

Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93
„Am Platzenberg“
mit integriertem Landschaftsplan**

Inhalt:

1. Voraussetzungen und Grundlagen
2. Anlaß und Zielsetzung der Planung
3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan
4. Landespflegerischer Beitrag
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Ver- und Entsorgung
7. Sonstiges

1. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das geplante Gebiet für kleingärtnerische Nutzungen, öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzungen „Am Platzenberg“ liegt an der südwestlichen Stadtgrenze von Bad Homburg v.d.H. Es wird begrenzt

- im Norden durch den Weg „Am kleinen Tannenwald“ (Flur 28, Flst. 139/1) sowie eine 110 kV Freileitung,
- im Westen durch die Stadtgrenze,
- im Süden durch den Weg „Am Platzenberg“ und
- im Osten durch den „Bommersheimer Weg“.

Die Größe des Geltungsbereichs umfaßt ca. 23,3 ha.

1.2 Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist geprägt von einer teilweise sehr heterogenen Nutzung aus vorhandenen Freizeitgärten, Wiesen und Streuobstwiesen, von denen zahlreiche nach aufgegebener Nutzung und Pflege bereits deutliche Verbuschung zeigen. Die einzelnen Flurstücke gehören zu den Fluren Nummer 26 bis 28 der Gemarkung Bad Homburg v.d.H. und betreffen im einzelnen folgende Flurstücksnummern:

Flur 26, Flurstücke:

1	166/20	33 bis 38 jeweils teilweise
2	167/20	48 bis 53
3	21/1	54/1
4/1	21/2	54/2
4/2	22	55
5 bis 14	23/1	56/3
15/1	24/1	57/2
15/2	25	161/58
16 bis 18	26/1	59
168/19	26/2	62
169/19	27 bis 30	63 bis 73 jeweils teilweise
170/19	31/1	145 teilweise
171/19	31/2	146 teilweise
165/20	32	149 teilweise
		150

Flur 27, Flurstücke:

78/1	78/2	79 bis 92 jeweils teilweise
------	------	-----------------------------

Flur 28, Flurstücke:

51	74 bis 76	86/1
52	77/1	88/2
53/1	77/2	88/3
53/2	78	89/1
53/3	79	90/1
54 bis 68	80/4	91/1
70/1	80/5	92 bis 114
180/70	80/6	221/115
181/70	80/8	116 bis 120
196/70	80/9	207/121
71/4	81/1	208/121
71/5	81/2	122
71/7	82/1	125 bis 128
71/9	82/2 teilweise	139/1 teilweise
71/10	147/84 teilweise	140/1
72	148/85 teilweise	141

