

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 77 "Josef-Baumann-Straße"  
in Bad Homburg v.d.Höhe - Ortsteil Ober-Erlenbach -

### A. Baulich-räumliche Planung

1. Geltungsbereich/Lage im Stadtgebiet
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand
5. Städtebauliches Konzept/Ziele der Planung
6. Bodenbelastungen
7. Verkehr
8. Landschaftsplan
9. Ver- und Entsorgung
10. Bodenordnung
11. Lärmschutz
12. Beteiligte Büros

### B. Landschaftsplan

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



## Teil A - Baulich-Räumliche Planung

### 1. Geltungsbereich/Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 liegt in der Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 1.

Er ist begrenzt im Süden durch die Böschungsoberkante des Erlenbachs und die Josef-Baumann-Straße, im Osten durch die Grundstücke Josef-Baumann-Straße 5, Bornstraße 20 und Wetterauer Straße 7, weiterhin durch den Weg entlang den Mühlgärten, dann der Straße Am Nußgrund und der Mühlgrabenparzelle und im Westen durch das Überlaufbecken (Parzelle 988).

Der ca. 3 ha große räumliche Geltungsbereich umfaßt den Bereich der ehemaligen Fruchteverwertung, die umgebenden Grünflächen und einen kleinen Teil der Ortskernbebauung rund um die ehemalige Zehntscheune.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß der gewünschten Eigenentwicklung des Ortsteiles Ober-Erlenbach und den Vorgaben des Rahmenplanes zur Dorfentwicklungsplanung soll dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung besonders an infrastrukturellen Angeboten und Wohnungen mit einer Neuplanung - wie sie der Bebauungsplan Nr. 77 "Josef-Baumann-Straße" vorsieht - Rechnung getragen werden. Handlungsbedarf für eine Neuordnung besteht für das brachliegende Gelände der ehemaligen Fruchteverwertung. Mit seiner zentralen Lage und großen Flächenreserve bietet es einen geeigneten Platz für einen neuen Stadtteilmittelpunkt.

### 3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Der regionale Raumordnungsplan sieht Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Ober-Erlenbach - hauptsächlich für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung - vor. Diesem Ziel entspricht die Neuplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem ein Gebiet für die Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung bereitgestellt wird. Der zuletzt 1987 vom Umlandverband Frankfurt am Main aufgestellte Flächennutzungsplan weist das Gebiet, das der Bebauungsplan Nr. 77 umfaßt, im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche, im mittleren als Mischbaufläche und im südlichen Teil als Grünfläche aus. Der Ortskernbereich Bornstraße/Josef-Baumann-Straße ist als gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung als Sanierungsgebiet dargestellt.

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. Der Geltungsbereich der Rahmenplanung umfaßt den Ortskern und das Gebiet der ehemaligen Fruchteverwertung, das jetzt vom Bebauungsplan Nr. 77 abgedeckt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, daß eine sinnvolle Einheit von geplantem Vereinshaus, eingebettet in Grünanlagen, den zugehörigen Erschließungs- und Versorgungsanlagen und den angrenzenden Wohnbereichen entsteht. Die südliche Grenze bildet der Erlenbach, die nordöstliche wird vom Bebauungsplan Nr. 61.26.37. gebildet, der das Gebiet "Am Wingert" städtebaulich ordnet.

Folgende nachrichtliche Übernahmen müssen beachtet werden:

Das Wohngebäude Bornstraße 14 (ehemalige Synagoge) und das Gebäude Bornstraße 18 (ehemalige Zehntscheune) sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 12 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vom 05.09.1986. Des weiteren besteht für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern eine Gestaltungssatzung vom 18.02.1982.

#### 4. Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortskerns im geschlossenen Siedlungsgebiet von Ober-Erlenbach direkt am namensgebenden Erlenbach. Hinsichtlich der Nutzung und der baulichen Beschaffenheit ist das Gebiet, das vom Bebauungsplan "Josef-Baumann-Straße" abgedeckt wird, gekennzeichnet durch überwiegende Wohnnutzung mit teilweise kleinteiligem Gewerbe, bauliche Unternutzung einzelner Wohngrundstücke sowie hohes Aufkommen an Durchgangsverkehr.

