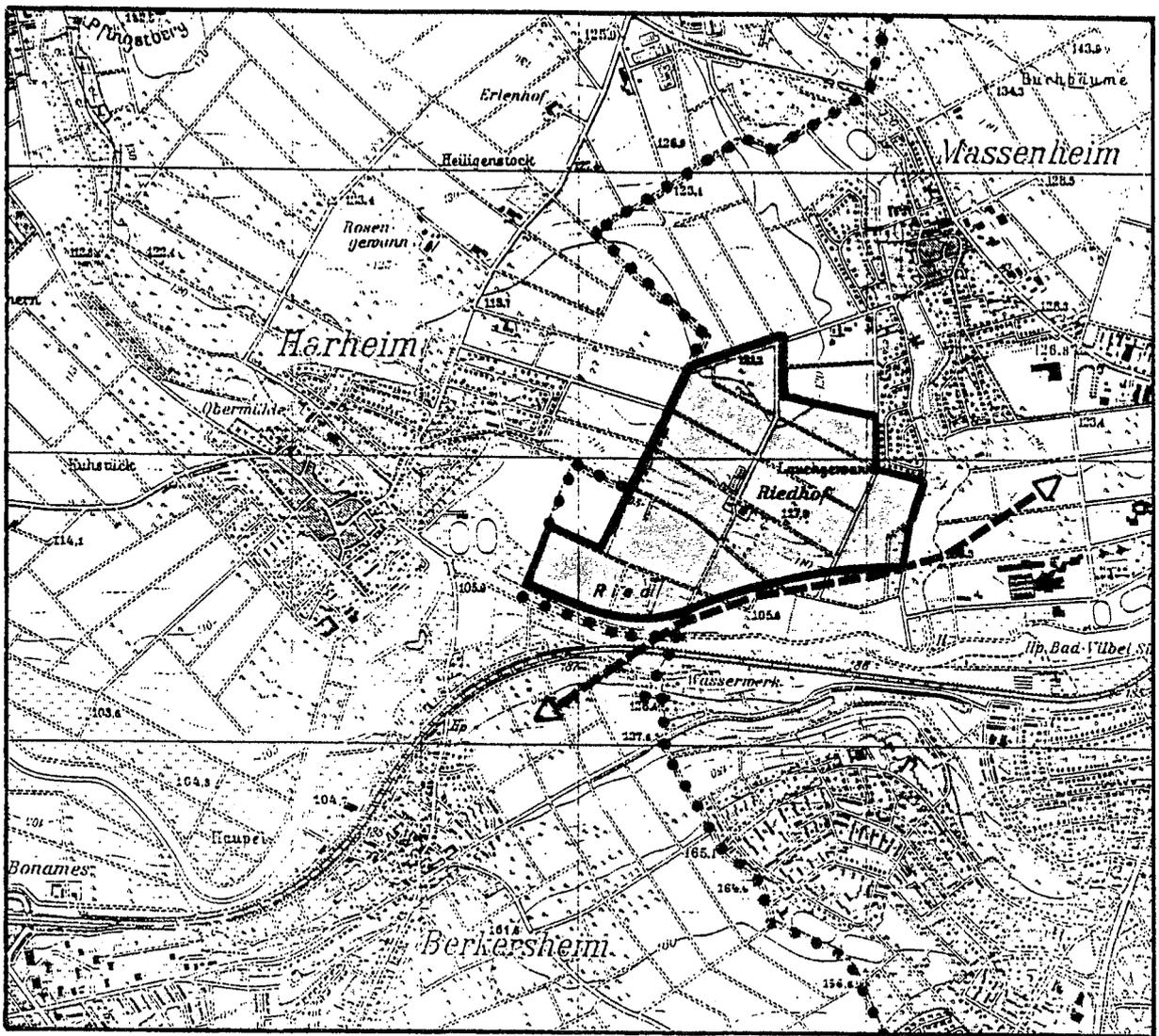


**BEBAUUNGSPLAN  
"KURGOLFANLAGE AM RÖMERBRUNNEN"  
BAD VILBEL**

**Begründung und Erläuterungsbericht  
vom 24. Juli 1990,  
ergänzt am 20. Dezember 1991**

**Verfasser: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Rainer Ernst  
Landgrafenstrasse 16 \* 6000 Frankfurt am Main 90  
Telefon 069 / 70 40 58 \* Telefax 069 / 70 03 91**



## Lage im Raum - Übersicht M 1 : 25 000



Geltungsbereich



Stadtgrenze



Bundesfernstrasse A 49 / B 3a (im Bau)

**BEBAUUNGSPLAN "KURGOLFANLAGE RÖMERBRUNNEN", BAD VILBEL,  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**- Begründung und Erläuterungsbericht -**

ÜBERSICHT

- 1 Anlaß und Zweck des Bebauungsplanverfahrens
- 2 Ziele und Grundsätze der Planung
- 3 Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen
  - 3.1 Lage, Geltungsbereich und Realnutzung
  - 3.2 Raumordnung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Landschaftsplanung
- 4 Maßnahmen und Auswirkungen
  - 4.1 Basisnutzungen und Grundkonzept
  - 4.2 Zentrale Einrichtungen
  - 4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 4.4 Besondere Einzelmaßnahmen
    - 4.4.1 Bodendenkmalschutz
    - 4.4.2 Trinkwasserversorgung Stadt Frankfurt am Main
    - 4.4.3 20-kV-Elektrofreileitung
    - 4.4.4 Altablagerungen
    - 4.4.5 Bundesstraße 3a
    - 4.4.6 Heilquellenschutz

## 1 Anlaß und Zweck des Bebauungsplanverfahrens

Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes "Kurgolfanlage Römerbrunnen" ist es, die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung einer privat initiierten 18-Loch-Golfsportanlage zu schaffen, bzw. deren Nutzung nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Das geplante Vorhaben umfaßt ca. 86 Hektar bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche im Außenbereich. Davon umfaßt der hier vorliegende Bebauungsplan ca. 76 ha, der dem Bebauungsplan vorlaufende Landschaftsplan ca. 82 ha (vgl. auch Übersicht "Bebauungsplankonzeption").

