

Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Die Madesgärten“
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
8. Kostenschätzung

Bad Homburg v.d.H., 18.12.1996

1. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das geplante Gebiet für kleingärtnerische Nutzungen „Die Madesgärten“ liegt in Kirdorf, einem nördlichen Stadtteil von Bad Homburg v.d.H. Es wird begrenzt

- im Norden durch den Kirdorfer Bach,
- im Osten durch den Stedter Weg,
- im Süden durch einen nicht benannten Erschließungsweg und das Mischgebiet an der ehemaligen Sattelfabrik Denfeld und
- im Westen durch eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz).

Die Größe des Geltungsbereichs umfaßt ca. 4,0 ha.

1.2 Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist geprägt von einer extrem kleinteiligen Parzellierung. Die einzelnen Flurstücke gehören zu den Fluren Nummer 14 und 15 der Gemarkung Kirdorf und betreffen im einzelnen folgende Flurstücksnummern:

Flur 14

Flurstück-Nr.

251/1	252 bis 258	260 bis 374	376 bis 397
403	407 bis 445	453 bis 458	479 bis 483
486 bis 489	491 bis 533	535 bis 537	543 bis 546
580	582	597 bis 629	630/1
631/1	686/21	686/22	686/23
686/24	694 bis 731	733 bis 753	754/1
755/1	756	758/1	759 bis 762
764/1	765/1	767/1	768 bis 775
776/1	776/2	776/3	776/4
776/5	776/6	776/7	777 bis 814
815/1	815/2	816/1	818 bis 832
834 bis 874	876 bis 938	942/1	943/1
943/3	944/1	947/732	948/732
957/375	958/375.		

Flur 15

Flurstück-Nr.

3/2	5/2	6/2	7/2
8/2	9/2	10/2	11/2
63/4	68/2	69/2	72/2
73/2	74/2	75/2	76/2
77/2	78/2	79/2	80/2
81/2	82/2	83/2	84/1
85/1	86/2	89/2	90/2
93/2	94/1	227/3.	

1.3 Aufstellung und vorgezogene Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.H. hat in ihrer Sitzung am 28.01.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Die Madesgärten“ gemäß § 2 (1) BauGB zur geordneten städtebaulichen Nutzung vorhandener wohnungsferner Gärten entlang des Kirdorfer Baches beschlossen.

