

178
432

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 mittelste Röderwiesen

Der Bad Homburger Golfclub besitzt z. Zt. auf städtischem Gelände, das sich im Nießbrauch der Kur AG befindet, einen Golfplatz von dem eine Teilfläche für die Errichtung eines Thermalbades beansprucht wird. Der Golfclub hat dieses Gelände für den Thermalbadbau zur Verfügung gestellt und ist in Zusammenarbeit mit der Stadt bemüht, in den Röderwiesen eine neue Anlage zu schaffen.

Neben dem Bereich an der Karlsbrücke sind noch folgende andere Standortalternativen in Betracht gezogen worden:

1. Das Gestüt Erlenhof, das aber bis 1982 fest verpachtet ist,
2. Der Bereich beiderseits der Tannenwaldallee, der durch öffentliche Verkehrswege mehrfach geteilt und im F-Plan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.
3. Die Verlagerung in den Raum Neu-Anspach, die aber aufgrund der Entfernung nicht mehr weiter verfolgt wird.
4. Der Bereich Rotlaufgebiet im Anschluß an das Sportzentrum Nordwest, aufgrund der Kleinparzellierung dieses Bereiches kann die Realisierung als aussichtslos betrachtet werden.

Nachdem die verschiedenen Standorte erörtert worden sind, blieb als letzte Alternative der Bereich zwischen Karlsbrücke und Hammelhansweg übrig, so daß nur noch eine Verlagerung auf diese Flächen in Frage kommt.

Auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gewährleistet, da der gesamte für die Anlage des Golfplatzes vorgesehene Bereich zwischen der Saalburgchaussee im Osten, der Mülldeponie im Norden, des Hammelhansweges im Westen und der Gemarkungsgrenze Dornholzhausen im Süden im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Die Durchführung der Golfplatzanlage ist in verschiedenen Abschnitten geplant, davon soll die erste Stufe in den kommenden Jahren auf dem Gelände südöstlich der ehemaligen Mülldeponie verwirklicht werden. Der Bereich der Ausbaustufe 1 umfaßt insgesamt 217744 qm, wovon die Stadt selbst 148086 qm besitzt, während sich 69658 qm in Fremdeigentum befinden. Die Flächen der Stadt sind verpachtet.

Die Anlage des Golfplatzes an dieser Stelle wird den Landschaftsraum erhalten. Durch Pflanzbindungen von standortgerechten Bäumen wird dieses Ziel der Landschaftsgestaltung erreicht. Das Gebiet wird durch Fußwege für die Allgemeinheit begehbar und erlebbar sein. Die Fußwege sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt. Gegenüber dem Bestand wird das vorhandene Fußwegenetz erweitert. Die für die Erhaltung des Landschaftsraumes notwendige Pflege wird vom Golfclub übernommen. Die Fläche der ehemaligen Müllkippe wird nicht ganz von der Anlage des Golfplatzes in Anspruch genommen. Die verbleibenden Flächen werden der Allgemeinheit als öffentliche Grünanlagen zugänglich sein. So soll auf dem östlichen Teil ein Aussichtspunkt mit Schutzhütte, Grillplatz und auf dem westlichen Teil eine Liegewiese eingerichtet werden. Auch in den Röderwiesen werden sich zwischen den Golfanlagen öffentlich zugängliche Grünflächen befinden.

175
433

So soll die im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grünfläche einen Kinderspielplatz aufnehmen.

Die Flächen für die Errichtung des Clubhauses und der Stellplätze liegen außerhalb des Bebauungsplanes am nordöstlichen Rand des Langenfeldes. Sie liegen in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden ist. Sie sind über die Dornholzhäuser Straße erreichbar. Die Abwasserbeseitigung kann über den am Nordrand des Langenfeldes zu verlegenden Kanal abgeführt werden.

In bezug auf die verkehrliche Erschließung ist zu sagen, daß der Hess. Minister für Wirtschaft und Technik mit Schreiben vom 24.5.1977 dem Golfclub eine vorläufige provisorische Anbindung an die freie Strecke der B 456 über die sogenannte Müllplatzzufahrt ohne die Anlage einer Linksabbiegerspur gewährt hat. Für den Fall, daß durch die Zufahrt Schwierigkeiten bei der Verkehrsabwicklung entstehen, wird die Anlage einer besonderen Abbiegespur auf Kosten des Golfclubs gefordert. Darüber hinaus weist der Hess. Minister f. W. und T. noch einmal darauf hin, daß eine Erschließung über die Ortsstraßen von Bad Homburg-Dornholzhausen für vertretbar und sinnvoller gehalten wird.

