

Teil I

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 95

"Ochsenwiese"

im Stadtteil Ober-Erlenbach

mit integriertem Landschaftsplan und  
Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 87 HBO)

Aufgestellt:

HANS DORN  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
FRANKFURT AM MAIN

18. Dezember 1996

BEARBEITUNG:  
BERND H.K. HOFFMANN, DIPL.ING.

## INHALTSVERZEICHNIS

### zu Teil I

	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Verfahrensstand	2
3. Erfordernis der Planaufstellung	3
4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	3
5. Bestand	4
6. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	4
7. Bodenbeschaffenheit	5
8. Hochwasserabfluß	6
9. Grundwasserschutz	6
10. Naturschutz	6
11. Bodenordnung	6
12. Statistik	7
13. Anhang:	
Geltungsbereich der Planung	
Auszug Problemflächenkataster	

#### Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 95 Ochsenwiese M 1:500, Stand 18. Dezember 1996

#### Teil II

Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht, Entwurf vom 7.3. 1995

# BEBAUUNGSPLAN NR. 95 OCHSENWIESE IN OBER-ERLENBACH

## 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt am Erlenbach westlich der Ortsmitte des Stadtteils Ober-Erlenbach. Er umfaßt ca. 2,5 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

den Erlenbach, die Straßen "Zum Wingert" und "Am Nußgrund" sowie dem Südrand der Bebauung dort und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77.

Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 1;

Nr. 684/1, 684/2, 988 (tw.),  
Erlenbach Nr. 683/1, 847/2;  
Wege Nr. 681/17, 828, 989 (tw.);  
Ehem. Mühlgraben Nr. 846/1, 987 (tw.), 994.

Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 5;

Nr. 296 bis 303, 304/3, 304/4, 305, 306, 307, 313/4, 313/5,  
314 bis 327, 329/12, 329/13, 381/22, 381/24;  
Erlenbach Nr. 329/5, 383/1;  
Wege Nr. 372/2 bis 372/5,  
Ehem. Mühlgraben Nr. 384.

(s. Anhang: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES)

## 2. Verfahrensstand

10.12. 1992      Aufstellungsbeschluß

15.01. bis      Beteiligung der Bürger und Behörden,  
14.02. 1996      Nachbargemeinden und Verbände an der Planung  
Vorentwurf vom 25. 04. 1995

Die Behandlung der Eingänge und Abwägung ergab außer redaktionellen Nachträgen und Ausgrenzung der öffentlichen Straßenflächen keine Änderungen an den Grundzügen der Planung.  
Eine Satzung gem. § 87 HBO wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

28.10. bis      Offenlegung des Planentwurfs vom 8. Juli 1996  
29.11.1996      mit Benachrichtigung der Behörden, Nachbargemeinden  
und Verbände

Behandlung der Eingänge der Offenlage ohne Veränderung der Planung.

Beschluß des Bebauungsplanes mit Stand vom 18. Dezember 1996 als Satzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Planbereich sind ungeordnete Freizeitgarten- und Grabelandnutzungen am Erlenbach vorhanden. Sie sind teilweise traditioneller Art, es besteht jedoch die Tendenz, relativ große Gartenhäuser und sonstige bauliche Anlagen zu errichten. Primär sind daher im Rahmen der Planung Bereiche zu bestimmen, in denen kleingärtnerische Nutzungen betrieben und Gartenhütten errichtet werden können. Entsprechend den Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und anderer einschlägiger Rechtsvorschriften sind in diesem Zusammenhang besonders Konflikte mit Biotop- und Artenschutz sowie Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden.

Aufgrund der wohngebietsnahen Lage und der guten Anbindung des Gebiets an die freie Landschaft sind hier wichtige Erholungsfunktionen gegeben, die in ein ökologisches und gestalterisches Gesamtkonzept integriert werden müssen. Dazu gehört auch die umgebungsgerechte Gestaltung bestehenden Versorgungsanlagen sowie der Straßen- und Wegeflächen.

Der Erlenbach unterliegt seit Jahrzehnten starken Überlastungen, die zur Verschärfung von Hochwässern sowie Schäden am Bachbett führen. Das Plangebiet ist daher im Hinblick auf mögliche Sanierungsmaßnahmen zu untersuchen.