1.3 Aufstellung und vorgezogene Bürgerbeteiligung

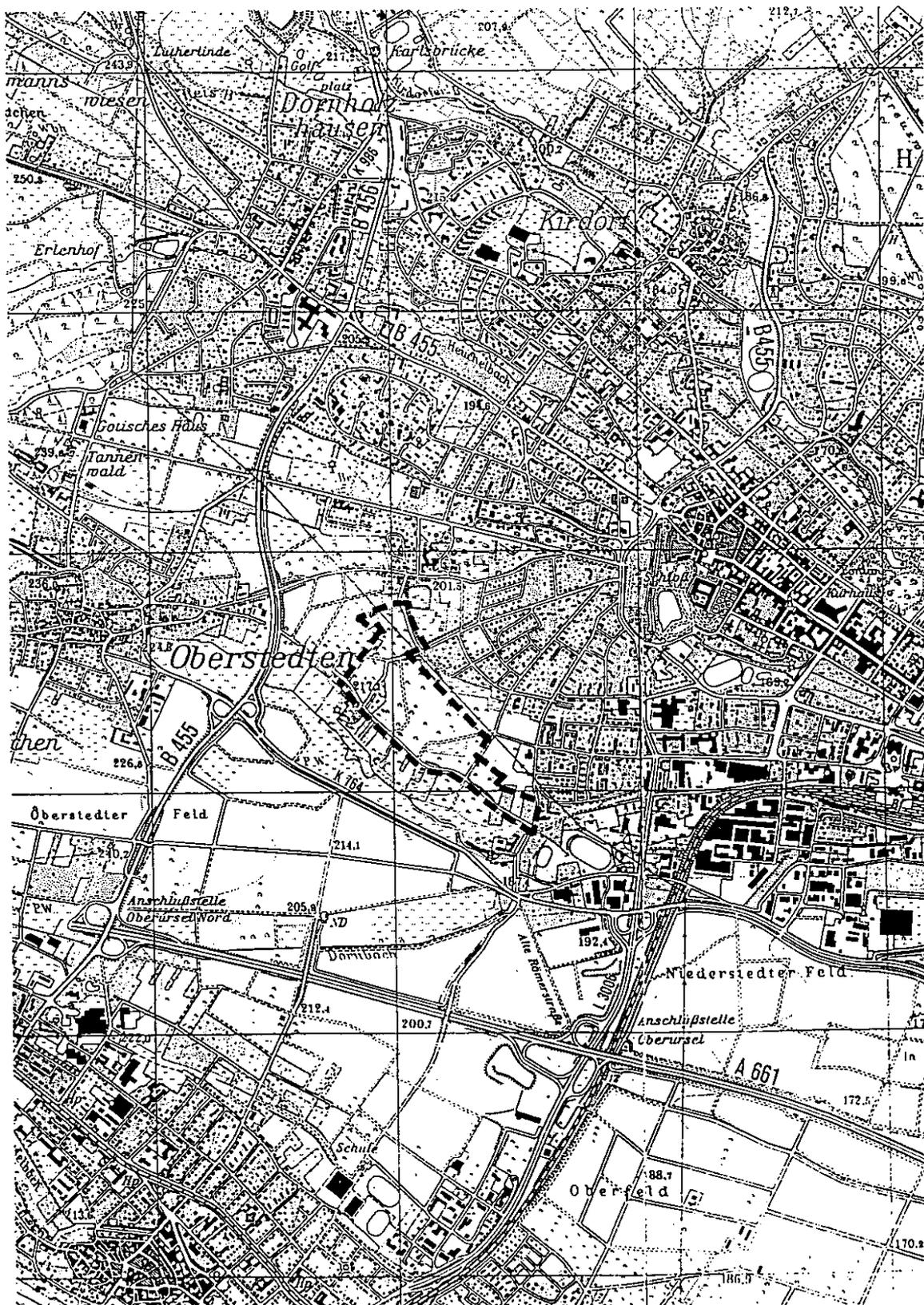
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.H. hat in ihrer Sitzung am 10.12.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Am Platzenberg“ gemäß § 2 (1) BauGB mit dem Ziel beschlossen, Bereiche festzulegen, in denen Gartenhütten errichtet werden können und kleingärtnerische Nutzung betrieben werden kann.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.01.1993 in der Taunus-Zeitung, in der Frankfurter Rundschau sowie im Taunus-Kurier.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 03.06.1996 bis 08.07.1996 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 24.05.1996.

In der Zeit vom 16.06.1997 bis 18.07.1997 wurden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Abbildung 1:
Lage des Bebauungsplanes „Am Plätzenberg“ im Stadtgebiet von Bad Homburg
(M 1 : 25.000)



1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- **das Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung der letzten Änderung durch das Gesetz über die Zulässigkeit von Windenergieanlagen vom 30.07.1996 (BGBl. Nr. 40 vom 05.08.1996).
- **die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5).
- **das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit dem **Hessischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl II 881-17).
- **die Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I Nr. 32, S. 655 ff), geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 GVBl. I S. 775) nebst zugehörigen Landesverordnungen zur Durchführung der Hessischen Bauordnung in der jeweiligen Fassung.
- **das Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.2.1983, zuletzt geändert am 21.9.1994.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG FÜR DIE PLANUNG

Aufgrund des Gesetzes zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4.4.1990 und des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.5.1990 wurden im Geltungsbereich vorhandene Kleinbauten erfaßt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um vorhandene Nutzungen und Nutzungsformen, die mit den sonstigen Gebietsfunktionen im Einklang stehen, baurechtlich abzusichern und zu begrenzen.

Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan und seinen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der gesamte Geltungsbereich entsprechend seiner städtebaulichen und landschaftsökologischen Funktionen entwickelt werden. Hierbei sollen insbesondere die Funktionen des Gebietes für den Naturhaushalt (Biotopvernetzung, Biotopschutz, Landschaftsbild) mit den siedlungsstrukturellen Funktionen und städtebaulichen Ansprüchen (Siedlungsklima, Freiflächengliederung, Naherholung, Freizeitgärten) harmonisiert werden.

