

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 6 B "Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen"
Teilbereich "Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen/Wasserschutzgebiet/
Gartenstraße/Mainzer Straße"**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 B "Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen" liegt in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 1 und 4. Er wird im Nordosten durch den Eschbach mit der Eschbachaue begrenzt. Die südöstliche Grenze verläuft entlang der freien Feldflur außerhalb des Gewerbegebiets mit seinen großen Grünflächen. Die Ober-Eschbacher Straße bildet die westliche Begrenzung, die nach Südwesten vom dem Friedhofsgelände durchbrochen wird. Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich unmittelbar an den Ortskern an, dessen kleinteilige dörfliche Struktur sich hier zunächst fortsetzt. Der gesamte Planungsbereich wurde überwiegend in den sechziger und siebziger Jahren besiedelt. Eine ungenügende Verkehrserschließung der Wohn- und Gewerbegrundstücke und die durch die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke entstehenden Konflikte machen es erforderlich, einen Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufzustellen.

2. Planungsrechtlicher Zustand

Die planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 6 B Teilbereich "Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen/ Wasserschutzgebiet/ Gartenstraße/Mainzer Straße" wurden aus dem ehemaligen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und dem Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main entwickelt. In diesem Plan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Wohnbaufläche, gemischte und gewerbliche Baufläche und Grünfläche enthalten.

Für den Geltungsbereich bestanden seither noch keine Festsetzungen durch einen Bebauungsplan.

Die im Nordwesten und Südwesten angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die im Norden und Nordosten angrenzenden Flächen sind als Grün- und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die südöstlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen sind im Landschaftsplan "Bebauungsplan Nr. 53" erfaßt und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.05.1985 diesen Plan als Satzung beschlossen.

3. Städtebauliche Zielsetzung und bauliche Nutzung

Der nordwestliche, an den historischen Ortskern angrenzende, Siedlungsbereich ist mit Wohngebäuden in unterschiedlicher Dichte besiedelt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene Struktur.

In der Straßenrandbebauung entlang der Ober-Eschbacher Straße soll sich der dörfliche Charakter des Ortsbildes mit zweigeschossiger Bebauung fortsetzen. Die Art und das Maß der Nutzung für das Quartier (MI 0, 35/07) ergeben sich aus dem baulichen Bestand und verdeutlichen die Zuordnung zum vorhandenen Ortskern. Der Übergang vom Ortskern zum Außenbereich ist in der aufgelockerten traufseitigen Gebäudestellung erkennbar. Eine Betonung dieser städtebaulichen Situation soll durch die besondere Gebäudestellung und Begrünung auf den beiden Eckgrundstücken Ober-Eschbacher Straße/Langwiesenweg und Ober-Eschbacher Straße/Kalbacher Straße stattfinden. Durch Begrünung der Ober-Eschbacher Straße soll dieses ebenfalls ablesbar und gleichzeitig die Wohnqualität verbessert werden.

In den Randbereichen soll durch eine Festlegung niedrigerer Nutzungswerte (GRZ 0,25, GFZ 0,4 bis 0,6) die aufgelockerte Bebauung mit stärkerer Begrünung als Übergang zu den Grünflächen entlang des Eschbachtals erhalten bleiben. Städtebauliches Ziel entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für diese Randbereiche ist die Festlegung einer angemessenen die Bebauung abrundenden Gestaltung, in Abwägung des privaten Bedürfnisses nach Bebaubarkeit der Grundstücke und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Landschaft und des Klimasystems sowie Freizeit und Erholung.

Das nordöstlich der Ober-Eschbacher Straße liegende Gewerbegebiet bietet nur noch geringe Reserven für betriebliche Erweiterungen. Von seiner Lage und dem Zuschnitt ist das Gebiet geeignet, Betriebe mittlerer Größenordnung sowie Handwerksbetriebe aufzunehmen. Die Nachfrage solcher Betriebe nach geeigneten Grundstücken kann nicht zufriedengestellt werden. Aus der Nähe zur Wasserschutzzone II ergeben sich Konflikte zwischen den Belangen des Umweltschutzes und den privaten und öffentlichen Belangen. Soweit die Nutzung der gewerblichen Flächen noch nicht feststeht, müssen daher Nutzungseinschränkungen gemacht werden. Als Ausgleich wird die nördöstliche Grenze des bestehenden Betriebes Ober-Eschbacher Straße 124 geringfügig verschoben und der Nutzungstiefe des Grundstückes Ober-Eschbacher Straße 118 angepaßt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Um auch in diesem Bereich die Verdichtung auf einem dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Ortsrandes angemessenem Maß zu halten, erfolgte eine Festsetzung der GRZ und GFZ auf die Werte von 0,5 und 1,0 als Höchstgrenze, Höhenbegrenzungen der Gebäude auf 2 Geschosse und die Festsetzung einer offenen Bauweise, soweit die Grundstücke am Ortsdurchgang liegen. Die Vorgabe von maximalen Sockelhöhen soll dazu dienen, die Gebäude entsprechend der Höhendifferenz zwischen Ober-Eschbacher Straße und Eschbachau in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild soll über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus durch eine Satzung zur Gestaltung baulicher Anlagen erreicht werden. Teilweise Überschneidungen mit der Gestaltungssatzung für den Ortskern des Stadtteils Ober-Eschbach dienen einer Differenzierung der Gestaltung von der dörflichen Bebauung bis hin zur Dorfrandbebauung.