Grundlage der vorgesehenen Nutzung des Gebiets ist daher der Landschaftsplan zum Bebauungsplan, der die Empfindlichkeit des Plangebiets geprüft hat und als Ergebnis der Konfliktanalyse eine Neuordnung vorsieht.

### 4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Der FLÄCHENNUTZUNGSPLAN des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) mit Stand vom März 1992 weist das Gebiet weitestgehend als "Öffentliche Grünfläche, Parkanlage" aus. Entlang der Straße "Am Nußgrund" wird bis zur Kreuzung eine Arrondierung der Wohnbebauung als möglich angesehen. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes auf der Ebene des Bebauungsplanes wird wegen der Besonderheiten des Gebiets für notwendig gehalten.

Im REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN ist das Gebiet teilweise mit den Funktionen "Regionaler Grünzug", "Bereich für den Biotop- und Artenschutz" und "Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer" belegt.

Einen Bebauungsplan für das Gebiet gibt es nicht. Es hat aufgrund der Großräumigkeit und landschaftlichen Prägung Außenbereichscharakter und ist entsprechend zu beurteilen.

## 5. Bestand

Bauliche Nutzungsarten sind nicht vorhanden. Im Gebiet selbst bestehen Fuß- und Radwegverbindungen in Nordsüd- und Ostwestrichtung, die durch die Anwohner stark genutzt werden. Sie bilden gute Anbindungen von Wohngebieten zum Ortskern sowie an die freie Landschaft und sind daher aufzunehmen.

Versorgungsanlagen im Gebiet sind:

Regenüberlaufbecken östlich;  
der Bereich ist stark versiegelt und hat abriegelnden Charakter.

Umformerstation und Recyclingstation westlich;  
die Wertstoffcontainer liegen im Uferbereich des Erlenbachs und wirken gestalterisch störend.

Sonstige öffentliche Flächen sind der Festplatz in der Gebietsmitte, der naturnahe Erlenbachlauf sowie Gehölzbestände auf den Grundstücken des ehemaligen Mühlgrabens, der am Nordrand des Gebiets verlief und im Zuge der Erschließung des Baugebiets dort entfiel.

Der Westteil des Plangebiets wird privat als Freizeitgarten bzw. Grabeland genutzt, östlich besteht ein größeres, privates Gartengrundstück. Einfriedungen und Gebäude liegen teilweise im einzuhaltenden Schutzstreifen des Erlenbachs.

Mit weiterer illegaler und umgebungsstörender Entwicklung wird gerechnet, zumal erst in jüngster Zeit ein größeres Gartenhaus neu errichtet wurde.

Weitere detaillierte Angaben zum Bestand und umweltbezogenen Konflikten sind dem LANDSCHAFTSPLAN zu entnehmen.

## 6. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Die eingehende Ableitung der Planungsziele und Maßnahmen ist dem Erläuterungsbericht des LANDSCHAFTSPLANES unter Nr. 2.1.3 und 3.1 ff zu entnehmen.

Als Grundzüge der Planung sind zu nennen:

Die ökologische und landschaftsästhetische Qualität des Erlenbachs wird gesichert und entwickelt. Dazu ist es notwendig, störende Nutzungen im Umfeld zu beseitigen. Die Freiflächen zwischen Weg und Gewässer werden daher als öffentliche Grünfläche "Landschaftlicher Grünzug, Talaue" festgesetzt. Gartenutzungen mit Einbauten entfallen hier.

Tischtennisplatz und Sitzplätze werden auf die Nordseite verlegt.

Der Gehölzgürtel am Nordrand wird ergänzt.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 95 OCHSENWIESE IN OBER-ERLENBACH

Die Wegeführung wird geringfügig verändert, um die Durchgängigkeit, Erlebniswirksamkeit und Abschirmung des Raumes zur Wohnbebauung zu verbessern. Die Wege wie auch die Flächen am Regenüberlauf werden entsiegelt.

Der Standort für Wertstoffsammlung wird aus dem Gebiet verlegt.

