

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 A „Kirdorfer Bachtal“

1 PLANUNGSVORGABEN.....	4
1.1 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet.....	4
1.2 Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.3 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechts-verhältnisse.....	5
2 GEGENWÄRTIGE SITUATION	6
3 LANDSCHAFTSPLANUNG	6
4 ERSCHLIEßUNG.....	7
5 VER- UND ENTSORGUNG	7
6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
6.1 Planungsziele	7
6.2 Beschreibung der Planungskonzeption	7
6.2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
6.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
6.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
6.2.4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	10
7 BODENORDNUNG.....	11
8 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBEWERTUNG.....	11
9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	15
9.1 Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB.....	15
9.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
9.1.2 Private Grünflächen - Zweckbestimmung Freizeitgärten	15
9.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
9.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
9.1.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
9.1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
9.1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
9.2 Satzung gemäß § 87 HBO.....	19
9.3 Hinweise	21

1 PLANUNGSVORGABEN

1.1 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet umfasst den Auenbereich des Kirdorfer Baches und die südlich und nördlich angrenzenden Nutzungen zwischen der Saalburgchaussee und der Ortslage Kirdorf. Es liegt nordwestlich des Stadtteils Kirdorf und umfaßt ein ca. 9,6 ha großes Gebiet in den Gemarkungen Kirdorf (überwiegend) und Bad Homburg. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Westen von der Bundesstraße 456 (Saalburgchaussee);
im Norden vom südlichen Bereich des Sportzentrums Nordwest und vom Usinger Weg;
im Osten von der Bebauung am Rotkreuzweg;
im Süden vom Spielplatz „Am Mades“, der südlichen Grenze des Kirdorfer Baches bis zur „Sandbach“ und der Bebauung „Im Nesselbomfeld“ und „In den Winkelwiesen“ bis zur B 456.

Es beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Bad Homburg, Flur 7, Flurstücke 1/2, 1/3, 2/1, 3/7, 7/4, 9/4, 10/1, 11/1, 59/1
Gemarkung Kirdorf, Flur 13, Flurstücke 724 bis 732, 733/1, 733/2, 734/1, 734/2, 735/1, 735/2, 736/1, 736/2, 737/1, 737/2, 738/1, 738/2, 739/1, 739/2, 749 tlw
Gemarkung Kirdorf, Flur 17, Flurstücke 219, 232 (Teilstück südlich Usinger Weg), 233 (Teilstück südlich Usinger Weg), 235/1, 236 (Teilstück südlich Usinger Weg), 257 bis 265, 452/266, 453/266, 267 bis 271, 309/1, 310/1, 311/1, 312/1, 313/1, 314/1, 315, 316, 317/1, 318/1, 319/1, 320/1, 321/1, 322/1, 323, 324/1, 324/2, 325, 326, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 442/329, 441/330, 331 bis 336, 337/1, 338, 339, 340/1, 341/1, 342/1, 343/1, 344/1, 345/1, 346/1, 347, 348, 349/2, 349/3, 350/2, 350/3, 351/2, 351/3, 352/1, 352/2, 353/1, 353/2, 354, 355, 356/1, 357 bis 366, 440/367, 368/1, 368/2, 443/36, 433/4 tlw, 433/5, 434/2, 434/3, 435/4, 436/1, 437/1.

Im Zuge der Bearbeitung stellte sich heraus, daß z.Zt. gärtnerische Nutzung auf der Parzelle des Usinger Weges betrieben wird. Das Planungsgebiet wurde daher um das Flurstück 433/4 tlw. und 433/5 (Gemarkung Kirdorf, Flur 17) nach Norden erweitert. Außerdem wurde durch eine Geltungsbereichsüberlagerung mit dem am 10.06.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 721 „Sportzentrum Nordwest“ die Herausnahme des Flurstücks 374/2 tlw. in Flur 17 der Gemarkung Kirdorf aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Durch weitere geringfügige redationelle Änderungen des Geltungsbereichs und mittlerweile durchgeführte Grundstücksteilungen ergaben sich Änderungen in der Aufzählung der Flurstücksnummern gegenüber dem Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan.