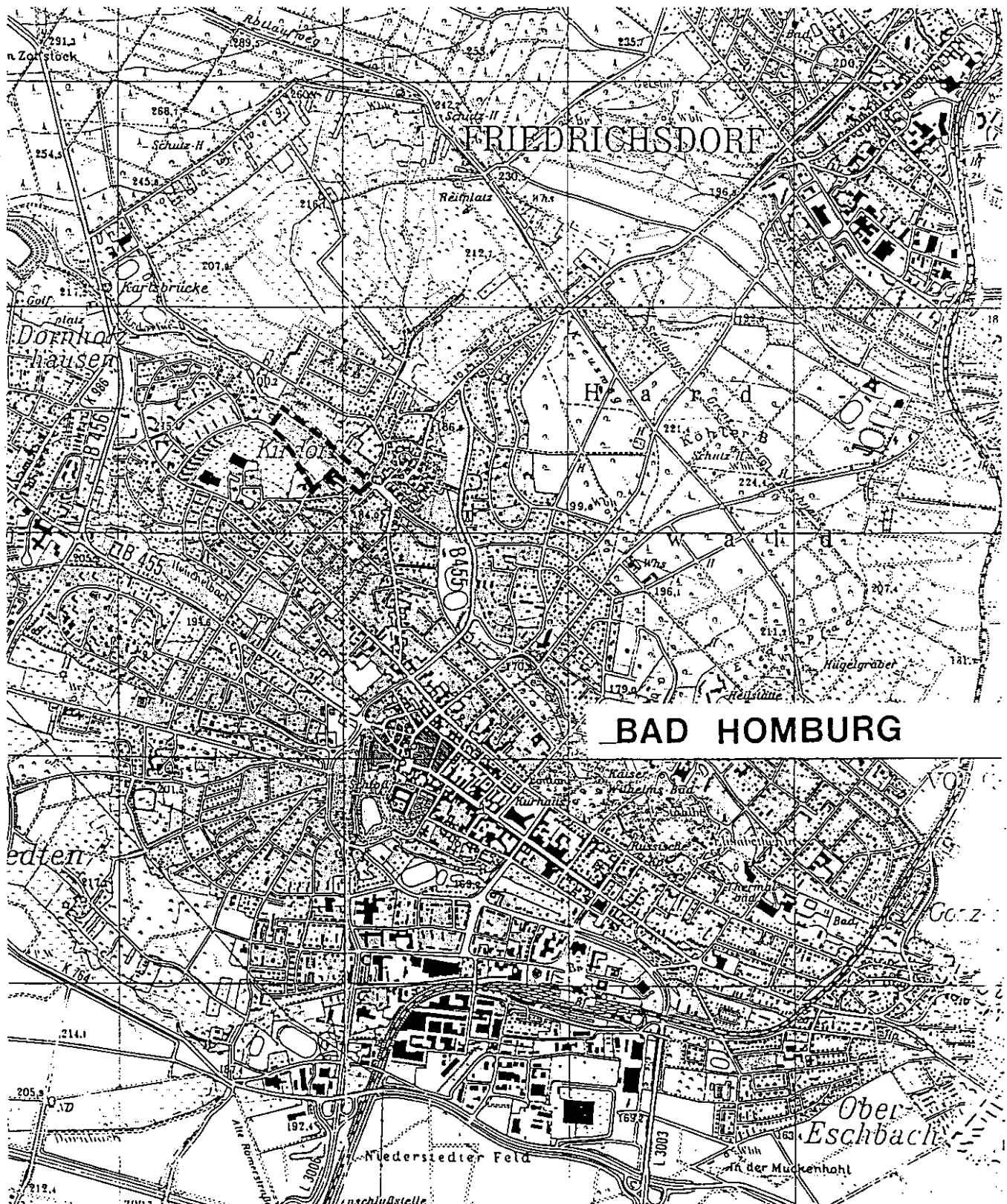
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.03.1993 in der Taunus-Zeitung und in der Frankfurter Rundschau sowie am 19.03.1993 im Taunus-Kurier.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung vom 15.1. bis 14.2.1996 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.12.1995.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.1996 beschlossen und in der Zeit vom 28.10. bis 29.11.1996 durchgeführt.

Abbildung 1:

Lage des Bebauungsplanes „Die Madesgärten“ 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 zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebbahnen vom 23.11.1994 (BGBl. Nr. 83 vom 29.11.1994).
- **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 (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 Investitionserleichterungs- 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)** in der Fassung der Bekanntmachung 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.

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, Wasser- und Bodenschutz) mit den siedlungsstrukturellen Funktionen und städtebaulichen Ansprüchen (Siedlungsklima, Freiflächengliederung, Naherholung, Freizeitgärten) harmonisiert werden.

Aufgrund festgestellter Bodenbelastungen (hauptsächlich angrenzend an das Gelände der ehemaligen Sattelfabrik Denfeld) ist die bisher betriebene kleingärtnerische Nutzung nicht weiter fortsetzbar. Für die belasteten Abschnitte sind standortsichernde Maßnahmen und verträgliche Nutzungen festzulegen.

Weiterhin gilt es, geeignete Ersatzflächen für die nicht mehr kleingärtnerisch nutzbaren Bereiche festzulegen, 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 Grünflächen / Verkehrsgrün mit folgenden Zweckbestimmungen aus:

- Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen,
- wohnungsferne Gärten und sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen,
- Flächen für Kleintierhaltung.

Es kann somit davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und mit diesem übereinstimmt.

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 ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Die Madesgärten“ 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 entlang des Kirdorfer Baches sowie die vorgesehenen umfangreichen Gehölzanpflanzungen Leitlinien zu einer deutlichen Aufwertung des Naturhaushaltes im Planungsgebiet, bezogen auf den jetzigen Zustand, vorgesehen.

Zusätzlich zu den geplanten Entwicklungsmaßnahmen kann eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz somit entfallen. Vielmehr soll die zu erwartende Verbesserung der Leistungsfä-

higkeit des Naturhaushaltes gemäß § 6b Abs. 5 HENatG in Anrechnung auf künftige Eingriffe gemäß § 6b (5) 2. HENatG gebracht werden.