Freizeitgärten sind auf den Nordwestteil beschränkt. Sie werden als Private Grünflächen mit einer Grundstücksgröße von 250 qm bis 400 qm festgesetzt, so daß insgesamt ca. 10 Einheiten möglich sind. Das entspricht etwa dem zur Zeit in anderer Aufteilung und Lage genutzten Bestand an Freizeit- und Grabelandgrundstücken. Als Ausnahme ist innerhalb der Grünfläche eine überbaubare Fläche für Gartenhütten als Bautiefe von 10,0 m zugelassen. Grundflächen und Höhen der Hütten wurden strikt begrenzt, da kein Daueraufenthalt im Sinn eines Wochenendhausgebiets erwünscht ist. Die Gebäude werden abgewandt vom Erlenbach errichtet und daher zum Fuß- und Radweg bzw. zur Straße orientiert. Soweit bestehende Gebäude die zulässigen Maße überschreiten, sind sie zu verkleinern oder zu beseitigen.

Die Gestaltung der Hütten wird u.a. in einer Satzung gem. § 87 HBO geregelt.

Für den gesamten Geltungsbereich gelten "Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft". Sie sehen insbesondere die Reaktivierung von Retentionsräumen des Erlenbachs durch Abtrag von Aufschüttungen, Geländemodellierung und naturnahe Gestaltung vor. Erhalt, Pflege und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nach umgebungsgerechten Kriterien im Plan festgesetzt.

Als Gestaltungsmaßnahmen sind besonders die Anlage einer Baumreihe entlang der Straße "Am Nußgrund" sowie an Wegen vorgesehene Baumgruppen zu nennen. Zur Integration der Freizeitgärten gelten hier besondere Bestimmungen zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

### 7. Bodenbeschaffenheit

Der Untergrund besteht aus Alluvium des Erlenbachs und somit aus tiefgründigen, frischen Lehmen. Im mittleren Abschnitt ist das Gelände aufgehöht.

Der ehemalige Mühlgrabenverlauf am Nordrand des Gebiets wird im "Problemflächenkataster" des Umlandverbandes Frankfurt, Stand 25. Mai 1992, als Verdachtsfläche geführt, da der Mühlgraben mit unbekanntem Material verfüllt wurde.

(s. Anhang: 434001030045 im PROBLEMFLÄCHENKATASTER UVF, Auszug)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 95 OCHSENWIESE IN OBER-ERLENBACH

In der Örtlichkeit ist hier feststellbar, daß das ehemalige Grabengrundstück geschlossen mit Gehölzen bewachsen ist. Dieser Bestand bleibt erhalten, eine Nutzungsänderung erfolgt nicht. Für später möglicherweise notwendige Sanierungen bleiben die Grundstücke zugänglich.

Im Zuge der Neuordnung der angrenzenden Freizeitgärten werden im 10-m-Bereich Bodenproben auf Schadstoffbelastungen untersucht, ebenso bei Aushub durch Wegebau im Umfeld der Verdachtsfläche.

### 8. Hochwasserabfluß

Auch Spitzenhochwässer werden z.Z. bordvoll im Bachbett des Erlenbachs abgeführt. Die dadurch erhöhte Sohlen- und Seitenerosion sowie Abflußbeschleunigung soll durch Neuschaffung von Retentionsraum im Umfeld gemindert werden. Die entsprechenden "Flächen zur Regelung des Wasserabflusses" sind nachrichtlich bzw. als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die als "Hinweis" vorgenommenen Abgrenzungen sind unverbindlich und werden im Rahmen einer wasser-technischen Planung konkretisiert.

### 9. Grundwasserschutz

Der Plangeltungsbereich gehört zur Zone III (Weitere Schutzzone) der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v.d.H., Stadtteil Ober- Erlenbach.  
(VO v. 09. Februar 1982 RP Darmstadt)

### 10. Naturschutz

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Bestände sind Naturschutzbestimmungen im Plan enthalten. Nachrichtlich wurde der Erlenbach als "Besonderer Lebensraum" (§ 20c BNatG/ § 23,23a HENatG) aufgenommen. Die Talaue wurde als vorgesehene "Biotopverbundfläche" (§ 15c HENatG) im Plan vermerkt.