Die für das lokale Klimasystem bedeutsame Funktion des Eschbachtals wird in der städtebaulichen Entwicklungsuntersuchung

und Planung für die Stadtteile Gonzenheim und Ober-Eschbach dargelegt. Um die Durchlüftung des Ortsteiles Ober-Eschbach zu sichern, soll die Talau des Eschbaches als zentraler Grünzug und Frischluftbahn erhalten und mit baum- und gehölzbepflanzten Grünflächen ergänzt werden.

Als Ausgleich für die im dichtbesiedelten Ortskern fehlenden Spiel- und Erholungsflächen sollen die Freiflächen im Talauenbereich als öffentlich nutzbare Grünflächen mit Spiel-, Bewegungs- und Erholungsfunktionen bereitgestellt werden. Die im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche von ca. 9.000 qm soll deshalb neben einer intensiven Bepflanzung Einrichtungen erhalten, die vereinsungebundene sportliche Freizeitbetätigungen für alle Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Durch den angrenzenden Spielplatz, den Kindergarten, die Schule und die nördöstlich des Bachlaufes angrenzenden Sportanlagen wird eine sehr günstige Einbindung und Ergänzung der bestehenden Freiflächen erreicht. Durch den parallel zum Bach verlaufenden Fuß- und Radweg besteht eine Verbindung zu den Spiel- und Freiflächen des Gebietes Hessengärten.

In die Ausweisung des im südlichen Planungsgebietes bestehenden Friedhofes wurde das an der Mainzer Straße liegende unbebaute Grundstück zur Vergrößerung des Friedhofes einbezogen. Die Erweiterung des Friedhofsgeländes wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und vorbereitet. Hierzu liegt ein Bodengutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung vom 25.10.1983 vor. Das an den Friedhof angrenzende Grundstück wurde zwischenzeitlich von der Stadt erworben, so daß eine Erweiterung um ca. 4.300 qm möglich ist.

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Planungsbereich ist mit einer Ausnahme gesichert, jedoch in einigen Bereichen qualitativ verbesserungsbedürftig.

Die Erschließung der Bauflächen im rückwärtigen Bereich zwischen den Grundstücken in den Lichgärten 4 und 6 erfolgt bisher provisorisch von der Ober-Eschbacher Straße aus über das Flurstück 1113/57 und dem parallel zum Eschbach verlaufenden Fuß- und Radweg. Die von der früher selbständigen Gemeinde Ober-Eschbach vorbereitete Schaffung einer Zufahrt über die Grundstücke in den Lichgärten 4 und 6 konnte bisher nicht abgeschlossen werden. Um die Erschließung und eine angemessene Bebaubarkeit des Grundstücks Ober-Eschbacher Straße 120 zu sichern und den Verkehr aus dem Fußgängerbereich zu verbannen, weist der B-Plan eine 4 m breite Verkehrsfläche auf den als private Verkehrsfläche genutzten Flurstücken 202/16, 202/15, 201/23 und 1113/88 aus.

Das Eckgrundstück Ober-Eschbacher Straße 102 konnte bisher nur über die Straße in den Lichgärten und den einbahnigen Langwiesenweg erschlossen werden, da die vorhandenen Bebauung keine Zufahrt von der Ober-Eschbacher Straße ermöglichte. Eine erste Entwurfsfassung des Bebauungsplans vom 06.07.1988 wies über den Bestand hinaus, lediglich weitere Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich aus. Durch Abriß der bestehenden Gebäude ist mittlerweile eine städtebauliche Neuordnung mit Erschließung von der Ober-Eschbacher Straße und einer aufgelockerten, kleinmaßstäblichen Bebauung über einer Tiefgarage realisierbar. Das Grundstück

Ober-Eschbacher Straße 104 ist in diesem Sinn in die Planung mit einbezogen worden.