Weiterhin gilt es, über den Fortbestand vorhandener Kleinbauten bzw. deren Festbeschreibung sowie über geeignete Gebietsabschnitte zu entscheiden, in denen zusätzliche private Grünflächen für Dauerkleingärten und Freizeitgärten ausgewiesen werden können, da nach wie vor eine starke Nachfrage nach kleingärtnerisch genutzten Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs wie im Gesamtgebiet der Stadt Bad Homburg v.d.H. besteht.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahre 1987 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft sowie im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ aus.

Nur für den südöstlichen Planungsbereich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt worden.

Im übrigen Planungsbereich haben sich zwischenzeitlich geänderte Planungs- und Entwicklungsziele ergeben, die eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern. Insbesondere durch strukturelle Wandlungen der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Landnutzung sowie dem stark gestiegenen Bedarf der Bevölkerung an Naherholungsflächen haben sich die vom Flächennutzungsplan abweichenden Planungsziele ergeben. Nach dem erforderlich werdenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB ist davon auszugehen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Platzenberg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein werden.

4. LANDESPFLEGERISCHER BEITRAG

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Eingriffe im Sinne des § 5 Abs. 2 HENatG möglich.

Daher sind gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht weiter zu minimierende Eingriffe abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, den grundsätzlichen Zielen des Hessischen Naturschutzgesetzes und des § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu folgen und für die erforderlichen Festsetzungen und notwendigen Abwägungen zwischen privaten und öffentlichen Belangen die notwendige Abwägungsgrundlage zur Verfügung zu stellen, wurde im Vorlauf zum Bebauungsplan der Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Am Platzenberg“ erstellt.

Aufgabe des Landschaftsplanes war es, die Auswirkungen der möglichen bzw. geplanten Maßnahmen auf den Naturhaushalt aufzuzeigen und landespflegerische Maßnahmen zu erarbeiten, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu minimieren.

Als Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan werden durch den Landschaftsplan eine Grundlagen- und Bestandserfassung mit Bewertung der Elemente des Naturhaushaltes (Geologie, Boden, Klima, Hydrologie, Lebensräume freilebender Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholungseignung) bereit gestellt. Weiterhin erfolgt eine Beschreibung des Planungsvorhabens und eine Ermittlung möglicher Eingriffserheblichkeiten absehbarer Maßnahmen. Letztlich konnte über die Ermittlung der Schutzwürdigkeiten und eine prognostische Ermittlung möglicher Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachgewiesen werden, daß bei einer Übernahme der landschaftsplanerischen Empfehlungen durch die Bauleitplanung Eingriffe im Sinne des § 5 Hessisches Naturschutzgesetzes im wesentlichen vermieden werden können. Vielmehr werden durch die Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Streuobstwiesen, zur Sicherung einer extensiven Grünlandnutzung sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Eignung für die Erholung Leitlinien zu einer deutlichen Aufwertung des Naturhaushaltes im Planungsgebiet, bezogen auf den jetzigen Zustand, vorgesehen.

Zusätzlich zu den geplanten Entwicklungsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB kann eine Festsetzung von Sammel-Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz somit entfallen. Vielmehr soll die zu erwartende Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 6b Abs. 5 HENatG in Anrechnung auf künftige Eingriffe gebracht werden.

Zur Quantifizierung der Biotopwertsteigerung dient die folgende Übersicht 1.

Übersicht 1:

**Bilanz zu erwartender Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen
(gem. Ausgleichsabgabenverordnung, AAV vom 9.2.1995)**