Eine Realisierung des Vorhabens im Innenbereich scheidet wegen des Flächenumfangs, wegen der Grundstücksverfügbarkeit und wegen der topographischen Geländebeziehungen aus.

Die Ergebnisse des vegetationskundlichen Gutachtens, die sensible Lage des Standortes für die vorgesehene Golfsportanlage hinsichtlich des Landschaftsbildes und die besonderen infrastrukturellen räumlichen Bezüge im Bereich zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Bad Vilbel/ Massenheim und Frankfurt am Main/Harheim begründen die Notwendigkeit sowohl der Außen- als auch der Binnenkoordination des Vorhabens mittels Bebauungsplan.

## 2 Ziele und Grundsätze der Planung

In der geplanten Golfsportanlage wird ein wertvoller Beitrag zur sozialinfrastrukturellen Entwicklung der Stadt Bad Vilbel, insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung als Kurstadt im Rhein-Main-Verdichtungsraum, gesehen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes "Kurgolfanlage Römerbrunnen" ist es, das Vorhaben städtebaulich so zu leiten, daß die räumliche Entwicklung in diesem Gebiet mit der gesamtinfrastrukturellen Entwicklung der Stadt Bad Vilbel, des UVF-Verbandsgebietes und der regionalen Raumordnung harmonisiert.

Darüber hinaus kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wegen der Lage im Schnittpunkt von drei naturräumlichen Einheiten und wegen der Lage innerhalb des regionalen Grünzuges besondere Bedeutung zu.

Die spezifischen Anforderungen von Golfsportanlagen an die topographischen Gegebenheiten bieten ein erhebliches Naturschutzpotential, das im Rahmen differenzierter Bebauungsplanmaßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft in diesem Raum genutzt werden soll.

### 3 Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Lage, Geltungsbereich und Realnutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkungen Massenheim und Bad Vilbel:

##### Gemarkung Massenheim

Flur 5, Flurstücke: 2, 31, 32, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27/1, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/9, 28/10

Flur 6, Flurstücke: 13, 14, 15, 16, 17 teilw., 18/1, 18/2, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/3, 28/4, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 teilw., 36, 37, 39 teilw., 57, 61

##### Gemarkung Bad Vilbel

Flur 17, Flurstücke: 200/1 teilw., 201 teilw., 202/1 teilw., 215 teilw., 216 teilw., 217

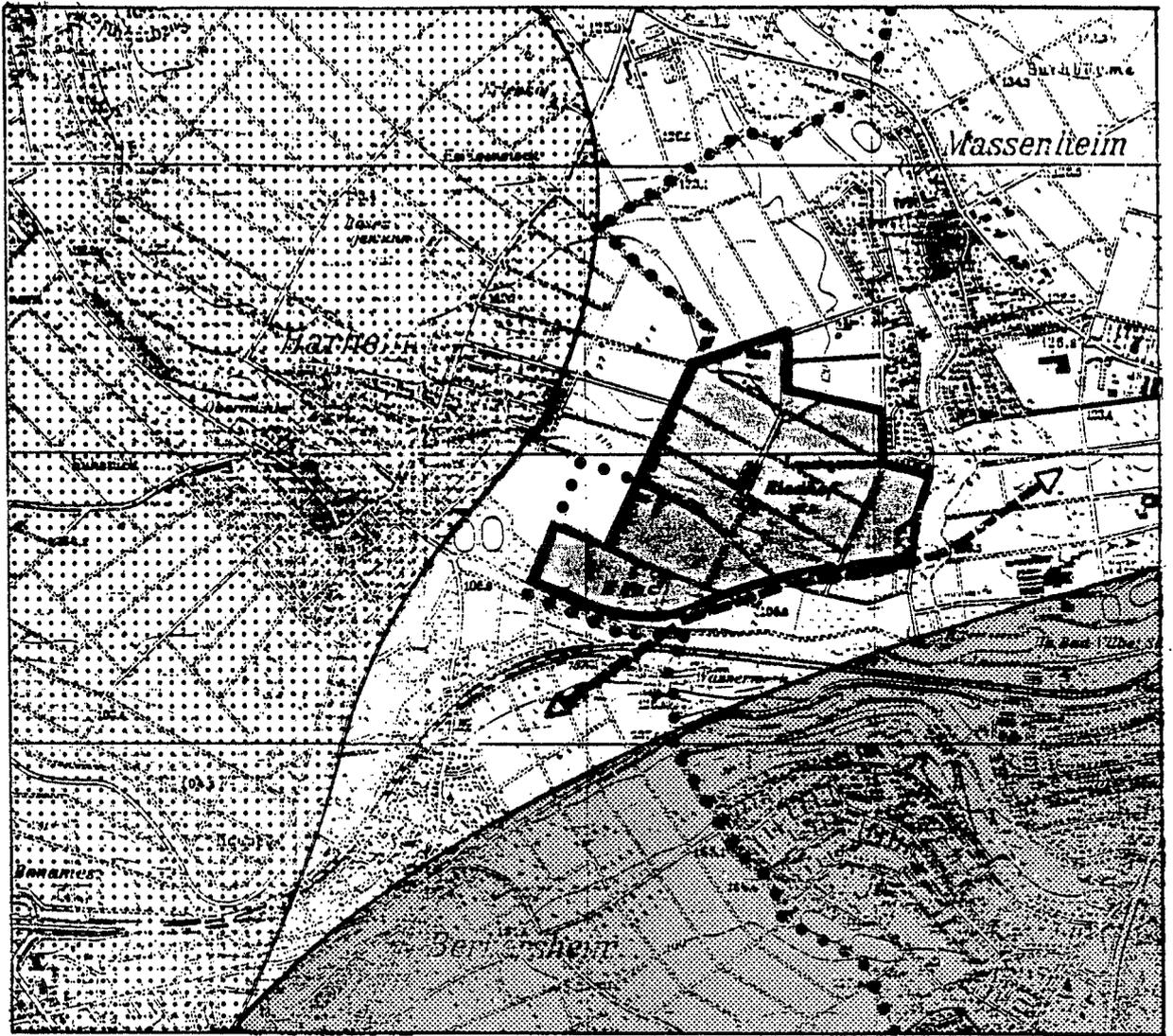
Mit Ausnahme des Riedhofes selbst und der Brachfläche im Osten des Plangebietes (vgl. Veg.-Gutachten) unterliegen derzeit alle Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen von Interimpachtverträgen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die geschlossene Bebauung Harheims mit dem vorgelagerten Harheimer Ried und Osten ist es begrenzt durch den Ortsrand Massenheims und den Mündungsbereich des Erlenbachs. Im Süden und Südosten stellt der Neubau der Bundesfernstraße A 49/B 3a und im Südwesten die Nidda städtebaulich markante Grenzen des Planungsbereichs dar. Dagegen bilden die landwirtschaftlichen Flächen den fließenden Übergang des Talraums der Niddaniederung zur Agrarlandschaft der südlichen Wetterau.

Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplans ist weitgehend identisch mit der Lage der geplanten Golfportanlage (vgl. Pos. 1 der Übersicht). Bei der Festlegung des Geltungsbereichs ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Bad Vilbel berücksichtigt (vgl. Pos. 2 der Übersicht). Dieser sieht bereits Grünflächennutzung für sportliche Zwecke vor und fügt sich räumlich nahtlos in das Gesamtkonzept der Grünordnung ein. Im Bereich der östlich angrenzenden Gemarkung Harheims besteht ebenfalls ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 268 "Das Ried"). Auch dieser widmet die Flächen seines Plangebietes der Grünflächennutzung (vgl. Pos. 3 der Übersicht). In seinem südlichen Teil ist diese Nutzung durch den Bau der Bezirkssportanlage bereits vollzogen.

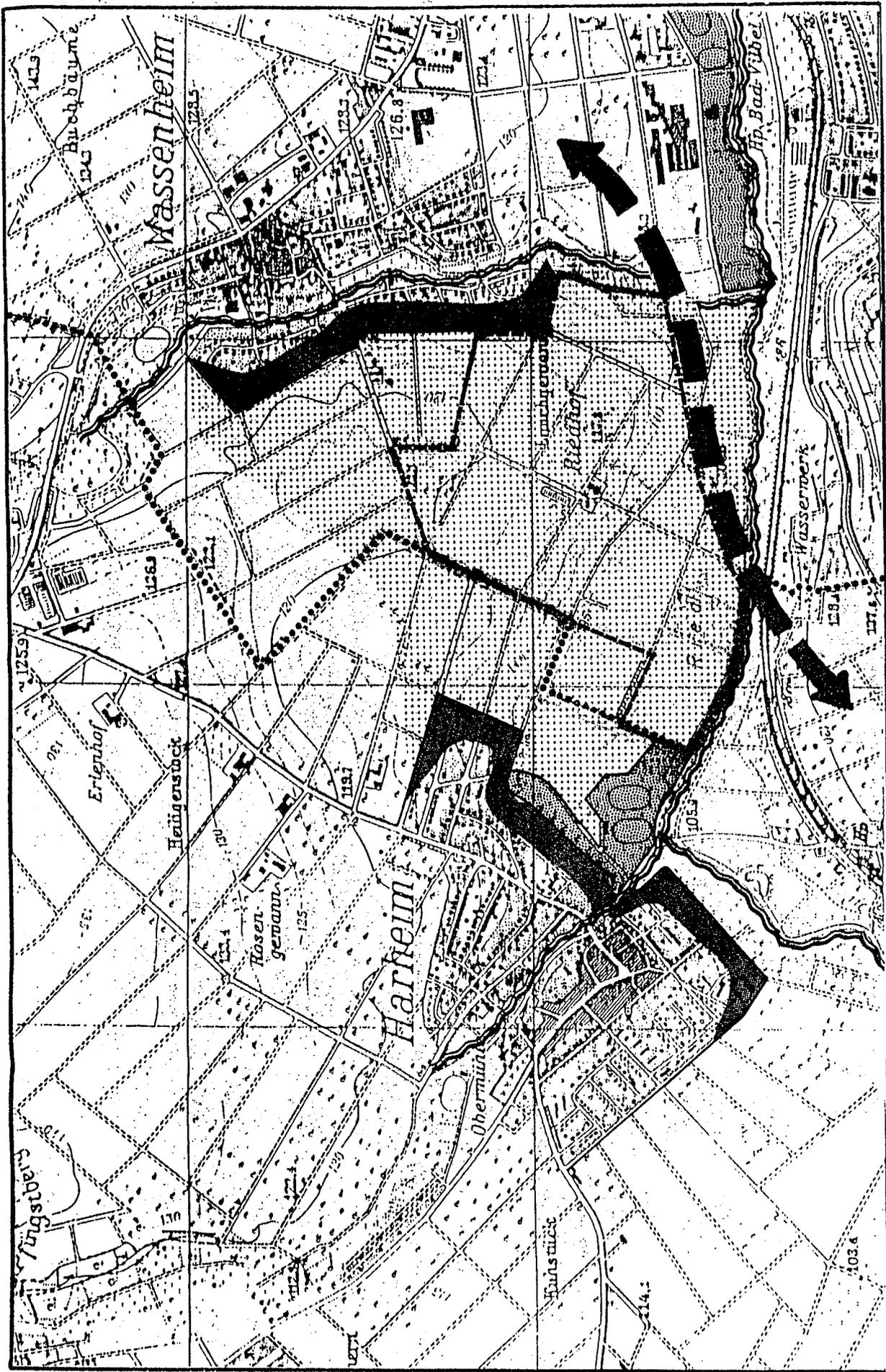
#### 3.2 Raumordnung und Flächennutzungsplan

