

Bebauungsplan 94 „Nieder-Erlenbacher Weg“

1 Begründung

1.1 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteiles Ober-Erlenbach in der Flur 12 (Wiesen, Kirschgärten). Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Feldweg zwischen Beudeweg und Nieder-Erlenbacher Weg am östlichen Rand der Bebauung, Nieder-Erlenbacher Weg, östliche Grenze der Parzelle 372, Beudeweg bis Grundstück 367/8, nördliche Parzellengrenze des Erlenbaches ¹ bis zur Bebauung (westlich Grenze der Parzelle 171) und Beudeweg.

Das Gebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches (Teil der Flur 12) liegen folgende Grundstücke: 111-120, 121/1, 121/2, 122-157, 171-182, 184/1, 184/2, 185, 191/1, 192, 328, 329, 331, 360-366, 367/7, 367/8, 370-372.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich werden Teilflächen als Grabeland bzw. Freizeitgärten genutzt. Im Norden zwischen der Bebauung und dem Regenrückhaltebecken grenzen diese bis unmittelbar an das Ufer des Erlenbaches.

Einzelne Parzellen im zentralen Bereich werden auch noch als Grünland, Streuobstwiese, Obstplantage und Pferdekoppel genutzt. Östlich grenzen Ackerflächen an.

Am 10.12.1992 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan mit dem Ziel gefaßt: „Bereiche festzulegen, in denen Gartenhütten errichtet werden können und kleingärtnerische Nutzung betrieben werden kann“.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.94
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.93
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.90
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.94
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 22.04.93
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der Fassung vom 16.4.96
Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 23.9.94

¹ Hinweis: Gegenüber dem Aufstellungsbeschuß wurde die gesamte Bachparzelle in den Geltungsbereich miteinbezogen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der regionale Raumordnungsplan Südhessen (April 1995) weist den Bereich nördlich des Nieder-Erlenbacher Weges als Gebiet für den Arten- und Biotopschutz, den Erlenbach mit den angrenzenden Flächen als Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer aus. Außer den Siedlungszuwachsflächen im Bereich „Am Hühnerstein“ ist der zukünftige östliche Ortsrand als Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege dargestellt. Östlich daran grenzen landwirtschaftlich wertvolle Flächen an. Letztere liegen gleichzeitig im „Regionalen Grünzug“. Alle dargestellten Flächenkategorien sollen dazu dienen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern.

Teilflächen südlich des Erlenbaches liegen im Überschwemmungsgebiet. Arbeitskarten gemäß § 69 HWG liegen vor (St.Anz. 11/1996 S.872). Die Grenze wurde in den Bebauungsplan übernommen

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Main - Taunusvorland. Gemäß RROP sind in diesem Bereich u.a. folgende Biotoptypen zu erhalten und zu entwickeln:

- Streuobstwiesen
- Großflächige Gebüsche, Hecken
- Feldgehölze
- Hochstaudenfluren
- Bachbegleitende Gehölzbestände.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg (UVF, Stand November 1988) ist neben einer Wohnbaufläche der Bereich als landwirtschaftliche Fläche sowie östlich des Regenrückhaltebeckens als Fläche für wohnungsfeme Gärten dargestellt. Nachrichtlich verzeichnet ist eine mögliche Trasse für eine Ortsumgehung von Ober-Erlenbach. Für diese Ortsumgehung ist das Raumordnungsverfahren zwischenzeitlich abgeschlossen worden (St.Anz. 44/1996 S.3537).

Aufgrund der neuen Nutzungskonzeption und in Anpassung an den RROP ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

In der Dorfentwicklungsplanung für Ober-Erlenbach ist ebenfalls ein Hinweis enthalten, Kleingärten und Grabelandflächen im Bedarfsfall neu auszuweisen bzw. bauleitplanerisch zu ordnen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Landschaftsplan ² gemäß § 3 HENatG vor.

Ihre gesetzliche Grundlage haben Landschaftspläne im Bundesnaturschutzgesetz (§§ 6 und 8, sowie 8a - 8b) und im Hessischen Naturschutzgesetz (§§ 3-4) sowie Baugesetzbuch (§1 (5)). Landschaftspläne sind im Rahmen der Bauleitplanung aufzustellen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu integrieren. Sie dienen der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft mit denen anderer Fachplanungen, sowie der Darstellung von Eingriffen in Natur und

Landschaft und den notwendigen und durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.

Der vorliegende Landschaftsplan nennt als Ziel der Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen: „die Kleingärten sind so zu gestalten, daß bestehende wertvolle Strukturen nach Möglichkeit erhalten werden und die Neuausweisungen nach ökologisch sinnvollen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten erfolgt. Die Ausgleichsmaßnahmen bezwecken die Herausnahme der Kleingartennutzung aus der unmittelbaren Aue des Erlenbaches. Statt dessen soll dort eine auetypische Vegetation entwickelt werden, um die wertvollen ökologischen Funktionen des Erlenbaches und insbesondere seiner Uferbereiche weiterzuentwickeln.