Das südöstliche Gewerbegebiet wird über die Pfingstbornstraße erschlossen, die sich östlich von anfangs 5,5 m auf 3,5 m verengt. Eine Anbindung der zwischen Ober-Eschbacher Straße und Pfingstbornstraße liegenden Grundstücke an die Ober-Eschbacher Straße ist wegen der Höhendifferenz nur bei dem Grundstück Ober-Eschbacher Straße 126 möglich. Die Gewerbegrundstücke Ober-Eschbacher Straße 124 und Pfingstbornstraße 1, 3 und 5 müssen über die Pfingstbornstraße erschlossen werden. Der vorhandene Straßenquerschnitt ist für das ungehinderte Befahren mit Lkw's unzureichend. Zur Verbesserung der Verkehrserschließung soll die Pfingstbornstraße durchgängig auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut werden. Eine zweite Anbindung an die Ober-Eschbacher Straße besteht bereits über einen derzeit noch provisorischen unbefestigten Erschließungsweg am Rande der Wasserschutzzone II. Es ist beabsichtigt, für den erforderlichen Ausbau dieses Weges eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Das im Planungsbereich vorhandene Wegenetz wurde mit Ausnahme des für die Erweiterung des Gewerbegebietes benötigten Flurstücks 1415/2 unverändert übernommen und die Wege entsprechend ihrer Funktion als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der in Verlängerung des Langwiesenweges verlaufende Fuß- und Radweg wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf 5 m verbreitert. Durch eine Trennung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs sollen gegenseitige Behinderungen gemindert und ein schmaler Grünstreifen entlang der alten Ortsmauer angelegt werden. Pkw-Verkehr auf dieser Wegfläche wird ausgeschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Das Planungsgebiet wird durch die örtliche Stadtbuslinie ange-dient. Haltestellen befinden sich in geringer Entfernung in der Kalbacher Straße und in der Ober-Eschbacher Straße. Die Entfernung zu dem schienengebundenen Nahverkehrsmittel (U-Bahnlinie U 2) beträgt im Mittel ca. 250 Meter.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Strom und Trinkwasser erfolgt im ausreichenden Maß durch die jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen. Einzelbebauung kann ohne Schwierigkeiten an das Ortsnetz angeschlossen werden. Das Planungsgebiet wird über den vorhandenen Hauptsammler entwässert. Die vorgesehene Neubebauung kann ebenfalls an das Ortsnetz angeschlossen werden. Löschwasser und Zufahrten für Löschfahrzeuge sind ebenfalls ausreichend. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des betreffenden Eschbachabschnittes bei Hochwasser ist (durch einen Prüfbericht des WWA vom 22.06.1982) nachgewiesen. Der Hochwasserschutz ist auch im Hinblick auf die Trinkwassergewinnungsanlage von Bedeutung, da selbst die engere Schutzzone (Zone II) bis zum südlichen Ufer des Eschbaches reicht.

Der gesamte Planungsbereich liegt in dem rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiet und unterliegt somit den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW, Arbeitsblatt W 101.

6. Öffentliche Kinderspielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz besteht auf dem unmittelbar an den nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzenden Flurstück 25/3. Zusätzliche Spielmöglichkeiten sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, um die Spielflächendefizite des dicht bebauten Ortskernes auszugleichen.

Nördlich des Eschbaches befindet sich eine frei zugängige Rollschuhbahn. Daran nördlich angrenzend liegt neben den Sportanlagen ein Bolzplatz. Ein weiterer Spielplatz soll südwestlich der Gartenstraße im Randbereich des Gewerbegebietes Ober-Eschbach entstehen. Die Entfernung beträgt ca. 200 bis 400 Meter.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Der bereits bebaute Siedlungsbereich ließ nur begrenzte Möglichkeiten für grünordnerische Maßnahmen. Sowohl der Wohnbereich als auch die Gewerbeflächen haben große Grünflächen, deren Erhaltung und Bepflanzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden sollen. Die Kontur der ehemaligen Ringmauer ist an einem begrüneten Fußweg auf den früheren Mauerparzellen, der sich bis zum Eschbach erstreckt, noch gut ablesbar. Im Bereich der Kreuzung Kalbacher Straße/Ober-Eschbacher Straße bis hin zur Mitte des Langwiesenwegs fehlt jedoch die Begrünung oder ist eher dürrig. Für diese Bereiche sieht die Bauleitplanung begrünte Vorgartenflächen und die Anpflanzung von Bäumen vor. Weitere Pflanzungen sind im Bereich der Ober-Eschbacher Straße und der Mainzer Straße geplant. Das Gewerbegebiet soll mit einer Baumreihe von der öffentlichen Grünfläche getrennt werden, deren Ausbau in einem gesonderten Grünflächenplan geregelt werden soll. Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist in der rechtsgültigen Baumschutzsatzung geregelt.

Ein gesonderter Landschaftsplan ist unter diesen Gesichtspunkten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Bodenordnende Maßnahmen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Neubebauungen sind, soweit noch möglich, unter Beibehaltung der bestehenden Eigentums Grenzen ausführbar.

Soweit Änderungen der Grundstücksgrenzen erforderlich werden, können diese durch Teilungen der Flurstücke erreicht werden.

Bad Homburg v.d.Höhe, 30.10.1991

gez. Lotz

gez. Weber

.....
Lotz
Stadtplanung

.....
Weber
Stadtrat
Dezernat IV