Das größte Grundstück, die ehemalige Früchteverwertung, ist seit mehreren Jahren ungenutzt und teilweise einsturzgefährdet. Eine Instandsetzung und Modernisierung ist wirtschaftlich nicht rentabel.

Das umliegende Gebiet ist durch unterschiedliche Bebauung und Nutzung geprägt:

- die historische Ortskernbebauung um die ehemalige Zehntscheune
- die an den historischen Ortskern angrenzende neuere Wohnbebauung
- die gegenüber der historischen Bebauung überdimensionierte Baumasse der Turnhalle im Bachauenbereich
- die Grünflächen entlang des Erlenbaches, die den Rest der alten Bachaue darstellen.

Ausführungen über die naturräumlichen Gegebenheiten und den Bestand der Bepflanzungen macht der integrierte Landschaftsplan.

#### 5. Städtebauliches Konzept/Ziele der Planung

Das städtebauliche Konzept, das der Planung für die Josef-Baumann-Straße zugrunde liegt, wurde aus der Dorfentwicklungsplanung für Ober-Erlenbach entwickelt. Der Ortsteil Ober-Erlenbach soll in seiner ländlich geprägten Struktur erhalten werden und seiner Bevölkerung gesunde und den gesellschaftlichen Ansprüchen gerechte Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten können.

Ein besonderer Stellenwert kommt der Planung infrastruktureller Angebote zu. Dem durch Bedarfsanalysen festgestellten hohen Bedarf nach öffentlichen Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Tätigkeiten steht ein ungenügendes Angebot an Räumlichkeiten und Anlagen in fußläufiger Erreichbarkeit für die Bürger des Ortsteiles Ober-Erlenbach gegenüber.

Dem latenten Bedarf an Wohnraum wurde durch Bebauungspläne, die in den letzten 20 Jahren aufgestellt wurden, Rechnung getragen und soll auch weiterhin durch derzeit stattfindende Planungen gedeckt werden. Mit verstärktem Wohnungsbau hat jedoch das Angebot an Gemeindevorrichtungen nicht mitgehalten. Dieses Defizit soll mit dem Bebauungsplan Josef-Baumann-Straße beseitigt werden. Sowohl auf dem Areal der ehemaligen Früchteverwertung als auch entlang der Josef-Baumann-Straße bzw. der Wetterauer Straße kann das Angebot infrastruktureller Einrichtungen erweitert werden.

Diese Entwicklung soll durch weitere Aspekte ergänzt werden:

Schonender, der dörflichen Umgebung angepaßter Umgang mit historischer Bausubstanz, Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Wohnumfeld, Minderung von Verkehrsemissionen, sind erklärte Planungsziele (vgl. auch Dorfentwicklungsplanung Ober-Erlenbach, Fortschreibung des Rahmenplans).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 sollen die verschiedenen, im folgenden dargestellten Entwicklungsaspekte für den Ortsteil Ober-Erlenbach eine planungsrechtliche Grundlage finden:

a) Öffentliche und private infrastrukturelle Einrichtungen

Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Früchteverwertung macht es erforderlich, diesen wichtigen Grenzbereich zwischen Bebauung und Bachau einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Ausgehend von einer Ermittlung der Bedarfssituation für öffentliche Infrastruktureinrichtungen wurde für den Stadtteil Ober-Erlenbach ein Defizit an öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen ermittelt und bezüglich des Standortes für weitere Einrichtungen die Standortvorteile des Grundstückes der ehemaligen Früchteverwertung begründet. Die Lagegunst in der Stadtteilmitte und die damit gegebene gute fußläufige Erreichbarkeit spielen besonders bei kulturellen und sozialen Einrichtungen eine wichtige Rolle, da die Zielgruppe (Jugendliche, Kinder, alte Menschen) über geringe Mobilität verfügt.