Typ-Nr.	Nutzungstypen nach AAV	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	Sp.2 x Sp.3	Sp.2 x Sp.4	Sp. 5-Sp.6
	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7
Bestand							
0.115.2	Schlagfluren, beginnende Verbuschung	32	7.100	0	227.200	0	227.200
0.210.0	Hecken, Gebüsch, trocken bis frisch	36	13.600	2.200	489.600	79.200	410.400
0.313.0	Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet	50	25.200	22.400	1.260.000	1.120.000	140.000
0.322.2	Obstplantage mit Untersaat	23	9.500	0	218.500	0	218.500
0.322.2	Baumschule	14	1.900	0	26.600	0	26.600
0.411.0	Einzelbaum, einheimisch, Obstbaum *	31	10.800	9.300	334.800	288.300	46.500
0.460.0	Feldgehölz, großflächig (Gehölzkompl. großfl.)	56	5.000	5.000	280.000	280.000	0
06.200 / 06.910	Weideflächen, Wirtschaftswiesen, intensiv genutzt	21	55.000	0	1.155.000	0	1.155.000
0.631.0	Frischwiese, extensiv genutzt	44	9.300	9.300	409.200	409.200	0
0.632.0	Frischwiese, intensiv genutzt / gepflegt	27	15.300	0	413.100	0	413.100
0.913.0	Ruderales Wiesen	39	19.300	0	752.700	0	752.700
0.921.0	Ausdauernde Ruderalflur, frischer Standorte	39	900	0	35.100	0	35.100
0.926.0	Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung	56	16.500	14.800	924.000	828.800	95.200
10.510	Weg / Fläche, versiegelt	3	2.700	2.700	8.100	8.100	0
10.530	Weg / Fläche, teilversiegelt, Schotter	6	7.800	5.300	46.800	31.800	15.000
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6	1.300	830	7.800	4.980	2.820
11.191	Acker, intensiv genutzt	13	9.700	5.300	126.100	68.900	57.200
11.221	Gärtnerisch gepflegte Fläche, strukturarm	14	5.300	0	74.200	0	74.200
11.222	Arten- u. strukturreiche Hausgärten	25	27.100	0	677.500	0	677.500
11.224	Intensivrasen	10	500	0	5.000	0	5.000

Fortsetzung Übersicht 1:
Bilanz zu erwartender Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen
(gem. Ausgleichsabgabenverordnung, AAV vom 9.2.1995)

Typ-Nr.	Nutzungstypen nach AAV	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz
			vor Maßnahme	nach Maßnahme			
	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7
Zustand nach Ausgleich							
0.240.0	Hecken, Gebüsch, einheimisch, neu	27	0	8.000	0	216.000	-216.000
0.312.0	Streuobstwiese, neu	31	0	1.800	0	55.800	-55.800
0.311.0	Streuobstwiese, intensiv bewirtschaftet	32	0	30.100	0	963.200	-963.200
0.313.0	Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet nach Entbuschung	50	0	4.400	0	220.000	-220.000
0.411.0	Einzelbaum, Neupflanzung, einheimisch **	31	0	100	0	3.100	-3.100
0.631.0	Frischwiese extensiv genutzt, durch Extensivierung	44	0	51.800	0	2.279.200	-2.279.200
0.913.0	Wiesenbrache durch Liegenlassen	39	0	1.800	0	70.200	-70.200
0.921.0	Hochstaudensaum (neu)	39	0	5.800	0	226.200	-226.200
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, neu, mit Regenwasserversickerung	6	0	2.300	0	13.800	-13.800
11.222	Arten- und strukturreiche Freizeitgärten, neu	25	0	12.970	0	324.250	-324.250
11.223	Kleingartenanlage (Freizeitgärten) mit überwiegendem Ziergartenanteil, neu	20	0	46.200	0	924.000	-924.000
	Korrekturfaktor		-10.800	-9.400			
	Summe		233.000	233.000	7.471.300	8.416.230	-943.730
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6)						Biotopwertdifferenz -943.730	

* Flächenanteil je vorhandener Baum 50 m² (in der Summe gerundet auf volle 100 m²)

** Flächenanteil je Neupflanzung 1 m² (in der Summe gerundet auf volle 100 m²)

Wie in Übersicht 1 zu erkennen, sind die vorbereiteten Entwicklungsmaßnahmen in einem Umfang festgesetzt, daß zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt überkompensiert werden können (Biotopwertdifferenz > 900.000 Wertpunkte).