Zur Quantifizierung der Biotopwertsteigerung dient die folgende Übersicht 1.

Übersicht 1:

Bilanz zu erwartender Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	Wert- punkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
			vor Maß- nahme	nach Maß- nahme	Sp.2 x Sp.3	Sp.2 x Sp.4
Sp. 1		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand						
02.100	Gebüsch / Hecken, trocken bis frisch sauer	36	900	600	32.400	21.600
03.110	Streuobstwiese, intensiv	32	1.200	800	38.400	25.600
04.110	Einzelbaum, einheimisch	31	4.620	2.250	143.220	69.750
04.120	Einzelbaum, nicht einheimisch	26	315	200	8.190	5.200
04.210	Baumgruppe, nicht einheimisch	28	300	0	8.400	0
06.910	Wiesenflächen, intensiv genutzt	21	4.700	0	98.700	0
09.120	Kurzlebige Ruderalflur	23	400	0	9.200	0
09.130	Ruderales Wiesen	39	1.400	0	54.600	0
09.210	Ausdauernde Ruderalflur	39	1.400	1.400	54.600	54.600
10.510	Weg / Fläche, versiegelt	3	1.400	0	4.200	0
10.530	Weg / Fläche, teilversiegelt	6	1.000	2.400	6.000	14.400
10.610	Weg, bewachsen	21	700	0	14.700	0
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6	300	800	1.800	4.800
11.191	Acker, intensiv genutzt	13	5.200	0	67.600	0
11.211	Grabeland	14	15.200	5.960	212.800	83.440
11.212	Klein- / Nutzgarten	19	2.100	0	39.990	0
11.225	Klein- / Ziergarten	20	5.600	16.040	112.000	320.800
Ausgleich						
02.400	Hecken- / Gebüschpflanzung, heimisch	27	0	2.400	0	64.800
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, neu	31	0	66	0	2.046
05.214	Mäßig schnellfließender Bach, Gewässergüte II und schlechter (B4), neu	50	0	400	0	20.000

Fortsetzung Übersicht 1:

Bilanz zu erwartender Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
			vor Maß- nahme	nach Maß- nahme	Sp.2 x Sp.3	Sp.2 x Sp.4
Sp. 1		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
09.150	Lineare Hochstaudensäume, bachbegleitend (B1 und B2), durch liegenlassen	36	0	3.300	0	118.800
09.150	Lineare Hochstaudensäume, gehölzbegleitend (B5), durch liegenlassen	36	0	700	0	25.200
11.221	Gärtnerisch gepflegte Fläche, strukturarm	14	0	5.700	0	79.800
11.225	Extensivrasen (B3)	21	0	1.000	0	21.000
Korrekturfaktor			- 5.235	- 2.516		
Summe			41.500	41.500	906.800	931.836
Biotopwertdifferenz: (Summe der Sp. 5 minus Sp. 6)					Biotopwertdiff.	- 25.036

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 - 25.036 Wertpunkte).

Die vorliegende Bilanzierung wurde unter folgenden Annahmen erstellt:

1. Innerhalb der Fläche für Freizeitgärten (16.840 m²) wurde die maximal mögliche Anzahl von Gartenlauben entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 3 und 22 unterstellt (16.300 m² : 250 m² = 67,4 Grundstücke $\Rightarrow$ 67 x 12 m² (max. Fläche einer Gartenlaube) = 804 m² überbaute Fläche).
2. Nicht als zu erhaltend gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB dargestellte Bäume und kleinere 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. 15 nur in Einzelfällen ergeben werden, wurden nicht bilanziert.
4. Für die Fläche B1 und B2 (Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) wurde der mittelfristig erreichbare Entwicklungszustand (Biotoptyp 09.150 lineare Hochstaudensäume) in der Berechnung unterstellt.