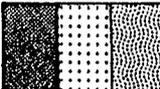
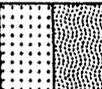
Als "Mittelzentrum im Verdichtungsraum" steht die Stadt Bad Vilbel entsprechend der Konzeption der Regionalen Raumordnungsplanung in engem räumlichen und funktionellen



## Naturräumliche Gliederung

- Nordöstliches Main - Taunusvorland
- Friedberger Wetterau
- Bergener Rücken



-  Geschlossene Bebauung
-  Landwirtschaft
-  Grünflächen
-  Stadtgrenze

Realnutzung



Verbund mit benachbarten mittelzentralen Orten und der Stadt Frankfurt am Main. In diesem Rahmen sind ihr insbesondere zentrale infrastrukturelle Funktionen für den gehobenen Bedarf im Bereich des Verdichtungsraumes zugewiesen.

Die geplante Golfsportanlage ist diesem Versorgungsbedarf zuzuordnen.

Das gesamte Gebiet zwischen Massenheim und Harheim befindet sich entsprechend der Ausweisung des Regionalen Raumordnungsplanes innerhalb des Regionalen Grünzuges der südlichen Wetterau (vgl. Übersicht "Raumordnung"). Bauliche Entwicklungen im Sinne einer Besiedelung sind hier daher nicht statthaft. Die an den östlichen Ortsrand Harheims angrenzenden Flächen sind darüber hinaus als "Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege" ausgewiesen. Sie dienen damit u.a. für freiraumbezogene Wohnfolgeeinrichtungen und Anlagen der Freiraumerholung. Außerdem weist der Regionale Raumordnungsplan auf die für Erholungszwecke bedeutsamen regionalen Wegeverbindungen von Nidda, Erlenbach und Eschbach hin.

Die Flächennutzungsplanung des Umlandverbandes Frankfurt sieht vor, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren die betreffenden Landwirtschaftsflächen der Grünflächennutzung zu widmen und die Voraussetzungen für ein zusammenhängendes Grüngebiet zwischen den Ortsteilen zu schaffen (vgl. Übersichten "Flächennutzungsplan vor bzw. nach der Änderung").

### 3.3 Landschaftsplanung

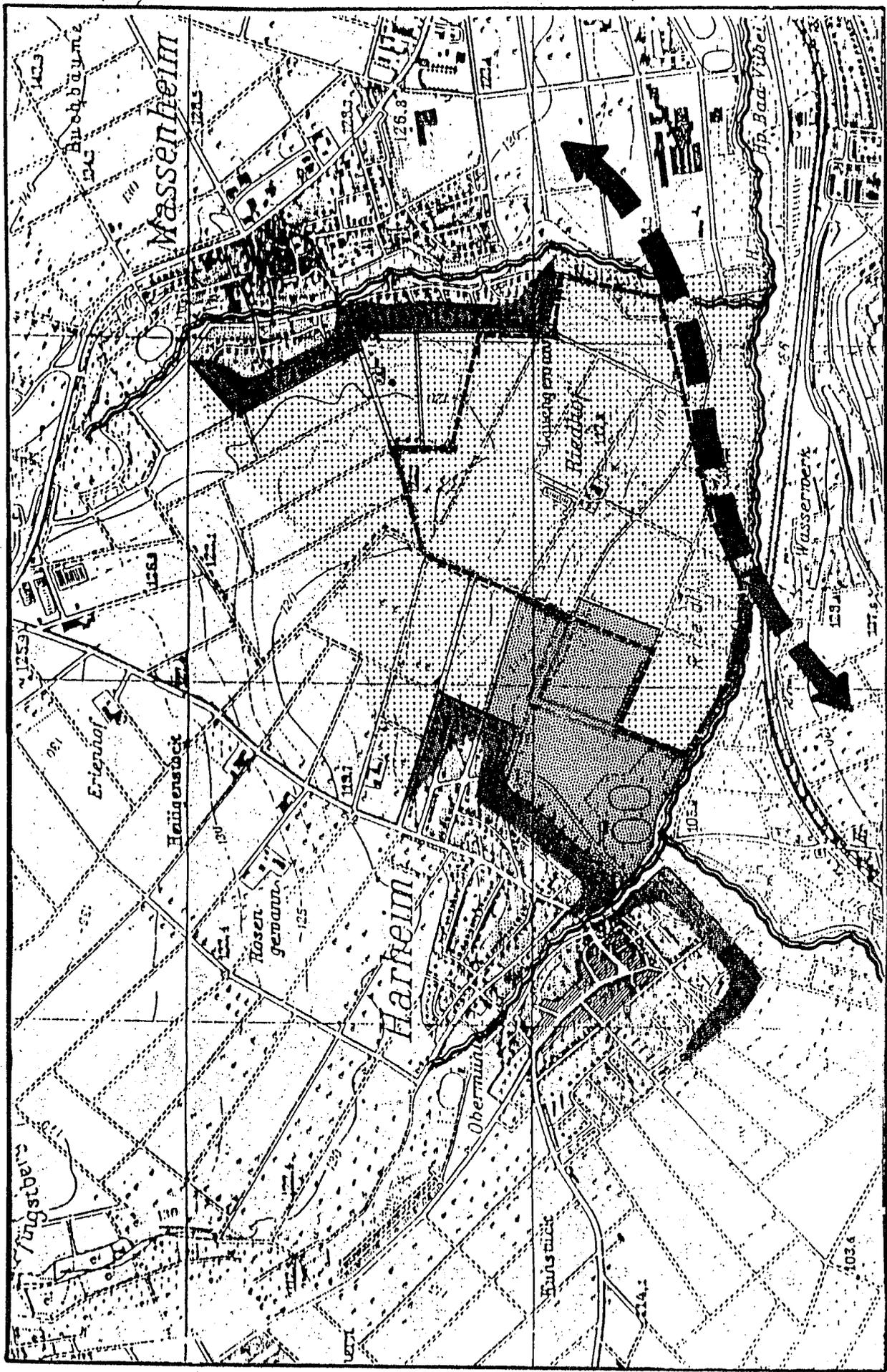
Das Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes ist maßgeblich von der vorlaufenden Landschaftsplanung bestimmt. Die planungsrechtlich kodifizierbaren Vorgaben des Landschaftsplanes konnten in vollem Umfang in den Bebauungsplan integriert werden, weil konkurrierende Belange den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen des Abwägungsprozesses untergeordnet wurden.

