

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 54
"Landschaftsplan Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert"

A. Baulich-räumliche Planung

1. Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand
5. Ziele der Planung
6. Grünordnerische Festsetzungen
7. Verkehrserschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Bodenordnung

B. Landschaftsplan

1. Einleitung
2. Landschaftsanalyse und -bewertung
3. Eingriffsbewertung
4. Maßnahmen
5. Zusammenfassende Bewertung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
6. Literatur

Teil A Baulich-räumliche Planung

1. Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 liegt in der Gemarkung Ober-Erlenbach, in der Flur 4, 5, 6 und 7.

Der ca. 34 ha räumliche Geltungsbereich umfaßt den Bereich zwischen dem westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ober-Erlenbach und der Autobahn A 5 sowie beiderseits der Seulberger Straße (K 766) und beiderseits des Erlenbaches und des Seulbaches.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat für Ober-Erlenbach eine Rahmenplanung in Form einer Dorfentwicklungsplanung durchgeführt. Diese Planung war Grundlage für die im März 1992 erfolgte Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen.

Die zur Rahmenplanung vorgenommene Erhebung und Bedarfsanalyse für Sporthallenflächen hat ergeben, daß das bereits jetzt vorhandene Defizit an Sporthallenkapazitäten sich weiter vergrößern wird und die stadtplanerische Vorsorge nach der Ausweisung von Bauflächen für den Sporthallenbau begründet.

In den Geltungsbereich für den aufzustellenden Bebauungsplan wurden landwirtschaftliche Flächen südwestlich der Seulberger Straße und nordöstlich des Erlenbaches einbezogen, um diese Bereiche vielfältiger, abwechslungsreicher Nutzungsstrukturen in ihrer Art zu erhalten und um die für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Hessischen Naturschutzgesetz erforderlichen Flächen auszuweisen.

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Der regionale Raumordnungsplan Südhessen (1986) stellt die an den Ortsrand und den Erlenbach angrenzenden Bereiche als Gebiete landwirtschaftlich wertvoller Flächen dar. Die vorhandenen Sportflächen des Sportparks Wingert und die südlich der Seulberger Straße angrenzenden Flächen sind nicht in die Bereiche des regionalen Grünzuges einbezogen. Der Erlenbach ist als Bach auch mit Zugangswegen (z.B. Uferwegen) für die Erholung ausgewiesen.

Der 1988 vom Umlandverband Frankfurt am Main aufgestellte Flächennutzungsplan weist das Gebiet, das der Bebauungsplan Nr. 54 umfaßt, im gesamten Bereich nordöstlich der Seulberger Straße als Grünfläche aus. Die Sport- und Freizeitanlagen sind mit entsprechenden Planzeichen dargestellt. Die Bereiche südwestlich der Seulberger Straße und nordwestlich der Steinmühlstraße sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Von Bebauungsplänen wird nur der östliche Geltungsbereich an der Straße Zum Wingert berührt. Der 1972 und mit Änderung und Ergänzung von 1976 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 61.26.37 "Zum Wingert" weist in den angrenzenden Bereichen Wohnbauflächen in zweigeschossiger Bauweise auf.

Für die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende gewerbliche Bebauung der Steinmühlstraße besteht kein Bebauungsplan. Für den westlichen Randbereich des Geltungsbereiches entlang der Bundesautobahn A 5 wird vom Autobahnamt Frankfurt ein Planfeststellungsverfahren zur Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens werden übernommen.

4. Bestand

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteiles direkt am namensgebenden Erlenbach, der zusammen mit dem Seulbach die Talaue entscheidend prägt. Mit den Ufergehölzen, Obstbäumen, kleinen Hecken und Gebüschgruppen wird der Bereich durch Gehölzstrukturen abwechslungsreich gegliedert. Insbesondere im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Lohwald ist ein bevorzugter Naherholungsraum entstanden, der insbesondere an Wochenenden von zahlreichen Erholungssuchenden zum Spaziergehen genutzt wird.

Durch Aufschüttung und Verfüllung wurden Teilbereiche der Bachaue in zurückliegenden Jahren angehoben und egalisiert. Auf den so geschaffenen Flächen wurden Spielflächen angelegt, die abschnittsweise erweitert wurden und inzwischen den beiden Ober-Erlenbacher Sportvereinen als Freisportanlage dienen.

Südwestlich der Seulberger Straße liegen größere, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese großen Ackerschläge weisen außer zwei kleinen Streuobstreihen keine weiteren Gehölze auf. Eine Ausnahme bilden die beiden aufgegebenen Ackerflächen "In der Homburger Lache". Um eine Wohnhausbebauung haben sich großflächige Hausgärten mit einer dichten Abpflanzung entwickelt.