Durch eine weitere Geltungsbereichsüberlagerung im Südosten des Plangebiets am Spielplatz mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Hofheimer Straße/ Am Mades“ wurde die Herausnahme aller Flurstücke in der Flur 7 südlich der Bachparzelle im Bereich des Spielplatzes erforderlich. Es liegen nun keine Flurstücke der Flur 7 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44A. Des weiteren wurde im Westen des Plangebiets die Parzelle der Bundesstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da dort keine Planungen erfolgen.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Bad Homburg hat mit dem Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan vom 10.12.1992 den Vollzug der Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (Illegale Kleinbauten im Außenbereich, vom 25.5.1990) eingeleitet. Im Zuge dieser Gesetzesergänzung sind Gebiete für die Gartennutzung im Bebauungsplan mit dem Ziel auszuweisen, Bereiche, in denen Gartenhütten

errichtet werden können und kleingärtnerische Nutzung betrieben werden kann, von den Bereichen zu trennen, in denen diese Nutzungen künftig nicht zulässig sein werden.
Zum vorliegenden Bebauungsplan gehört ein Landschaftsplan, der mit seinen Aussagen integriert wurde. Detaillierte Angaben zur Bestandserfassung und Analyse des Plangebiets aus landschaftsplanerischer Sicht sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

1.3 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.4.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 22.4.1993
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19.9.1980, i. d. F. der Bek. vom 16. April 1996
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990, zuletzt geändert am 23.09.1994
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990

Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen, am 09.03.1995 von der Hessischen Landesregierung festgestellt, stellt das Plangebiet als Bestandteil des „Regionalen Grünzuges“, als „Gebiet für den Biotop- und Artenschutz“ und als „Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer“ dar. Vorrangig zu entwickelnde Biotoptypen sind im Bereich des Plangebiets die Streuobstwiesen, großflächigen Gebüsche und die bachbegleitenden Gehölzbestände.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (1992) stellt das Planungsgebiet überwiegend als „Grünfläche/Parkanlage und sonstige öffentliche und private Grünanlagen“ dar, der Spielplatz im Osten des Planungsgebietes wird als „Grünfläche/Sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen“ und das Gelände des Sportzentrums im Nordwesten des Planungsgebietes als „Grünfläche/Sportanlagen“ dargestellt.

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (1984) wird zusätzlich der Usinger Weg und der Weg entlang des Kirdorfer Baches als „Fuß- und Wanderweg/Bestand“ und der Gehölzbestand am Kirdorfer Bach als „Grünverbindung/Bestand“ dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Zweckverband "Naturpark Hochtaunus", dessen Satzung seit dem 11.12.1967 Rechtskraft besitzt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet Zone D gemäß Verordnung vom 28.11.1985.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan

2 GEGENWÄRTIGE SITUATION

Das Plangebiet liegt in einem Raum, der durch seine Lage am Ortsrand zum Taunus hin zahlreichen sehr unterschiedlichen Nutzungsansprüchen unterliegt:

- Anbau von Produkten des täglichen Verzehrs in kleinem Maßstab im eigenen Garten
- Erholung im eigenen Garten
- Erholung durch Spaziergehen und Landschaftserlebnis
- Betreiben von Freizeitsportarten wie Radfahren, Reiten und Laufen
- Besuch der in der Nähe des Plangebiets vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen und der dortigen Veranstaltungen einschließlich des damit verbundenen Verkehrs

Außerdem ist der Bereich des Bebauungsplans geprägt von sehr gegensätzlichen Voraussetzungen:

- Der Kirdorfer Bach ist ein potentieller Retentionsraum (Quelle: "Hydrogeologisches Gutachten zur Anlage von Versickerungs- und Retentionsflächen im Gebiet der Stadt Bad Homburg", April 1996)
- Im Plangebiet kommen einige nach Naturschutzrecht schutzwürdige Flächen bzw. Strukturen vor
- In Teilen des Gebiets besteht der begründete Verdacht auf Altablagerungen bzw. Altlasten (siehe hierzu Kapitel 2.6 Vorbelastungen des Erläuterungsberichts zum Landschaftsplan)
- Ein Teil der Gartennutzungen ist illegal nach § 35 BauGB und befindet sich außerdem teilweise auf den Altlastenverdachtsflächen
- Kleinere Bereiche der Gartennutzungen haben Tendenzen einer Splittersiedlung entwickelt

Diese sehr vielfältige und teilweise ungeordnete Nutzungsstruktur birgt zahlreiche Konflikte:

- Zerstörung gefährdeter naturschutzwürdiger Strukturen durch unverträgliche Nutzungen oder Verschmutzung
- Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch den Kontakt mit verunreinigtem Erdreich
- Verlust der hohen Qualität des Planungsraums als Gebiet für die Erholung der westlichen Stadtteile Bad Homburgs durch Zersiedelung, Verschmutzung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Entsprechend dem Hessischen Naturschutzgesetz wurde eine detaillierte Erhebung der abiotischen und biotischen Grundlagen (Landschaftsbild, Relief, Geologie, Boden, Klima, Oberflächengewässer, Grundwasser, Pflanzen- und Tierwelt, Freizeit- und Erholungsnutzung) durchgeführt und die jeweiligen Leitbilder formuliert. Die Bewertung des realen Zustands zur Ermittlung der eventuellen Schutzwürdigkeit sowie der Schwere geplanter Eingriffe und die erforderlichen Maßnahmen sind aus den entsprechenden Kapiteln des Landschaftsplanes zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Landschaftsplan ist mit seinen Planungsaussagen nach Maßgabe der gesetzlichen Möglichkeiten vollständig in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Entwicklungsziel des Landschaftsplans ist der Schutz und die Entwicklung eines naturnahen öffentlichen Grünzuges als wichtiges Verbindungselement zur freien Landschaft.

