

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg"**

---

Unter Beachtung des § I Bundesbaugesetz (BBauG) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 05.09.1980 beschlossen, für Teile aus Flur 2 Gemarkung Dillingen einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg" Arbeitsnummer 120 aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand von Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf, westlich der Bundesstraße 455 und umfasst die in Flur 2 Gemarkung Dillingen gelegenen Flurstücke 107 bis 118, 142/1, 143/1, 143/2 und 197/143. Keines der Flurstücke war bisher in einen rechtsgültigen Bebauungsplan einbezogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der starken Nachfrage nach Kleingärten im Gebiet der Stadt Friedrichsdorf Rechnung getragen. Gleichzeitig wird ein Bolzplatz ausgewiesen, als Ersatz für den unterhalb der Schnepfenburg gelegenen sowie ein Kinderspielplatz für die in dieser Hinsicht unterversorgten nahegelegenen Wohngebiete. Diese Einrichtungen werden in die Kleingartenanlage integriert und sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" wurde im Zuge einer 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Friedrichsdorf für die Gewanne "Petterweiler Holzweg" und "Holzhäuser Viehtrieb" in "Grünfläche" mit den Planzeichen "Dauerkleingärten", "Bolzplatz" und "Spielplatz" geändert. Mit dieser Änderung wird sichergestellt, dass die Ziele des Bebauungsplanes mit der Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmen.

Nachdem der Umlandverband Frankfurt auf Antrag der Stadt Friedrichsdorf (Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.1980 die 1. Änderung des gemäß § 4 a BBauG fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Friedrichsdorf (genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 10.12.1975) eingeleitet hat, konnte auch das Bebauungsplanverfahren von der Stadt begonnen werden (Parallelverfahren nach § 8 (3) BBauG). Zwischenzeitlich hat die Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt in ihrer Sitzung am 17.12.1980 die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes abschließend beschlossen. Der geänderte Flächennutzungsplan wurde mit Erlass des Hess. Minister des Inneren vom 30.03.1981 genehmigt. (Staatsanzeiger S. 867).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 3 ha, während sich die Änderung des Flächennutzungsplanes auf rund 7 ha bezieht.

Mit Ausnahme des Flurstücks 108 befinden sich sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein erweitertes Freizeit- und Erholungsangebot im Stadtteil Friedrichsdorf. Dabei wird dem Wunsch nach individueller Freizeitbeschäftigung mit dem Angebot von Kleingartenparzellen ebenso entsprochen wie dem Anspruch auf Erholung in der stadtnahen Umgebung. Gerade unter dem Aspekt der freien Zugänglichkeit der Landschaft wurde der öffentliche Durchgang durch die Kleingartenanlage auf bestimmten Wegen zur Tageszeit festgesetzt. Der übrige Bereich, der Parkplätze, Bolz- und Spielplätze umfasst, sowie der Weg bis zum Vereinshaus, bleiben jederzeit öffentlich zugänglich. Die ständige Befahrbarkeit des Haupteinfahrtsweges, ausgenommen Anliegerverkehr, endet vor dem Vereinshaus.

Dem heutigen Charakter des Gebietes, der durch Obstbaumbestand bestimmt wird, wurde durch die Festsetzung einzelne Obstbäume zu erhalten, entsprochen. Damit wird verhindert, dass der ortsnahe Bereich mehr als durch die vorgesehene Nutzung notwendig, verändert wird.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Vereinshaus und über zentrale Zapfstellen ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserleitung (Eigengewinnung des Stadtteils und Anschluss der Stadt an den Wasserbeschaffungsverband Taunus) sichergestellt. Das Vereinshaus kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Stadt und die Mitgliedschaft beim

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg"**

---

Abwasserverband Oberes Erlenbachtal sowie dessen Gruppenkläranlage gesichert. Ausreichende Kapazitäten für beide Versorgungsanlagen sind vorhanden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Straßen "Laktation" bzw. Alte Grenzstraße" und "Schützenstraße". Aus diesem Grund ist eine Anbindung an die freie Strecke der B 455 nicht geplant und nicht zulässig. Inwieweit hier verkehrsbehördliche Maßnahmen erforderlich sind, muss einer späteren Überprüfung vorbehalten bleiben. Die in 1981 vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen wie Wegeherstellung, Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sowie die Umzäunung der Anlage erfordern einen Kostenaufwand von rund 120.000,- DM. Für die Anlage der Parkplätze, des Spiel- und Bolzplatzes sowie die Pflanzung der Bäume und die Anlage der Schutzpflanzung ist mit einem Kostenaufwand von ca. 150.000,-DM zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Mittel werden entsprechend dem Zeitpunkt ihrer Realisierung im Vermögenshaushalt der Stadt veranschlagt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2 a Abs. 2 BBauG) wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.1980 ortsüblich bekanntgemacht, und zwar am Donnerstag, den 11.09.1980 in der "Tanuszeitung" und am Freitag, den 12.09.1980 in den "Neuen Friedrichsdorfer Nachrichten". Während der Dauer der Bürgerbeteiligung in der Zeit von Montag, den 15.09.1980 bis einschließlich Mittwoch, dem 15.10.1980, bestand für jeden Bürger die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung (Anhörung) während der Dienststunden der Stadtverwaltung bei der Informationsstelle im Bauverwaltungs- und Planungsamt der Stadt, 6382 Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, Rathaus, III. Obergeschoß, Zimmer 306, und anhand des Bebauungsplanvorentwurfs "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg", Stand September 1980. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch fast kaum Gebrauch gemacht. Fragen von Bürgern bezogen sich überwiegend auf Anpachtung eines Kleingartengrundstücks.

