Begründung gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Altenhain, mit der Kurzbezeichnung "Friedhof Altenhain"

# Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Kapazität des Friedhofes in Altenhain ist nahezu erschöpft. Daher waren planerische Überlegungen zur Anlage eines neuen Friedhofes bzw. einer Friedhofserweiterung unerläßlich.

# Obergeordnete Planungen

Ein wirksamer Flächennutzungsplan existiert für den Stadtteil Altenhain der Stadt Bad Soden am Taunus nicht. Der Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes von 1980/81 sieht auch in seiner Fortschreibung von 1985 weder eine Neuanlage noch eine Friedhofserweiterung im Ortsteil Altenhain vor.

### Standortfindung

Der Magistrat beauftragte daher die Verwaltung mit Beschluß vom 16.06.1981, vorbereitende Maßnahmen zur Standortfindung zu treffen und die hierfür notwendigen Untersuchungen einzuleiten.

Wegen der Dringlichkeit der Friedhofsrealisierung, der Ermangelung einer definitiven Angabe aus der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplanung – und der daraus resultierenden Probleme wurden die Untersuchungen zur Standortfindung wegen der besonderen landschaftlichen Situation und der Lage im Außenbereich sowie der Gestaltungsvorschlag als erläuternde Grundlagen für die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 2 a (2) BBauG und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG zum Bebauungsplanentwurf in das Verfahren mit eingebracht und sind nunmehr Bestandteil der Begründung.

Die Untersuchung stellt dar, wie in vier Realisierungsstufen der Friedhof Altenhain entsprechend seinen prognostizierten Einwohnerzuwachs bis zum Jahre 2000 ausgebaut werden könnte. Sie zeigt neben der Standortentscheidung, die aufgrund des vorgelaufenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 49 korrigiert werden mußte – der von der Stadt favorisierte Standort 1 fand bei den Trägern öffentlicher Belange der Landschaftspflege keine Zustimmung – , die zu berücksichtigenden Standortfaktoren sowie die zu berücksichtigenden Fachplanungen und deren Auswirkungen auf die Konzeption des Friedhofs Altenhain auf. Diese differenzierte Darstellung und Erläuterung erscheint insbesondere notwendig, da – wie bereits erwähnt – ein wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenhain nicht besteht, der Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes weder eine Neuanlage noch eine Friedhofserweiterung im Ortsteil Altenhain ausweist und somit eine Abweichung von der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 4 a (3) BBauG notwendig wird.

### Standortalternativen

Aufgrund von Gebietsbegehungen und vorangegangenen Standortdiskussionen wurden zunächst drei Standortalternativen auf ihre Realisierbarkeit untersucht. Dabei wurden an allen Standortalternativen Bodenuntersuchun-

gen durch das Hessische Landesamt für Bodenforschung bzw. einen beauftragten Geotechniker durchgeführt. Als Ergebnis der Bodengutachten konnte festgestellt werden, daß die Standortalternative 1 in der Flur 10 der Gemarkung Altenhain "Vorm Graben" als die geeignetste angesehen werden konnte. Aus städtebaulicher Sicht boten sich die Alternativen 1 und 3 für eine Realisierung des Friedhofes an. Die Alternative 2 bot sich hingegen nicht an, da sie einen größeren Anteil der ohnehin nur geringen im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen in Anspruch genommen hätte und zudem die Bodenverhältnisse nicht als optimal anzusehen waren.

Die Stadt favorisierte daher die Standortalternative 1 "Vorm Graben", mit der sie unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 49 "Friedhof Altenhain" der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Altenhain, eine Genehmigung anstrebte, die jedoch aufgrund erheblicher Bedenken der Träger öffentlicher Belange aus dem Bereich der Landschaftspflege nicht durchsetzbar war.

Erneute Oberlegungen zur Standortentscheidung führten – in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange – 1986 zu der Entscheidung für die Standortalternative 4 in der Flur 10 der Gemarkung Altenhain "Langackerhohl".

