

**Bebauungsplan 'Am Riedhof', Bad Vilbel-Massenheim
(Kurgolfanlage "Römerbrunnen")**

Begründung und Erläuterungen

**zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans vom 08.07.1994
gemäß § 13 (1) BauGB**

08. Juli 1994

1. Anlaß und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan "Am Riedhof" setzt die einzelnen Sportflächenelemente der Golfanlage sehr differenziert und planungsrechtlich verbindlich fest. Dies war aus Gründen der einfacheren Beurteilung der Gesamtmaßnahme zum Zeitpunkt der ersten Planungsüberlegungen so gehandhabt worden, läßt für die erforderliche Planungsfreiheit der Bauherren allerdings keinen Spielraum.

Die der Bauleitplanung folgende Objektplanung der Bauherren aufgrund des möglichen Grunderwerbs, führte im Rahmen der entwurfsplanerischen Konkretisierung zwangsläufig zu Veränderungen bzw. Verschiebungen der golfsportlichen Konzeption der Anlage: Lage und Zuordnung der Golfbahnen, Greens und Abschläge sowie der Spielablauf mußten sportfunktionell optimiert und neu geordnet werden.

Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, diesen aktuellen Planungsanforderungen Rechnung zu tragen, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen für das betroffene Gebiet zu beeinträchtigen.

2. Ziele und Grundsätze der Planung

Wichtigstes Planungsziel neben der Errichtung einer hochwertigen, regional und überregional bedeutsamen 18-Loch-GolfSportanlage bleibt nach wie vor die Entwicklung des Planungsgebietes zu einem sozialinfrastrukturell wichtigen Grünzug innerhalb des landschaftlich geprägten Raumes zwischen den geschlossenen Siedlungsteilen Massenheims und Harheims bzw. des Niddatals und dem südlichen Wetterau-Ausläufer.

Dementsprechend bleiben die Grundzüge der Planung unverändert: Als Basisnutzungen unterscheidet auch die vorgesehene Änderung der Planung grundsätzlich zwischen Grünflächen für den golf-sportlichen Betrieb und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als ökologische Ausgleichs- bzw. Tabuflächen. Auch die räumliche Grundkonzeption der Planung bleibt im wesentlichen bestehen, indem die Tabuzonen ringförmig die golf-sportlich genutzten Flächen umschließen und durch Grünzüge in ost-westlicher Richtung durchzogen werden. Sie bilden das Rückgrat der die gesamte Golfanlage strukturierenden, ökologisch ebenfalls bedeutenden Gehölz- und Wiesenflächen.

Die Festsetzungen für den zentralen Bereich (Clubhaus usw.) bleiben unverändert.

3. Zu den Änderungen im einzelnen

Die neun Übungskurzbahnen südöstlich der Fläche für zentrale Einrichtungen entfallen. Die Spielbahnen wurden neu geordnet unter dem Gesichtspunkt international anerkannter Design-Regeln. Nördlich der Zufahrtsstraße und in der Ufernähe der Nidda sind Wasserflächen vorwiegend mit Flachwasserzonen und entsprechender Bepflanzung angeordnet, so daß insbesondere im Bereich der ebenen Flächen im Bereich der Nidda ein auenartiger Landschaftscharakter geschaffen wird.

Der örtliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt dabei unverändert.

Neben der bereits angesprochenen Neuordnung der Spielbahnen verändert sich auch die Lage der Übungswiese ("Driving Range"). Sie ist nun westlich der Zentralparzelle vorgesehen. Die 2. Driving-Range im Osten fällt weg. Es ist dadurch keine intensivere Nutzung des Geländes entstanden.

Aus der Neuordnung der golfsportlichen Flächen resultiert die notwendige Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ("T-Linie"). Funktion und Ausgestaltung dieser Flächen orientieren sich jedoch grundsätzlich an der bisherigen Planung.

Hinzu treten die ausgedehnten Teich- und Feuchtflächen, teilweise durch Bachläufe bzw. Gräben verbunden. Sie vernetzen die Biotope der Tabuzonen mit den die Golfanlage strukturierenden Vegetationselementen. Der Wasserbedarf für die Teichflächen soll entsprechend dem bereits laufenden wasserrechtlichen Verfahren überwiegend durch Entnahme aus der Nidda und teilweise aus dem vorhandenen Bewässerungsbrunnen entnommen werden.

Die Erschließung der Gesamtanlage durch Verkehrswege (Zufahrt und Wanderwege) ändert sich lagemäßig, bleibt funktionell aber unverändert. So erfolgt die Zufahrt weiterhin über die Huizer Straße und die Erlenbach-Brücke, führt dann jedoch auf direktem Weg zu den zentralen Clubeinrichtungen mit Parkplatz (wie bisher), wobei eine fühlbare Entlastung der im alten Entwurf genutzten, am Rand der Golfanlage gelegenen Feldwege bzw. Begleitweg zur B 3a eintritt. Auch die öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwanderwege aus den Wohngebieten Massenheims und Harheims führen nach wie vor über die Zentralparzelle und sind dort verknüpft mit den im Süden anschließenden Niddawanderwegen; lediglich die Führung der Wege ist gegenüber der bisherigen Planung geringfügig verändert und der Neugliederung der Spielbahnen angepaßt. Die Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit sollen auch im geänderten Bebauungsplan analog beibehalten werden.

Dies gilt sinngemäß auch für die Erschließung der Mineralbrunnenanlage. Die Zufahrt erfolgt hier jedoch jetzt direkt von Süden im Bereich der Niddabrücke der B 3a.

Neu in der Planung aufgenommen wurde auch ein Lärmschutzwall an der Südgrenze des Planungsgebietes, parallel zur Trasse der B 3a zur Verbesserung des Lärmschutzes der Ortslage Massenheim.