Am Donnerstag, dem 18.09.1980, 20.00 Uhr, wurde im großen Sitzungssaal des Rathauses in Friedrichsdorf eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Hervorzuheben bleibt, dass die Planung die Zustimmung der Anwesenden fand.

Der Vorschlag, den geplanten öffentlichen Durchgang durch die Kleingartenanlage nicht zu verwirklichen, konnte unter Hinweis auf die Planungsabsicht "Aspekt der freien Zugänglichkeit der Landschaft" keine Berücksichtigung finden. Nicht aufgegriffen wurde auch aus planerischen Gründen ein Vorschlag, das Planungsgebiet um das in westlicher Richtung angrenzende Flurstück 119 zu erweitern. Im Übrigen bezieht die laufende Flächennutzungsplanänderung dieses Flurstück ein und eröffnet somit die Möglichkeit für eine spätere Erweiterung der Kleingartenanlage.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG und Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 4 BBauG erfolgte mittels Rundschreiben vom 22.09.1980, unter Zusendung des vom Büro Leyser, Bad Homburg, bearbeiteten Bebauungsplanvorentwurfs, Stand September 1980.

Im Wesentlichen erbrachte diese Beteiligung eine Übereinstimmung mit den Planungsvorstellungen der Stadt.

Bedenken zur Standortwahl, der Zersiedlung der Landschaft und auch der im Zuge der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung erfolgenden Ausweisung von rund 7 ha wurden von Seiten des Regierungspräsidenten in Darmstadt, der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz, Darmstadt, und dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen vorgetragen. Nach Prüfung der Stellungnahmen war hierzu unter Hinweis auf die laufende 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Friedrichsdorf festzuhalten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg" umfasst mit rund 3 ha nur ein Teilgebiet der im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgenden Ausweisung von rund 7 ha und grenzt - wie aus dem Bebauungsplan zu entnehmen - nicht an den Wald an. Sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die darüber hinausgehende Flächennutzungsplanänderung Friedrichsdorf soll in den Planungsentwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg"**

---

aufgenommen werden, dessen Zielhorizont das Jahr 2000 bildet. Schutzabstände zum Waldrand und öffentliche Freiflächen bleiben den Festsetzungen eines künftigen weiteren Bebauungsplanes vorbehalten. Im Übrigen soll gerade durch die laufende Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg" der zunächst nur ein Teilgebiet abdecken wird, der Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, beispielsweise durch die Nutzung als Wochenendhausgebiet entgegengewirkt, werden. Bei der Standortwahl wurden die nach § 1 BBauG anzulegenden Kriterien sorgfältig beachtet. Alternativen boten sich jedoch nach Prüfung nicht an, wobei die getroffene Ausweisung insbesondere auch unter Hinweis auf die laufende Flächennutzungsplanänderung durchaus als an die Ortslage angelehnt bezeichnet werden kann und eine .schnelle Erreichbarkeit über das innerstädtische Straßen- und Wegenetz gewährleistet ist. Im Übrigen handelt es sich bei dem betreffenden Gebiet nur zum Teil um extensiv landwirtschaftlich und obstbaulich genutzte Flächen sowie um ein ehemaliges Deponiegelände der Stadt. Teilflächen liegen bereits heute brach. Im Übrigen trägt die Planung den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Hinweis auf die getroffenen Erhaltungsgebote für vorhandenen Baumbestand und Pflanzgebote eindeutig Rechnung.