### Obergeordnetes Grün

Die Standortalternative 4, welche sich - wie aus der Untersuchung und dem vorangegangenen Verfahren hervorgeht - als die geeignetste für die Anlage des neuen Friedhofes Altenhain herauskristallisierte, liegt am Rande der Ortslage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Taunus, jedoch außerhalb des regionalen Grünzuges. Besondere natur- bzw. landschaftsgeschützte Gebiete werden durch die Anlage des Friedhofes nicht berührt. Durch entsprechende Bepflanzung und Einbindung in die Topografie läßt sich die Friedhofsanlage ohne Störung in das vorhandene Landschaftsbild ein fügen.

## Bedarfsermittlung

Nach dem Gesetz für das Friedhofs- und Bestattungswesen vom 17.12.1964 ermittelt sich der Flächenbedarf für die Neuanlage von Friedhöfen aus der Bevölkerungszahl im Einzugsbereich. Das zukünftige Bevölkerungswachstum ist durch die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Für Erdbestattungen sollen 3 m² pro Kopf der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Je nach Zahl der Feuerbestattungen können entsprechende niedrige Richtwerte zugrunde gelegt werden. Entsprechende Korrekturen bei der Bedarfsermittlung können nach den bisherigen Erfahrungen in Altenhain vernachlässigt werden.

Flächen für ruhenden und fließenden Verkehr sowie die Friedhofsverwaltung sind zusätzlich vorzusehen. Der Bedarfsermittlung für den Friedhof Altenhain wurde daher ein Wert von 3,3 m² zugrunde gelegt.

# <u>Geltungsbereich</u>

Nachdem durch Einleitungsbeschluß des Magistrates vom 16.06.1981 die Verwaltung die vorbereitenden Maßnahmen zur Standortfindung des Friedhofes Altenhain und die Vorplanung abgeschlossen hatte, ergaben sich im Rahmen der Offenlage gemäß § 2 a (6) BBauG des Bauleitplanverfahrens Nr. 49 "Friedhof Altenhain" Bedenken gegen den von der Stadt favorisierten Standort. Nach intensiven Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange kann nunmehr einvernehmlich der nachfolgend aufgeführte Geltungsbereich am Standort 4 für den künftigen Friedhof Altenhain empfohlen werden:

Das Plangebiet wird – wie aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich – begrenzt

im Norden

durch den Hohlweg (Parzelle 95/4 - teilweise - in der Flur 5 der Gemarkung Altenhain), der selbst zum Plangebiet gehört,

im Osten

durch die westliche Grenze der Parzelle 132/1,

im Süden

durch die südlichen Grenzen der Parzellen 131/1, 130/1, 129/1, 128, der gedachten Verbindungslinie vom südwestlichen Punkt der Parzelle 128 zum südöstlichen Punkt der Parzelle 127, durch die südliche Grenze der Parzelle 127 sowie der Parzelle 126, einer gedachten Linie von der Parzelle 126 zu den südlichen Grenzen der Parzelle 124, 122 und weiter entlang der südlichen Grenzen der Parzellen 122, 121, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113 und 112,

im Westen

durch die westliche Grenze der Parzelle 112, allesamt in der Flur 10 der Gemarkung Altenhain, und der gedachten Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Hohlweges.

#### Eigentum

Von den für die Friedhofserweiterung erforderlichen Flächen befinden sich alle Parzellen – mit Ausnahme der Wegeparzelle 242/1 in der Flur 10 und 95/4 in der Flur 5 der Gemarkung Altenhain – in Privatbesitz.

Zur Realisierung des Friedhofes ist somit, wie auch unter dem Punkt "Realisierung" dargestellt, der unmittelbare Erwerb aller Parzellen notwendig, wobei im Rahmen einer Umlegung ca. 40 % der Gesamtfläche als reines Wohngebiet wieder privatisiert werden.

Aufgrund der Lage der Grundstücke ist ein den Realisierungsstufen angepaßter Grundstückserwerb nicht möglich.

### Realnutzung

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches werden alle Grundstücke entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes von 1985 als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im nordöstlichen Bereich findet derzeit ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung statt. Hier sieht der Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes jedoch Wohngebietserweiterung vor.

Die dargestellte Realnutzung entspricht der Ausweisung des Liegenschaftskatasters, wonach alle Grundstücke als Ackerland dargestellt sind. Die Differenzierung der Nutzung auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes hinaus fand in einer Bestandsaufnahme vor Ort, die in der Karte "Bestandsaufnahme der Gehölze" (Realnutzung) und der Liste "Bewertung von Obstanlagen" ihren Niederschlag fand, statt.

