

Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Südlich der Zeppelinstraße“ mit integriertem Landschaftsplan

Auftraggeber

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

Planungsbeauftragter:

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH
Landgraf-Friedrich-Straße 9, 61350 Bad Homburg v.d.H.
☎ 06172-36004 ◆ Fax: 36567
e-mail: info_HG@tKommunalbetreuung.de

Projektleitung und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Michael Lehmann

Bearbeitung:

Beate Pogacar (Textbearbeitung)

Bad Homburg v.d.H., Juni 2002

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN	1
1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.2	Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs	1
1.3	Aufstellung des Bebauungsplanes und Verfahrensschritte	2
1.4	Gesetzliche Grundlagen	4
2.	ANLASS UND ZIELSETZUNGEN FÜR DIE PLANUNG	5
3.	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.	LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG	8
5.	ENTWICKLUNGEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES	12
6.	ERSCHLIESSUNGS- SOWIE VER- UND ENTSORGUNGSMASS- NAHMEN	14
7.	SONSTIGE HINWEISE	15
8.	ANHANG	17

1. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Zeppelinstraße“ liegt südlich des Stadtgebietes von Bad Homburg zwischen der Landesstraße L 3003 und der Bundesautobahn A 661. Der Geltungsbereich ist durch die Homburger Landstraße (L 3006) und die S-Bahnstrecke Bad Homburg – Frankfurt in einen westlichen und einen östlichen Teilgeltungsbereich gegliedert. Die beiden Teilgeltungsbereiche werden darüber hinaus begrenzt

- im Norden durch die Zeppelinstraße (L 3003),
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg angrenzend an die Flur 8 Gemarkung Ober-Eschbach,
- im Süden durch die Bundesautobahn A 661 und
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg („Alte Römerstraße“).

Die Größe der beiden Teilflächen des Geltungsbereichs umfasst ca. 82,3 ha.

1.2 Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Die vom Geltungsbereich umschlossenen Flurstücke des Bebauungsplanes gehören zur Stadt Bad Homburg v.d.H. und betreffen im einzelnen folgende Gemarkungen:

Gemarkung Bad Homburg v.d.H.

Flur 6, Flurstücke:

71/13 tlw., 72/3 tlw., 93/17, 93/23 tlw., 93/24, 93/25.

Flur 21, Flurstücke:

72/3, 75/2, 77/3, 78/3, 81/2, 86/3, 91/2, 94/3, 95/3, 96/1, 97/1, 98/1, 100/1, 101 – 105, 108/1, 109/1, 110/1, 111/1, 113/1, 114/1, 116/2, 119/1, 120/14, 120/15, 120/16, 124/1, 125/1, 127/1, 128/1, 130, 131/1, 132/1, 134/1, 134/2, 135/9, 146 – 152, 159/7, 160/3, 161/1, 206/115, 207/116, 209/117, 236/144, 237/145, 238/153, 239/154 und 240/154.

Flur 24, Flurstücke:

53/3, 54/3, 58/2, 66/1, 70/1, 73/2, 73/3, 75/2, 75/4, 77 – 80, 90/1 und 90/2.

Flur 39, Flurstücke:

1 – 5, 6 tlw., 9 – 13, 14/1 tlw., 14/2 und 15.

Flur 40, Flurstücke:

1 – 4, 5/1, 5/2, 6 – 31, 32/2, 32/3, 32/4 und 34.

Flur 41, Flurstücke:

10 und 22 tlw., 133/7 tlw., 137/2, 141/1 tlw.

Flur 42, Flurstücke:

1 – 6, 7 tlw., 14 und 15.

Gemarkung Gonzenheim

Flur 16, Flurstücke:

4, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 6/3, 7 – 9, 10/4, 11/3, 12, 13/1, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/23, 17/24, 18/2, 19/4, 20, 21/2, 21/4, 28 und 34 – 36.

Gemarkung Ober-Eschbach

Flur 8, Flurstück:

52/3 tlw.