Weitere Ausführungen über die naturräumlichen Gegebenheiten und die derzeitigen Nutzungen sind dem integrierten Landschaftsplan zu entnehmen.

5. Ziele der Planung

Die Bevölkerungsstatistik weist Ober-Erlenbach als einen Stadtteil aus, der einen hohen Aktivbürgeranteil besitzt. Dem entspricht die wachsende Inanspruchnahme der Sportangebote und Nachfragen nach Sportaktivitäten, die wegen fehlender Räumlichkeiten nicht ausgeübt bzw. von den Vereinen nicht angeboten werden können.

Der organisierte Vereinssport mit Bedarf an Sporthallenflächen teilt sich in Ober-Erlenbach auf drei Vereine auf.

Der 1898 gegründete Turn- und Sportverein Ober-Erlenbach e.V. (TSV) mit über 900 Mitgliedern verfügt in der Ortslage von Ober-Erlenbach über eine vereinseigene Turnhalle und ein Ballspielfeld. Die Turnhalle ist mit 347 qm Spielfläche nur jeweils von einer Gruppe belegbar und wegen der zu kleinen Abmessungen für Turnierspiele nicht geeignet. Die Tennisabteilung des TSV nutzt die nordöstlich des Erlenbaches gelegenen 5 Tennisplätze mit Clubhaus und Übungsplatz.

Die seit 1919 bestehende Sportgemeinschaft Ober-Erlenbach e.V. (SGO) mit über 500 Mitgliedern verfügt über die südwestlich des Erlenbaches liegenden Sportflächen mit einem Hart- und einem Rasenplatz sowie fünf Tennisplätzen und einem Übungsplatz. Zur Anlage gehört ein großes Vereinshaus am Rande des Rasenplatzes mit Aufenthaltsräumen und Vereinsgaststätte.

Da die SGO über keine Hallenflächen verfügt, werden für die an Sporthallen gebundenen Aktivitäten Hallenflächen im Stadtgebiet angemietet.

Der 1987 gegründete Tischtennisclub Ober-Erlenbach (TCC) mit über 70 Mitgliedern verfügt über keine vereinseigenen Einrichtungen. Die Trainingsstunden werden in der Gymnastikhalle der Grundschule durchgeführt. Bei Turnierspielen wird in Sporthallen im Stadtgebiet ausgewichen.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung sind die sportlichen Einrichtungen für Ober-Erlenbach hinsichtlich ihres Zustandes, ihrer Ausnutzung und ihrer längerfristigen Entwicklung unter Beachtung der Vereinsaktivitäten bewertet worden.

Die in einem Gutachten vorgelegte Erhebung zur Bedarfsanalyse und Standortbewertung für Sporthallenflächen hat ergeben, daß die vorhandene Turnhalle an der Josef-Baumann-Straße durch die aus heutiger Sicht ungenügende Größe die sportlichen Aktivitäten des Turn- und Sportvereins stark einschränkt und nicht den Richtlinien für Sportwettkämpfe entspricht.

Die zwei weiteren Sportvereine (SGO und TCC) müssen ihre Hallenaktivitäten in andere Stadtteile verlegen. Bei allen drei Sportvereinen ist hinsichtlich ihrer Mitgliederzahl und Organisationsstärke davon auszugehen, daß sie auch zukünftig ihre Aktivitäten weiter ausbauen werden. Das zunehmende Interesse an sportlichen Freizeitaktivitäten wird diese Tendenz verstärken. Das bereits jetzt vorhandene Defizit an Sporthallenkapazitäten wird sich weiter vergrößern und begründet die stadtplanerische Vorsorge nach Flächen für den Sporthallenbau.

Dabei ist davon auszugehen, daß wegen der baulichen Funktionszusammenhänge eines Sportbetriebes, der Einbindungsprobleme in städtebaulicher Hinsicht und der in Ober-Erlenbach zur Verfügung stehenden Flächen die Konzentration auf einen Standort, der eine direkte Anbindung zu den Freiflächensportarten ermöglicht, anzustreben ist.

Bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten des Stadtteiles standen verschiedene Standorte zu Disposition. Diese Standorte waren gegeneinander abzuwägen. In der Untersuchung wurden sowohl die stadträumlichen Bezüge und Auswirkungen, wie auch die zuvor genannten Funktionskriterien mit herangezogen. Nach Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde wurde die Standortbewertung dahingehend entschieden, die Einrichtungen für sportliche Aktivitäten, sowohl Freiflächen als auch Sporthallen, zusammenzufassen und damit den Sportpark Wingert um die für erforderlich gehaltenen Hallenstandorte zu erweitern. Damit ist eine Optimierung und Mehrfachnutzung der Sportumkleideräume, Duschen, Toiletten, etc. durch Benutzer der Halle und der Freisportanlage gegeben. Stellplätze sind wechselweise nutzbar. Die vorhandene Gaststätte der SGO kann in den Sport- und Vereinsbetrieb mit eingebunden werden.

Anhand der Flächenanforderungen der sporttreibenden Vereine ist davon auszugehen, daß aufgrund des bestehenden Sportbetriebes eine 2-Feld-Sporthalle in allen Wochenstunden belegt werden kann. Im Hinblick auf die z.Zt. wegen dem fehlenden Hallenangebot nicht angebotenen Sportarten und zur Sicherung einer jährlichen Zuwachsrates, die z.Zt. zwischen 2 und 10 % liegt, ist für den Raumbedarf der nahen Zukunft mit dem Erfordernis einer 3-Feld-Sporthalle zu rechnen. Für den dabei nicht berücksichtigten Tennissport besteht nach einem vorliegenden Nachweis der beiden tennistreibenden Sportvereine Bedarf für eine 3-Feld-Tennishalle. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen werden Bauflächen für eine 3-Feld-Sporthalle und 3-Feld-Tennishalle festgesetzt, die aus betriebstechnischen Gründen baulich verbunden werden sollen.

Um die durch diese bauliche Maßnahme zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermindern und auszugleichen wird über die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen hinaus eine Festsetzung für die Sammlung des Niederschlagswassers und zur Dachbegrünung der Sporthallen getroffen.

Im Rahmen der Abwägung war zu prüfen, ob die im räumlichen Geltungsbereich liegenden baulichen Außenbereichsanlagen des Berufsbildungswerkes Südhessen (früheres Jugendheim Steinmühle) und des gewerblichen Betriebes Zum Wingert 5 eine Ausweisung als Bauflächen erfahren können. Für die Entscheidung, beide Flächen als private Grünflächen auszuweisen, war entscheidend, daß der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main von 1988 in beiden Grundstücksbereichen Grünflächen darstellt und in den Auenbereichen des Erlenbachtals eine Freihaltung und Erhaltung als Grünverbindung mit Anknüpfungen an die Feldfluren vorsieht. In Akzeptanz dieser landschaftspflegerischen Festsetzung kann für diese beiden baulichen Außenbereichsanlagen keine über den Bestand hinausgehende weitere bauliche Ausweisung getroffen werden.

Vergleichbares gilt für die beiden Außenbereichsanlagen Seulberger Straße 72 und 76. Die ausschließlich wohnlich genutzten Gebäude sind in vergangenen Jahren auf landwirtschaftlichen Flächen entstanden. Die umgebenden Grundstücksbereiche wurden intensiv bepflanzt und haben sich zu dichten Anpflanzungen mit dem Charakter von Hausgärten und z.T. bis zum Feldgehölz entwickelt. Die Abwägung wurde mit dem Ergebnis vorgenommen, auch diese Außenbereichsanlagen als private Grünflächen auszuweisen und für die im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main von 1988 getroffene Darstellung als landwirtschaftliche Flächen ein Änderungsverfahren zu beantragen. Eine über den Bestandschutz hinausgehende Festsetzung für bauliche Erweiterungen wird nicht getroffen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend dem Hessischen Naturschutzgesetz wurde zur Bewertung der durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt. Der im Rahmen dieses Gutachtens erarbeitete Landschaftsplan formuliert

zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des

Erholungswertes Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die durch Übernahme folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden:

a) Erhaltungsmaßnahmen bzw. zu erhaltende Flächen und Landschaftselemente

- alle Obstbaumbestände und Feldgehölze, die bei Abgang zu ersetzen sind,
- die Bepflanzungen der Uferböschungen entlang des Seulbaches und Erlenbaches,
- die extensiven Dauergrünlandflächen nordöstlich des Seulbaches und des Erlenbaches.

b) Vermeidungsmaßnahmen bzw. Minderungsmaßnahmen

- Vermeidung der Bodenversiegelung im Bereich geplanter Fuß- und Radwege sowie auf Stellplätzen für Kraftfahrzeuge,
- Vermeidung des Abflusses von Niederschlagswasser von Dachflächen in die Kanalisation, Sammeln des Wassers zur Benutzung als Brauchwasser
- landschaftsgerechte Eingrünung von Baukörpern und Sportstätten.