### 11. Bodenordnung

Etwa 25% der Grundstücke sind in städtischem Eigentum. Für Wegebau sowie Realisierung der Öffentlichen Grünflächen werden weitere ca. 50% Privatgrundstücke benötigt, die voraussichtlich erworben werden müssen. Die ca. 25% privat verbleibenden Freizeitgärten können ggf. über eine Zusammenlegung geordnet werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 95 OCHSENWIESE IN OBER-ERLENBACH

12. Statistik

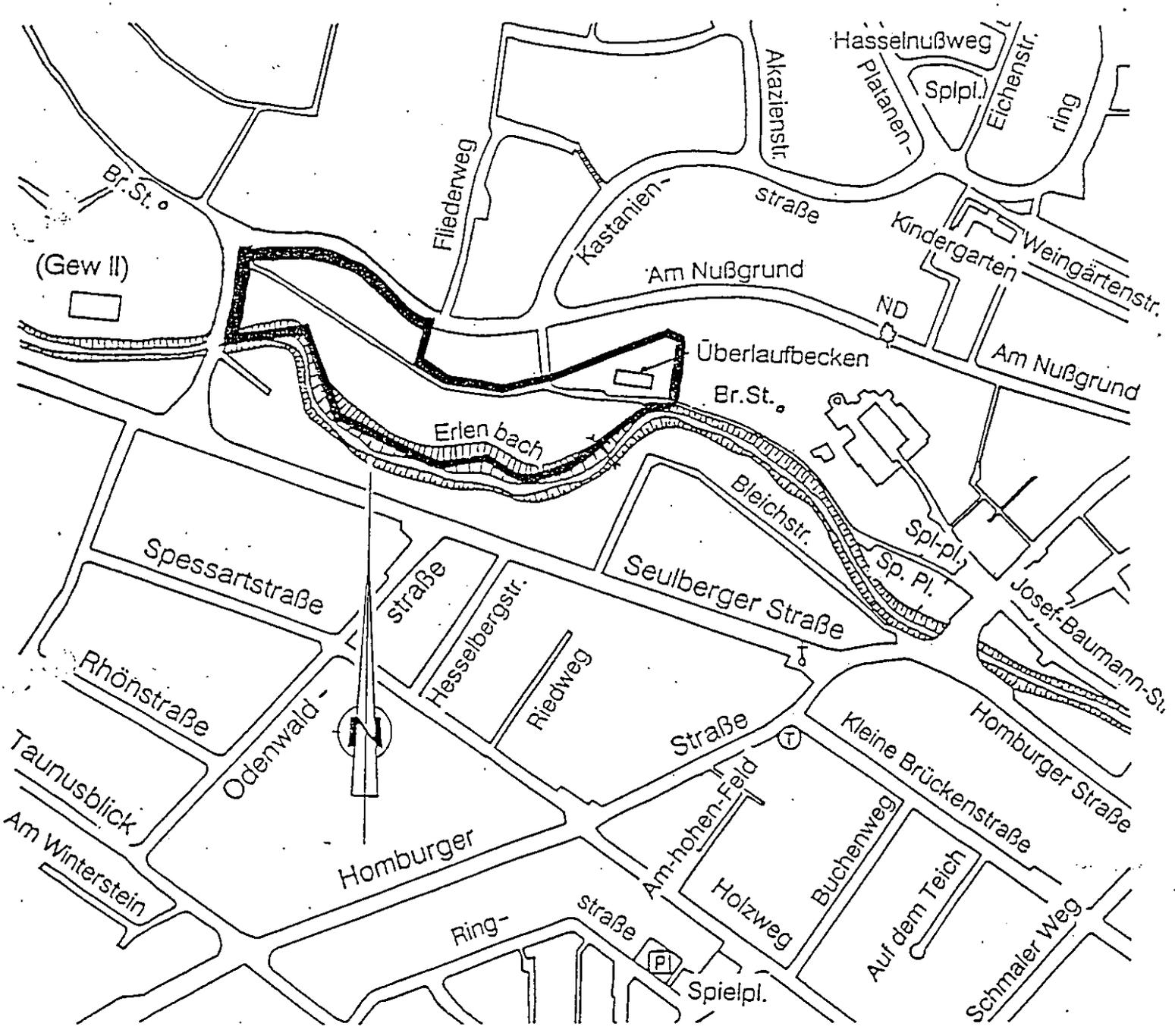
	Bestand (qm)	Planung (qm)
1. Öffentliche Flächen		
1.1 Verkehrsflächen		
1.1.1 Geh- und Radwege	1.286	1.471
1.1.2 Verkehrsgrünflächen	358	367
1.2 Versorgungsanlagen		
1.2.1 Regenrückhaltebecken	1.353	662
1.2.2 Umformer	18	18
1.2.3 Recyclingstation	27	69
1.3 Grünflächen		
1.3.1 Festplatz	3.076	-
1.3.2 Gehölzbestände	1.549	2.506
1.3.3 Tischtennis	54	103
1.3.4 Landschaftlicher Grünzug	440	9.011
1.4 Wasserflächen Erlenbach	6.913	7.053
Summe Öffentliche Flächen	15.074	21.260
2. Private Flächen		
2.1 Freizeitgärten u. Grabeland	4.256	3.224
2.2 Wohngärten	2.628	-
2.3 Wiesenflächen	2.526	-
Summe Private Flächen	9.410	3.224
Gesamtgebiet	24.484	24.484