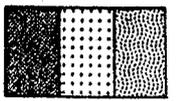
Damit trifft der Bebauungsplan alle notwendigen materiellrechtlichen Festsetzungen zur Gewährleistung einer landschaftsgebundenen Realisierung der geplanten Golfsportanlage auf der Ebene der Bauleitplanung (vgl. insbesondere Abschnitt 4.1).

Im übrigen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Landschaftsplan und auf das ihm zugrunde liegende Vegetationskundliche Gutachten verwiesen.

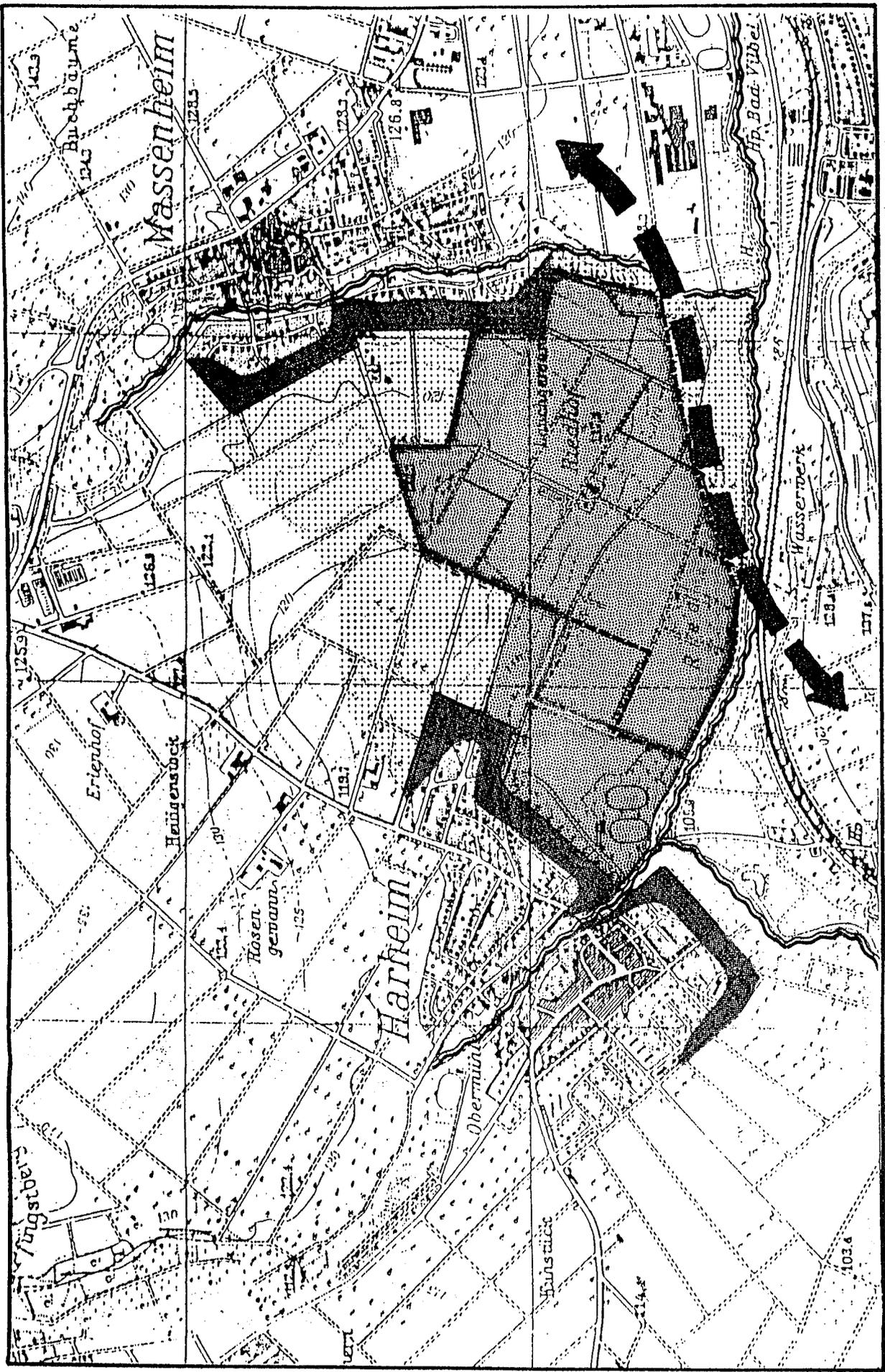
Im Übrigen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Landschaftsplan und auf das ihm zugrunde liegende vegetationskundliche Gutachten verwiesen sowie auf das faunistische Gutachten der Universität Frankfurt am Main vom 30. August 1991. Letzteres kommt im Kern zu dem Ergebnis, daß infolge der vorgesehenen Umwidmung des Areals mit Sicherheit positive Auswirkungen auf die Avifauna, insbesondere hinsichtlich Dichte und Artendiversität, zu erwarten sind; dies gilt ebenso für die Säugetiere und die Amphibien.






 Geschlossene Bebauung  
 Landwirtschaft  
 Grünflächen

Flächennutzungsplan  
 vor der Änderung



Flächennutzungsplan  
nach der Änderung

-  Geschlossene Bebauung
-  Landwirtschaft
-  Grünflächen

#### 4. Maßnahmen und Auswirkungen

##### 4.1 Basisnutzung und Grundkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan differenziert grundsätzlich zwischen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Dabei umfassen die Grünflächen ausschließlich die Flächen für golf-sportlichen Betrieb, die übrigen Flächen dienen dagegen ausschließlich Zwecken von Naturschutz und Landschaftspflege.