Die vorliegende Bilanzierung wurde unter folgenden Annahmen erstellt:

1. Innerhalb der Fläche für Freizeitgärten (Biotoptypen 11.222 + 11.223 + künftige Dachflächen, nicht begrünt = 62.200 m²) wurde die maximal mögliche Anzahl von Gartenhütten entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 1., 2., 3. und 6. unterstellt (62.200 m² : 250 m² ≈ 250 Grundstücke ⇒ 250 x 12 m² (max. Fläche einer Gartenhütte) ≈ 3.000 m² überbaute Fläche). Die überbaute Fläche gliedert sich in legal errichteten Bestand (≈ 830 m²) und mögliche Neubauten (≈ 2.300 m²).
2. Nicht als zu erhaltend gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB dargestellte Bäume und Gebüsche wurden als Verluste bilanziert, obwohl eine Rodung dieser Gehölze sich nicht zwingend aus der Planung ergibt.
3. Von den zu pflanzenden Bäumen wurden nur die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB dargestellten bilanziert. Anpflanzungen, die sich aufgrund des doch hohen Baumbestandes gemäß Festsetzung Nr. 23 nur in Einzelfällen ergeben werden, wurden nicht bilanziert.
4. Aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 13. und 14. werden alle Flächen für die Landwirtschaft sowie öffentlichen Grünflächen in ihrem künftigen Biotoptyp als „Frischwiese, extensiv genutzt“ eingestuft.
5. Die festgesetzten privaten Grünflächen werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen folgenden Nutzungstypen nach AAV zugeordnet:
 - Private Grünfläche, Freizeitgarten Typ-Nr. 11.223.
 - Private Grünfläche, Freizeitgarten mit dichtem Gehölzbestand Typ-Nr. 11.222.
 - Private Grünfläche, Obstbaumwiese oder sonstige Wiesenfläche Typ-Nr. 03.110.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden verbindliche baurechtliche Regelungen über Festsetzungen durch Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung (Teil A der Satzung) und textliche Festsetzungen (Teil B der Satzung) getroffen.

Die derzeit vorhandene Erschließung des Gebietes ist unzureichend und sichert nur ca. 50 % der Flurstücke des Geltungsbereichs eine Anbindung über das öffentliche Wegenetz.

Ein ausreichend dichtes Wegenetz ist neben der Mindesterschließung landwirtschaftlicher Flächen auch am Bedarf für die Naherholung zu orientieren. Die große Bedeutung des Gebietes Am Platzenberg für Erholungssuchende wird unter anderem durch das dichte, spontan entstandene Netz von Fußwegen und Pfaden (vgl. Bestandsanalyse des Landschaftsplans) verdeutlicht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wege orientieren sich zum einen an derzeit erkennbaren Weg- und Zielbeziehungen, zum anderen an der Anforderung, alle vorhandenen Flurstücke (landwirtschaftliche Nutzflächen wie private Grünflächen) über öffentliche Wege, mindestens aber durch festgesetzte Geh- und Fahrrechte, einfach zu erschließen.

Vorhandene und stellenweise neu anzulegende Wege sind nur in sehr geringem Umfang zu befestigen (wo erforderlich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche). Die Ausbaubreite orientiert sich an der Funktion der Wege. Sie beträgt 1,5 m für geplante Wege in öffentlichen Grünflächen (reine Fußwege) und mindestens 3,0 m für landwirtschaftlichen Verkehr.

Das gesamte Wegenetz ist auf die unterschiedlichen Ansprüche der zu erwartenden Nutzer ausgelegt. Es stellt wesentliche Verbindungen zu den Wohngebieten zwischen der Tannenwaldallee und der Urseler Straße und der freien Landschaft her.

Es ermöglicht kurze Spaziergänge ebenso wie kleine Wanderungen auf Wegen ohne wesentliche Störungen durch Kraftfahrzeuge, in dem verschiedene Ringwege als Verbindungen zwischen dem Leopoldsweg, dem Weidebornweg (bisher ohne direkte Weganbindung an das Planungsgebiet) und dem Bommersheimer Weg vorgesehen werden.

Auch für Radfahrer wurden Wege gewidmet, die eine Anbindung an einen überörtlichen Radwanderweg entlang dem Weg „Am Platzenberg“ (Südgrenze des BPl) sichern.