13. Anhang

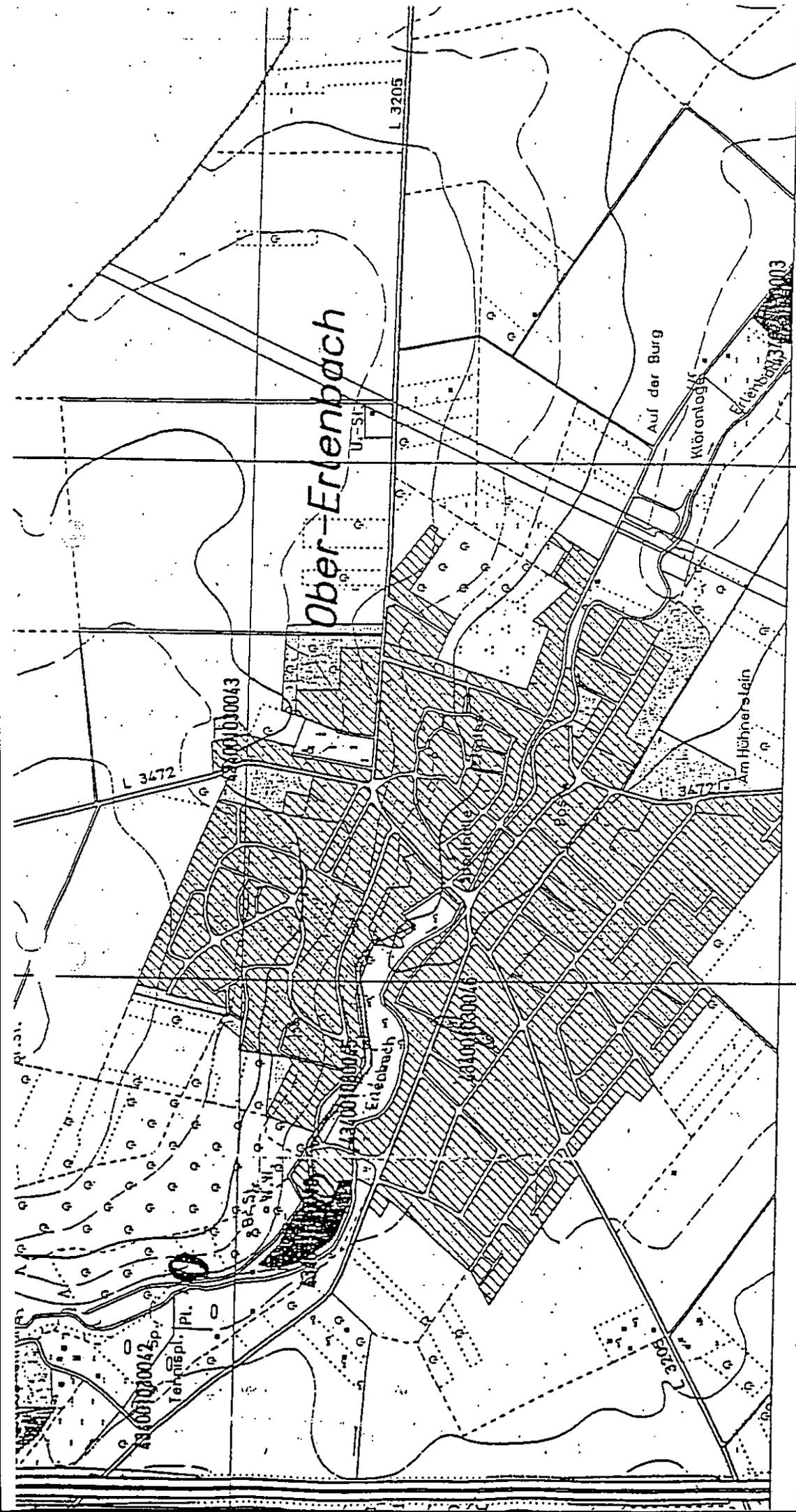
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Auszug Problemflächenkataster