Beide Basisnutzungen sind jedoch überlagert mit einem System aus allgemeinen und besonderen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Allgemein gültig sind die Festsetzungen über die zwingende Berücksichtigung der natürlichen orographischen Geländeverhältnisse (Höhenlage, Exposition, Inklination) und der Ausschluß flächenhafter Beleuchtungsmaßnahmen als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; ausgenommen hiervon ist der Bereich der Übungswiesen und der zentralen Grünfläche.

Die besonderen Maßnahmen umfassen im wesentlichen differenzierte Bindungen für Erhaltung, Pflege, Anpflanzung und Entwicklung von Gehölzen und Gehölzbeständen.

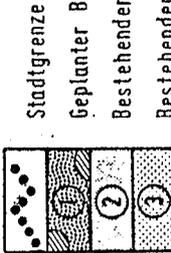
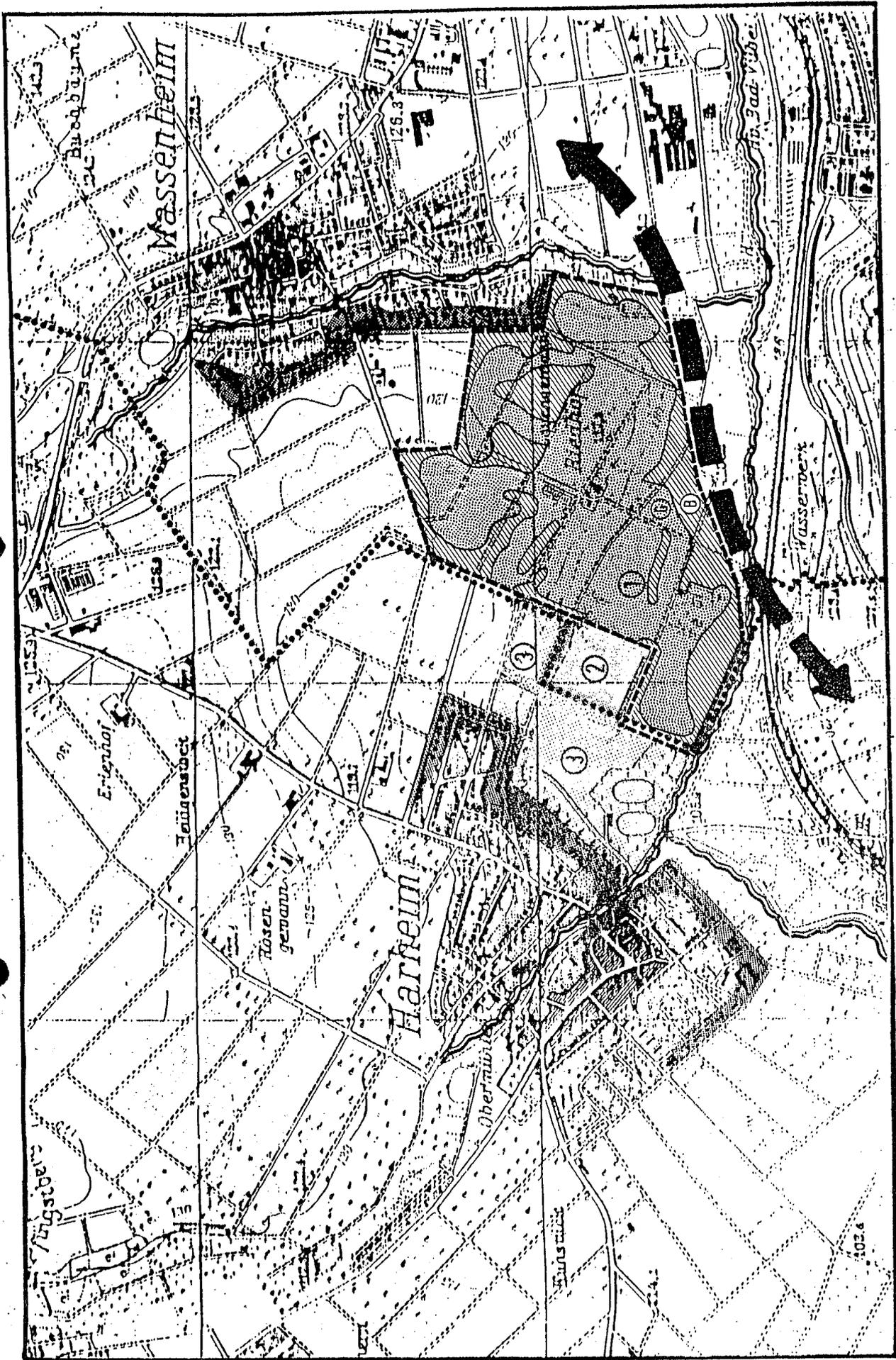
Darüberhinaus sind die Basisflächen unterteilt in verschiedene Nutzungsbereiche:

Im Bereich der Grünflächen sind alle wesentlichen golftechnischen Flächenelemente lagemäßig definiert. Dagegen sind die Flächen für Naturschutzmaßnahmen differenziert im Hinblick auf unterschiedliche räumliche Entwicklungsziele. Dabei sollen alle Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entscheidend dazu beitragen, das ökologische Entwicklungspotential der geplanten Golfsportanlage für den Landschaftsraum nutzbar zu machen sowie das Landschaftsbild in seinen kulturhistorischen Bezügen wahrnehmbar zu erhalten und seine Erlebniswirksamkeit im Rahmen der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes zu fördern.