Eine in der Bearbeitung befindliche Entwurfsplanung für die bauliche Nutzung der ausgewiesenen öffentlichen Gemeinbedarfsfläche beinhaltet einen Saal für Veranstaltungen mit bis zu 400 Personen, 3 kleinere Gruppenräume für 20 bis 40 Personen, einen Jugendtreff, eine Stadtteilbücherei, eine Arztpraxis und eine Poststelle.

Auf der ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzfläche werden die für die öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Weitere private Infrastruktureinrichtungen können auf den Bauflächen entlang der Josef-Baumann-Straße entstehen. Vorrangig ist dabei an eine Ergänzung der Verkaufsflächen für den örtlichen Bedarf gedacht. Diese Nutzungen können in den Erdgeschoßzonen der Gebäude entstehen. Die Obergeschosse sollen der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Diese Maßnahmen sollen den vorhandenen Geschäftsbereich Vilbeler Straße/Homburger Straße/Seulberger Straße durch die Anlagerung zusätzlicher Nutzungen stärken und einer Streuung des Dienstleistungsangebotes in eventuellen Randlagen des Stadtteiles entgegenwirken. Damit soll die planerische Zielsetzung, den Bereich der Josef-Baumann-Straße zu einer Ortsmitte aufzuwerten, realisiert werden.

#### b) Wohnen

Dem Bedarf an Wohnungen soll dadurch Rechnung getragen werden, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeine Wohngebiete bzw. Besondere Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Bauflächen regelt eine maßvolle Nachverdichtung entlang der Josef-Baumann-Straße und bildet den Rahmen für weitere Bebauungen auf den gering genutzten Grundstücksflächen. Für die Wohngebäude ist meist eine bis zu zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Entsprechend der umliegenden Bebauung, wo verschiedene Bauweisen vertreten sind, werden im Planungsgebiet unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Die Geschlossenheit des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude und die Gliederung der Gebäudekubatur wird durch die Verwendung von Baulinien und -grenzen und durch die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gesteuert. Letztere regelt auch die Materialwahl, Farbgebung und die Freiflächengestaltung im Bereich der Grundstücke. Neben den im Bebauungsplan dargestellten gestalterischen Festsetzungen besitzt die Gestaltungssatzung für den Ortskern Ober-Erlenbach weiterhin Gültigkeit.

#### c) Freizeit- und Erholungsfunktion

Die Inanspruchnahme des Geländes der ehemaligen Früchteverwertung zu öffentlichen Zwecken dient auch dazu, die umgebenen, bisher privaten und/oder unzugänglichen Freiflächen der Öffentlichkeit zu Erholungszwecken zugänglich zu machen. Dabei stehen landschaftsschützende Aspekte im Vordergrund, d. h., die ökologisch empfindlichen Zonen (z. B. Erlenbachuferzone) sollen geschützt werden, während in ökologisch geringer wertigen Bereichen (z. B. Spielplatz) verstärkt Erholungsfunktionen stattfinden können (vgl. auch Landschaftsplan).

Fußwege, kombinierte Fuß- und Radwege mit Reitspur, in wassergebundener Decke ausgeführt, erweitern das Naherholungsangebot.

## 6. Bodenbelastungen

Auf dem Grundstück Josef-Baumann-Straße 15 befand sich bis zum Jahre 1986 die ehemalige Lehr- und Versuchsanstalt und Fruchteverwertung. In dem Betrieb wurde Obst gekeltert, destilliert und in Flaschen, Dosen und Becher abgefüllt.

Da es sich um einen gewerblichen Altstandort handelt, von dem möglicherweise eine Umweltgefährdung ausgehen könnte, war durch ein Gutachten der Boden auf eine Kontamination zu untersuchen. Es ergaben sich Belastungen des Bodens mit Kohlenwasserstoff und Blei, so daß Bodenmaterial der gekennzeichneten Bereiche auf keinen Fall als unbelastet und bedenkenlos verwertbar angesehen werden kann. Im Rahmen des Bauvorhabens auf der festgesetzten öffentlichen Gemeinbedarfsfläche ist das belastete Bodenmaterial vollständig auszuheben und entsprechend noch durchzuführender Analysen zu sanieren bzw. zu entsorgen.

