

Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92

"Heuchelheimer Hohlfeld"

mit integriertem Landschaftsplan und
Gestaltungssatzung

Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Umwelt- und Landschaftsplanung

bearbeitet: Dipl.Ing. R. v. Lüde
Rathausplatz 1, 61343 Bad Homburg v.d.Höhe

Bad Homburg, den 18.3.99

Inhaltsverzeichnis:

-
1. Lage des Bebauungsplanes Nr. 92 "Heuchelheimer Hohlfeld"
 2. Anlaß, Zielsetzung und überörtliche Planungen
 3. Landschaftsplanerischer Beitrag
 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 5. Bebauungsplan Nr. 92 "Heuchelheimer Hohlfeld"

1. Lage des Bebauungsplanes Nr. 92 "Heuchelheimer Hohlfeld"

a. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen Bad Homburgs v.d.Höhe und wird begrenzt im Süden durch die Tannenwaldallee

im Norden durch den Heuchelheimer Hohlweg

im Westen durch die Hohemarkstrasse (B 455) und

im Osten durch die Baumschule Peselmann.

b. Aufzählung der Flurstücke im Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Gemarkung Bad Homburg

Flur 47

Flurstücke:

2, 3, 4, 5, 6/1, 7, 8, 9, 10/1, 10/2, 11, 12

Flur 31

Flurstücke:

29/2, 30/1, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 35/1, 36/1, 37, 38, 39, 40, 42/1, 43/1, 44, 45, 46, 47, 49/1, 49/2, 143, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2, 79, 80, 81, 148/2, 52/1, 53, 54/3, 56/3, 57/1, 58/1, 55/3, 183/68, 69.

2. Anlass, Zielsetzung und überörtliche Planungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat in ihrer Sitzung am 10.12.92 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 92 "Heuchelheimer Hohlfeld" gefaßt mit der Zielsetzung, die kleingärtnerische Nutzung zu ordnen, d.h. Bereiche festzulegen, in denen diese Nutzung zulässig ist und Gartenhütten errichtet werden können.

Aufgrund des Gesetzes zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4.4.90 und des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.5.90 wurden im Plangebiet die vorhandenen Kleinbauten erfaßt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die vorhandenen Kleinbauten und die angrenzende kleingärtnerische Nutzung zu sichern.

Zusätzliche Freizeitgärten werden, in Abweichung vom Bebauungsplan-Vorentwurf und nach Abwägung der öffentlichen und den privaten Belange, nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 92 entwickelt und ist im Bebauungsplan integriert.

Der Landschaftsplan zeigt das vorhandene Landschafts- und Erholungspotential auf und bewertet dieses.

Die vorhandenen Wiesen, Weiden, Streuobstbestände und weitere Landschaftselemente sollen erhalten bleiben und entwickelt werden, um die Offenhaltung und die ökologischen Funktionen des Gebietes zu sichern und für die Erholung attraktiv zu erhalten.

Für den im Plangebiet liegenden Baumschulbetrieb werden Erweiterungsflächen festgesetzt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 3.6.96 bis 8.7.96 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 24.5.96.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.9.98 bis 23.10.98 statt.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1988 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die wenigen und kleinen Bereiche, die als Private Grünfläche, Freizeitgarten festgesetzt sind, erfordern keine Flächennutzungsplan Änderung.

3. Landschaftsplanerischer Beitrag

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Eingriffe gemäß § 5 Hessisches Naturschutzgesetz möglich.

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die Eingriffe erwarten lassen, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Dazu gehören Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im Plangebiet auszugleichen, zu ersetzen oder zu vermeiden.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde im Vorgriff ein Landschaftsplan erarbeitet.

Auf der Grundlage einer Bestandserfassung wurden die Elemente des Naturhaushalts (Geologie, Boden, Klima, Hydrologie, Flora, Fauna, Landschaftsbild und Erholungseignung) bewertet.

Mögliche Eingriffe wurden analysiert und Vorschläge zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz formuliert.

Der Landschaftsplan stellt somit die Abwägungsgrundlage zur notwendigen Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen zur Verfügung.

