holthausen und -Blankenstein.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um

- den Zielen und Maßnahmen der Stadtentwicklungs- und vorbereitenden Bauleitplanung den notwendigen rechtlichen Rahmen zu geben,
- die dringend notwendige Deckung des Bedarfs an Dauerkleingärten im Stadtgebiet zu ermöglichen,
- die zur Sicherung einer landschaftsgerechten und ökologisch notwendigen Einbindung der Kleingartenanlage erforderlichen Festsetzungen rechtswirksam festzulegen und
- den Zielen der Stadtentwicklungs- und vorbereitenden Bauleitplanung zuwiderlaufende Einzelmaßnahmen zu verhindern.

3. Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen in der Fassung vom 18.12.75 ist das Plangebiet als Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Der Rat der Stadt Hattingen hat am 27. November 1975 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Salzweg" gefaßt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Dauerkleingärten geleistet.

Zu diesem Zwecke ordnet der Bebauungsplan die Erschließung und Gestaltung der Dauerkleingartenanlage. Durch die Auswahl seiner planungsrechtlichen Festsetzungen wird außerdem die Einbindung in die freie Landschaft, am Rande des Ortsbildes, sichergestellt.

Grundlegende Maßnahmen zur Durchführung der Planung, wie Umlegung, Flurbereinigung usw., sind nur in geringem Umfang erforderlich, da die Grundstücke des Plangebietes in der Hand weniger Eigentümer sind.

Das ca. 6,3 ha große Gelände, auf dem die Dauerkleingartenanlage errichtet werden soll, weist einen Höhenunterschied von 35 m auf und erstreckt sich in SW-NO-Richtung im Mittel über 300 m, in SO-NW-Richtung im Mittel über 180 m.

Die Geländeneigung nach Süden und Westen ist für die vorgesehene Nutzung als günstig anzusehen.

Der Planungsentwurf für das Gebiet mußte erhebliche Einschränkungen berücksichtigen: Von der Waldfläche, die die nordwestliche Begrenzung bildet, ist ein Sicherheitsabstand von 35 m bis zur Errichtung der Gartenlauben einzuhalten. Außerdem wird der Planbereich von einer 220 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

Der Schutzstreifen dieser Leitung beträgt ab Achse beiderseits je 22,5 m und der enger gefaßte Seilbereich beiderseits je 12,0 m. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen Bäume eine Höhe von 4 m nicht übersteigen und Kleingartenlauben nur außerhalb des Seilbereiches errichtet werden.

Die allgemein bei Kleingartenanlagen erstrebenswerte Eingliederung des Plangebietes in zusammenhängende Grünzüge, mit den daraus resultierenden Möglichkeiten einer vielfältigen Nutzung, kann wegen der standortmäßigen Lage außer Betracht bleiben.

Das Plangebiet liegt am Rande einer gut gegliederten reizvollen freien Landschaft zwischen Hattingen-Bredenscheid und -Holthausen. Es geht in seinem nördlichen Randbereich von den Kleingärten aus über einen anzupflanzenden Vogelschutzstreifen über in einen vorhandenen intakten Waldbestand.

Durch diese Lage ist sichergestellt, daß die Kleingartenanlage mit ihrem Erschließungssystem eine echte Erholungsfunktion nicht nur für die Kleingärtner sondern auch für alle anderen Bürger der Stadt erfüllen kann.

4. Verkehrliche Erschließung und Planinhalt

Die äußere Erschließung erfolgt vom Salzweg aus, der im Süden des Plangebietes auf die B 51/Bredenscheider Straße und im Norden auf die K 1/Holthauser Straße aufmündet.

Über die Bredenscheider Straße ist die Kleingartenanlage auch an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle) angeschlossen.

Die erforderlichen Parkplätze sind außerhalb der Kleingartenanlage an der Südwestgrenze des Planbereiches vorgesehen.

Nach den Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen ist je 3 Kleingärten 1 Einstellplatz anzulegen. Danach sind 40 Stellplätze erforderlich. Der Standort der Anlage läßt jedoch einen höheren Anteil von PKW-Benutzern unter den Kleingärtnern erwarten. Aus diesem Grunde ist die Stellplatzanzahl um rd. 50 % auf insgesamt 61 Gemeinschaftsstellplätze erhöht. Eine Erweiterung dieser Anzahl ist auf dem nördlich anschließenden Gelände noch möglich.

Von diesen Voraussetzungen ausgehend wird die Erschließung mit einem Hauptweg für Fußgänger und Radfahrer am Südostrand des Gebietes so vorgenommen, daß zwei übersichtliche Hauptzugänge entstehen. Hier sind auch die Müllsammelbehälter angeordnet. Dieser Hauptweg wird tagsüber jedermann zugänglich sein.

Durch die von dem Hauptweg abzweigenden Fußwege wird das Gesamtgebiet in eine Anzahl größerer und kleinerer Bereiche aufgegliedert. Am Nordostrand der Anlage ist eine Anschluß-Fußwegverbindung zu dem benachbarten Hofgrundstück festgesetzt, um den Zugang zu einer vorgesehenen Erwerbsgärtnerei sicherzustellen.