Von besonderer Bedeutung sind hierbei:

- Schutz und Entwicklung der ökologisch wertvollen Biotope Kirdorfer Bach mit Ufergehölzsaum bzw. Auwald und Winkelwiesen
- Wiederherstellung eines Biotopverbundes durch siedlungsfreie Verknüpfung des Kirdorfer Feldes mit Kirdorfer Bachtal und Winkelwiesen
- Klare Raumgliederung der Landschaft durch Bündelung der Funktionseinheiten
- Schutz der menschlichen Gesundheit durch Aufhebung der gärtnerischen Nutzung von Altlastenflächen
- Verbesserung des Wegenetzes für die naturnahe Erholung

4 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung für den motorgetriebenen Verkehr erfolgt ausschließlich über den Usinger Weg. Im Bebauungsplan wird lediglich der Bestand festgeschrieben.

Für die Erholungsnutzung wird ein neuer Fußweg in Nord-Süd-Richtung durch die Winkelwiesen als Verbindung zwischen dem Baugebiet Nesselborn und dem Weberpfad festgesetzt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Da im Bebauungsplan keine Bauflächen oder sonstige Einrichtungen festgesetzt werden, entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen für die Ver- und die Entsorgung.

Dargestellt sind im Bebauungsplan die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das sind i. E. die Versorgungsleitungen der Stadtwerke für Gas und Wasser, die Stromleitungen des Elektrizitätswerks, die Abwasserkanäle der Stadt und eine Hochdruckgasleitung der MainGas AG in der Bundesstrasse 456.

6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

6.1 Planungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- Generelle Neuordnung der Freizeitnutzungen im Bereich des Plangebiets durch planungsrechtliche Absicherung der bestehenden und geplanten Gartennutzung
- Ausschluß der Gartennutzung in landschaftlich wertvollen-Bereichen durch Ausweisung von Gebieten für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausschluß der Gartennutzung in Bereichen mit gesundheitsgefährdenden Belastungen und Schaffung von Ersatzflächen
- Sicherung und Verbesserung der hohen Qualität des Plangebiets als Naherholungsgebiet der Bad Homburger Bevölkerung

6.2 Beschreibung der Planungskonzeption

6.2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Insgesamt werden ca. 1,6 ha „Private Grünflächen - Zweckbestimmung Freizeitgärten“ im Bereich des Lehmkaufsfeldes planungsrechtlich abgesichert. Bei einer anzustrebenden Gartengröße von jeweils max. ca. 500 qm können dort ca. 30 Freizeitgärten eingerichtet werden.

Rückgebaut werden sollten hingegen die zwei Freizeitgärten am Südwestrand der Winkelwiesen (Umwandlung in Streuobstwiesen) und die 12 Freizeitgärten im Bereich der Altlastenverdachtsfläche östlich des Parkplatzes am Usinger Weg (Umwandlung in Auwaldsukzessionsfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 5.800 qm. Die Grundstücke dieser Gärten befinden sich weitgehend in städtischem Besitz.

Mit dieser Maßnahme werden folgende Ziele verfolgt:

1. Landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung;
2. Konzentration der Gartennutzung mit ihren störenden Folgen auf eine ortsrandnahe Teilfläche;
3. Freihaltung des Uferbereichs von Gewässern gemäß § 68 HWG;

4. Aufhebung des geschlossenen Siedlungsbandes entlang des Kirdorfer Baches zwischen Kirdorf und Saalburgchaussee und Wiederherstellung eines naturnahen Biotopverbundes zwischen Kirdorfer Feld, Kirdorfer Bach und Winkelwiesen;
5. Aufhebung der gärtnerischen Nutzung einer Altlastenfläche.

Zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen oder Eingriffen in Natur und Landschaft werden für Nutzung und Gestaltung der Gärten folgende Auflagen festgesetzt:

- Zur Erhaltung des Bodens mit seinen Nutzungs-, Regulations-, Standort- und Lebensraumfunktionen wird die Grundfläche von Gartenhütten auf 12 qm begrenzt. Durch die Verwendung von Punkt- oder Streifenfundamenten wird der Eingriff in den Boden vermindert.
- Zur Verminderung bzw. Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungs- und Abflußregulationsfunktion) soll das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser gesammelt und auf dem Grundstück versickert werden. Wegeflächen dürfen nur in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Qualität von Oberflächengewässern sollte ein Streifen von 10 m landseits der Böschungsoberkante des Bachtals von baulichen Anlagen aller Art und intensiven Nutzungen freigehalten werden.
- Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhe der Gartenhütten auf 2,50 m begrenzt. Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen in Grüntönen oder Erdfarben soll sicherstellen, daß die Gartenhütten keinen Fremdkörper in der Landschaft darstellen. Für eine landschaftsgerechte Eingrünung der Gärten werden Laubholzhecken vorgeschlagen. Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und Festsetzungen zu Art und Anzahl neuzupflanzender Bäume und Gehölze soll eine ausreichende Durchgrünung und damit auch eine verbesserte Einpassung des Gartengebietes in ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.
- Die Erhaltung bzw. Anpflanzung eines Baum- und Gehölzbestandes aus einheimischen und standortgerechten Arten soll die Anlage von arten- und strukturreichen Gärten mit hoher Lebensraumqualität für die Tierwelt sicherstellen. Um die Trennwirkung des Zaunes für Kleinsäuger zu vermindern, sollten Zäune erst in ca. 20 cm Höhe über dem Boden beginnen.

6.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein Ergebnis der Bestandsaufnahme von Pflanzen- und Tierwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die eindeutige Schutzwürdigkeit von Winkelwiesen, Auwald und Ufergehölzsaum am Kirdorfer Bach im Sinne des HENatG. Bachlauf und Auwald des Kirdorfer Bachtals genießen als geschützte Lebensräume nach § 23 HENatG einen rechtlichen Schutz.

Im einzelnen werden folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt:

Ufergehölzsaum und Auwald am Kirdorfer Bach

Ufergehölzsaum und Auwald am Kirdorfer Bach sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Forstliche Maßnahmen sollten nur zum Schutz von Erholungssuchenden auf dem Weberpfad und durch die Nachpflanzung standortgerechter und einheimischer Baumarten (Schwarzerle, Silberweide, Esche, Stieleiche etc.) zur Ufer- und Böschungssicherung durchgeführt werden.

Neuanlage von Auwald/Auwaldsukzessionsfläche

Nördlich des Kirdorfer Baches ist aus Gründen des Gewässerschutzes und des Arten- und Biotopschutzes der Auwald im Bereich des Lehmkaufsfeldes und der Freizeitgärten am Usinger Weg zu erweitern. Hierzu sind zunächst alle baulichen Anlagen (Hütten, Zäune etc.) sowie die nicht heimischen Bäume und Gehölze zu entfernen. Die Auwaldsukzession sollte dann durch eine geeignete Initialpflanzung in Gang gesetzt und beschleunigt werden.

Der bestehende Grillplatz am Südufer des Kirdorfer Baches westlich der Bachbrücke soll durch Entfernung der Holzbänke und Rückbau der Wege und Trampelpfade (Bodenlockerung) aufgelöst werden. Das Gelände ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Winkelwiesen

Die wertvolle Grünlandvegetation in den Winkelwiesen ist durch eine geeignete Pflege (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni oder extensive Beweidung mit Schafen) als Trift- oder Mähweide sicherzustellen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die vorhandenen Trampelpfade sollen rückgebaut werden (Bodenlockerung und Grünlandeinsaat), um Beeinträchtigungen der Vegetation und Beunruhigungen der Tierwelt zu vermindern. Die erweiterten Hausgärten am Südrand der Winkelwiesen sind wieder einer standortgerechten, extensiven Grünlandnutzung zuzuführen.

Streuobstwiesen

Am Südwestrand der Winkelwiesen sollen die beiden Freizeitgärten (ca. 1.100 qm) in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umgewandelt werden. Die dort angrenzende, ca. 300 qm große unverbusste Streuobstbrache soll ebenso wie die unverbusste Streuobstbrache östlich der Winkelwiesen (ca. 0,26 ha) einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Für die Wiesenbereiche ist eine entsprechende Pflege (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni oder extensive Beweidung mit Schafen) als Trift- oder Mähweide sicherzustellen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Obstbäume sind durch regelmäßige, fachgerechte Schnitte zu pflegen.

Abgängige Obstbäume sind durch Nachpflanzungen mit altbekannten, lokaltypischen Sorten der entsprechenden festgesetzten Pflanzenauswahlliste zu ersetzen.

Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln

Als Sichtschutz zwischen Freizeit- und Hausgärten und als Biotopvernetzungselement ist die Anlage einer ca. 800 qm großen Baumhecke auf den Flurstücken 739/1 und 739/2 in Flur 13 der Gemarkung Kirdorf vorgesehen. Es sind die Arten der entsprechend festgesetzten Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

6.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fuß- und Radwege

Als wichtigste Maßnahme zur Besucherlenkung im Bereich der Winkelwiesen wird der Rückbau bzw. die Rekultivierung der Trampelpfade im zentralen Bereich des Wiesengeländes festgesetzt.