# Bebauungsplan Nr.95

## "Ochsenwiesen"



— Grenze des Geltungsbereiches



76,0

1

77,0

2

78,0

3

# Problemflächenkataster M=1:10000

Quellen: Nechnutzung de  
Bauflächen d  
Potenzielle Pr

25 Nov 92

42

Bad Homburg, den 18.12.96

gez. Herder

Herder  
Stadtrat

gez. Berg

Berg

Amt für Natur- u. Umweltschutz

43

Biotopwertbilanz

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm		Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
	Sp. 2	Sp. 3	vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
02.200 Hecken/Gebüsche	41	1119	1119	1119	45.879	45.879
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (neu)	27	-	-	1296	-	34.992
02.500 Hecken-/Gebüschpfl., nicht helmlisch	23	299	299	-	6.877	-
02.600 Hecken-/Gebüschpfl., straßenbegl.	20	131	131	91	2.620	1.020
04.110 Einzelbaum, helmlisch	31	(509)	(509)	(584)	15.779	10.104
04.120 Einzelbaum, nicht helmlisch	26	(35)	(35)	-	910	-
04.210 Baumgruppe, helmlisch	33	(809)	(809)	(009)	29.337	29.337
04.220 Baumgruppe, nicht helmlisch	28	(252)	(252)	-	7.056	-
04.400 Ufergehölzsaum	50	(3875)	(3875)	(3675)	193.750	193.750
05.212 Bachoberlauf, Gewässergüte II-III	47	2100	2100	2100	90.700	90.700
05.460 Maßlandesflur	44	4813	4813	4013	211.772	211.772
06.310 Frischwiese, extensiv genutzt	44	1079	1079	1507	82.676	69.020
06.320 Frischwiese, intensiv genutzt	27	1983	1983	-	53.541	-
06.910 Wirtschaftswiese, intensiv	21	063	063	-	10.123	-
06.930 Kräuttwiese (neu)	21	-	-	4264	-	09.514
06.930 Kräuttwiese, frisch (neu, 50% der Muldung)	31	-	-	3160	-	97.960
09.110 Ackerbrache	29	115	115	-	3.335	-
09.120 Kurzlebige Ruderalflur	23	788	788	-	10.124	-
09.210 Ausdauernde Ruderalflur, frisch	39	725	725	140	20.275	5.460
10.510 voll verlegelte Flächen	3	3900	3900	2324	11.700	6.972
10.530 Kies-/Schotterflächen	6	10	10	2054	60	12.324
10.540 Befestigt, begrünt Fläche	7	825	825	-	5.775	-
10.610 Bewachsener Feldweg	21	212	212	-	4.452	-
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	258	258	148	774	444
11.211 Grabeland	14	2117	2117	-	29.638	-
11.221 Gärten/Straßenbegleitgrün, strukturarm	14	4402	4402	367	61.628	5.138
11.223 Gärten, strukturreich	20	-	-	3076	-	61.520
Summe/Übertrag		26539	26539	26539	930.701	903.544
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 6 minus Sp. 5					Biotopwertdifferenz: - 52.763	