Der Landschaftsplan ist im Bebauungsplan integriert.

Zur Quantifizierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage der Ausgleichsabgaben-Verordnung vom 9.2.95 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Biotop Typ Nr.	Kurzbeschr.	BWP/qm	Fläche Bestand	Fläche Planung	BW Bestand	BW Planung
10.530	öffentl. Verkehrsfl. Wege incl. Begl.grün	6	2.370	2.370	14.220	14.220
02.400	Gehölze/ öffentl.Grün	27	2.870	2.870	77.490	77.490
03.300	Baumschule	14	16.590	16.980	232.260	237.720
11.222	Gärten mit Streuobst-wiesencharakter	25	17.514	/	437.850	/
11.223	Gärten mit Ziergartencharakter	20	16.609	/	332.180	/
03.120	Streuobstwiese mit kleingärtner.Nutzung	31	/	37.688	/	1.168.328
11.212	Gärten mit Nutzgartencharakter	19	3.955	/	75.145	/
06.200	Weide	21	9.576	9.576	201.096	201.096
06.910	Wiese (teils beweidet)	21	31.830	/	668.430	/
06.320	Frischwiese	27	/	31.830	/	859.410
09.130	Wiesenbrache	39	3.008	3.008	117.312	117.312
05.342	Teich	27	200	200	5.400	5.400
05.241	Graben	36	390	390	14.040	14.040
09.210	Saumbiotop	39	818	818	31.902	31.902
04.110	neu anzupflanzende Bäume	31	/	21	/	651
			105.730 qm	105.730 qm	2.207.325 BWP	2.727.569 BWP

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit einem rechnerischen Plus von 520.244 Biotopwertpunkten (BWP) ab.

Die baulichen Anlagen erhalten Bestandsschutz, die übrigen Flächen sollen in ihrer Nutzung extensiviert werden.

Die Erhaltung und Entwicklung der Streuobstwiesen trägt zu einem hohen Teil zur ökologischen Aufwertung bei.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 werden verbindliche baurechtliche Regelungen über Festsetzungen durch Planzeichen gemäß Planzeichen VO und textliche Festsetzungen getroffen zu:

- a. baulichen Anlagen/Bauweise
- b. freizeitgärtnerischer Nutzung
- c. Dauergrünlandnutzung/Streuobstbeständen/einzelnen Landschaftselementen
- d. Wasserflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- e. Baumschulbetrieb
- f. öffentlichen Verkehrsflächen

a. Bauliche Anlagen/Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 sollen in ihrem jetzigen Ausmaß durch Baufenster festgesetzt, somit legalisiert und in ihrem Bestand gesichert werden. Dies trifft auch auf vorhandene Einfriedungen zu.

Die Festsetzung durch Baufenster soll eine weitere Bautätigkeit verhindern.

Im Plangebiet sind, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und miteinander, keine zusätzlichen Freizeitgärten festgesetzt. Insofern stellt dies eine Änderung zum Bebauungsplan-Vorentwurf dar.

b. Freizeitgärtnerische Nutzung/Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Angrenzend an die vorhandenen baulichen Anlagen, die überwiegend Gartenhütten sind, ist freizeitgärtnerische Nutzung zulässig. Diese Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt, in der freizeitgärtnerische Nutzung zulässig ist.

In den privaten Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Zusätzliche Einfriedungen sind unzulässig; Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Anpflanzung sollen heimische, standortgerechte, möglichst beerentragende Gehölze verwendet werden.

Eine extensive art- und fachgerechte Beweidung ist zulässig.

Organische Abfälle sind auf den Grundstücken zu kompostieren.

Einrichtungen und Maßnahmen, wie z. B. Ver- und Entsorgungsanlagen etc., die dem dauernden Wohnaufenthalt dienen, sind unzulässig. Stellplätze sind unzulässig. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen sich in die Landschaft einfügen. Daher ist bei der Instandhaltung auf landschaftsverträgliche Materialien und Farbtöne zu achten. Die baulichen Anlagen (Hütten) sollen mit Kletterpflanzen berankt werden.

c. Dauergrünland/Streuobstbestände/individuelle Landschaftselemente
(§ 9 (1) 18 a. BauGB i.V. mit § 9 (1) 20. BauGB und § 9 (1) 25 BauGB)

Das vorhandene Dauergrünland (die Wiesen und Weiden), das überwiegend entlang der Tannenwaldallee liegt, soll als Dauergrünland erhalten werden.