Durch die Neuanlage eines Weges in Süd-Nord-Richtung im Westen der Winkelwiesen mit Neubau einer Holzbrücke östlich der Einmündung des Röderwiesen-Baches in den Kirdorfer Bach wird der bestehende und bisher mehr oder weniger blind endende Fußweg an der Saalburgchaussee an das bestehende Wegenetz der freien Landschaft angeschlossen. Hierdurch werden neue Wegebeziehungen entlang des Kirdorfer Bachtals bis in das Kirdorfer Feld erschlossen. Gleichzeitig entsteht durch die neue Verknüpfung mit dem Weberpfad entlang des Kirdorfer Baches ein reizvoller Rundweg im Wohnumfeld der südlich gelegenen Wohnsiedlungsgebiete. Dieser neue Weg wird im Auwaldbereich so geführt werden, daß keinerlei Baumfällmaßnahmen erforderlich werden. Der bestehende Holzsteg über den Kirdorfer Bach, ca. 80 m westlich der Brücke, soll zusammen mit dem zugehörigen Trampelpfad rückgebaut werden.

Parkplatz Sportzentrum Nordwest

Der östlich des Sportzentrums gelegene Parkplatz soll zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild umgestaltet werden. Vorgeschlagen wird die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen mit entsprechenden Grünstreifen. Da der Parkplatz nur an 20 - 30 Tagen im Jahr vollständig belegt sein wird, sollten die Stellplätze mit Schotterrassen und die Fahrgassen mit Kiesdecke angelegt werden.

6.2.4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich laut Altablagerungskataster des Umlandverbandes Frankfurt (Ausdruck vom 13.10.1994) zwei Altablagerungen mit den Schlüssel-Nr. 434001010007 (Weberpfad Süd) und 434001010008 (Weberpfad Nord). Die Flächen befinden sich östlich des Sportzentrum-Parkplatzes nördlich und südlich des Kirdorfer Baches. Nach Kenntnisstand des Amtes für Natur- und Umweltschutz der Stadt Bad Homburg v.d.H. wurden hier lt. Auskünften aus der Bevölkerung Bauschutt und Abfälle verschiedenster Art abgelagert. Eine Untersuchung der Verdachtsflächen insbesondere bei vorhandener oder geplanter kleingärtnerischer Nutzung wurde für notwendig erachtet.

Die C.A.U. GmbH/Dreieich wurde daher vom Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe mit der „Untersuchung der Nutzbarkeit von Flächen als Nutzgärten zur Aufstellung des B-Planes 44A“ beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen seit April 1995 vor. Der Untersuchungsbereich befand sich nördlich des Kirdorfer Baches zwischen Parkplatz des Sportzentrums Nordwest und dem östlichen Ortsrand von Kirdorf und beinhaltete die Altablagerung 434001010008. Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Für den östlichen Teil des Untersuchungsbereiches (Lehmkaufsfeld) ergeben sich aus den durchgeführten Bodenuntersuchungen keine Hinweise, die gegen eine Ausweisung dieser Fläche für künftige Nutz- und Kleingärten sprechen.

Für den westlichen Teil des Untersuchungsbereiches wird empfohlen, das Gelände nicht für eine Nutzung als Klein- oder Nutzgarten auszuweisen. Das Gelände liegt im Bereich der Altablagerung 434001010008, die vermutlich in Form einer Berganlehnung verfüllt wurde und in dem sich derzeit 12 Freizeitgärten befinden. Hier wurden u.a. Schlacke unbekannter Herkunft, Koksreste, Holzkohlereste, Ziegelbruch, Steine und Glasscherben verfüllt, die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt stellenweise mehr als 6 m.