1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes und Verfahrensschritte

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat in ihrer Sitzung am 08.10.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Südlich der Zeppelinstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen

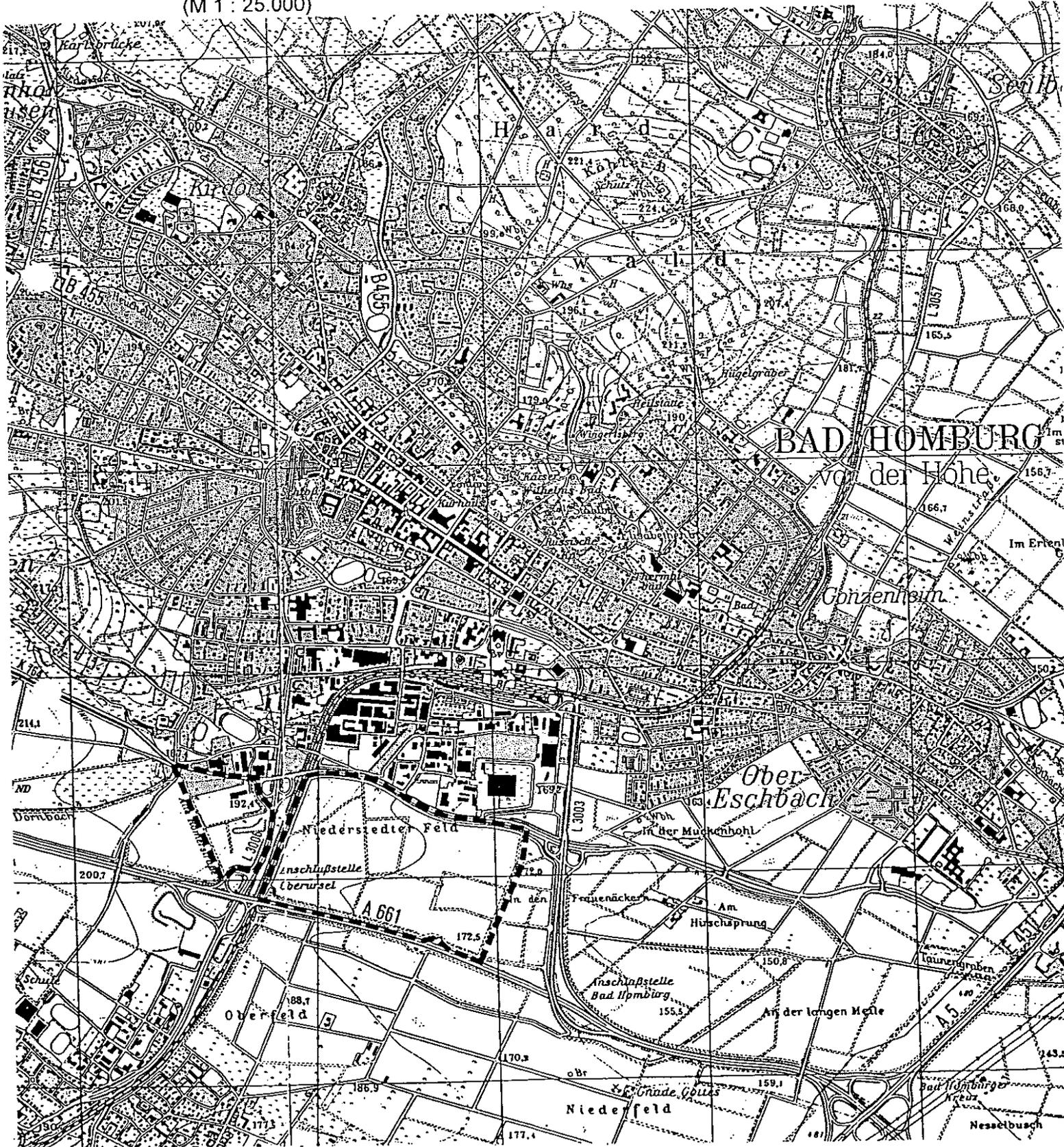
- vorhandene Dauerkleingärten mit ihren Kleinbauten und sonstigen baulichen Anlagen nachträglich legalisiert werden,
- zusätzliche Dauerkleingartenflächen für an anderer Stelle überplante Flächen festgesetzt werden,
- eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Hundepark bauplanungsrechtlich vorbereitet werden sowie
- in Verbindung mit den Planungen für den Regionalpark Rhein-Main ein Reitwege- sowie Rad- und Wanderwegenetz in Verbindung mit landschaftsgliedernden Maßnahmen bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Gemäß §3(1) BauGB wurden die Bürgerinnen und Bürger vom 22.11.99 bis 22.12.99 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 2.10.2000 bis 6.11.2000.

Abbildung 1:
Lage des Bebauungsplanes „Südlich der Zeppelinstraße“ im Stadtgebiet von
Bad Homburg v.d.H.