Um das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen erfassen zu können, wird im folgenden kurz auf den Spielbetrieb eingegangen:

Bei einem normalen Spielbetrieb auf einem 9-Löcher-Golfplatz dauert eine Partie etwa 4 Stunden. Eine Partie kann höchstens von 4 Personen gespielt werden. Innerhalb des 4-Stunden-Rhythmus können sich durch Zu- und Abwanderungen auf dem Platz etwa 36 Spieler bewegen. Das bedeutet nach den Erfahrungen ein Fahrzeugaufkommen von etwa 20 - 25 Pkw in 4 Stunden. Umgerechnet ergibt das eine Fahrzeugbewegung von ca. 6 Pkw in der Stunde mit ca. 9 Personen.

Der Spielbetrieb an Wochenenden und Feiertagen wird etwa das Fahrzeugaufkommen um 30% vergrößern. Das würde einer Fahrzeugbewegung von 12 Pkw pro Stunde bedeuten. Wettspiele von überregionaler Bedeutung werden in der ersten Zeit aufgrund der Aufbauphase nicht stattfinden. Für einen späteren Zeitpunkt sind etwa 4 Wettspiele pro Jahr mit überregionaler Bedeutung beabsichtigt.

Der Spielbetrieb wird in der Regel zwischen 10.00 und 18.00 Uhr abgehalten.

Aus der Benutzung des Platzes ergibt sich ein außerordentlich geringes Verkehrsaufkommen. Wie auch schon das Hess. Landesamt für Straßenbau und der Hess. Minister für Wirtschaft und Technik festgestellt haben, ist es aufgrund dieser Tatsache zumutbar, den Golfplatz über die vorhandenen Straßen des Stadtteils Dornholzhausen zu erschließen. Da das Clubhaus und die Fläche für die Stellplätze in einem späteren Zeitpunkt am nördlichen Rand des Langenfeldes errichtet werden, wird die Zu- und Abfahrt über die Dornholzhäuser Straße erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, mittelste Röderwiesen, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Im Flächennutzungsplan ist bereits Grünfläche dargestellt worden und dadurch schon auf die Umwandlung von jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen auf eine Grünflächennutzung hingewiesen worden.

Da es sich hier nicht um landwirtschaftlich beste Böden handelt, und von Seiten des Landwirtschaftsamtes gegen eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen keine Bedenken erhoben wurden, ist bei der Abwägung der Interessen der Nutzung als Grünfläche mit Sport- und Freizeiteinrichtungen der Vorzug gegeben worden.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 34 mittelste Röderwiesen enthält gegenüber der Fassung vom 13.5.1976 - erste Auslegung - eine differenziertere Darstellung. Neben der Grünfläche für den Golfplatz werden öffentliche Grünflächen, Parkanlagen und private Grünflächen festgesetzt. Die Bachläufe, die öffentlichen Fußwege, die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden ebenso festgesetzt. Es ist damit den Anregungen der Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen worden.

Als Anlage werden der Begründung die Bestandsaufnahme des Landschaftsraumes, der Entwurf der ersten Ausbaustufe des Golfplatzes, der dazugehörige Erläuterungsbericht und die Pflanzenliste, in der die zum Anpflanzen-zulässigen Gehölzarten aufgezählt sind, beigelegt.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 4.8.1977.


gez. Lotz

(Dipl.-Ing. Lotz)
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg


gez. Kattenborn

(Dipl.-Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat

Ergänzung der Begründung vom 4.8.1977
zum Bebauungsplan Nr. 34 "Mittelste Röderwiesen"

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung in der Zeit vom 21.11. bis 21.12.1977 ergeben sich bei der Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange folgende Änderungen des Planentwurfes:

Die im Planentwurf mit D bezeichnete Grünfläche - Spiel- und Liegewiese - entfällt. Stattdessen wird Grünfläche - Vogelschutzgebiet - festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde aufgrund eingegangener Bedenken getroffen. Die betreffenden Flächen sollen in ihrem natürlichen Zustand belassen und durch Neuanpflanzungen gemäß der der Begründung beiliegenden Pflanzenliste dem Landschaftsbild angepaßt werden. Hierdurch wird der Vogel- und Tierwelt eine Möglichkeit geschaffen, an dieser Stelle heimisch zu werden.

Die Planfestsetzung "Grillplatz" auf der ehemaligen Mülldeponie wird aufgrund eingegangener Bedenken und nach Überprüfung der Planung gestrichen. Der Erholungswert der Röderwiesen als ein beschaulicher und ruhiger Landschaftsraum soll nicht durch einen Grillplatz gestört werden, weil durch eine solche Anlage Belästigungen entstehen können.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Golfclub hat die Absicht, sich durch Kauf, Tausch oder Pacht in den Besitz der erforderlichen Flächen zu setzen.

Die sonstigen für die Öffentlichkeit vorgesehenen Flächen (Liegewiesen usw.) sind zum größten Teil im Eigentum der Stadt. Die Kosten der Herstellung betragen hierfür ca. 60.000,-- DM.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 3. 3. 1978

DEZERNAT V

gez. Kattenborn

(Dipl.-Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

gez. Lotz

(Dipl.-Ing. Lotz)