In Überarbeitung des Vorentwurfs wurden folgende Korrekturen bzw. Ergänzungen als sinnvoll erkannt und vorgenommen:

- a. Anordnung von 2 zusätzlichen Zapfstellen.
- b. Die großzügige Wendeschleife des Haupterschließungsweges wurde aufgelöst und statt der hier vorgesehenen Grünfläche weitere Dauerkleingartenflächen eingepplant.
- c. Um eventuellen Gründungsproblemen bei der Realisierung des Vereinshauses vorzubeugen, wurde die im Vorentwurf ausgewiesene Fläche und daraus folgernd die Anordnung der weiteren Einrichtungen verändert. Art und Maß der Nutzung dieses Vereinsheimes trägt den planungsrechtlichen Vorgaben sowie dem Charakter eines Dauerkleingartengebietes Rechnung.

Der aufgrund des Ergebnisses des Vorverfahrens vom Büro Leyser, Bad Homburg, bearbeitete Plan "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg", Stand Januar 1981, wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 13.02.1981 als offizieller Bebauungsplanentwurf mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 118 Hessische Bauordnung (HBO) nebst Begründung zur Offenlegung (öffentliche Auslegung) gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung und Behandlung der Bedenken und Anregungen wurde auf Anregung des Hessischen Straßenbauamtes Frankfurt noch eine zusätzliche planungsrechtliche Festsetzung zur Verkehrsanbindung aufgenommen. Danach hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 14.08. 1981 den Bebauungsplanentwurf "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg" in der Fassung von August 1981 mit Festsetzungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der vorstehenden Fassung bestätigt.

Friedrichsdorf, im August 1981

Begründung zur Ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 120 "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg" gemäß § 13 BauGB

---

Der Bebauungsplan "Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg" wurde im Jahre 1981/82 aufgestellt und regelt hauptsächlich das Anliegen dieser Kleingartenanlage sowie Art, Gestaltung und Größe der vom Kleingärtnerverein Friedrichsdorf e. V. zu erstellenden Gartenhütten. Bezüglich der Gartenhütte ist festgesetzt, daß deren Grundfläche  $6 \text{ m}^2$  nicht überschreiten darf. Zusätzlich ist ein Freisitz mit Vordach bis zu  $6 \text{ m}^2$  zugelassen.

Der Kleingärtnerverein Friedrichsdorf hat beantragt, die Gartenhüttengrößen (einschließlich Freisitz) auf zusammen  $24 \text{ m}^2$  entsprechend dem höchst zulässigen Maß nach § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes anzuheben. Zur Unterbringung von Gartenmöbeln und Gartengeräten sowie als Unterstand reicht die Größe von  $6 \text{ m}^2$ /Hütte nicht aus. Das Bedürfnis an Fläche habe in Einzelfällen schon zu illegalen Erweiterungen geführt.

Aufgrund dieses Antrages wurde die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis-ausschuß Hochtaunuskreises um ihre Stellungnahme gebeten. Aus deren Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle Erweiterung der Größe der Gartenhütten, allerdings wird eine Hüttengröße einschließlich überdachtem Freisitz von  $20 \text{ m}^2$  für ausreichend gehalten.

Dem Anliegen des Kleingartenvereines sollte insgesamt gefolgt werden. Der Charakter von Kleingärten hat sich in den letzten Jahren/Jahrzehnten gewandelt. Bei immer geringer werdenden Freiflächen innerhalb der bebauten Gebiete steht bei dem Kleingarten nicht mehr die intensive Bodenbewirtschaftung im Vordergrund. Vielmehr hat die Erholungsfunktion eines Kleingartens heute einen hohen Stellenwert. Insofern sollte auch Gelegenheit gegeben werden, entsprechend wettergeschützt mit Gartennachbarn oder Verwandten zusammensitzen.

Vermieden werden, daß ein "Wochenendhaus-Charakter" entsteht. Auch sollte darauf geachtet werden, daß die Grenze, ab der eine bauaufsichtliche Genehmigungspflicht entsteht, nämlich  $50 \text{ m}^3$  umbauten Raum, nicht erreicht wird. Unter Berücksichtigung der Wünsche des Kleingärtnervereines sowie der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sollte die Größe der zulässigen Gartenhütte auf  $12 \text{ m}^2$ , die des Freisitzes auf  $8 \text{ m}^2$  angehoben werden. Hiermit könnten auch sämtliche - bisher illegalen - Erweiterungen abgedeckt werden.

Um dies in den Bebauungsplan aufzunehmen, bedarf es einer sogenannten "vereinfachten Änderung" des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB. Danach sollen im Änderungsverfahren den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden. Die Stadt Friedrichsdorf ist Eigentümerin sämtlicher Flächen. Als öffentlicher Träger kommt allenfalls hier die Untere Naturschutzbehörde in Betracht, die bereits gehört wurde und wie geschildert, gegen eine Vergrößerung der Hütten keine Bedenken erhebt.

Friedrichsdorf, Juni 1991

Aufgestellt:

Hohmann  
Amtsrat