(M 1 : 25.000)



1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- **das Baugesetzbuch neuer Fassung (BauGB)**
in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).
- **die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- **die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
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 das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) 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 das Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775), nebst zugehörigen Landesverordnungen zur Durchführung der Hessischen Bauordnung in der jeweiligen Fassung.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNGEN FÜR DIE PLANUNG

Für das gesamte Planungsgebiet sind unterschiedliche Anlässe und Zielsetzungen für die Planung vorgegeben. Dabei unterscheiden sich der westliche und der östliche Teilungsbereich durch dort vorhandene Funktionen und bestehende Nutzungen.

Der westliche Teilungsbereich ist geprägt durch ein Nebeneinander vorhandener Dauerkleingärten, einem gewerblichen Betrieb im Außenbereich, landwirtschaftlichen Nutzungen und der Fläche einer Altablagerung.

Aufgrund des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 11.03.1998 wurden im westlichen Teilungsbereich vorhandene Kleinbauten erfasst. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, um die vorhandenen Nutzungen mit den sonstigen Gebietsfunktionen in Einklang zu bringen, baurechtlich abzusichern und zu begrenzen. Weiterhin ist es Zielsetzung, im Rahmen des städtebaulich und landschaftsökologisch vertretbaren Umfangs weitere private Grünflächen für Dauerkleingärten festzusetzen. Diese neu festgesetzten Dauerkleingärten dienen im wesentlichen als Ersatzflächen für an anderer Stelle in der Stadt überplante Dauerkleingärten sowie zur Deckung der nach wie vor großen Nachfrage nach wohnungsfernen Gärten.

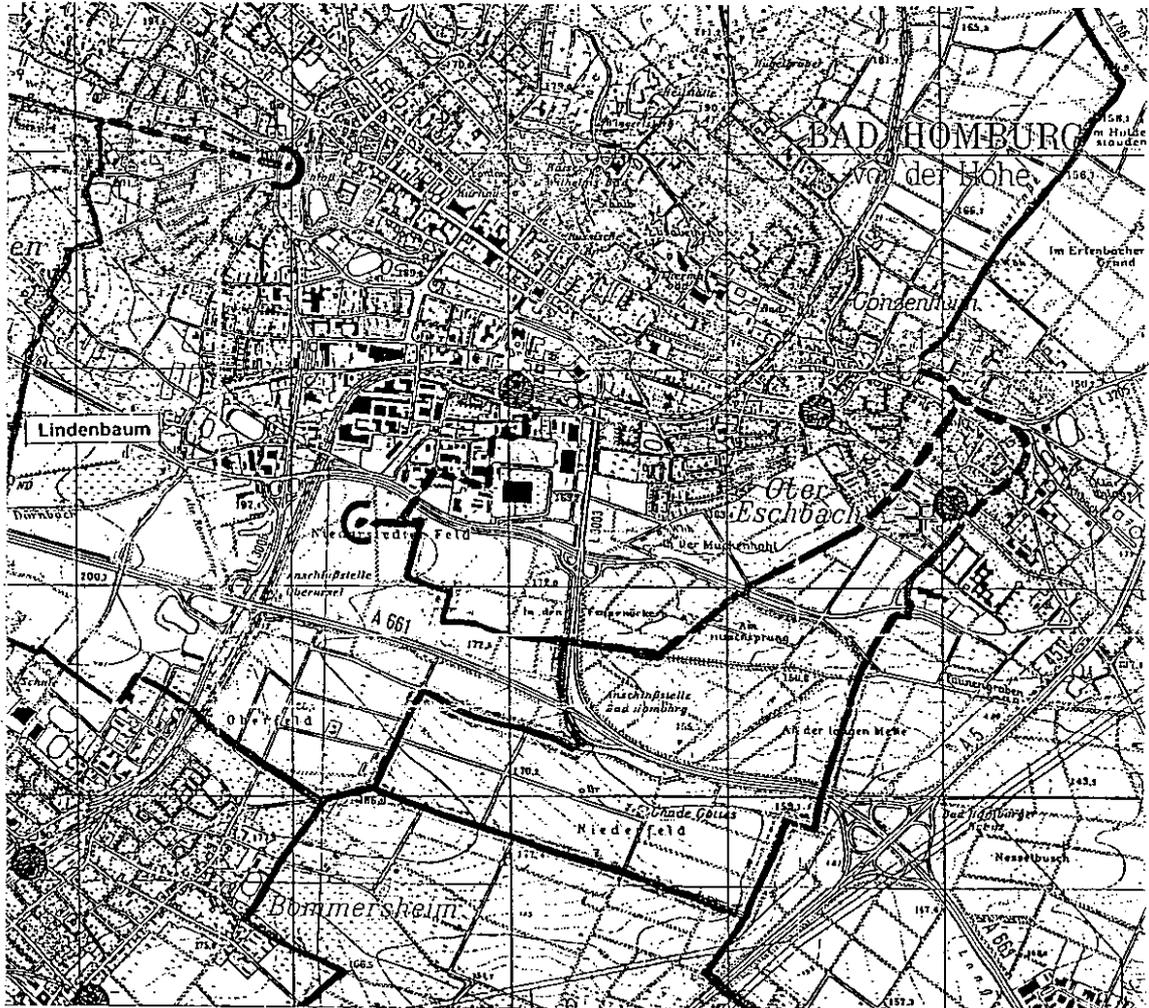
Ebenfalls im westlichen Teilungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeauslauf festgesetzt. Hiermit soll eine Fläche zur Verfügung gestellt werden, die es Hundebesitzern in Bad Homburg ermöglicht ihre Hunde frei laufen zu lassen, womit auch einem Bedarf gefolgt wird, der in anderen öffentlichen Grünflächen (z.B. Jubiläumspark) erkennbar ist. Für die vorhandenen und neu festgesetzten Dauerkleingärten sowie die Flächen für den Hundeauslauf können gemeinsame Erschließungsanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen im Verbund und damit kosten- und flächensparend umgesetzt werden.