Ihre Analyse und Bewertung erfolgt in der Begründung zum Landschaftsplan.

Einfriedigungen, Gartenhäuser oder sonstige bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

# Nutzungskonzept

Das Konzept sieht die stufenweise Realisierung des Friedhofes vor, wobei die Grabfelder so angelegt sind, daß in allen Stufen variabel Kauf-, Reihen- und Urnengräber vorgesehen werden.

Die Anordnung der Trauerhalle am Friedhofseingang und des Wirtschaftshofes ermöglichen die Funktionsfähigkeit bereits in der ersten Realisierungsphase und weitestgehend die Trennung von Friedhofsnutzung und Friedhofsunterhaltung.

Das Gelände wird durch zwei alleeartige Hauptwege gegliedert. Von ihnen gehen Nebenwege zur Erschließung der Grabfelder ab.

# Realisierung

Der Regionale Raumordnungsplan sieht den Stadtteil Altenhain als Eigenentwickler, so daß die zugrunde gelegten Bevölkerungszahlen auf der Basis der vorhandenen Einwohnerzahl plus den aus den im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen prognostizierten Einwohnerzahlen beruhen. Da die ausgewiesene Friedhofsfläche den Bedarf bis 1990 übersteigt und in der dritten Planungsstufe die Möglichkeit der Auslagerung des alten Friedhofes aus dem Ortskern gegeben ist, ist ein stufenweiser Ausbau vorgesehen.

Die Planungs- und Ausbaustufen können sich - wie vorerwähnt - an den vorhandenen Grundstücken nicht orientieren. Ein dem Bedarf angepaßter Grundstückserwerb läßt sich nicht durchführen, da alle Grundstücke - zumindest teilweise - bereits in der ersten Realisierungsstufe benötigt werden.

## Begründung

zum integrierten Landschaftsplan des Bebauungsplanentwurfes Nr. 53 "Friedhof Altenhain" der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Altenhain, gemäß § 9 (8) BbauG

# Derzeitige Flächennutzung

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Flächen landwirtschaftlich genutzt. Drei Nutzungsarten herrschen vor:

- 1. Ackernutzung
- 2. Streuobst auf Acker
- 3. Streuobst auf Dauergrünland

Als Ackerland werden die Parzellen 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 124 teilw., 125/1 teilw. und 126 teilw. genutzt.

Streuobstbestände auf Ackerland befinden sich auf Parzelle 110. Alle anderen Parzellen und Parzellenteilflächen werden als Streuobstanlagen auf Dauergrünland genutzt.

### Analyse und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet -Taunus - am Rande der Ortslage außerhalb des regionalen Grünzuges.

Die Standortkarte von Hessen – natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung – weist für die betreffenden Flächen A 2 – Böden aus, die bedingt geeignet sind zur Ackernutzung, d.h. die Ackernutzung ist durch weniger günstige Standortfaktoren eingeschränkt. Eine Eignung für Sonderkulturen ist nicht eingetragen.

Der vorhandene Baumbestand setzt sich aus Obstbäumen unterschiedlichen Alters und Pflegezustandes zusammen. Die Bewertungsergebnisse der Einzelbäume sind aufgelistet und in einem Bestandsplan dargestellt.

Die in den Bewertungsbögen als erhaltensnotwendige und einige der als erhaltenswürdig bezeichneten Bäume sollten erhalten und in das Pflanzkonzept des Friedhofes einbezogen werden.

Die vorhandenen Streuobstbestände schaffen im Wechsel mit den als Ackerland genutzten Flächen einen harmonischen Obergang von der bebauten Ortslage in die Feldmark.

## Landschaftsbild

Der Wechsel von Ackerland und Grünland, das mit Streuobst überstellt ist, schafft eine bäuerliche Kulturlandschaft, die im Vortaunus typisch ist.

Um dieses Landschaftsbild zu erhalten, wäre es notwendig, die vorhandenen, teilweise überalterten Obstbestände zu pflegen und bei Ausfall überalterte Bäume zu ersetzen. Da solche Pflegemaßnahmen aber unterlassen werden, zumindest im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ändert sich das derzeitige Landschaftsbild.