1.4 Erläuterung der Planung

Entsprechend der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses sowie auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes wird der zentrale Bereich als private Grünfläche - Freizeitgärten ausgewiesen. Die Flächenausweisung geht in diesem Bereich über den derzeitigen Bestand hinaus (zusätzlich 4.370 m²), um damit auch Ersatzflächen für die am Erlenbach befindlichen Grabelandparzellen bzw. Freizeitgärten (derzeit 19 z.Zt. sehr kleine Parzellen, insgesamt 2.670 m²) anbieten zu können. Die derzeitige Nutzung entlang des Erlenbaches widerspricht nämlich § 23 a HENatG. In Absatz 1 heißt es dort: „Die Gewässer sowie ihre Ufer und Überschwemmungsgebiete bieten wildlebenden Tieren und Pflanzen besondere und nicht ersetzbare Lebensräume. Diese Lebensräume sind soweit als möglich zu erhalten und zu entwickeln. Bei allen Maßnahmen in und an Gewässern ist auf die Funktion der Uferbereiche als prägender natürlicher Bestandteil der Landschaft und als vernetzende Verbindung zwischen besonderen Lebensräumen Rücksicht zu nehmen“.

Die Größe der Grundstücke soll mindestens 250 m² betragen. Zur Erschließung der neu ausgewiesenen Freizeitgärten ist im östlichen Bereich ein parallel zwischen Beudeweg und Nieder-Erlenbacher Weg verlaufender 2,5 m breiter Weg vorgesehen.

Zur Gliederung und besseren Durchgrünung des Gebietes sind entlang des Beudeweges und des Nieder-Erlenbacher Weges 5 m breite öffentliche Grünstreifen vorgesehen, die mit Laubbaumreihen bepflanzt werden. Innerhalb dieses Grünstreifens sind Zugänge zu den Freizeitgärten (Mulchwege) zulässig.

Im östlichen Abschnitt des Nieder-Erlenbacher Weges geht dieser Grünstreifen in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ über. Diese Parzelle 111 ist derzeit mit Obstbaumhalbstämmen bestockt. Ziel ist es, diese Parzelle in eine Streuobstwiese umzuwandeln.

Mit Ausnahme der Fläche des Regenrückhaltebeckens und der Gasdruckreglerstation, werden darüberhinaus die Flächen zwischen Beudeweg und der Parzelle des Erlenbaches als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt. Ziel ist es neben der Beseitigung baulicher Anlagen (Hütten, Einfriedungen, Versiegelung) vor allem auch naturferne Uferverbauungen durch ingenieurbioökologische Bauweisen zu ersetzen, um die gewässerökologischen Funktionen wiederherzustellen bzw. zu verbessern. Vorgesehen sind naturnahe Böschungsstrukturen sowie ergänzende Uferbepflanzungen. Angrenzend an den Gehölzsaum soll sich darüberhinaus wieder eine feuchte bis frische Hochstaudenflur entwickeln.

In diesem Zusammenhang ist auch auf § 70 Abs.2 HWG hinzuweisen. Dort heißt es:

Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf Boden,
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist ein Eingriff dann ausgeglichen, ..."wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet wird". (§ 8 (2) Satz 4 BNatSchG). Ob es möglich ist, dieses Ziel durch die vorgesehenen Maßnahmen in einem überschaubaren Zeitpunkt zu erreichen, richtet sich zum einen nach der Schwere des Eingriffs und zum anderen nach der Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter.

Die folgende Bilanzierung nach der „Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.95“ ergibt folgendes Ergebnis:

Tabelle: Flächenbilanz / Wertliste nach Nutzungstypen

Code Nr.	Flächennutzung	Punkte einzeln	Größe m ² Bestand	Punkte gesamt	Größe m ² Planung	Punkte gesamt
02.300	Ufergehölz	39	3.790	147.810	4.330	168.870
02.400	Hecke	27	200	5.400	200	5.400
03.110	Streuobstwiese int.	32	2.375	76.000	-	-
03.130	Streuobstwiese ext.	50	740	37.000	2.090	104.500
05.214	Bachlauf	50	1.710	85.500	1.710	85.500
06.310	Wiese ext.	44	3.050	134.200	740	32.560
06.320	Wiese int.	27	1.820	49.140	-	-
09.130	Wiesenbrache	39	1.260	49.140	3.840	149.760
09.160	Wegrand	13	-	-	1.030	13.390
09.210	Ruderalflur	39	180	7.020	-	-
10.510	versiegelte Flächen	3	925	2.775	1.095	3.285
10.530	Schotterfläche	6	1.135	6.810	1.135	6.810
10.610	Grasweg	21	880	18.480	1.340	28.140
11.191	Acker	13	2.900	37.700	2.900	37.700
11.211	Grabeland	14	4.025	56.350	-	-
11.212	Gärten	19	8.185	155.515	12.645	240.255
11.221	Ziergehölzfläche	14	35	490	515	7.210
11.225	Grasflächen	21	1.660	34.860	1.300	27.300
	Gesamt	-	34.870	904.190	34.870	945.550

Nach Umsetzung der Planung ergibt sich rechnerisch ein Überschuß von 41.360 Punkten, so daß der Eingriff diesbezüglich als ausgeglichen zu betrachten ist.

Bad Homburg, den 11. Juli 1997

Dezernat V

gez. Herder

(Herder)
Stadtrat

Amt für Natur und Umweltschutz

gez. Berg

(Dipl.-Ing. Berg)
Amtsleiter