Sonstige Flächen im westlichen Teilungsbereich verbleiben in landwirtschaftlicher Nutzung bzw. sollen längerfristig in diese Nutzungsform überführt werden.

Im östlichen Teilungsbereich wurde auf dem Flurstück 1 der Flur 39 ein nach § 35 privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Es handelt sich dabei um einen Aussiedler-/Reiterhof, der im Zusammenhang mit dem Regionalpark-Konzept Rhein-Main an diesem Standort geplant wurde.

Wesentliche Zielsetzung im östlichen Teilungsbereich ist es, die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf sehr wertvollen Ackerbaustandorten längerfristig zu sichern. Gleichzeitig soll die Attraktivität des Planungsraums für die Erholungsnutzung erhöht werden und wichtige landschaftsökologische Funktionen weiter entwickelt werden. Mit diesen Zielsetzungen wird im Geltungsbereich ein Teil des Wegenetzes für den Regionalpark Rhein-Main festgesetzt (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2:
Vorgeschlagenes Netz der Regionalparkwege mit End- und Ausgangspunkten und Haltepunkten von U- und S-Bahnen



Das kombinierte Wegenetz für Wanderer, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr sowie ein Reitweg wird von beidseitigen Grünstreifen mit einer Breite von 10 m begleitet. Dieses lokale Wegenetz ist Teil des Gesamtkonzeptes des Regionalpark Rhein-Main und dient zu dessen Vernetzung mit und an das Wegenetz der Stadt Bad Homburg und zur Gliederung und Verbesserung der Gebietsstruktur im östlichen Teilgelungsbereich.

Umfangreiche wegbegleitende Gehölzanpflanzungen, die Initiierung von Feld- und Wegrainen sowie festgesetzte Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen das Gebiet ökologisch aufwerten und damit auch der angestrebten Erholungsnutzung dienen.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt mit Stand März 2001 stellt im östlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Im westlichen Teilgeltungsbereich sind neben „Flächen für die Landwirtschaft“, „Grünflächen - wohnungsferne Gärten“ und „Grünflächen - Flächen für Kleintierhaltung, Hundesdressur u.ä.“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Der Bebauungsplan „Südlich der Zeppelinstraße“ wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Die im weiteren in § 1 (6) BauGB geforderte Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen sowie den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfordert eine Abwägungsgrundlage. Diese Grundlage kann ein Landschaftsplan gemäß § 3 HENatG sein. Ist dieser, wie im vorliegenden Fall, nicht vorhanden, müssen gemäß § 4 (4) HENatG die Ziele und die erforderlichen Maßnahmen der Landschaftsplanung für das Gebiet des Bebauungsplanes vorab dargestellt werden.

Um diese gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen und den grundsätzlichen Zielen des Hessischen Naturschutzgesetzes und der §§ 1a BauGB sowie 8a Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen, wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan 108 „Südlich der Zeppelinstraße“ erstellt.