##### 4.2 Zentrale Einrichtungen

Sämtliche zentrale Einrichtungen der geplanten Golfsportanlage konzentriert der Bebauungsplan auf den Bereich des alten Riedhofes. Zusätzliche Flächen für bauliche Maßnahmen werden daher nicht in Anspruch genommen. Diese Maßnahme soll unter anderem den Hofcharakter bewahren. Durch das zwingende Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsgebot für die reifen Gehölzbestände der Rahmenbepflanzung des Hofes bleibt das Landschaftsbild von Umnutzungen in diesem Bereich unbeeinflusst.

Die Flächen für die zentralen Einrichtungen sind integraler Bestandteil der Sportanlage. Ihre räumliche Festsetzung schließt gleichzeitig die Errichtung von Funktionsgebäuden innerhalb der Grünflächen selbst aus.



# Bebauungsplankonzeption

Stadtgrenze  
 Geplanter B - Plan Bad Vilbel („Grünfläche Golfport (G) / Biotopfläche (B)“)  
 Bestehender B - Plan Bad Vilbel, Nr. 6 („Grünfläche Sport / Freizeit“)  
 Bestehender B - Plan Frankfurt, Nr. 268 („Grünfläche Sportplatz“)

Als funktionaler Bestandteil der Golfsportanlage stellen diese Einrichtungen kein "Baugebiet" im Sinne der Baunutzungsverordnung dar.

#### 4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der geplanten Golfanlage und ihrer Einrichtungen für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Huizener Straße südwestlichen Bereich Massenheims (Rehabilitationszentrum) im Bereich der Kernstadt Bad Vilbel und von dort über die Straßenbrückenneubauten der A 49/B 3a und des Erlenbachs und weiter über die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege (vgl. Plan).

Sollte es erforderlich sein, ist vorgesehen, die Brücke zwischen Huizener Straße und dem zukünftigen Golfgelände im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden zu verbreitern, oder einen von der Fahrbahn getrennten Rad- bzw. Gehweg anzulegen.

Die Trinkwasserversorgung soll - wie bisher - von Seiten der Stadt Frankfurt am Main erfolgen (der Wasserübergabeschacht befindet sich an der südwestlichen Grenze zum Nidda-Uferweg).

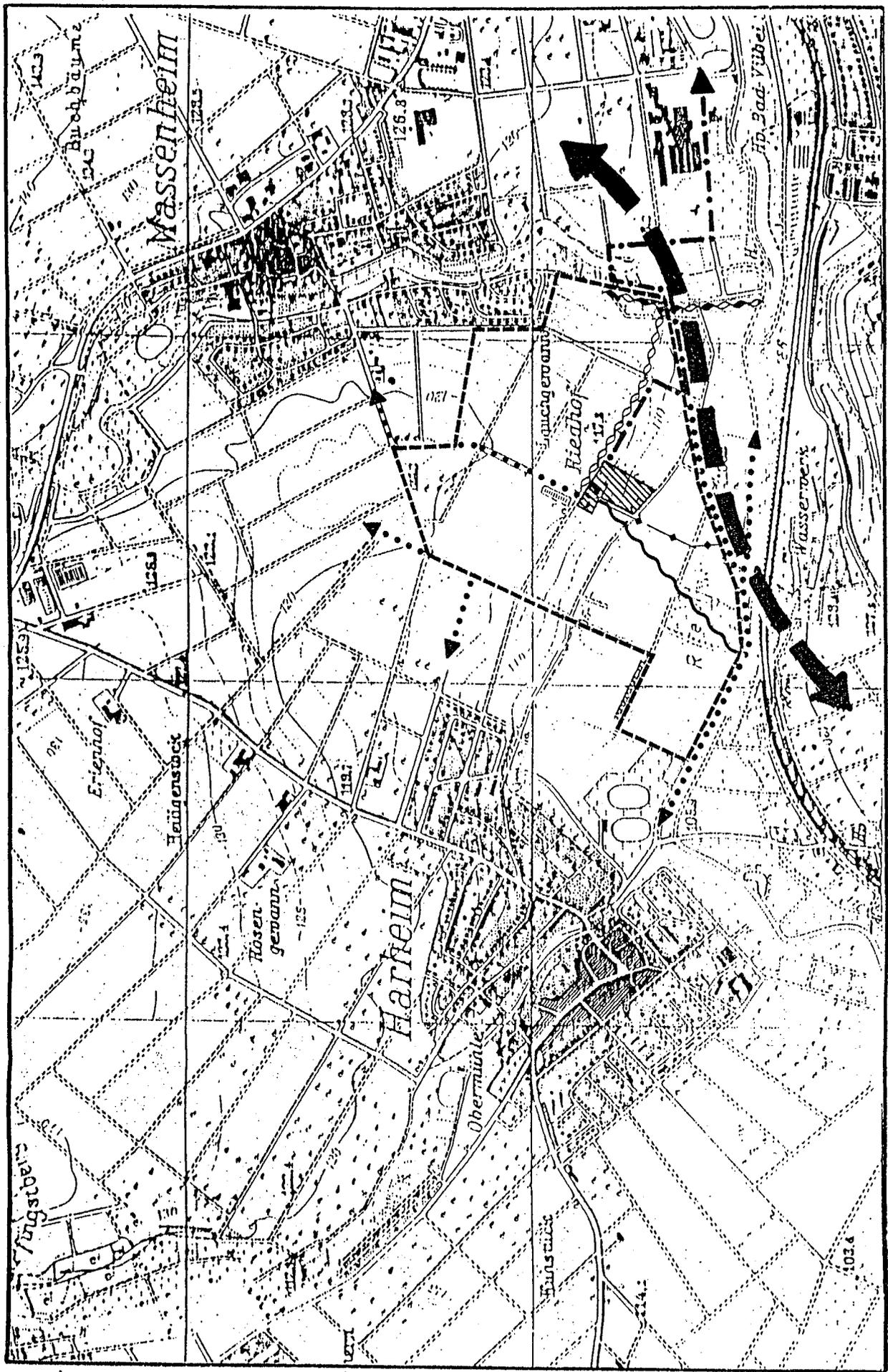
Die technischen Anforderungen an die Löschwasserversorgung für die baulichen Einrichtungen werden zu gegebener Zeit mit den für den Brandschutz zuständigen Behörden festgelegt. Hierauf ist auch in den Textfestsetzungen hingewiesen.