## 7. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Straßenführung verkehrlich erschlossen. Die Zuführung des Verkehrs erfolgt über die das Planungsgebiet querende Wetterauer Straße. Von dieser ist die Erschließung östlich und westlich der Wetterauer Straße über die Josef-Baumann-Straße gegeben.

Die Josef-Baumann-Straße wird so ausgestaltet, daß der Durchgangsverkehr ferngehalten wird. Ziel ist, die Josef-Baumann-Straße als Anliegerstraße auszubauen. Eine noch genauer zu bestimmende Baumbepflanzung entlang der Straße ist geplant.

Die Errichtung der öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen erfordert die Ausweisung von ca. 60 Stellplätzen, die über die neu zu gestaltende Zufahrtsstraße unmittelbar an die Wetterauer Straße angebunden werden. Auch wenn die Benutzung der verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen nicht zeitgleich erfolgen wird, ist doch bei größeren Veranstaltungen im Saal des Vereinshauses mit einem Verkehrsaufkommen in der Größenordnung der Stellplatzausweisung zu rechnen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind in ihrer Konzeption auf den örtlichen Bedarf bemessen und dienen ausschließlich zur Versorgung des Stadtteiles. Auch im Vereinshaus werden mit wenigen Ausnahmen nur stadtteilbezogene Veranstaltungen stattfinden, so daß überwiegend innerhalb des Ortsteiles Ziel- und Quellverkehre entstehen. Bei der Standortentscheidung für die Gemeinbedarfseinrichtungen wurde deshalb der Standort in der Ortsmitte einem Standort an der Ortsperipherie vorgezogen, um eine optimale fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Der überwiegende Teil der Ober-Erlenbacher Siedlungsflächen liegt innerhalb eines 400-m-Radius um die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen, womit günstige räumliche Voraussetzungen für eine fußläufige Erreichbarkeit geschaffen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes werden Fuß- und Radwege angelegt. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die Bushaltestelle Josef-Baumann-Straße, die auf dem der Wetterauer Straße gegenüberliegenden Teilstück der Josef-Baumann-Straße in ca. 50 bis 100 m Entfernung liegt, gewährleistet.

## 8. Landschaftsplan

Entsprechend dem Hessischen Naturschutzgesetz ist zum Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ein Landschaftsplan aufzustellen. Dieser ist in den Bebauungsplan zu integrieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Josef-Baumann-Straße" können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausreichend ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wird eine entsprechende externe Ersatzfläche (Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 5, Flurstück 1/4), die sich im Eigentum der Stadt befindet, festgelegt. Für das Gebiet, in dem die Ersatzfläche liegt, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Um die obengenannte Ersatzfläche planungsrechtlich zu sichern, wird der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 54 "Sport- und Freizeitanlagen, Sportpark Wingert" gefaßt. Die Ersatzfläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die geplanten Maßnahmen zur Umgestaltung des Erlenbachuferbereiches sind in beiliegendem Landschaftsplan beschrieben.

### 8.1 Übernahme von Festsetzungen und Empfehlungen aus dem Landschaftsplan

Aus dem integrierten Landschaftsplan werden Festsetzungen über folgende Flächen und Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen: Grünflächen; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölz- und Baumbestand; Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Erlenbachuferzone); Renaturierung bisher versiegelter Fläche (uferbegleitender Lohweg); Ausbau der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, privater Wege, hauswirtschaftlicher Arbeitsflächen und der Parkplätze in wasserdurchlässigem Material; die Sammlung von Niederschlagswasser als Brauchwasser.

### 8.2 Das Erlenbachufer

Die den Erlenbach begleitende Grünfläche, die sich in einem sehr vernachlässigten Zustand befindet, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt.