Bereits im Vorfeld wurde im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie die Verträglichkeit einzelner Vorhaben im Geltungsbereich (Windhundrennbahn, landwirtschaftliche Aussiedlung sowie Tank- und Raststätte an der A 661) untersucht.

Aufgabe des landschaftsplanerischen Beitrags war es, die Auswirkungen der geplanten baulichen Maßnahmen auf den Naturhaushalt aufzuzeigen und landespflegerische Maßnahmen zu erarbeiten, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren. Wo Eingriffe nicht zu vermeiden sind, werden durch den landschaftsplanerischen Beitrag mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgezeigt und vorbereitet, die letztlich in den Bebauungsplan integriert wurden.

Neben der Bereitstellung der erforderlichen Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan erarbeitete der landschaftsplanerische Beitrag auch ein mit den Zielsetzungen des Regionalparks Rhein-Main abgestimmtes Erschließungskonzept des östlichen Teilgeltungsbereiches. Mit den landschaftsplanerischen Vorgaben und dem grundsätzlichen Aufbau des überregionalen Wegenetzes (wegebegleitende Anpflanzungen und Acker-/Wegraine) werden auch minimale Anforderungen an die Biotopvernetzung im derzeit nahezu strukturlosen östlichen Teilgeltungsbereich erfüllt.

Mit den in diesem Zusammenhang ebenfalls festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet, die der Kompensation von Eingriffen für den Wegebau, der Errichtung von Parkplatzflächen sowie dem Bau der Hundenausläufflächen dienen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt, die auf der Basis des genehmigten Bebauungsplans erfolgen können, werden den vorbereiteten Kompensationsmaßnahmen bzw. der Nutzungsstruktur nach Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb der folgenden Übersicht 1 gegenübergestellt.

Übersicht 1:

Bilanz zu erwartender Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 sowie der zugehörigen Erläuterungen vom 12.12.1995

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							
02.100	Hecken, Gebüsche, trocken bis frisch	36	7.700	5.500	277.200	198.000	79.200
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	27	4.800	4.800	129.600	129.600	0
04.110	Einzelbaum, einheimisch	31	480	480	14.880	14.880	0
04.120	Einzelbaum, nicht einheimisch	26	470	470	12.200	12.200	0
04.600	Feldgehölz, großflächig (Gehölzkompl. großfl.)	56	24.700	17.700	1.383.200	991.200	392.000
09.130	Grünlandbrache	39	2.500	2.500	97.500	97.500	0
09.150	Wegrain	36	3.700	3.700	133.200	133.200	0
09.210	Ausdauernde Ruderalflur, frischer Standorte	39	11.700	6.000	456.300	234.000	222.300
10.510	Weg / Fläche, versiegelt	3	30.100	8.500	90.300	25.500	64.800
10.530	Weg / Fläche, teilversiegelt, Schotter	6	6.200	6.200	37.200	37.200	0
10.610	Weg, bewachsen	21	11.400	0	239.400	0	239.400
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	3.100	0	9.300	0	9.300
11.191	Acker, intensiv genutzt	13	693.000	607.800	9.009.000	7.901.400	1.107.600
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage mit hohem Anteil von Ziergehölzen	14	1.600	1.600	22.400	22.400	0
11.223	Kleingartenanlage	20	22.500	22.500	450.000	450.000	0
Zustand nach Ausgleich							
02.400	Hecken, Gebüsch, einheimisch, neu	27	0	13.900	0	375.300	- 375.300
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, neu	31	0	268	0	8.308	- 8.308
06.920	Grünlandeinsaat	14	0	39.100	0	547.400	- 547.400
09.150	Raine	36	0	25.600	0	921.600	- 921.600
10.530	Weg/Fläche, mit versickerungsfähiger Oberfläche	6	0	18.700	0	112.200	- 112.200
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit Regenwassernutzung	6	0	290	0	1.740	- 1.740
11.223	Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil, neu	20	0	24.910	0	498.200	- 498.200
11.225	Extensivrasen	21	0	13.700	0	287.700	- 287.700
	Korrekturfaktor für übertraufte Flächen		950	1.218			
	Summe		823.000	823.000	12.361.680	12.853.388	- 637.848
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6)						Biotopwertdifferenz - 637.848	

