

**DREIEICH - OFFENTHAL**

Bebauungsplan Nr. 2/82, Teil K 1

mit integriertem Landschaftsplan

Kleingartenanlage "Metzenrädchen"

Stand: 27.09.1991

---

**Satzungsbegründung**

+ 1 Anlage

---

**1. Rechtsgrundlage**

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.1985 (BGBl. I S. 1144).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 2256).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476).

Verordnung des Landes Hessen zur Durchführung des BauGB vom 21.02.1990 (GVBl. I S. 49).

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).

§ 2 der 2. Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 28.6.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S. 86), zuletzt geändert am 9.5.1977 (GVBl. I S. 182).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. S. 197, ber. S. 534)).

## 2. Planungsgrundlage und Anlaß

Die Stadt gehört zum Verbandsgebiet des Umlandverbandes Frankfurt (UVF), dem durch Gesetz des Landes Hessen die Aufgaben übertragen wurde, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Ausgelöst durch langjährige Verwaltungsstreitverfahren und rechtskräftige Urteile der Hessischen Verwaltungsgerichte, wonach die Rechtswidrigkeit einer großen Zahl von baulichen Anlagen in der Gemarkung Offenthal festgestellt wurde, war die Bauaufsicht des Kreises Offenbach Anfang der 80-er Jahre gehalten, Abbruchverfügungen zu erlassen und durchzusetzen.

Während diesem Verfahren war für die Stadt Dreieich und für die zuständigen Fachbehörden und Planungsträger in Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu erkennen, daß für die Anlage von Kleingärten ein Bedarf besteht, der auf dafür geeigneten Flächen abgedeckt werden sollte. Dabei waren sich die beteiligten Fachbehörden darüber einig, daß vornehmlich solche Flächen in Betracht gezogen werden sollten, die bereits konzentrierte Ansätze von Kleingartenanlagen erkennen ließen und Streulagen im Außenbereich nicht in Betracht gezogen werden sollten.

Darüber hinaus bestand Einvernehmen, daß solche Vorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur mit den planungsrechtlichen Mitteln der Bauleitplanung zu leisten ist.

Aus diesen Gründen wurde am 15.09.1982 bei einem Ortstermin mit Vertretern der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz, dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen, der Unteren Naturschutzbehörde, dem Umlandverband Frankfurt und der Stadt Dreieich die räumliche Grenze des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs erörtert und einvernehmlich festgelegt.

Zu diesem Zeitpunkt hat die Stadt Dreieich noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan besessen.

Der Entwurf des dafür zuständigen Umlandverbandes Frankfurt hat diesen Bereich jedoch als Standort für "wohnungsferne Gärten" vorgesehen. Auf dieser Grundlage hat die Stadtverordnetenversammlung am 8./9. Februar 1983 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2 a BBauG wurde am 09. Oktober 1984 durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat der Hessische Minister des Innern den Flächennutzungsplan mit Erlaß vom 31. März 1987 genehmigt. Dieser wirksame vorbereitende Bauleitplan stellt den räumlichen Bereich unverändert und deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als "wohnungsferne Gärten" dar.

## 3. Lage und Größe

Die Kleingartenfläche von rd. 15.600 qm liegt westlich der Gärtnerei zwischen dem Stadtgäßchen und der Flurstraße.

#### 4. Situation

Das Gelände ist zur Zeit in 16 zum Teil sehr große (rd. 1.500 qm) Kleingärten gegliedert. Viele Kleingärten sind gut eingewachsen und zum Teil mit einer geschlossenen Hecke eingefriedet.

#### 5. Äußere und innere Erschließung

Erschlossen wird die Anlage über die Flurstraße und das Stadtgäßchen. Die einzelnen Kleingärten sind über die beiden o.g. Erschließungswege und einen Durchgangsweg von 4 m Breite mit einem 3 m breiten Parkstreifen für Kraftfahrzeuge in der Anlage erreichbar. Ein weiterer Wegebau ist nicht erforderlich.

#### 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Gartenanlage mit zur Zeit 16 Gärten ist aufgrund von Forderungen während der Beteiligung gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz (TÖB-Beteiligung) auf 36 Gärten erweitert worden. Dabei wurde auf die Stellung der vorhandenen Gartenhäuser und auf Hecken bzw. Zäune Rücksicht genommen. Die bis dato 1.500 qm große Gärten wurden auf unterschiedliche Größen von 300 - 400 qm aufgeteilt, um der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und den zulässigen Richtwerten des Bundeskleingartengesetzes gerecht zu werden.