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 zur Zeit nur unzureichend vorhandene öffentliche Erschließung des Gebietes wird durch den Bebauungsplan erheblich verbessert. Neben den im Süden des Planungsgebietes und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegen wird eine zentrale öffentliche Grünzone mit Fuß- und Radweg zwischen Stedter Weg und den im Westen vorhandenen öffentlichen Grünflächen angelegt. Die Grünachse mit ihren Wegeflächen soll die angrenzenden privaten Grünflächen für Spaziergänger und Naherholungssuchende indirekt nutzbar und erlebbar machen. Daneben wird mit dem zusätzlich angelegten Weg der Weberpfad (außerhalb des Planungsgebietes am Nordufer des Kirdorfer Baches) entlastet. Damit sollen neben einer Konfliktreduzierung zwischen Fußgängern und Radfahrern auf dem Weberpfad auch eine geringere Störung der Bachflora und -fauna möglich werden. Die Wege sollen neben der Erschließung der privaten Grünflächen nur zu Unterhalt- und Pflegearbeiten durch kommunale Fahrzeuge befahren werden. Außer der Wegefläche parallel zum Regenüberlaufbecken sowie des Wegeabschnittes zwischen Stedter Weg und Flurstück 395, Flur 14, werden alle Wege nur in leichter Bauweise ausgeführt. Die erstgenannten Wegeabschnitte sind für eine Befahrung durch Kanalreinigungsfahrzeuge auszulegen.

Um den Erholungswert der Grünflächen zu sichern, wird eine Befahrung aller Wege durch Privatfahrzeuge ausgeschlossen. Um jedoch den An- und Abtransport von Erntegut und anderen auf den Gartenflächen benötigten Materialien zu ermöglichen, werden eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen zu diesem Zweck vorgesehen.

Neben zahlreichen Anpflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen und Laubbäumen sowie geschlossenen Gehölzkomplexen sind als wesentlichste Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entlang des Kirdorfer Baches ausgewiesen worden. Hauptziel der Entwicklungsmaßnahme ist, den empfindlichen 10 m Uferrandstreifenbereich zum Bach von kleingärtnerischen Nutzungen und deren Stoffeinträgen frei zu halten. Als Pufferflächen wurden zwei Zonen vorgesehen. In einer ersten an das Ufer des Baches angrenzenden Fläche soll sich über natürliche Sukzession ein begleitender Bach-Erlen-Uferwald entwickeln. Diesem vorgelagert ist die Entwicklung eines Saumes aus ausdauernden Hochstauden festgelegt worden. Als ergänzende Maßnahmen hierzu werden noch vorhandene Grünlandgesellschaften in einem Abschnitt zur artenreichen Wiese durch entsprechende Pflegemaßnahmen

entwickelt. Als weitere wichtige Planung zur Verbesserung des Biotopangebotes des Kirdorfer Baches soll der stark ausgebaute östliche Abschnitt vor Beginn der Verrohrung am Stedter Weg naturnah rückgebaut werden. Hierzu sind insbesondere eine Ausweitung des Gewässerbetts, eine Abflachung der Uferböschungen sowie Beseitigung von Betonufermauern sowie umfangreiche Anpflanzungen von Erlen und Weiden vorgesehen.

Geprägt wird das Gebiet durch die zur Zeit schon flächendeckende kleingärtnerische Nutzung. Die „Bewirtschaftung von Grund und Boden zur Gewinnung von Gartenfrüchten aller Art durch eigene Arbeit für den Eigenbedarf“ (so die Definition kleingärtnerischer Nutzung) wird im Planungsgebiet möglicherweise schon seit Mitte des 19. Jahrhunderts (damals als sogenannte „Armengärten“ zur Unterstützung Bedürftiger ausgewiesen) betrieben. Bei den Gärten handelt es sich um sogenannte „Eigentümergeärten“ im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

Der Bebauungsplan legt folgende Nutzungsformen fest:

1. Private Grünflächen. Zweckbestimmung: Freizeitgarten

Freizeitgarten

Im Bereich der Freizeitgärten sind der kleingärtnerischen Nutzung untergeordnete Nebenanlagen (Gartenlauben) zugelassen. Diese Gartenlauben dürfen höchstens eine Grundfläche von 12 m² einnehmen (je Grundstück ist nur eine Gartenlaube 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 Gartenlauben) innerhalb des Geltungsbereichs der Umfang der Gesamtbebauung begrenzt bzw. eingeschränkt werden.