# Landschaftsplanerische und landschaftspflegerische Ziele

Bei Einreichung der notwendigen Bauanträge werden detaillierte Pflanzpläne vorgelegt, die mit den beteiligten Amtern und Verbänden abgestimmt werden.

# Einbindung in die Landschaft

Zur Eingliederung in die Landschaft ist entlang der Grenzen des Friedhofsbereiches eine differenziert gegliederte Abpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen, entsprechend der poteniellen natürlichen Vegetation.

Es werden sowohl Sträucher als auch Bäume erster, zweiter und dritter Ordnung verwendet. Je 100 m² Pflanzfläche soll mindestens ein Baum angepflanzt werden. Es finden die Gehölze aus den Spalten 1 und 2 Verwendung.

Zusätzlich sollen die Parzellen 112 und 113 als Streuobstflächen im Übergang zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen den Friedhof in die Umgebung eingliedern und die Abstandsflächen schaffen.

# Innere Durchgrünung

Die Flächen zur inneren Durchgrünung sind parkartig aufgelockert mit den Gehölzen der Spalte 3 zu bepflanzen. Je 125 m² Friedhofsfläche soll mindestens ein Baum gepflanzt werden.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind im Vorgartenbereich aus stadtgestalterischen Gründen und zur besseren Einbindung in die Landschaft mit je einem hochstämmigen Pyrus Calleryana "Chantelleer" (Stadtbirne) je Wohnhaus zu bepflanzen, während im rückwärtigen Teil je Grundstück ein Obsthochstamm oder ein Baum aus der Liste 3 gepflanzt werden soll, falls dort kein bestehender Baum erhalten werden muß.

### Erhalten von Bestand

Der vorhandene Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus hochstämmigen, teilweise überalterten, überwiegend ungepflegten Kern- und Steinobstbäumen zusammen, deren Zustand in einer Bestandsliste dokumentiert und bewertet wird.

Die als erhaltensnotwendig eingestuften Bäume und einige der als erhaltenswürdig klassifizierten sollen Bestandsschutz erhalten und in das Pflanzkonzept für den Friedhof einbezogen werden.

Außerhalb der Grenzen des Friedhofsbereiches soll im Geltungsbereich der derzeitige Bestand zur Sicherung-des Landschaftsbildes und zur Einfügung in die Landschaft insgesamt erhalten werden.

# Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zur Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen erweitert, obgleich die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen fraglich erscheint, da die geplante, vielschichtige und differenzierte Bepflanzung – verglichen mit den landwirtschaftlichen Monokulturen auf den derzeitigen Ackerflächen – eine höhere Vielfalt – floristisch und faunistisch – erwarten läßt.

Bad Soden am Taunus, den 30.09.1987 61/100 Ho/De

(Menze)

Irster Stadtrat

Mit Rücksicht auf die Friedhofsgestaltung, das Erschließungskonzept und die Eingliederung in das Landschaftsbild durch entsprechende Bepflanzung ist es wünschenswert, die Ausbaustufen 1 - 3 in ihrer Grobanlage im Zusammenhang zu realisieren.

#### Eine Differenzierung

Ausbaustufe 1 - Belegungszeitraum voraussichtlich bis 1995 -

Ausbaustufe 2 - Belegungszeitraum voraussichtlich bis 2010 -

Ausbaustufe 3 - Belegungszeitraum nach 2010 -

ist jedoch denkbar.

### Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplanentwurf soll im Rahmen der städtebaulichen Vorschriften Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung sowie im Rahmen des Hessischen Naturschutzgesetzes die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die landschaftspflegerischen Notwendigkeiten gewährleisten. Er ist in seiner vorliegenden Ausführung gleichzeitig Landschaftsplan gemäß § 9 BBauG und § 4 Hessisches Naturschutzgesetz. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind beachtet.

### Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan gliedert sich im wesentlichen in zwei Flächen. Zum einen in eine öffentliche Grünfläche, die gemäß Planzeichenverordnung als Friedhofsfläche festgelegt wird, innerhalb der zweckgebundene bauliche Anlagen im Rahmen der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig sind; zum anderen in ein reines Wohngebiet, welches zwingend 2-geschossig, Einzel- bzw. Doppelhausbebauung bei einer max. Grundflächenzahl von 0,3 und einer max. Geschoßflächenzahl von 0,7 vorsieht. Die restlichen Flächen sind als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen; sie dienen vornehmlich der Erschließung des Plangebietes.

