

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 127 „Kleingärten hinter der Saalburgstraße“, Stadtteil Friedrichsdorf und Dillingen**

---

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf hat am 25.09.1992 beschlossen, für Teilbereiche der Flur 4 der Gemarkung Dillingen und der Flur 7 der Gemarkung Friedrichsdorf zur bauleitplanerischen Sicherung von Gartenland den Bebauungsplan Nr. 127 „Kleingärten hinter der Saalburgstraße“ aufzustellen.

**1. Ausgangssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 9 ha große Fläche, die begrenzt wird im Nordosten durch die Wohnbebauung der Saalburgstraße, im Südosten im Randbereich durch die B 455, im Südwesten durch den Waldrand und im Nordwesten durch den Lochmühlenweg. Verkehrlich erschlossen wird der Bereich durch einen in der Planmitte verlaufenden Weg, der direkt auf die Saalburgstraße mündet sowie durch die das Plangebiet umlaufenden befahrbaren Wegeflächen.

Bei dem Planbereich handelt es sich um Grundstücke, die zum überwiegenden Teil im Eigentum der Hauseigentümer der westlichen Saalburgstraßenbebauung stehen. Sie werden derzeit häufig durch die Eigentümer als Hausgärten genutzt. Eine Fremdnutzung bzw. Nutzung durch Kleingartenpächter findet - bis auf wenige Ausnahmen - nicht statt.

Die gesamte Fläche liegt innerhalb eines Bereiches, der im gültigen Flächennutzungsplan als „wohnungsferne Gärten“ dargestellt ist. Die vorgesehene Bebauungsausweisung entspricht dieser Festlegung. Von der bestehenden Landschaftsschutzverordnung „Taunus“ ist der Bereich ausgenommen; Landschaftsschutz besteht demnach für den zukünftigen Bebauungsplanbereich nicht.

Der Bereich zwischen Flurstück 90/1 und der B 455 (südöstliches Plangebiet, ca. 30 % der Gesamtflächen) war in dem Bebauungsplan Nr. 107 bereits seit 1964 als „Dauerkleingärten“ ausgewiesen.

## **2. Planerfordernis**

Durch die - gerade in den letzten Jahren - voranschreitende Verdichtung von bestehenden Wohngebieten durch Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten sowie die Neuausweisung von Wohnbaugebieten ist in den letzten 15 Jahren in Friedrichsdorf die Nachfrage nach Kleingärten stetig gestiegen. Außer im Jahre 1982 (Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg) wurde jedoch trotz wachsender Einwohnerzahl in den letzten 30 Jahren kein neues Kleingartengebiet ausgewiesen.

Da sich Bedarf und Angebot konträr gegenüberstehen, sind in vielen Bereichen Friedrichsdorfs illegale Gärten entstanden.

Um dem Bedarf Rechnung zu tragen, werden in allen Stadtteilen nunmehr entsprechend den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Flächenzahlen Kleingartenanlagen ausgewiesen. Im Stadtteil Friedrichsdorf ist hierfür das Gebiet hinter der Saalburgstraße vorgesehen.

Wie bereits ausgeführt, findet wegen der bisher bestehenden Rechtslage im Plangebiet hauptsächlich eine Nutzung der Flächen als Hausgarten der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung statt. Oftmals sind jedoch die Eigentümer nicht Willens und in der Lage, die bis zu 170 m tiefen Grundstücke zu bewirtschaften. An einer Verpachtung als Garten sind sie jedoch, insbesondere wegen der fehlenden Möglichkeiten zur Errichtung einer Gartenhütte, gehindert gewesen. Es ist damit zu rechnen, daß nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes entsprechende Pachtverträge geschlossen werden.

## **3. Planungsziele**

Neben der Deckung des generellen Bedarfs an Kleingärten soll hier ein Gartengebiet entstehen, das nicht der strengen Ordnung eines Kleingartengebietes nach dem Hess. Kleingartengesetz unterliegt. Weder sollen zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen noch ein Vereinshaus o. ä. entstehen. Im Hinblick auf die größtmögliche Schonung dieses Bereiches sollen auch keine Be- und Entwässerungsanlagen verlegt werden.

Vielmehr soll der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan lediglich den Zulässigkeitsrahmen für die Kleingartennutzung bilden.

Der Bebauungsplan soll sich auf die Festsetzung der HAUPTerschließungswege, der Gestaltung der nunmehr zulässigen Gartenhütten, eine Baugrenze sowie Pflanzfestsetzungen mit dem Gebot des Auffangens von Regenwasser beschränken.

#### 4. Landschaftsplan/Naturschutz Grundwasserschutz

Das Gartengebiet soll sich ohne Erschließungsanlagen mit geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft entwickeln. Eine Änderung der bestehenden Nutzung findet durch den Bebauungsplan nicht statt, da die Flächen bereits seit vielen Jahren für Gartenzwecke genutzt werden.

Ein Eingriff wird allenfalls dadurch ermöglicht, daß nunmehr zusätzlich auf den Flächen nordöstlich des Hohen Weges Gartenhütten erstmals zugelassen werden. Durch die Begrünungs- und Gestaltungsvorschriften sowie der Pflicht zum Auffangen des Dachflächenwassers werden diese Eingriffe mehr als ausgeglichen (s. nachfolgende Berechnung):

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Maßnahme: Aufstellung B-Plan 127 "Kleingärten hinter der Saalburgstraße"

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt je m <sup>2</sup>	Flächenanteil in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
02.400 Hecken/Gebüsch	27	1350	1350	36.450	36.450
03.221 Obstbau ohne Untersaat	14	54.076	0	757.064	0
06.930 Kräuterwiese	21	3.147	3.147	66.087	66.087
10.530 Wald-/Feldwege	6	11.395	11.395	68.370	68.370
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	574	2.928	1.722	8.784
11.211 Grabland/Gärten	14	25.799	0	361.186	0
11.212 Kleingärten	19	0	78.910	0	1.499.290
11.221 Ziergärten	14	1.389	0	19.446	0
<b>Summe</b>		<b>97.730</b>	<b>97.730</b>	<b>1.310.325</b>	<b>1.678.981</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>				<b>plus 368.656</b>	

Häufig findet durch die nun zulässige Kleingartennutzung sogar eine Aufwertung statt. Vielfach handelt es sich bei den derzeitigen Hausgärten um Zierwiesen (teilweise mit Obstbäumen/-sträuchern), die regelmäßig abgemäht werden. Hier werden die typischen Pflanzmaßnahmen eines Kleingartens zur Verbesserung der Bedingungen für Tier- und Pflanzenwelt führen.

Der maßgebliche Bereich ist seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichsdorf für diese Nutzung vorgesehen.

Aus alledem ist nach hiesiger Meinung für diesen einfachen Bebauungsplan ein Landschaftsplan entbehrlich.

Insoweit wird auf den Erlaß des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990, Ziff. 3.3., für die planerische Erleichterung im Sinne einer unverzüglichen Regelung für die Sicherung von Kleingärten verwiesen.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A/bzw. III B des mit Verordnung vom 28.10.1970 festgesetzten Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage (Brunnen Bot-tig) der Stadt Friedrichsdorf. Die angestrebte Kleingartennutzung steht dem grundsätzlichen nicht entgegen. In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, daß die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind.

#### **5. Erschließung**

Die genannten Erschließungswege befinden sich bereits heute in einem befahrbaren Zustand. Für die teilweise notwendig werdende Begradigung bzw. Einebnung der wassergebundenen Decke werden überschlägige Kosten von 20.000,00 DM vorgesehen.

Friedrichsdorf im März 1999