Der überörtliche Radweg wurde als Hinweis auf eine Funktion des Weges „Am Platzenberg“ dargestellt, die die übrigen Funktionen für die Erschließung vorhandener Bebauung und als zentraler landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg nicht einschränken will noch kann. Nicht zuletzt soll das Wegesystem die zur Zeit unzureichende Erschließung landwirtschaftlicher Flächen verbessern sowie im eingeschränkten Maß dem Anlieger-

verkehr von und zu den Freizeitgärten dienen. Um den Erholungswert der Grünflächen sicherzustellen, wird ein großer Teil der Wege für Kraftfahrzeuge gesperrt.

Entsprechend der bereits begründeten Bedeutung des Planungsgebietes für die Naherholung wird entlang der zentralen Fußwegachse eine größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche als Landschaftspark ausgewiesen und ein seit Jahren betriebener Bolzplatz als Spielplatz bauplanungsrechtlich abgesichert.

Damit sollen öffentlich zugängliche und nutzbare Grünflächen gesichert werden, die auch dem Schutz, der Pflege und Entwicklung artenreicher Wiesengesellschaften dienen, deren Fortbestand sowohl durch Nutzungsaufgabe als auch eine nicht standortgerechte Nutzung (intensive Beweidung) gefährdet ist. Die durch textliche Festsetzung geregelte Pflege orientiert sich an einer extensiven Grünlandnutzung. Lediglich in Bereichen mit besonderer Funktion (Liege- oder Spielwiese) wird eine daran angepaßte intensive Grünflächenpflege vorgenommen.

Die noch verbliebenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und sonstige Abschnitte des Planungsgebietes, auf denen noch eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt oder erkennbar ist, werden erhalten. Ihre extensive Nutzung wird durch textliche Festsetzungen gesichert und geregelt. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Diese sowie die umfangreichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen den zahlreichen bedeutenden Funktionen des Planungsgebietes für den Naturhaushalt gerecht werden.

Mit diesem vorrangigen Ziel werden Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit 8 unterschiedlichen Entwicklungszielen bestimmt und Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und sonstigen Flächen zugeordnet. Hierbei stehen Streuobstwiesen, die das Gebiet in weiten Teilen landschaftlich prägen, im Vordergrund, um ein umfangreiches Biotopangebot und ein kulturhistorisch gewachsenes Landschaftsbild zu erhalten. Mit den gleichen Zielen sind darüber hinaus zahlreiche Einzelbaumanpflanzungen sowie linienhafte und flächenhafte Gehölzanpflanzungen geplant.

In der westlichen Hälfte des Bebauungsplanes sind umfangreiche kleingärtnerische Nutzungen entstanden. Teilweise haben sich aus ehemaligen Streuobstwiesen Freizeitgärten mit Einzäunung und Gartenhütten entwickelt, wobei der ursprüngliche Charakter des Ausgangsbestands noch deutlich zu erkennen ist.

In anderen Fällen dominieren kleingärtnerische Strukturen mit Grabgärten, Ziergehölzen, Rasenflächen und zum Teil umfangreichen baulichen Anlagen.

Für den bestehenden zusätzlichen Bedarf an Freizeitgärten und Dauerkleingärten werden im südöstlichen Planungsgebiet, entsprechend der Aussagen des Flächennutzungsplanes, Erweiterungsflächen für Dauerkleingärten ausgewiesen.

Der Bebauungsplan legt folgende Nutzungsformen fest:

1. Private Grünflächen. Zweckbestimmung: Freizeitgarten

Im Bereich der Freizeitgärten sind der kleingärtnerischen Nutzung untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhütten) zugelassen. Diese Gartenhütten dürfen höchstens eine Grundfläche von 12 m² einnehmen (je Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig). Die Freizeitgärten sind als Nutz- und Erholungsgarten als eine Mischung von einjährigen und mehrjährigen Kulturen sowie Zier- und Laubgehölzen, aber auch Rasenflächen, vorgesehen. Als Mindestfläche für Freizeitgärten wird eine Fläche von 250 m² je Gartengrundstück festgelegt. Damit soll in Verbindung mit den Vorgaben für die Bebauung (Anzahl und Grundfläche der Gartenhütten) innerhalb des Geltungsbereichs der Umfang der Gesamtbebauung begrenzt bzw. eingeschränkt werden.