Die landschaftliche Einbindung der Anlage und die Hervorhebung des natürlichen Landschaftsbildes sowie die Einbindung durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze sind vornehmlich Aufgabe des vorliegenden Planentwurfes. Dies drückt sich auch in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Pflanzvorschriften aus.

#### Regenrückhaltung

Eine gesonderte Regenrückhaltung für den Friedhof Altenhain ist nicht notwendig. Die gesamte Friedhofsanlage einschließlich der Erschließungswege besteht aus wasserdurchlässigen Schichten, so daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Die geringfügige Versiegelung von Oberflächen durch die Trauerhalle und die geplante Wohnbebauung sowie die ergänzenden Erschließungsmaßnahmen können vernachlässigt werden, da das hier anfallende Wasser der Entwässerung der Straßenflächen zugeführt werden kann. Private Regenrückhaltung in Form von Zisternen ist erwünscht.

# Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Friedhofsanlage erfolgt über die Straße "Hohlweg", die in nordwestlicher Richtung zur Erschließung des Friedhofes um ca. 35 m, zur Erschließung des entstehenden Wohngebietes um ca. 150 m erweitert und ausgebaut werden muß.

Die Erschließung des Friedhofes erfolgt in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches, wobei Fußgänger und Radfahrer dem Individualverkehr gleichberechtigt gegenüberstehen.

Im Friedhofseingangsbereich wird zur Erhöhung der Sicherheit ein Teil der Fläche ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmet.

Die Andienung des Wirtschaftshofes zum Friedhof erfolgt in südöstlicher Richtung, so daß die Eingangsgestaltung zum Friedhof kaum tangiert wird.

Für den ruhenden Verkehr sind an der Wendeschleife sowie im Erschließungsbereich des Wirtschaftshofes insgesamt 14 Stellplätze vorgesehen, die dem ermittelten Bedarf genügen. In Spitzenzeiten – kirchliche Feiertage – kann öffentlicher Parkraum im Bereich des Hohlweges als Reserve herangezogen werden.

Die Konzeption erlaubt das Anfahren durch die Stadtbus-Linie bis unmittelbar zum Eingangsbereich des Friedhofes.

# Verfahrensstand

Dem Einleitungsbeschluß (Aufstellungsbeschluß) vom 16.06.1981 durch den Magistrat folgte nach Erstellung des Entwurfes sowie der vorbereitenden Untersuchungen für das Plangebiet das Bauleitplanverfahren Nr. 49 "Friedhof Altenhain" der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Altenhain, welches aus vorerwähnten Gründen nicht zur Rechtskraft gelangte, so daß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung am 29. 08.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 mit der Kurzbezeichnung "Friedhof Altenhain" beschloß.

Die in gleicher Sitzung beschlossene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 und 3 BBauG fand in Form einer Bürgerversammlung am 22.09.1986 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG wurde in der Zeit vom 22.12.1986 bis 30.01.1987 durchgeführt.

Aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich für den Planbereich – mit einer Ausnahme – keine maßgeblichen Veränderungen. Die Planung wurde allgemein positiv aufgenommen, so daß lediglich Korrekturen der Pflanzliste neben der Erweiterung des Geltungsbereiches zur Schaffung einer Ausgleichsmaßnahme für die Planung zum Offenlageverfahren vorgenommen werden mußten.

#### Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließung des Friedhofsgeländes sind im Haushalt 1987 Mittel in Höhe von DM 790.000,-- (einschließlich Grundstückserwerb) sowie eine Verpflichtungsermächtigung über DM 390.000,-- bereitgestellt.

### Planskizzen

Nachfolgend werden auszugsweise aus der vorbereitenden Untersuchung folgende Planskizzen zur Erläuterung der Begründung beigefügt:

- Standortalternative 1/4
- Standortalternative 2
- Standortalternative 3
- Erschließung
- Nutzungskonzept
- Realisierung
- städtebauliches Konzept/Gestaltungsvorschlag

Bad Soden am Taunus, den 30.09.1987 61/100 Ho/De

(Fienze)

erster Stadtrat