Im Zuge der Offenlage wurde jedoch von der am Verfahren beteiligten Forstbehörde Forderungen nach einem ausreichenden Sicherheitsabstand zum Wald erhoben. Die Beachtung dieses Aspektes hat zur Folge, daß auf einzelnen Kleingartenparzellen keine bauliche Anlagen errichtet werden können. Um einen Interessenausgleich zwischen den Wünschen des betroffenen Kleingartenvereins und seinen Mitgliedern nach kleingärtnerischer Nutzung und dem genannten öffentlichen Belang herbeizuführen, werden die entsprechenden Flächen als "sonstige Gärten" festgesetzt, um eine Nutzung als Obst- und Gemüsegarten zu ermöglichen.

Die bereits bestehenden Gartenlauben sollen auf ihrem Standort verbleiben und werden durch Baugrenzen gesichert. Für die Gartenhäuser hat der Landschaftsplan eine maximale Größe von 45 cbm umbauten Raum und eine maximal überbaubare Fläche von 18 qm vorgesehen. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde die Forderung erhoben, die Größe des umbauten Raumes aus landschaftspflegerischer Sicht auf maximal 25 cbm zu begrenzen; dieser Forderung wurde im Rahmen der Abwägung gefolgt. Für den umbauten Raum wird eine Größe von maximal 25 cbm und für die Grundfläche 24 qm (einschließlich überdachtetem Freisitz) zugelassen. Diese Werte orientieren sich an den im Bundeskleingartengesetz festgelegten Größen. Kamine und WC's - außer Trockentoiletten - sind nicht erlaubt.

Bei Ersatz der vorhandenen Hütten sind die gleichen Angaben wie beim Neubau zu beachten. Es ist anzustreben verschiedene Haustypen entwickeln zu lassen.

vorgeschriebene Materialverwendung:

Holz-/Steinbauweise  
 umbauter Raum: max. 25cbm  
 Dachform: Sattel- oder Walmdach  
 Hausstellung: Bebauungsplan

Die vorgenannten Empfehlungen ermöglichen eine größere Variabilität in Nutzung und Erscheinungsbild.

Vorhandene Zäune können beibehalten werden. Zum besseren Sichtschutz ist eine Bepflanzung der Außenzäune, möglichst mit Hecken- und Strauchpflanzungen, vorgesehen. Alle anderen Zäune sollten mit Ranker begrünt werden.

## 7. Vegetationsflächen

In Angrenzung an die freie Landschaft - Randstruktur - sind standortgemäße Gehölze in Mindestbreite von 3 m in Form einer Strauch-Mischbepflanzung in u.a. Arten durchzuführen. Im Südosten der Anlage sind die vorhandenen Weiden in 5 m Breite zu ergänzen. Die Pflanzung übernimmt die Funktion eines Feldgehölzes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch den Landschaftsplaner wurden aus ökologischer Sicht folgende Sträucher vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
	Wildrosen

### Flächenbilanz

Gesamtfläche	16.104,0 qm	100,0 %
davon 33 Kleingärten/ 3 sonstige Gärten	13.404,0 qm	83,2 %
Erschließungswege	2.080,0 qm	12,9 %
innerer Weg (4 m breit)	620,0 qm	3,9 %

## 8. Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplanes

Die Kleingartenanlage besteht aus einer einzigen privaten Parzelle, deren innere Aufteilung durch Pachtverträge geregelt ist. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen; auch bei der Reduzierung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Neuparzellierung sind diese nicht zwingend erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß sich die Grundstückspächter zu einem Verein zusammengeschlossen haben, der am 26. August 1987 unter der VR.-Nr. 496 in das Vereinsregister beim Amtsgericht Langen eingetragen wurde.

## 9. Kosten

Die äußere Erschließung ist durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Kosten entstehen insoweit nicht.

## 10. Ver- und Entsorgung

Eine öffentliche Wasserversorgung und eine Entwässerung mit Anschluß an die Ortskanalisation ist nicht vorgesehen, da der Bebauungsplan keine Vereinshäuser und dgl. Einrichtungen beinhaltet. Sofern jedoch vom Verein entsprechende Anlagen für erforderlich erachtet werden, besteht aufgrund der günstigen Lage zum Ortsrand und zur Kläranlage die technische Möglichkeit, entsprechende Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

Stadt Dreieich  
Der Magistrat  
-Planungsamt-

IA.  