An weniger steilen Stellen werden die Wege mit einer wasser gebundenen Deckschicht versehen. Dabei soll die Entwässerung seitlich in Pflanzflächen und Gärten erfolgen. Daher ist nicht an allen Wegen ein vollständiges Entwässerungssystem mit Einläufen und Tonrohrleitungen erforderlich. An steileren Wegstrecken werden Betonsteinpflaster verwendet oder eine Teerdecke angelegt werden.

Wegen der Höhenunterschiede des Geländes kommen nur freistehende Einzellauben zur Aufstellung. Soweit es unter Beachtung der erwähnten Einschränkungen vertretbar ist, sind die Standortbereiche zur Errichtung der Lauben weit gefaßt, um damit einer unerwünschten Gleichförmigkeit vorzubeugen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur 2 Typen von freistehenden Einzelkleingartenlauben errichtet werden:

Typ A

Lauben, die eine überbaubare Grundstücksfläche von 3,5 x 4,0 m nicht überschreiten.

Typ B

Lauben, die eine überbaubare Grundstücksfläche von 4,0 x 5,0 m nicht überschreiten.

Wohnnutzung und Kleintierhaltung sind bei beiden Laubentypen generell unzulässig.

Die Errichtung von Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe oder von Schornsteinen ist ebenfalls unzulässig.

In den Lauben ist außer einem Trockenabort und einer Wasserzapfstelle der Einbau von weiteren sanitären Einrichtungen ebenfalls unzulässig. Die anfallenden Fäkalien dürfen nur zur gärtnerischen Nutzung gelangen. Die Einhaltung dieser Einschränkungen wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sichergestellt.

In dem an der Westseite des Plangebietes gelegenen Haupteingangsbereich ist eine überbaubare Grundstücksfläche für das Gemeinschaftshaus festgesetzt. Zulässig ist hier die Errichtung einer der Eigenart dieser Kleingartenanlage entsprechenden baulichen Anlage mit Einrichtungen, die der Versorgung der Kleingartenanlage dienen. Auch hier sind Wohnnutzung und Kleintierhaltung unzulässig, ebenso Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO.

Vor Errichtung des Gemeinschaftshauses ist ein Kanalanschluß zu der etwa 200 m entfernt liegenden Kläranlage zu schaffen.

Etwa im Zentrum des Plangebietes ist eine Reihe von Gemeinschaftsgrünflächen verschiedener Nutzungsarten festgesetzt, die das Gesamtgebiet in etwa in Nord-Süd-Richtung in zwei Teile gliedern und vom Salzweg aus bis zum Waldrand an der Nord-West-Grenze der Anlage reichen.

Die der Gemeinschaft der Kleingärtner dienenden privaten Grünflächen sind nach Lage und Begrenzung festgesetzt.

Die Größe dieser Grünflächen beträgt ca.

Gemeinschaftsanlage (Gemeinschaftshaus, Fest- und Grillplatz)	=	1300 qm
Spielplatz	=	1100 qm
Ruheplätze für alte Leute	=	1280 qm
Obstwiese	=	1290 qm
Vogelschutzstreifen	=	1675 qm

Die Vogelschutzstreifen begleiten den Waldrand, da diese Lage dem Nutzungszweck förderlich ist. Die Ruheplätze für alte Leute sollen mit Ruhebänken versehen werden. Außerdem werden feste Tische, Bodenschach oder ähnliche Einrichtungen angebracht.

Die im Plan dargestellte Parzellierung der Dauerkleingärten geht von einer durchschnittlichen Größe des Einzelgartens von 350 qm aus. In keinem Fall wird jedoch eine Fläche von 300 qm unterschritten. Nach dieser Parzellierung ist die Anlage von 119 Dauerkleingärten möglich.

Durch Gestaltungssatzung gemäß § 103 BauO NW werden die Firstrichtung der Lauben, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Einfriedigungen festgesetzt.

Im Plangebiet ist rund 1 ha mögliche Erweiterungsfläche für die Kleingartenanlage enthalten, die als private Grünfläche/Obstwiese festgesetzt ist.

5. Durchführung

Träger der Maßnahme ist der 1974 gegründete Kleingärtnerverein Hattingen.

Die Dauerkleingartenanlage wird gemäß Richtlinien für die Anlage von Kleingärten (Rd.-Erl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 11.05.74 - ZB3-0.310) errichtet.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung der Planung sind nicht erforderlich.

7. Kostenschätzung

Da es sich bei den Dauerkleingärten um Grünflächen für eine private Nutzung handelt, sind auch die Grünflächen anderer Nutzungsart (wie Obstwiese, Vogelschutzstreifen etc.) und die erforderlichen Erschließungswege für eine private Nutzung festgesetzt.

- a) Zu den Kosten für die erforderlichen baulichen Erschließungsmaßnahmen erbringt die Gemeinde einen Anteil von DM 800,-- je Garten = gesamt DM 95.200 DM
- b) Der Ausbau des öffentlichen Weges an der Westseite des Plangebietes sowie die Anbindung dieses und des HAUPTERSCHLIEßUNGSWEGES an den Salzweg
= gesamt DM 190.000 DM

=====