Chemische Untersuchungen ergaben in den oberen Bodenschichten (0 - 30 cm) Bleigehalte bis zu 454 mg/kg, Cadmiumgehalte bis zu 5,6 mg/kg und Zinkgehalte bis zu 980 mg/kg. In den Bodenschichten von 30 - 60 cm u. GOK wurden bis zu 659 mg/kg Blei, bis zu 2,7 mg/kg Cadmium und bis zu 972 mg/kg Zink nachgewiesen, zusätzlich wird der Gehalt an polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) mit bis zu 68,2 mg/kg und von Benzo[a]pyren mit bis zu 4,99 mg/kg angegeben. Für Blei, Cadmium, Zink und Benzo[a]pyren werden die einschlägigen, nutzungsbezogenen (hier für Klein- und Hausgärten, landwirtschaftliche Flächen, Obst- und Gemüseanbau) Schwellen- und Orientierungswerte nach LÖLF (1988) und EICKMANN & KLOKE (1993) z.T. deutlich überschritten. Die Sanierungsschwellenwerte der hessischen Altlasten VwV (Entwurf v. 01.09.1994) werden durch PAK, Blei, Kupfer und Chrom an mehreren Stellen übertroffen. Die Gutachter empfehlen daher die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung zur besseren Eingrenzung der Altablagerung, die Beprobung von Bach- und Grundwasser sowie die Einbeziehung der Altablagerung 434001010007 am gegenüberliegenden Bachufer in die Untersuchung. Im Hinblick auf die Nutzung des derzeitigen Gartengeländes bis zum Inkrafttreten des B-Planes sehen die Gutachter keinen unverzüglichen Handlungszwang z.B. im Sinne eines Aufenthaltverbotes. Es wird allerdings empfohlen, die Nutzer der Gärten über die Bodenuntersuchungen aufzuklären und ihnen zu empfehlen auf den Anbau von Wurzelgemüse (z.B. Möhren, Schwarzwurzel, Spargel) sowie Erdbeere zu verzichten und Blattgemüse vor dem Verzehr intensiv zu reinigen.

Laut Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes des Hochtaunuskreises vom 10.07.1995 ist das betreffende Gelände im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht mehr für eine Nutzung als Klein- oder Nutzgarten auszuweisen. Eine anderweitige Nutzung wird vorgeschlagen.

Bis zum Inkrafttreten des B-Planes ist die Nutzung des Gartengeländes wie folgt zu regeln:

- die Benutzer sind über die Bodenuntersuchung zu unterrichten und auf die Gefahrenquellen hinzuweisen,
- die orale Aufnahme von Bodenpartikeln über den Pfad Boden - Hand - Mund ist zu vermeiden,
- Kinderspielplätze (Sandkästen) sind nicht anzulegen bzw. diese sind zu entfernen,
- Spielen auf dem und im Erdbereich (z.B. auf der Wiese und in den Beeten) sollte unterbleiben,
- auf den Anbau von Wurzelgemüse (z.B. Möhren, Schwarzwurzel, Spargel usw.) sowie Erdbeeren ist zu verzichten. Das Blattgemüse ist vor dem Verzehr intensiv zu reinigen.

Nach eigenen Beobachtungen sind in der südlichen Böschung des Kirdorfer Bachtals im Bereich der Altablagerung 434001010007 Dosen, Ziegelbruch und Bauschuttreste erkennbar. Laut Altablagerungskataster des UVF (Ausdruck vom 13.10.1994) wurden hier auf einer Fläche von max. 2.900 qm und mit einer Ablagerungstiefe von 2,0 m in Form einer Berganlehnung Hausmüll, Bauschutt, Straßenkehrriecht und vermutlich auch Sperrmüll illegal abgelagert. Eine Oberflächenwasserverunreinigung wird vermutet. Die Durchführung einer zunächst orientierenden Untersuchung ist vom Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe beabsichtigt.

Für die Altablagerungsverdachtsfläche mit der Schlüssel-Nr. 434001010008 (Weberpfad Nord) hat sich somit der Altlastenverdacht durch o.g. Untersuchungen bestätigt. Nach bisherigen Kenntnisstand ist für diese Fläche zwar keine Sanierungsnotwendigkeit gegeben, wohl aber eine Nutzungsänderung i.S. eines Wegfalls der gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche muß daher, in der von der C.A.U. GmbH (1995) ermittelten Abgrenzung, als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan dargestellt werden. Vorbehaltlich vertiefender Untersuchungen wird als Folgenutzung eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Für die Altablagerungsverdachtsfläche mit der Schlüssel-Nr. 434001010007 (Weberpfad Süd) wurden bisher keine orientierenden Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund des zeitlichen und örtlichen Zusammenhanges mit der Verfüllung der Altlast Weberpfad Nord und anhand eigener Beobachtungen, wonach in der Böschung des Bachtals Bauschutt- und Hausmüllreste zu erkennen sind, hat sich der Altlastenverdacht für diese Fläche verstärkt. Auch sie wird daher als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan dargestellt. Als Abgrenzung wird die im Kartenmaterial des UVF dargestellte Fläche übernommen und aufgrund eigener Beobachtungen bis zur Böschung des Bachtals erweitert.

7 BODENORDNUNG

Die öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend in städtischem Besitz. Lediglich für die Herstellung der neuen Wegeverbindung sind Grundstückskäufe erforderlich, da sich die Wiesen in privatem Besitz befinden.

Für die Flächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden sind, kann für die Eigentümer ein Übergabeanspruch durch die Stadt bestehen (§ 40 (1) Nr. 14 BauGB).