c) Ausgleichsmaßnahmen:

- Sanierung bzw. Renaturierung und Erweiterung der Ufergehölze am Erlenbach und Seulbach,
- Rückbau der Tennisplätze am Seulbachufer,
- Anlage eines Kinderspielplatzes südöstlich der Tennisanlage des TSV,
- Anlage von Freizeitgärten am westlichen Siedlungsrand Ober-Erlenbach,
- Entfernung der standortfremden Gehölze und Herstellung eines geschlossenen Gehölzbestandes im Bereich der Grünanlage, Flur 5, Flurstück 1/4,
- Neuanlage von Streuobstflächen und Feldgehölzen in der Flur 7, Auf der Steinhohl,
- Aufhebung einer Wegefläche zur Bepflanzung in der Flur 6, In der Homburger Lache.

Soweit die Aussagen des Landschaftsplanes nicht primär landschaftsökologische Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen betreffen, sondern die Anordnung und Eingrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Ausführungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen sind dem integrierten Landschaftsplan zu entnehmen.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der gesamten Sportanlagen erfolgt über eine Anbindung an die Seulberger Straße (K 766). Die bestehende Parkplatzzufahrt wird dazu um ca. 100 m in Richtung Ortsrand verschoben. Die Anlage eines Parkplatzes soll ca. 100 PKW-Stellplätze umfassen. Die zweite vorhandene Zufahrt im Bereich der Einmündung des Wassergrabens in den Erlenbach wird aufgelöst.

Die bisherigen Stellplätze vor der Tennisanlage des TSV am Nordufer des Erlenbaches sollen zugunsten von Sichtschutzpflanzungen zurückgebaut werden. Durch den Bau einer Fußgängerbrücke über den Erlenbach können die PKW-Stellplatzflächen an der Seulberger Straße von Benutzern der TSV-Anlage in Anspruch genommen werden. Die bisherige Zufahrt zur TSV-Anlage soll, mit Ausnahme des Anlieferverkehrs, lediglich als Fuß- und Radweg dienen.

Die Steinmühlstraße ist als Zufahrtsstraße zu dem Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht ausreichend ausgebaut. Gehwege und Radwegeflächen sind nicht vorhanden. Die geplante Verbreiterung soll einen Bus- und LKW-Begegnungsverkehr erlauben und die Anlage eines einseitigen Geh- und Radweges ermöglichen. Der Ausbau für die Steinmühlstraße ist in Vorbereitung.

Die für die Landwirtschaft erforderlichen Wirtschaftswege sind vorhanden. Ebenso existiert ein ausreichendes Wegenetz, das im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt wird, um den aus der Naherholungseignung des Gebietes resultierenden Geh- und Radwegeverkehr aufzunehmen.

ein Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbus) ist über die südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Haltestelle "Am Nußgrund" sowie durch die Haltestelle "Steinmühlstraße" gegeben.

Der Bundesverkehrswegeplan sieht einen Ausbau der A5-Verbreiterung von 6 auf 8 Spuren - in der Stufe "weiterer Bedarf" - vor.

8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen mit Wasser, Stroh und Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Für einen Teilbereich an der Straße zum Wingert besteht eine Erdgasversorgung.

Die Abwassersammlung im Planungsbereich erfolgt durch einen Hauptsammler, der unter der Steinmühlstraße und dem Fuß- und Radweg von der Steinmühle nach Ober-Erlenbach verlegt ist. Durch Festsetzungen über die Sammlung und Brauchwasserverwendung des Niederschlagswassers wird der Abfluß von Oberflächenwasser in das Kanalsystem soweit wie möglich eingeschränkt und der bisherige Trinkwasserverbrauch für die Bewässerung der Sportflächen reduziert.

9. Bordenordnung

Die öffentlichen Grünflächen sind überwiegend im städtischen Besitz. Für Teilflächen der Sporthallenfläche, der Parkplatzfläche und für den Kinderspielplatz ist ein Grunderwerb von ca. 7000 qm erforderlich. Für die Verbreiterung der Steinmühlstraße ist eine Grenzregelung mit Grundstückserwerb notwendig.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann für die Eigentümer ein Übergabeanspruch durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe entstehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, d. 27.04.1998

A

gez. R. Wolters
.....
R. Wolters
Stadtrat

gez. Lotz
.....
Lotz
Amtsleiter