Der bestehende, entlang der Uferböschung verlaufende asphaltierte Fußweg wird abgebaut. Der Schutzbereich wird dadurch und durch Pflanzung standortgerechter Ufergehölze zu einer wertvollen Ausgleichsfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die zeitweise wassergefüllte Mulde, die durch den Überlauf des in der Streuobstwiese liegenden Brunnens entsteht, wird in die Schutzzone mit einbezogen, da sich dort eine seltene Flutrasenvegetation gebildet hat.

### 8.3 Die Grünfläche mit Sportnutzung

Sportausübung im Bereich des bestehenden Turnplatzes soll auch weiterhin möglich sein, da der Bedarf des Turnvereins nach einer fußläufig erreichbaren Fläche, in der Nähe der Turnhalle, auch in Zukunft bestehen wird und keine entsprechenden Alternativen in Aussicht stehen.

Die Sportfläche ist mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen komplett einzugrünen. Der parkartige Charakter und die Einbindung in die Uferzone sollen das Gebiet prägen - die zusätzlich ermöglichte sportbezogene Nutzung wird in die Grünfläche integriert.

Die Pflanzlisten, denen die zu pflanzenden Gehölze und Bäume entnommen werden sollen, finden sich im Textteil des Landschaftsplanes.

### 9. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der im nordwestlichen Bereich neu auszubauenden Josef-Baumann-Straße ist die Neuverlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Eine Gasversorgung ist für dieses Gebiet vorgesehen.

Die Einsparung von Trinkwasser wird durch die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ermöglicht. Dazu wird das Regenwasser, das auf den Dachflächen auftrifft, in Behältern gesammelt. Zur Bewässerung der öffentlichen Grünflächen kann Wasser aus dem Überlauf des Brunnens entnommen werden.

### 10. Bodenordnung

Die Wohn- und Gewerbegrundstücke befinden sich zum Teil in Privatbesitz, teilweise ist die Stadt Eigentümerin. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, das Gebiet kann in den derzeitigen Grundstückszuschnitten erhalten bleiben. Neubebauung ist unter Beibehaltung der bestehenden Eigentums Grenzen möglich.

### 11. Lärmschutz

Um ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu bekommen, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten stellt die möglichen Geräuschbelastungen, die vom Vereinshaus und seinen Folgeeinrichtungen (Parkplatz) auf die umgebende Wohnbebauung einwirken, dar.

Den Aussagen des Schallschutzgutachtens zufolge sind Maßnahmen, die zu einer Lärmreduzierung führen, notwendig. Die Emissionen, die von dem öffentlichen Parkplatz ausgehen, können auf das zulässige Maß reduziert werden, wenn die Zufahrt in Längsrichtung - parallel zur Josef-Baumann-Straße - erfolgt. In diesem Punkt wird die Planung entsprechend geändert, so daß die ursprünglich vorgesehene Zufahrt von Querrichtung in Längsrichtung abgeändert wird. Die zu erwartenden Geräuschemissionen der

Veranstaltungsräume werden durch Schallschutzfenster auf ein für die umliegende Wohnbebauung zulässiges Maß reduziert. Für die geplanten Wohnungen auf der Gemeinbedarfsfläche werden voraussichtlich trotz der obengenannten aktiven Schallschutzmaßnahmen die Grenzwerte überschritten. Um die hier vorgesehenen Dienstwohnungen erhalten zu können, da arbeitsnaher Wohnraum geschaffen werden soll, sind passive Schallschutzmaßnahmen geplant.

## 12. Beteiligte Büros

Folgende Büros waren an der Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Landschaftsplanes beteiligt:

Architekten Bock + Schumm  
Diemelstraße 5  
6000 Frankfurt a. M. 90

PGNU  
Königswarter Straße 21  
6000 Frankfurt/Main 1

Dipl.-Ing. J. Müller-Lewinski  
Flugplatzstraße 7  
6301 Reiskirchen

ITA  
Max-Planck-Ring 49  
6200 Wiesbaden-Delkenheim

Bad Homburg v. d. Höhe, 24.05.1993

gez. Weber

gez. Lotz

.....  
Stadtrat

.....  
Amtsleiter