

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 414 "Am Trieb"

Unter Beachtung der Forderungen des § 1 Bundesbaugesetz neue Fassung (BbauG n. F.) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 24. Februar 1978 beschlossen, für Teile aus Flur 28 und 29 , Gemarkung Seulberg, einen Bebauungsplan - Kleingartenanlage - mit der Bezeichnung "Am Trieb", Arbeitsnummer 414, aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, weil durch bereits vorhandene kleingärtnerische Betätigung und durch Umfrageergebnisse der Wunsch vieler Einwohner auf Nutzung von Dauerkleingärten erwiesen ist.

Die Planungsfläche liegt im südlichen Teil des von der Hess. Landesregierung am 23. September 1974 verordneten städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 53 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG). Die Bestimmungen über die Sozialplanung wurden beachtet.

Die Kleingartenanlage stellt ein Angebot für Freizeitgestaltung und Naherholung für den diese Anlage benutzenden Personenkreis dar.

Darüber hinaus soll die Planungsfläche Austauschmöglichkeiten für diejenigen Personen schaffen, die mit dem bisherigen Kleingartenbesitz in die im Planfeststellungsverfahren befindliche Trasse der Umgehungsstraße Seulberg - L 3057 neu - fallen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Erschließung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die Ortsversorgung der öffentlichen Wasserleitung sichergestellt. Wegen der eindeutigen Nutzung ist eine Abwasserleitung nicht erforderlich.

Die Erschließungskosten der Anlage betragen ca. DM 125.000,--. Sie werden aus dem Vermögenshaushalt der Stadt finanziert.

Die im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke befinden sich der Zeit restlos im Eigentum der Stadt. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Trieb" bringt für das Planungsgebiet eine echte Verbesserung des bestehenden Zustandes. Da sich der Betrieb der Kleingartenanlage sowohl auf das Planungsgebiet selbst als auch die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken wird, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer öffentlichen Sitzung am 24. Februar 1978 beschlossen, gemäß § 2a Abs. 4 Ziff. 2 Bundesbaugesetz neue Fassung (BBauG n. F.) von der Anwendung des § 2a Abs. 2 BBauG n. F. abzusehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textfestsetzungen und Begründung hat aufgrund Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Februar 1978 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG n. F. in der Zeit vom 5. 6.1978 bis einschließlich 6.7.1978 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG n. F. und gleichzeitige Benachrichtigung nach § 2a Abs. 6 BBauG n. F. erfolgte mit Rundschreiben vom 9. Mai 1978.

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13. Oktober 1978. Im Wesentlichen war hierbei eine Übereinstimmung der Träger öffentlicher Belange mit den Planvorstellungen der Stadt festzustellen.

Von Seiten des Umlandverbandes Frankfurt, der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain Frankfurt, der Hess. Landesanstalt für Umwelt Wiesbaden, dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen sowie der Bezirksdirektion für Forster und Naturschutz Darmstadt, wurde ein verstärktes Eingehen auf Belange der Begründung gefordert.

Die hier gegebenen Anregungen wurden weitgehend in den Textfestsetzungen berücksichtigt. Bedenken über mangelnde grünordnerische Maßnahmen mussten jedoch zurückgewiesen werden. Die Einordnung und Einbindung der Kleingartenanlage ist durch die typisch ländliche Struktur dieses Teils des Stadtteils Seulberg innerhalb der Garten- und Feldlandschaft gewährleistet. Der Eigenentwicklung der Pächter oder Eigentümer für sein Gartengrundstück soll ein entsprechender Spielraum bewehrt werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 414 "Am Trieb"

Anregungen des Umlandverbandes Frankfurt, der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain Frankfurt und des Hess. Landesamt für Umwelt Wiesbaden, innerhalb der Anlage für eine ausreichende Durchlässigkeit des Gebietes für Spaziergänger Sorge zu tragen, konnten unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der Kleingartenanlage nicht aufgenommen werden. Den Anregungen des Regierungspräsidenten Darmstadt und des Hess. Straßenbauamtes zur Frage Einhaltung des notwendigen Gebäudeabstandes zur im Planfeststellungsverfahren befindlichen Trasse Umgehungsstraße Seulberg – L 3057 neu – wurde Rechnung getragen. Die gilt auch für Anregungen des Umlandverbandes und der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain hinsichtlich der Anlage einer mindestens 3m breiten Schutzpflanzung zur Umgehungsstraße hin.

Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde zur Größe der Gartenhütten waren aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Teile der Kleingartenanlage werden als Eigentumsfläche, der Rest im Pachtwege von Benutzern bewirtschaftet, deren bisherige Gartenflächen durch die im Planfeststellungsverfahren befindliche Umgehungsstraße in Anspruch genommen werden. Diese Grundstücke sind teilweise mit größeren Gerätehütten versehen. Es erscheint daher nach eingehender Abwägung nicht gerechtfertigt, bei den Textfestsetzungen unter Ziffer 3 (Größe der Gartenhütten) eine Reduzierung vorzunehmen.

Nach erfolgter Behandlung der Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 13.10.1978 den Bebauungsplanentwurf "Am Trieb", Stand 13.10.1978 mit Textfestsetzungen gemäß § 10 BBauG n. F. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der vorstehenden Fassung bestätigt.

Levermann
Erster Stadtrat

Friedrichsdorf, den 13. Oktober 1978