2. Private Grünflächen. Zweckbestimmung: Freizeitgarten mit dichtem Gehölzbestand

Es gelten die unter 1. beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten, jedoch ist der dichte Gehölzbestand aus Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen dauerhaft zu erhalten. Rodungen von einzelnen Bäumen sind für zulässige Gartenhütten ausnahmsweise möglich.

3. Private Grünfläche. Zweckbestimmung: Obstbaumwiese oder sonstige Wiesenfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese oder sonstige Wiesenfläche sind Gartenhütten und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der HBO unzulässig. Der vorhandene Baum-, Gehölz- und Obstbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Die Beweidung der Grünlandflächen ist zulässig.

4. Private Grünfläche. Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Es werden zwei Teilflächen für Dauerkleingärten mit zusammen ca. 2,9 ha festgesetzt, die der generellen Nachfrage sowie dem Ersatzbedarf dienen.

Die Errichtung von Gartenhütten ist, wie unter 1. beschrieben, geregelt.

Die einzelnen Kleingartenparzellen haben Größen zwischen 250 und maximal 400 m². Sie werden durch ein Wegenetz erschlossen, das mit 3 m Breite dazu dient, die einzelnen Parzellen zu Fuß zu erreichen. Ausnahmsweise können die Wege auch zum Materialtransport befahren werden.

Als gemeinschaftliche Einrichtungen, die den Dauerkleingärten dienen, werden innerhalb der privaten Grünfläche ein Vereinsheim, gemeinschaftlich nutzbare Anlagen (Lagerung, Kompostierung, Abfallentsorgung, Spielfläche, Grillhütte u.ä.) und Parkplätze (mindestens 35 Stellplätze + 2 behindertengerechte Stellplätze) vorgesehen.

Beide Teilgebiete werden durch eine öffentliche Grünfläche, auf der hochstämmige Obstbäume erhalten und angepflanzt werden, verbunden. Die öffentliche Grünfläche sichert darüber hinaus eine mögliche Fußweganbindung in nördlicher Richtung.

Die Dauerkleingärten werden an ihrer Nordgrenze durch Streuobstwiesenstreifen sowie durch eine Baumreihe und geschlossene Gehölzanpflanzungen landschaftlich eingebunden.

5. Private Grünfläche. Zweckbestimmung: Dauerkleingärten mit dichtem Gehölzbestand

In den betreffenden Teilflächen sollen Dauerkleingärten ermöglicht werden, die den vorhandenen Obstbaumbestand weitgehend erhalten. Für den Bau von Gartenhütten dürfen einzelne Bäume gerodet werden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Für die privaten Grünflächen (Freizeitgärten) werden keine Versorgungs- und im wesentlichen keine Entsorgungsanlagen, die den Wohnaufenthalt fördern, vorgesehen.

Auf allen privaten Grünflächen anfallende organische Abfälle sind im Regelfall auf den jeweiligen Grundstücken zu kompostieren. Die periodische Einsammlung größerer Mengen organischer Gartenabfälle werden im Rahmen der städtischen Abfallentsorgung geregelt.

Für nicht kompostierbare Abfälle werden an 2 verschiedenen Stellen zentrale Restmüll- sowie Wertstoffcontainer aufgestellt (einer im Bereich gemeinschaftlicher Einrichtungen geplanter Dauerkleingärten).

Das auf den öffentlichen Grünflächen anfallende Schnitt- und Mähgut wird außerhalb des Gebietes kompostiert.

Im Geltungsbereich sind Versorgungsleitungen des Elektrizitätswerkes Bad Homburg sowie der Deutschen Telekom vorhanden, die im Rahmen von Erschließungs- oder Wegebauarbeiten zu beachten sind.

7. SONSTIGES

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Homburg.

Für das Gebiet „Am Platzenberg liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Böden mit erhöhter Schadstoffbelastung vor. An den nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt jedoch eine Altablagerung an, die vollständig außerhalb des Bebauungsplanes liegt.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 10. 12. 96

Dezernat V

Amt für Natur- und Umweltschutz

gez. Herder

gez. Berg

(Herder)
Stadtrat

(Dipl.-Ing. Berg)
Amtsleiter

Bad Homburg v.d.H., September 1997
Le/Pog

Planbearbeitung:

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH

Landgraf-Friedrich-Straße 9

61350 Bad Homburg v.d.H.

☎ 06172/36004 ◆ Fax: 36567