Wie in Übersicht 1 zu erkennen, sind die vorbereiteten Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang festgesetzt, dass die bauplanungsrechtlich zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt damit ausreichend kompensiert werden können. Die vorliegende Bilanzierung geht dabei davon aus, dass Eingriffe in den Naturhaushalt im bauplanungsrechtlich maximalem Umfang durchgeführt werden und nur die minimalen Kompensationsmaßnahmen entsprechend der plangraphischen und textlichen Festsetzungen erfolgen. Es wurde daher auch davon ausgegangen, dass die auf Flurstück 50/2, Flur 42 vorhandene Bebauung und Oberflächenbefestigung des dort vorhandenen gewerblichen Betriebes im endgültigen Zustand der Gebietsentwicklung nicht mehr bestehen und die Fläche als unversiegelte, überwiegend von Gehölzen bestandene Fläche entwickelt sein wird.

Analog dazu wurden auch die derzeit vorhandenen bewachsenen Feldwege (Biotoptyp 10.610) im Rahmen der Bilanz als Verlust bewertet, da keine entsprechende Festsetzung zu ihrer Bestandssicherung erfolgt. Als vollständig versiegelt wurden nur die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Wegeabschnitte bewertet – sonstige Wegeflächen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden dem Biotoptyp 10.530 (Weg / Fläche mit versickerungsfähiger Oberfläche) zugeordnet.

Nach dieser langfristig orientierten Bilanzierung entsteht ein Überschuss an Biotopwertpunkten von ca. 637.000 Punkten.

Bezogen auf die kurzfristig absehbaren Eingriffe durch den geplanten Hundeauslauf sowie die Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit dem Regionalparkweg und daran geknüpfte Grünstreifen ist folgende Bilanzierung möglich.

Übersicht 2:

**Bilanz zu erwartender Eingriffe durch den Hundenauslaufplatz sowie vorgesehene
Kompensationsmaßnahmen durch den Regionalparkweg**

Typ-Nr.	Nutzungstypen nach AAV	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz Sp.5 - Sp.6
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	Sp.2 x Sp.3	Sp.2 x Sp.4	
	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7
Bestand							
02.100	Hecken, Gebüsche, trocken bis frisch	36	1.900	0	68.400	0	68.400
04.600	Feldgehölz, großflächig (Gehölzkompl. großfl.)	56	6.400	0	358.400	0	358.400
09.210	Ausdauernde Ruderalflur, frischer Standorte	39	5.400	0	210.600	0	210.600
10.510	Weg / Fläche, versiegelt	3	1.100	0	3.300	0	3.300
10.610	Weg, bewachsen	21	2.800	0	58.800	0	58.800
11.191	Acker, intensiv genutzt	13	18.800	0	244.400	0	244.400
Zustand nach Ausgleich							
02.400	Gebüschpflanzung, standortgerecht	27	0	300	0	8.100	- 8.100
09.150	Raine	36	0	17.000	0	612.000	- 612.000
10.530	Weg/Fläche, mit versickerungsfähiger Oberfläche	6	0	6.000	0	36.000	- 36.000
11.225	Extensivrasen	21	0	13.100	0	275.100	- 275.100
	Summe		36.400	36.400	943.900	931.200	12.700
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6)						Biotopwertdifferenz 12.700	

Wie Übersicht 2.deutlich macht, kann auch bezogen auf die kurzfristigen Eingriffe eine ausreichende Kompensation angenommen werden. Der rein rechnerisch entstehende Kompensationsbedarf von 12.700 kann durch die sonstigen (hier nicht bilanzierten) Kompensationsmaßnahmen abgedeckt werden.

Auch bezüglich der geplanten Dauerkleingärten ist eine ausgeglichene Bilanz anzunehmen, da für diese ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden, die in der angewendeten Bilanzierungsmethode etwa dem Wert der Dauerkleingartenflächen entsprechen.

5. ENTWICKLUNGEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden verbindliche bauplanungsrechtliche Regelungen über Festsetzungen durch Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung und textliche Festsetzungen getroffen. Weiterhin wird eine Gestaltungssatzung in Verbindung mit § 87 HBO angeschlossen.

Im westlichen Teilgeltungsbereich sind angrenzend an die Landesstraße L 3003 Dauerkleingärten mit Kleinbauten sowie einem Vereinsheim als Gemeinschaftseinrichtung vorhanden. Im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen in diesem Teilgebiet bestehen keine gegensätzlichen Entwicklungsziele aus städtebaulicher oder landschaftsplanerischer Sicht, so dass einer nachträglichen Legalisierung baulicher Anlagen auf der Basis des genehmigten Bebauungsplanes nichts widerspricht. Das vorhandene Dauerkleingartengebiet wird in seiner jetzigen Flächenausdehnung durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Südlich an dieses Gebiet anschließend werden auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen ca. 2,5 ha für weitere Dauerkleingärten festgesetzt, die als Ersatzflächen für an anderer Stelle in der Stadt verlorengegangene Dauerkleingärten dienen.