Ein neu zu errichtender Schmutzwasserkanal für die Entwässerung soll an den vorhandenen Sammler in der Straße "Im Mühlengrund" östlich des Plangebietes angeschlossen werden. Das Leitungsrecht für den Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen südwestlich des Plangebietes ist dabei durch privatrechtlichen Vertrag zu begründen. Das Niederschlagswasser soll dagegen über die (wechselfeuchten) Gräben in die Nidda entwässert werden. Dort, wo dies wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich ist, kann auch die Entwässerung über Sickergruben erfolgen.

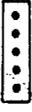
Für die Stromversorgung steht der vorhandene Anschluß im Süden des Plangebietes bzw. die Leitungstrasse zur Verfügung. Sie soll jedoch zukünftig unterirdisch verlaufen.

Die Bewässerung der Intensivzonen der Golfsportanlage gewährleistet der vorhandene Grundwasserbrunnen, der bereits zusammen mit einem zweiten Brunnen den landwirtschaftlichen Bedarf abgedeckt hatte. Infolge der Umnutzung ist hier mit einer Reduzierung des Förderbedarfs zu rechnen (vgl. Erl.-Bericht zum Landschaftsplan).

Zur Einbindung der Anlage in das öffentliche Wanderwegesystem räumt der Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ein. Die entsprechende Verbindung erfolgt dabei bewußt über den Bereich der zentralen Einrichtungen.



Erschließung,  
Ver- und Entsorgung

- |   |               |   |                         |
|---|---------------|---|-------------------------|
|  | Trinkwasser   |  | Verkehrsanbindung       |
|  | Schmutzwasser |  | Lokaler Wanderweg       |
|  | Elektrizität  |  | Schmutzwasser vorhanden |

Eine Einfriedung der geplanten Golfanlage ist nicht vorgesehen; sie sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens präventiv ausgeschlossen werden.

#### 4.4 Besondere Einzelmaßnahmen

##### 4.4.1 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern (archäologische Denkmäler) zu rechnen.

Aus Gründen der Landespflege wurde bereits aus dem vorlaufenden Landschaftsplan die Vorgabe der Berücksichtigung der natürlichen orographischen Geländeverhältnisse als Textfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen (vgl. 4.1). Um den besonderen Interessen der Bodendenkmalpflege gerecht zu werden, weist der Bebauungsplan im Rahmen der Textfestsetzungen darüber hinaus darauf hin, daß bodendenkmalgefährdende Eingriffe - sollten diese im Einzelfall im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans vorgesehen sein - nur im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden zulässig sind.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, daß die golf-sportliche Grünflächennutzung den Zielen der archäologischen Denkmalpflege entspricht, indem sie geeignet ist, im Sinne des Erlasses zur "Erhaltung und (zum) Schutz von Bodendenkmälern" vom 19. Mai 1988 die "im Boden befindlichen archäologischen Funde möglichst dort im Fundzusammenhang für nachfolgende Generationen zu erhalten". Als potentiell geeignete Festsetzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt danach neben der nachrichtlichen Übernahme die Festsetzung von "Bepflanzungen mit Wiesen, Weiden oder Rasen".

##### 4.4.2 Trinkwasserversorgung Stadt Frankfurt am Main

Im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagenteile der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Frankfurt am Main. Die betroffene Anlage ist im Plan nachrichtlich dargestellt. Per Textfestsetzung ist darauf hingewiesen, daß die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Leitungstrassen, Schieber und Hydranten jederzeit zu gewährleisten ist; auf die Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich der Leitungstrasse und eines 10 m breiten Arbeitsstreifens ist dabei zu verzichten.

##### 4.4.3 20-kV-Elektrofreileitung

Die geplante Golfanlage wird im Plangebiet von einer 20-kV-Elektro-Doppelfreileitung gequert, dies ist nachrichtlich dargestellt. Gleichzeitig wird auf eine Freihaltezone von beiderseits 12 m - bezogen auf die Trassenmitte - hingewiesen.

#### 4.4.4 Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich Altablagerungen, die im Plan als solche gekennzeichnet sind. Nach den bisher vorliegenden Untersuchungen handelt es sich dabei im wesentlichen um Erdaushub mit geringen Mengen mineralischen Bauschutts, der kontaminiert ist, sowie um Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle.

Im Bereich der Deponiekörper sind keinerlei Gebäude vorgesehen. Ebenso befinden sich keine zur Bewässerung vorgesehenen Teile der Golfbahnen in den betreffenden Bereichen, so daß Gefahren durch Auslaugungen infolge der golfsportlichen Nutzung nicht zu befürchten sind.

#### 4.4.5 Bundesstraße 3a

Um potentielle Gefährdungen der Sicherheit des Straßenverkehrs der angrenzenden Bundesstraße 3a durch den Spielbetrieb des Golfplatzes (Golfbälle) auszuschließen, schreibt der Bebauungsplan vor, daß vor Inbetriebnahme der Golfanlage geeignete Maßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde festzulegen sind.

Darüberhinaus sind die Vorschriften über das Verbot von Werbeanlagen im Bereich von Bundesfernstraßen entsprechend FStrG und StVO zu beachten.

Anforderungen an den Lärmschutz hinsichtlich der von der B 3a ausgehenden Emissionen an die Straßenbaubehörden bestehen nicht.

#### 4.4.6 Heilquellenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Zone IV/C (Weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des Entwurfs der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle "Hassia Sprudel" (vgl. nachrichtlicher Hinweis in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans).

Die golfsportliche Nutzung steht nicht in Konflikt mit den damit verbundenen Auflagen und Verboten. Dennoch enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf deren Berücksichtigung.

Trinkwasserschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht berührt.