

den 27. 07. 2024

An den Magistrat
der Stadt Friedrichsdorf / TS.
Herrn Bürgermeister Lars Keitel
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt
Hugenottenstraße 55
61381 Friedrichsdorf

Bauleitplanverfahren AN228 Backesgärten in Köppern

Sehr geehrter Herr Keitel,
sehr geehrte Damen und Herren im Stadtplanungsamt,

in Kenntnis Ihres Schreibens (AZ.:7 / MSt AN 228 TÖB 01) vom 17. 06. 2024 erlaube ich mir als [REDACTED] einige Anmerkungen zum vorliegenden Bebauungsplan¹ zu machen, bzw. einige Bedenken vorzutragen, auch wenn ich nicht als „Träger öffentlicher Belange“ gelte:

Bei den „Backesgärten“ handelt es sich bekanntlich um einen begrenzten Grünzug nahe der Ortsmitte und eine viel genutzte Nahverbindung von Köhlerberg, Waldring – Dreieichstraße zur Köpperner Straße, und kann m. E. als „grüne Lunge“ bezeichnet werden. Dies auch noch, wenn bereits vor einigen Jahren durch den Bau zweier Häuser stark eingegriffen wurde.

In der Begründung zur städtebaulichen Planung (B-Plan 228) wird einleitend zum Ausdruck gebracht, dass als übergeordnete Ziele die „Umnutzung der ungenutzten Fläche und ehemaliger Kleingärten ist“ und im Einklang mit den Zielen der Stadt Friedrichsdorf stehen. Ferner soll der Wohnraumbedarf für junge Familien geschaffen werden. Letzteres kann wohl aufgrund der schon früher in der Presse mitgeteilten Preise für den Grundstückserwerb und die Erschließung kaum infrage kommen, falls nicht geerbt wurde. Zudem darf ich erinnern, dass die intensiv genutzten „Kleingärten“ zu „ehemaligen“ wurden, nachdem man die Pachtverhältnisse beendete.

Ein sich den vordringlichen Problemen der Zeit (u.a. Klimawandel, Umweltschutz) stellender Mensch fragt, warum, gerade auch im kleinen Ort Köppern, wertvolle Grünflächen be- und teilweise versiegelt werden sollen, wenn gleichzeitig vielfältiger Wohnraum, auch in Einfamilienhäusern, teilweise bereits seit vielen Jahren ungenutzt leer steht. Der beschriebene Druck auf den Wohnungsmarkt scheint daher nicht zu bestehen; ein Hinweis darauf könnte auch die seit Jahren in Friedrichsdorf abnehmende Zahl der Berechtigten bei Wahlen sein:

Bundestagswahl:	2017: 17.866	2021: 17.717
Landtagswahl:	2018: 17.626	2023: 17.535

(Quelle: Taunuszeitung)

¹ Im Sinne von § 3 BauGesetzbuch

den 27. 07. 2024

Ein wesentlicher Teil meiner Bedenken zur baulichen Erschließung der „Backesgärten“ ist die relativ enge Lage mit nur einem wirklich nutzbaren Zugang von der Dreieichstraße. Bereits in der Vergangenheit führte der landwirtschaftliche Verkehr zu Beschädigungen an Begrenzungen. Ein künftiger Abfluß des Individualverkehrs aus ca. 20 neuen Wohnungen etwa durch den „Pfarrgarten“ sollte gar nicht erst in Erwägung gezogen werden, da offensichtlich andere Zusagen bestehen.

Zu den Fachgutachten:

PlanÖ – faunistische Untersuchungen

Es fällt (negativ) auf, dass die diversen Begehungen nur innerhalb 1 ½ Monaten (für Brutvogelarten) und nur 1 x für die Erfassung von Fledermäusen vorgenommen wurden. Es ist daher zu erwarten, dass Kenner der Materie (z.B. BUND) das Ergebnis näher hinterfragen werden. PlanÖ kommt (Seite 14) zu dem Ergebnis, „im Untersuchungs (zeit) raum keine Reptilien nachweisen zu können.“ Da einerseits weitere Begehungen ausstehen, und beim Abräumen einer Kompostmiete im April 2021 eine Blindschleiche angetroffen wurde, sind m. E. weitere Begehungen vor einem etwaigen Baubeginn zwingend erforderlich. Im Übrigen habe ich während der Pachtzeit im Backesgarten mehrfach Hirschkäfer angetroffen, von denen ich im Bericht an keiner Stelle gelesen habe.