Schork  
Baudirektor

FREISCHAFFENDE **L**ANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA · IFLA ·  
HANKE · KAPPES · HEIDE ·

BÜRO FÜR BAULEIT- UND OBJEKTPLANUNG

ESCHBORNER STRASSE 30 6231 SULZBACH (TS)  
TEL. (061 96) 77 75 + 77 76

STADT DREIEICH - STADTTEIL OFFENTHAL

## BEBAUUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN KLEINGARTENANLAGE 'METZENRÄDCHEN' (K1)

### Einleitung

Der Magistrat der Stadt Dreieich beabsichtigt, die derzeit bauplanungsrechtlich nicht gesicherten Kleingärten durch einen Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben; somit den Bestandsschutz zu sichern. Durch diese Maßnahme wird ein Teil des steigenden Bedarfs gedeckt.

### Lage und Größe

Die Kleingartenfläche von rund 15.600 m<sup>2</sup> liegt westlich der Gärtnerei zwischen dem Stadtgäßchen und der Flurstraße.

### Situation

Das Gelände ist z.Zt. in 16 zum Teil sehr große (rd. 1.500 m<sup>2</sup>) Kleingärten gegliedert. Viele Kleingärten sind gut eingewachsen und z.T. mit einer geschlossenen Hecke eingefriedet.

### Äußere und innere Erschließung

Erschlossen wird die Anlage über die Flurstraße und das Stadtgäßchen. Die einzelnen Kleingärten sind über die beiden o.g. Erschließungswege und einen Durchgangsweg von 4 m Breite in der Anlage erreichbar. Ein weiterer Wegebau ist nicht erforderlich.

### Vereinshaus und Parkplätze

Aufgrund der gewachsenen Struktur sind keine weiteren baulichen Einrichtungen erforderlich. Auf den Parzellen ist je 1 Parkplatz erlaubt.

### Einzelgärten

Die Gesamtanlage mit z.Zt. 16 Gärten kann auf 22 Gärten erweitert werden. Dabei wird auf die Stellung der Gartenhäuser und auf Hecken bzw. Zäune Rücksicht genommen. Die bis 1.500 m<sup>2</sup> großen Gärten werden somit auf unterschiedliche Größen von 470 - 850 m<sup>2</sup> entwickelt. Die Gesamtmaßnahme ist überwiegend als Bestandssicherung zu betrachten.

Die Gärten sollten, wegen der Nähe zum Wald und zum Schutz der Natur, möglichst naturnah bewirtschaftet werden, d.h. weitgehender Verzicht auf chemische Mittel, Pflanzung von heimischen Pflanzen.

### Begrenzung und Bewässerung

Die vorh. Zäune können beibehalten werden. Zum besseren Sichtschutz ist eine Bepflanzung der Außenzäune, möglichst mit Hecken- und Strauchpflanzungen, vorgesehen. Alle anderen Zäune sollten mit Ranker begrünt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt z.T. durch eigene Pumpen.

### Gartenhäuser

Die bestehenden Gartenhäuser bleiben alle auf ihrem Standort. Die zusätzlich möglichen neuen Gartenhäuser weisen eine Brutto-Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup> auf. (Kamine und WCs -außer Trockentoilette- sind nicht erlaubt).

Bei Ersatz der vorhandenen Hütten sind die gleichen Angaben wie bei Neubau zu beachten.

Es ist anzustreben, verschiedene Haustypen entwickeln zu lassen.

Vorgeschriebene Materialverwendung:	Holz-Steinbauweise
Umbauter Raum:	max. 45 m <sup>3</sup>
Dachform:	Sattel- oder Walmdach
Hausstellungen:	Bebauungsplan

Die vorgenannten Empfehlungen ermöglichen eine größere Variabilität in Nutzung und Erscheinungsbild.

#### Vegetationsflächen

In Angrenzung an die freie Landschaft - Randstruktur - sind standortgemäße Gehölze in Mindestbreite von 2 m in Form einer Strauch-Mischpflanzung in u.a. Arten durchzuführen

Im Südosten der Anlage sind die vorhandenen Weiden in 5 m Breite zu ergänzen. Die Pflanzung übernimmt die Funktion eines Feldgehölzes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### Pflanzenverwendung:

##### Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rubus fruticosus	- Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Holunder
Wildrosen	

Flächenangaben

Gesamtfläche	16.104,0 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon 22 Kleingärten	13.404,0 m <sup>2</sup>	83,2 %
Erschließungsweg	2.080,0 m <sup>2</sup>	12,9 %
Weg (4 m breit)	620,0 m <sup>2</sup>	3,9 %

6231 Sulzbach (Ts.), den 01. März 1985

HANKE · KAPPES · HEIDE

Freisch. Landschaftsarchitekten BDLA · IFLA