Es ist wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise. Eine zweimalige Mahd im Jahr und der Abtransport des Schnittgutes sollen eine artenreiche Vegetation sicherstellen.

Eine extensive art- und fachgerechte Beweidung der Flächen ist zulässig.

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches vorhandenen Streuobstbestände sollen erhalten und entwickelt werden.

Hochstämmige Lokalsorten sollen gepflanzt und dauerhaft unterhalten und gepflegt werden.

Die Fläche unter den Bäumen soll als zweiseitige Wiese gepflegt werden.

Eine extensive art- und fachgerechte Beweidung ist zulässig.

Streuobstwiesen bieten vielen Tierarten Brut- und Nahrungsplätze, beleben das Landschaftsbild und tragen zur Erhöhung des Erholungswertes bei.

Eine angemessene Düngung der Obstbäume ist zulässig; die Verwendung von Bioziden ist unzulässig.

Das Dauergrünland und die Streuobstbestände sind als Fläche für die Landwirtschaft mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Einzelne Landschaftselemente, wie landschaftsprägende Einzelbäume, Baumgruppen, Gehölze etc. werden als zu erhalten festgesetzt. Sie bereichern das Landschaftsbild und werten den Landschaftsraum als Naherholungsgebiet auf.

Bei Wegfall eines Baumes ist ein Ersatzbaum als heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

d. Wasserfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Der im Plangebiet vorhandene Graben soll mit Uferstauden bepflanzt werden und in den vorhandenen Teich münden.

Der Teich soll mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Das natürliche Gewässersystem wird so ökologisch und optisch aufgewertet.

Diese Flächen werden als Wasserfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

e. Baumschulbetrieb (§ 9 (1) 18 a. BauGB, Zweckbestimmung Baumschule)

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die zur Zeit verstreut und einzeln liegenden Flächen, die als Baumschulfläche genutzt werden, zusammenzulegen.

Nicht nur für die ansässige Baumschule ist dies von betriebswirtschaftlichem Interesse, auch die Verkehrsbelastung im Plangebiet und insbesondere auf dem Heuchelheimer Hohlweg wird stark reduziert.

Als Erweiterungsflächen werden Grundstücke angrenzend an das bestehende Baumschulgelände und an der Tannenwaldallee festgesetzt, die über die Tannenwaldallee erschlossen sind.

Der Heuchelheimer Hohlweg soll für den Durchgangsverkehr geschlossen werden. Die vorhandenen Freizeitgärten und die Baumschulflächen sollen von der Tannenwaldallee beschickt werden.

PKW sollen auf der Tannenwaldallee parken und dürfen die Wege im Plangebiet nur zum Be- und Entladen befahren.

Solange Baumschulflächen nur vom Heuchelheimer Weg erschlossen werden können, soll eine Regelung mit der ansässigen Firma getroffen werden, die eine Absperrung des Heuchelheimer Hohlweges zur Verhinderung von Durchgangsverkehr sicherstellt (z.B. Überlassen eines Schrankenschlüssels).

Zur Andienung der Baumschulflächen von der Tannenwaldallee erhält die Baumschule zusätzlich eine Ausfahrt nach Westen in dem bestehenden Zufahrtsbereich an der Tannenwaldallee (liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92).

Zum Öffnen der Schranke an der Tannenwaldallee soll der Betrieb einen Schlüssel erhalten.

f. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Über die geplanten Maßnahmen unter e. hinaus sind keine weiteren Wege im Plangebiet festgesetzt.

Die vorhandenen Wege sollen für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge befahrbar sein.

gez. R. Wolters

gez. J. Hölz

Wolters
Oberbürgermeister

Hölz
Fachbereichsleiter

Bad Homburg v.d.Höhe, den 18.5.99