

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, Wetterauer-, Burgholzhäuser Straße
der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Stadtteiles Ober-Erlenbach. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan vom 14.02.1977 entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen und als Grünfläche - Friedhof - dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Mit Erlaß vom 20.02.1981 hat der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten die Zulassung der Abweichung von dem Regionalen Raumordnungsplan erklärt.

Erforderlich wird der Bebauungsplan, um die bauliche Nutzung der noch unbebauten Teile der Mischgebiete an der Wetterauer- und an der Burgholzhäuser Straße zu regeln und die Voraussetzung für eine spätere Erweiterung und Erschließung des Ober-Erlenbacher Friedhofes zu schaffen.

Die vorhandene bauliche Nutzung wird in ihrem Bestand gewahrt.

Die Fläche des "Fiskalischen Hofes" (Staatsdomäne) auf der Westseite der Burgholzhäuser Straße wird als Dorfgebiet "MD" festgesetzt. Der landwirtschaftliche Betrieb bewirtschaftet ca. 71 ha Land. Das Schwergewicht der Betriebsart liegt beim Ackerbau. Der Viehbestand beträgt z. Z. ca. 50 Schweine (Zucht), außerdem ca. 10 Schafe für den Eigenbedarf. Beschwerden oder Klagen wegen der Art der landwirtschaftlichen Betriebsführung gab es bisher nicht. Die Staatsdomäne ist bereits auf drei Seiten von bebauten Gebieten umschlossen. Die Bebauung ist nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Hierauf ist bei künftigen Entwicklungen oder Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht zu nehmen, d. h., Erweiterungen oder Änderungen der landwirtschaftlichen Betriebsart sind nur zulässig, wenn dadurch keine Belästigungen oder Störungen hervorgerufen werden können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Wenn auf der Nordseite der Staatsdomäne eine weitere Bebauung aufgrund der Planfestsetzungen erfolgt, tritt dadurch keine Verschärfung der bodenrechtlichen Spannungen auf. Andererseits genießt die Staatsdomäne als Vollbauernstelle Bestandsschutz.

Die nördlich der Staatsdomäne gelegene 0,5 ha große Fläche wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Erschließung ist über 5,50 m breite befahrbare Fußwege vom Platanenring her über den Schlehen- und den Sanddorweg vorgesehen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über private Zufahrtswege.

An die vorhandene Bebauung östlich der Burgholzhäuser Straße grenzt der Friedhof Ober-Erlenbach. Die Belegungsmöglichkeit des Friedhofes wird in 5 - 8 Jahren erschöpft sein. Deshalb ist eine Erweiterung um ca. 0,6 ha auf insgesamt 1,4 ha vorgesehen. Von dieser Fläche muß noch ein später anzulegender Parkplatz für die Friedhofsbesucher abgerechnet werden, welcher über den geplanten Rodheimer Weg (neue Zufahrt), von der Wetterauer Straße abzweigend, erreichbar ist. Ein neuer Parkplatz ist erforderlich, weil der jetzige Parkplatz nördlich der Trauerhalle in seiner Größe unzureichend ist. Außerdem ist die jetzige Zufahrt bezüglich ihrer Breite und der Verkehrssicherheit unzureichend.

Am Rodheimer Weg ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

In bezug auf landschaftpflegerische Maßnahmen ist in den Textfestsetzungen Ziff. 1 u. 2 des Bebauungsplanes festgesetzt, daß der vorhandene Bewuchs zu schonen und Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang zu erhalten sind. Außerdem sind von den nicht bebaubaren Grundstücksflächen mindestens 20 % mit Bäumen und niedrigwachsenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Untere Naturschutzbehörde hat auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes verzichtet.

Über den geplanten Rodheimer Weg und zwei Stichstraßen wird das als Mischgebiet (MI) geplante ca. 2,5 ha große Baugebiet nördlich der Wetterauer Straße erschlossen.

Für die noch unbebauten Teile des Planungsbereiches wird ein entsprechender baureifer Teilentwurf für die Wasserversorgung und die Kanalisation aufgestellt und dem Wasserwirtschaftsamt in Wiesbaden zur Genehmigung vorgelegt werden. Hierbei wird berücksichtigt werden, daß durch den Anschluß an das bestehende Wasserversorgungsnetz eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Bezüglich einer geordneten Entsorgung im Abwasserbereich hat der Abwasserverband Oberes Erlenbachtal die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Die durchzuführenden Maßnahmen wurden mit der zuständigen Stelle beim Regierungspräsident in Darmstadt abgestimmt und in einem Investitionsplan festgelegt (s. Anlage zur Begründung). Der Verbandsausschuß des Abwasserverbandes hat in seiner Sitzung am 18.02.1982 dazu folgenden Beschluß gefaßt: "Der Verbandsausschuß des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal nimmt den verbindlichen Ergänzungsbescheid des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 28.12.1981 über die Planung des Ausbaues zu einer zweistufigen biologischen Kläranlage-Variante 1 a - zur Kenntnis und stimmt diesem zu. Dies gilt auch für die unter Ziffer 3 des Bescheides gesetzten Fristen mit Ausnahme der unter Ziffer 4 des Bescheides geforderten Vorlage des baureifen Entwurfs bis zum 01.07.1982. Dem mit dem Regierungspräsidenten insoweit geänderten Termin zum 01.09.1982 wird zugestimmt."

Zur Zeit liegt der baureife Entwurf zum Ausbau der Verbandskläranlage Oberes Erlenbachtal dem Regierungspräsidenten in Darmstadt zur Genehmigung vor. Damit wird den Belangen in bezug auf eine ausreichende Abwasserbehandlung Rechnung getragen.

In bezug auf den Hochwasserschutz wurde folgendes vereinbart:

Nach den gemeinsamen Festlegungen zur Abflußregelung des Erlenbaches und der Ergebnism Niederschrift (Bachkonferenz) des Regierungspräsidenten in Darmstadt sollen zur wasserwirtschaftlichen Untersuchung im Bereich des Erlenbaches umfangreiche Untersuchungen und Erhebungen durchgeführt werden.

1. Aufstellung eines Vorentwurfes für das geplante Hochwasserrückhaltebecken.
2. Wasserwirtschaftliche Untersuchung und Erhebung zur Erfassung vorhandener natürlicher Retentionsräume.
3. Aufstellung eines Kostenverteilungsschlüssels der Baukosten auf die Anlieger des Erlenbaches.

Die anstehenden Entwurfskosten sollen von den Städten Bad Vilbel, Frankfurt a. M., Friedrichsdorf und Bad Homburg v.d.Höhe, übernommen werden. Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat in seiner Sitzung vom 21.03.1983 den Planungskostenanteil beschlossen.

Die Stadt Frankfurt a. M. (Stadtverordnetenamt) erklärt sich bereit, für die Koordinierung der Planung die Federführung zu übernehmen.

Damit wird auch den Belangen in bezug auf die Hochwasserabsicherung Rechnung getragen.

Die voraussichtlichen Erschließungskosten betragen etwa DM 1.500.000,--.

Es ist eine Umlegung der Grundstücke nach dem Bundesbaugesetz §§ 45 ff. vorgesehen. Ausgenommen hiervon ist das MI-Gebiet nördlich des "Fiskalischen Hofes". Die Grundstückseigentümer wollen ihre Grundstücke im Rahmen einer privatrechtlichen Umlegung so tauschen, daß Baugrundstücke entstehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, ...11.5.1983...

Dezernat V

gez. Weber
Weber
Stadtrat

W