Der Mühlgraben an den Backesgärten

Bekanntlich wird die Geschichte Köpperns durch die Mühlentradition geprägt; da naturgemäß Mühlengebäude aufgrund technischer Entwicklung etc. kaum noch sichtbar sind, spiegeln die sichtbaren Teile der Mühlgräben die Existenz dieser Mühlentradition wider. Es handelt sich daher (siehe Seite 9 der Begründung) nicht um einen „ehemaligen“ Mühlgraben!

Der Mühlgraben in Köppern ist ein anerkanntes Bodendenkmal!

Es ist daher nicht hinnehmbar, dass (siehe Seite 75 der Begründung) eine „Beeinträchtigung des Bodendenkmals nicht vollständig auszuschließen ist, auch wenn es heute als unwahrscheinlich erscheint“ (Vergleiche § 1 Abs. 6 Ziff. 5 Baugesetzbuch) Zudem muß der Mühlgraben auch an dieser Stelle völlig unversehrt erhalten bleiben, um gegebenenfalls auftretende Regenwassermengen aufzunehmen und über die Kaskade in den Erlenbach abzuleiten. Ich gehe davon aus, dass die „Untere Denkmalschutzbehörde“ diesen Teil des B – Planes prüfen und entsprechend reagieren wird.

Fazit:

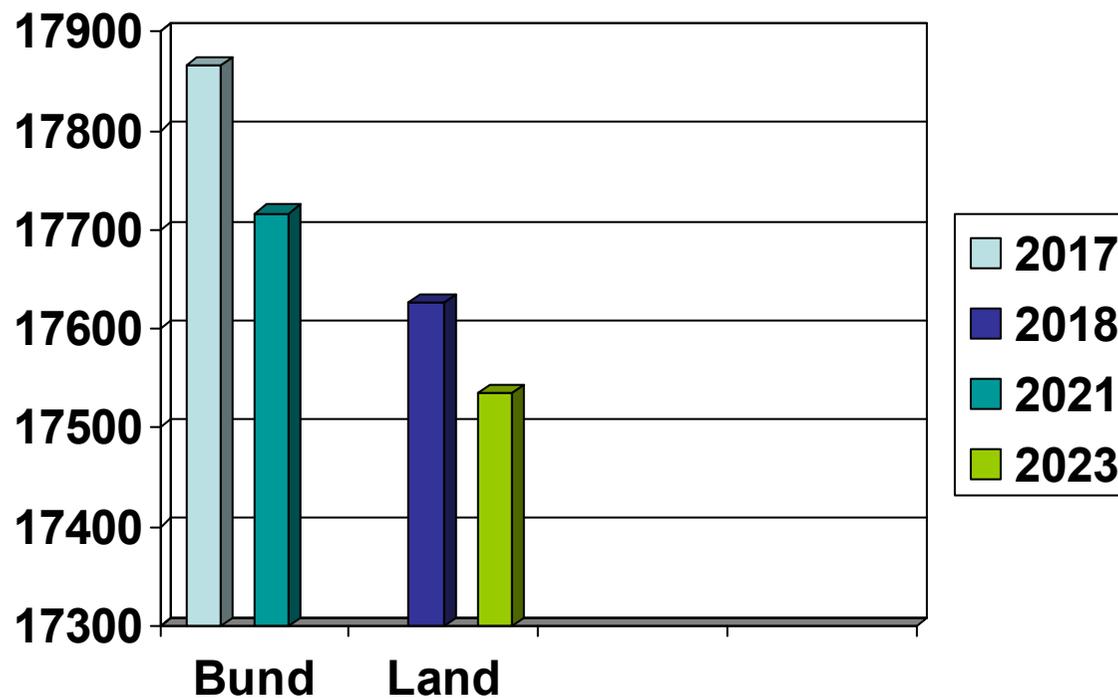
Aus den dargelegten Gründen bin ich gegen eine Bebauung der Backesgärten und halte auch den vorgelegten Bebauungsplan 228 nicht für genehmigungsfähig. An zu vielen Stellen findet die Möglichkeitsform (sollte statt soll oder ist) Verwendung.

Ich bitte um Beachtung meiner Bedenken und Einwände sowie der Anlagen.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature area]

[Redacted contact information]



Entwicklung der „Wahlberechtigten“ in Friedrichsdorf

Quelle: Taunuszeitung