An zentraler Stelle wird eine Gemeinschaftseinrichtung für die zugelassenen Dauerkleingärten festgesetzt.

Für die bestehenden und für die geplanten Dauerkleingärten werden zahlreiche Festsetzungen getroffen die dazu dienen, Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, ein harmonisches Nebeneinander kleingärtnerischer Nutzung und sonstiger städteplanerischer und landschaftsplanerischer Zielsetzungen sowie der allgemeinen Erholungsnutzung sicherzustellen. Die landschaftliche Einbindung und Gliederung der zusätzlichen Dauerkleingartenflächen wird durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an deren Westrand sichergestellt.

Ebenfalls im westlichen Teilgeltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Hundeauslauf, von insgesamt ca. 2 ha festgesetzt. Hier war zwischen den Belangen der Landwirtschaft (Inanspruchnahme wertvoller Böden von hoher natürlicher Ertragsleistung) und den Belangen des Naturschutzes (Beseitigung von Sukzessionsbeständen mittlerer Entwicklungsstufe) abzuwägen.

Da für die vorweg beschriebenen Gebietsfestsetzungen sowie das im östlichen Teilgeltungsbereich geplante Wegenetz des Regionalparks Rhein-Main umfangreiche wertvolle landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, wurde ein Teil der Sukzessionsflächen (Flurstück 2 der Flur 42) für die Hundeauslauffläche vorgesehen. Der daran südlich angrenzende Teil der bestehenden Sukzessionsfläche wird durch eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in seiner weiteren Entwicklung sichergestellt.

Im östlichen Teilgeltungsbereich wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes ein gemäß § 35 BauGB privilegiertes Bauvorhaben (landwirtschaftlicher Aussiedlerhof / Reiterhof) genehmigt und lediglich als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb des Flurstücks 1 der Flur 39 festgesetzt.

Die wesentlichen Entwicklungsmaßnahmen im östlichen Teilgeltungsbereich dienen dem Wegekonzept des Regionalparks Rhein-Main. Auf einer Länge von insgesamt ca. 3.000 m wird eine Wegetrasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Nutzung für die Landwirtschaft als kombinierter Fuß-/Radweg sowie als Reitweg festgesetzt. Begleitend zur Verkehrsfläche werden beidseitige Grünstreifen von 10 m Breite festgesetzt, wo eine ausreichende Begrünung des Wegesystems durch Gehölzanpflanzungen, Baumreihen und Alleen sowie Acker- und Wegraine durchgeführt werden kann.

Die im östlichen Teilgeltungsbereich festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen führen zu einer deutlichen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Landschafts- und Naturhaushaltes.

Die im Zusammenhang mit dem Regionalparkweg entstehenden Grünstreifen werden als Sammelausgleichsflächen festgesetzt und den Eingriffen durch den Hundesportplatz und den Wegebaumaßnahmen für den Regionalparkweg zugeordnet.

6. ERSCHLIESSUNGS- SOWIE VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN

Für die Erschließung der geplanten zusätzlichen Dauerkleingartenflächen wird über das vorhandene Wegenetz eine einfache verkehrliche Erschließung durchgeführt. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Nutzern der Kleingartenanlage und den Nutzern des Hundeauslaufplatzes erfolgt die Erschließung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Hundeauslauf über eine Zufahrt westlich und südlich um die Kleingartenanlage herum. Zugeordnet zu den Nutzungen Dauerkleingartenanlage und öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Hundeauslauf, werden jeweils Pkw-Stellplätze in einfacher Bauweise geplant.

Für das bereits vorhandene und das geplante weitere Vereinsheim werden allgemeine Ver- und Entsorgungseinrichtungen (elektrische Energie, Telekom, Trinkwasser und Abwasser) erforderlich. Strom- und Wasseranschlüsse werden in Form von Sammelanschlüssen errichtet. Über die Erschließung der gemeinschaftlichen Einrichtungen hinaus sind für die Dauerkleingärten keine weiteren Erschließungsmaßnahmen, die den Wohnaufenthalt fördern, vorgesehen bzw. zulässig.