2. Private Grünflächen. Zweckbestimmung: Grabgärten

Grabgärten

Die Grabgärten sind ausschließlich für einjährige Kulturen vorgesehen. Die Flächen dürfen weder durch Hecken noch durch Zäune abgegrenzt werden.

3. Private Grünfläche. Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

Obstbaumwiese

Zur landschaftlichen Gliederung und Einbindung der Kleingartenflächen ist an einer Stelle die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ vorgesehen. Die dort derzeit vorhandenen großkronigen hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten. Bei Verlust einzelner Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Neben den bereits beschriebenen öffentlichen Grünflächenzonen, die der Erschließung und Erholungsnutzung dienen sollen, ist eine weitere Ausweisung öffentlicher Grünflächen nicht vorgesehen. Insbesondere auf eine Ausweisung von Dauerkleingärten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird verzichtet.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone D der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d.H. (Verordnung vom 28.11.95).

Die im Gebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie das Regenüberlaufbecken sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Für regelmäßige Wartungs- und Pflegearbeiten sind geplante Wege ausreichend zu befestigen und auszulegen.

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

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

Für nicht kompostierbare Abfälle werden an vier verschiedenen Stellen zentrale Restmüll- sowie Wertstoffcontainer aufgestellt.

Das auf den öffentlichen Grünflächen anfallende Schnitt- und Mähgut, auch das auf den für eine kleingärtnerische Nutzung ungeeigneten, schadstoffbelasteten Flächen (vgl. Kapitel 7), kann einer Kompostierung zugeführt werden.

Im Rahmen von Pflanzmaßnahmen, insbesondere entlang von Wegen, sind die im Gebiet vorhandenen Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel zu beachten. Auf Abstände entsprechend der DIN 18.920 ist zu achten.

Entlang des Weges am Südrand des Geltungsbereichs sowie entlang der Wegeparzelle Flurstück 776/7 und 778/2 verlaufen Elektroversorgungskabel. Weiterhin sind die im Planungsgebiet vorhandenen Fernmeldeanlagen im Rahmen von Wegebau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die genaue Lage dieser Anlagen ist bei dem Versorgungsträger bzw. der Telekom AG zu erfragen.

7. SONSTIGES

Aufgrund bekannter Altlastenablagerungen im Umfeld der ehemaligen Sattelfabrik Denfeld wurden innerhalb des Geltungsbereichs Untersuchungen zur Bodenbelastung mit Schadstoffen durchgeführt (Bericht über die Untersuchung der Nutzbarkeit von Flächen als Nutzgärten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Madesgärten“ in Bad Homburg v.d.H., C.A.U. GmbH, Dreieich, Juli 1995 und Gutachten des Ingenieurbüros BGS, Darmstadt, August 1996).

Aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte (Blei, Zink, Cadmium) in drei unterschiedlich großen Abschnitten wurden in dem genannten Gutachten Flächen für eine kleingärtnerische Nutzung aufgrund der Bodenbelastungen ausgeschlossen. Diese Flächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ausgewiesen. Auf ihnen ist eine kleingärtnerische Nutzung unzulässig. Die belasteten Bereiche werden künftig als öffentliche Grünflächen (zum Teil mit geschlossenen Gehölzanpflanzungen) und als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB genutzt.

Ein weiterer Standort mit belasteten Böden befindet sich auf Flurstück 686/21, Flur 14.

Nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege ist angrenzend an den Geltungsbereich ein römischer Bestattungsplatz bekannt. Das Bebauungsplangebiet selbst wird für archäologische Funde als günstiger Standort eingestuft.

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Erschließung des Gesamtgebietes einschließlich der vorgesehenen Anpflanzungen werden Investitionen der Stadt Bad Homburg v.d.H. in Höhe von ca.

200.000,00 DM

aufgebracht werden müssen.

Bad Homburg, den 18.12.96

gez. Herder

Herder
Stadtrat



gez. Berg

Berg
Amt für Natur-u. Umweltschutz

Bad Homburg v.d.H., 18.12.1996
Le/Pog

Planbearbeitung:

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH

Landgraf-Friedrich-Straße 9

61350 Bad Homburg v.d.H.