8 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBEWERTUNG

Die abschließende Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 5 HENatG und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 A erfolgt durch den Abgleich zwischen Bestandssituation und angestrebten Planungszustand.

Der sog. „Voreingriffszustand“, d.h. der Zustand von Natur und Landschaft zu einem Zeitpunkt vor der Errichtung der Freizeitgärten, muß im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt werden, da nach augenblicklichen Kenntnisstand die derzeit vorhandenen Freizeitgärten entweder als Folgenutzung einer illegalen Ablagerungsfläche (Freizeitgärten am Usinger Weg) oder als Folgenutzung von Ackerland (Lehmkaufsfeld) anzusehen sind. Die Errichtung von Freizeitgärten hat sich somit nicht negativ auf den damaligen Zustand von Natur und Landschaft i.S.d. § 8 BNatSchG und § 5 HENatG ausgewirkt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den angestrebten Planungszustand werden folgende Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 5 HENatG verursacht:

1. Anlage von Freizeitgärten

Durch die Neuanlage von 0,96 ha Freizeitgärten im Lehmkaufsfeld werden 0,34 ha Streuobstwiesen, 0,46 ha Intensiv-Grünland und 0,16 ha Ackerland umgenutzt. Für Streuobstwiesen und Grünland wird dies, auch bei Erhaltung des vorhandenen Obstbaumbestandes, eine Intensivierung der Nutzung bedeuten. Der periodische Bodenbruch und die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln werden Bodenleben und Grundwasserqualität ebenso beeinträchtigen wie die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt. Durch den Bau von Hütten und Wegen auf den Gartengrundstücken werden die Nutzungs-, Regulations-, Standort- und Lebensraumfunktionen des Bodens und die dort vorhandene Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig beeinträchtigt. Der häufige Aufenthalt der Gartennutzer wird zu einer Beunruhigung der Tierwelt führen und durch die Einfriedungen wird der Erholungswert der vormals freien Landschaft über eine Einschränkung der Zugänglichkeit vermindert.

2. Anlage von Fuß- und Radwegen

Durch die Neuanlage von ca. 200 qm wassergebundenen Fuß- und Radwegen und eines Holzsteges über den Kirdorfer Bach im Bereich der Winkelwiesen werden ca. 100 qm extensives Grünland und ca. 100 qm Auwald beansprucht. Hierdurch werden die Nutzungs-, Regulations-, Standort- und Lebensraumfunktionen des Bodens und die dort vorhandene Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig beeinträchtigt. Der Wasserhaushalt des Gebietes wird nicht beeinträchtigt, da die Wege wassergebunden angelegt werden. Die Maßnahme dient primär dem Arten- und Biotopschutz und dem Erholungswert, da hierdurch die Voraussetzungen für eine Verlagerung der Erholungsnutzung aus den zentralen Wiesenbereichen geschaffen werden. Es wurde besonderer Wert darauf gelegt, die Wegetrasse im Auwaldbereich so zu legen, daß Baumrodungen nicht erforderlich sein werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Grundsätze der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 6a HENatG sind durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der ökologischen Ausgestaltung der Freizeitgarten- und Wegeflächen berücksichtigt worden. Die beschriebenen Eingriffe in den Naturhaushalt sind insgesamt als ausgleichbar zu bewerten und können innerhalb des Planungsgebietes durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG kompensiert werden:

Freizeitgärten

- Neuanlage von ca. 5.600 qm Auwald durch Umwandlung von Freizeitgärten, Intensiv-Grünland und Ackerland
- Pflanzung einer Baumhecke (ca. 800 qm) auf Ackerland
- Neuanlage einer 1.100 qm großen, extensiv genutzten Streuobstwiese durch Umwandlung von Freizeitgärten
- Wiederherstellung von 2.900 qm Streuobstwiesen durch Wiederaufnahme der Nutzung von unverbüssten Streuobstbrachen

Durch diese Maßnahmen werden naturnahe oder extensiv genutzte Lebensräume auf einer Fläche von ca. 1,1 ha geschaffen. Es handelt sich dabei um Biotopstrukturen mit hohem bis sehr hohem Wert für den Arten- und Biotopschutz, von besonderer Bedeutung ist die Erweiterung des Auwaldes am Nordufer des Kirdorfer Baches, der hier augenblicklich nur als schmaler Saum ausgebildet ist. Die Umnutzung von insgesamt ca. 5.800 qm Freizeitgärten, ca. 800 qm Ackerland und ca. 1.400 qm Intensiv-Grünland wirkt sich positiv auf die Nutzungs-, Regulations-, Standort- und Lebensraumfunktionen der Böden und die Qualität von Grund- und Oberflächengewässern aus. Die Pflanzung von Baum- und Gehölzbeständen trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas (Sauerstoff- und Frischluftproduktion) bei und gliedert das Orts- und Landschaftsbild.