Innerhalb der Dauerkleingärten anfallende organische Abfälle sind im Regelfall auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf gemeinschaftlich nutzbaren Flächen zu kompostieren. Nicht kompostierbare Abfälle werden ebenfalls über gemeinschaftliche Einrichtungen an den jeweiligen Vereinsheimen (zentraler Restmüll und Wertstoffcontainer) entsorgt.

Die Erschließung des landwirtschaftlichen Aussiedlungsstandortes ist über die bereits vorliegende Baugenehmigung geregelt. Die Verkehrserschließung bzw. Anbindung des Hofes an das überörtliche Straßenverkehrsnetz wird über eine im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche zur Siemensstraße bestimmt. Mit dieser Trasse wird auch ein Sammelparkplatz für Wanderer und Radfahrer erschlossen, der als Zugang zum Gesamtwegenetz des Regionalparks Rhein-Main dient.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind überörtliche Versorgungsleitungen vorhanden. Eine von Nord nach Süd verlaufende 110 kV-Hochspannungsfreileitung, eine von West nach Ost verlaufende Trinkwasserfernleitung sowie eine Gasfernleitung parallel zur Homburger Landstraße werden nachrichtlich innerhalb des Bebauungsplanes dargestellt. Weiterhin sind im Geltungsbereich Versorgungsleitungen des Elektrizitätswerkes Bad Homburg sowie der Deutschen Telekom vorhanden, die im Rahmen von Erschließungs- und Wegebauarbeiten zu beachten sind.

7. SONSTIGE HINWEISE

• Vorhandene Schutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Homburg in Zone III eines rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Taunus“.

• Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 3, sich zum Teil überlagernde Altablagerungen.

Diese Standorte werden im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 (5).Nr. 3 BauGB umgrenzt. Der Kennzeichnung kommt dabei eine Warnfunktion für die nachfolgenden Verfahren zu und soll auf mögliche Belastungen und ihre räumliche Ausdehnung hinweisen, um diese im Rahmen der Abwägung ausreichend und sachgerecht berücksichtigen zu können. Für einzelne Standorte wurden bereits Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Ehemalige Bahntrasse

Die Ablagerungen wurden orientierend untersucht. Es wurden Belastungen bzw. Verunreinigungen gefunden.

- Der Grundwasserpfad im Bereich der Bahntrasse ist gemäß RPU mittelfristig zu untersuchen.
- Die geplanten Baumaßnahmen können ohne weitere Einschränkungen durchgeführt werden.

2. Ehemalige Ziegeleigruben (3 Altablagerungen)

Bei den Verdachtsflächen handelt es sich um die ehemalige Ziegelei und die dazugehörigen ehemaligen Tongruben, die mit Material unbekannter Herkunft und unbekannter Zusammensetzung verfüllt wurden.

In Teilbereichen wurden die Ablagerungen untersucht.

Im Bereich der öffentliche Grünfläche (Hundeauslauf) wurde eine Altablagerung untersucht.

Es wurden in Teilflächen und in verschiedenen Tiefen leichte Belastungen mit Schwermetallen und PAK gefunden; die aber keine Nutzungseinschränkung darstellen.

Sollten Erdbaumaßnahmen auf diesen Teilflächen geplant werden, sind gegebenenfalls weitere Untersuchungen durchzuführen.

- **Vorsorgliche Bodenuntersuchungen**

Die Flächen, die derzeit und zukünftig als Dauerkleingärten genutzt werden, sind unbelastet. Vorsorglich wurden Untersuchungen des Wurzelraums bis 0,70 m Tiefe durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten keine Belastungen. Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen

- **Denkmäler**

Nach Auskünften des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen befinden sich im westlichen Teilgeltungsbereich, im Gewann „Kreuzhecken“, vorgeschichtliche Siedlungsgruben und ein fränkisches Gräberfeld. Ein genauere Standort ist nicht zu lokalisieren und daher auch nicht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Ein wahrscheinlicher Römischer Gutshof liegt deutlich westlich der alten Römerstraße, somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

- **Lärmimmissionen**

Auf mögliche Lärmimmissionen durch die stark frequentierten Verkehrsstrassen (A 661, Homburger Landstraße, L 3003) wird hingewiesen.

Bad Homburg v.d. Höhe, im Juni 2002

gez. R. Wolters

(Reinhard A. Wolters)
Oberbürgermeister

gez. J. Hölz

(Jürgen Hölz)
Fachbereichsleiter