Fuß- und Radwege

- Rückbau von ca. 500 qm Trampelpfaden im Bereich der Winkelwiesen
- Rückbau des Grillplatzes (ca. 200 qm) im Kirdorfer Bachtal (Sukzessionsfläche)
- Rückbau des Holzsteges über den Kirdorfer Bach in Höhe des Grillplatzes
- Pflanzung von ca. 16 Laub- und Obstbäumen entlang der Saalburgchaussee und auf dem Parkplatz am Sportzentrum.

Zusätzlich zu den Rückbaumaßnahmen vorhandener Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (ca. 700 qm) werden Baum- und Gehölzbestände (ca. 900 qm) mit positiven Eigenschaften im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz, das örtliche Klima, die versch. Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt neu angelegt. Durch die Verlagerung der Erholungsnutzung aus dem zentralen Bereich auf die neue Wegeverbindung durch die Winkelwiesen werden insbesondere die Voraussetzungen für eine höhere Lebensraumqualität für die Tierwelt geschaffen.

Die durch die Neuanlage von Freizeitgärten und Wegen verursachten Eingriffe können insgesamt als kompensiert angesehen werden. Die Neuanlage von ca. 9.600 qm Freizeitgärten wird durch die Anlage von Auwald, Baumhecken und Streuobstwiesen auf einer Fläche von insgesamt ca. 11.000 qm kompensiert. Für die Neuanlage von ca. 200 qm Wegen sind Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 700 qm vorgesehen.

Auch die Durchführung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Verfahren der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 belegt die Kompensation der beabsichtigten Eingriffe durch die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wert	Flächenanteil		Biotopwert (Punkte)	
		pkte. je qm	Bestand	Planung	Bestand	Planung
01.133 B	Erlen-Eschen-Bachrinnenwald	59	22370	22270	1319830	1313930
01.137	Neuanlage von Auwald/Bruchwald	36		5687		204732
01.152	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im/am Wald	32		200		6400
01.153 B	Typisch voll entwickelter Waldrand, gestuft incl. Krautsaum	59	900	900	53100	53100
02.200 B	Gebüsche, Hecken, Säume: trocken bis frisch, basenreich	41	290	290	11890	11890
02.300 B	Gebüsche, Hecken, Säume: nass	39	900	900	35100	35100
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	27	667	729	18009
02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	23	1023	1023	23529	23529
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	31		1100		34100
03.130 (B)	Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet	50	1700	2900	85000	145000
04.210	Baumgruppe (heimisch, standortgerecht, Obstbäume)	33	200	200	6600	6600
	Korrektur		-200	-200		
05.212	Schnellfließende Bäche (Oberlauf), Gewässergütekl. <= II	47	2400	2400	112800	112800
05.243	Naturfern ausgebaute Gräben	7	100	100	700	700
06.110 (B)	Nährstoffarme Feuchtwiesen	59	2800	2800	165200	165200
06.310 (B)	Frischwiesen, extensiv genutzt	44	26800	26800	1179200	1179200
06.320	Frischwiesen, intensiv genutzt	27	6000		162000	
06.930	Naturnahe Grünlanddeinsaat (Kräuterwiese)	21		500		10500
09.160	Straßenränder, intensiv gepflegt, artenarm	13	390	390	5070	5070
09.210 B	Ausdauernde Ruderfluren frischer Standorte	39	757		29523	
09.250 (B)	Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung	42	2900		121800	
09.260 B	Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung	56	1900	1900	106400	106400
09.280	Rekultivierte Deponie mit Gras-/Kräutersaat	25	600	600	15000	15000
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	4088	4088	12264	12264

PGNU

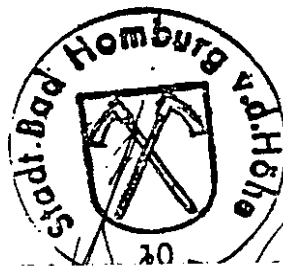
Bebauungsplan Nr. 44 A
„Kirdorfer Bachtal“
mit integriertem Landschaftsplan
Bad Homburg v. d. Höhe

10.530	Schotter-, Kies-, u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen deren Wasserabfluß versickert wird	6	5015	4715	30090	28290
10.710	Dachflächen nicht begrünt	3	200		600	
10.715	Dachflächen nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6		400		2400
11.191	Acker, intensiv genutzt	13	2400		31200	
11.212	Gärten/Kleingartenanlage mit Überwiegendem Nutzgartenanteil	19	12800	15730	243200	298870
	SUMME		96360	96360	3750825	3789084
	DIFFERENZ					38259

Bad Homburg v.d.Höhe, den 18.12.96

gez. Gerhold

Stadtrat



Berg

gez. Berg

Amt für Natur- und Umweltschutz