

Bebauungsplan Nr. 82

"Die Rappenwiesen, Landwehrweg"

Begründung der Festsetzungen

1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

2.0 Planungsanlaß

3.0 Geltungsbereich

4.0 Bestand

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 4.5 Grünflächen
- 4.6 Verkehr
- 4.7 Gebietsstatistik

5.0 Planung

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grundflächen, Grundflächenzahl GRZ
 - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschoße, Traufhöhen
 - 5.2.3 Geschoßflächen, Geschoßflächenzahl GFZ
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 5.5 Gestaltung baulicher Anlagen
- 5.6 Verkehr
- 5.7 Kinderspielplatz

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

7.0 Ver - und Entsorgung

8.0 Hochwasserabfluß

Anlagen

1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

Das vorliegende Planungsgebiet ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohngebietes, das in der städtebaulichen Untersuchung "Landwehrweg" 1991 auf seine Entwicklungspotentiale hin untersucht und analysiert wurde.

Dieses Wohngebiet wird durch den Tannenwaldring, die Lindenallee und die Hohemarkstraße begrenzt und ist bis auf eine Randzone an der Lindenallee als Reines Wohngebiet zu bezeichnen. Das Gebiet ist überwiegend mit maximal 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und weist daneben mit der Graf-Stauffenberg-Siedlung ein zusammenhängendes Wohnquartier auf, das durch seine Mischung von Geschosswohnungsbau und verdichtetem Flachbau von der sonst üblichen Gebietscharakteristik abweicht.

Ein weiteres wichtiges Merkmal dieses gesamten Wohngebietes ist die Ortsrandlage und die daraus resultierende Durchgrünung mit großen Gartenflächen, die nicht nur für das Wohngebiet selbst, sondern auch für die Stadt als Ganzes eine besondere klimatische Bedeutung hat und die auch bei Ausnutzung der vorhandenen Entwicklungspotentiale gesichert werden sollte.

Diese Entwicklungspotentiale liegen im Sinne einer maßvollen Verdichtung in der Bebauung von unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen sowie in der Bestandserweiterung. Durch den Ausbau und die Erweiterung von bestehenden Gebäuden können zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, da ein Großteil der Gebäude heute nur eine Wohneinheit aufweist. Eine Festsetzung von 2W pro Wohngebäude wird den Charakter des Wohngebietes wahren und gleichzeitig eine Umstrukturierung in ein Mehrfamilienhausgebiet verhindern.

2.0 Planungsanlaß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um den Charakter des Gebietes und die Qualität der dort vorhandenen Bebauung zu sichern. Der Bebauungsplan soll darüberhinaus Festsetzungen treffen, die eine geordnete, maßvolle Bebauung der Blockinnenbereiche ermöglichen und nachteilige Auswirkungen auf den Bestand ausschließen, wobei erhöhte Anforderungen bezüglich der Wohnruhe zu erfüllen sind.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82 ist es Wille der Stadt, die besonderen Eigenarten dieses durchgrünten Wohngebietes zu erhalten und eine Veränderung in Richtung eines Mehrfamilienhausgebietes nicht zuzulassen.

Um dem dringenden Wohnraumbedarf im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung abzuwehren, hat die Stadt Bad Homburg Neubaugebiete wie z.B. im Bereich der Gesamtschule Gluckenstein und am "Steeder Weg" ausgewiesen, in denen entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Ebenso finden sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes an geeigneten Stellen Ergänzungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten wie z.B. am Hindenburgring.

3.0 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 33. Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Norden und im Westen durch die Straße "Die Rappenwiesen" sowie
- im Süden und Osten durch den Landwehrweg bzw. die rückwärtigen Grundstückspartellen Landwehrweg Nr. 11-27 (46, 47/4, 47/5, 48/15, 48/16, 48, 48/22, 48/24-27, 48/8, 48/19, 48/18, 48/21, 49/3)

begrenzt, wobei die entsprechenden Straßenflurstücke der begrenzenden Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossen sind.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 als Wohnbaufläche dargestellt.

4.0 Bestand

Das vorliegende Planungsgebiet ist durch eine Bebauung von Einfamilienhäusern gekennzeichnet, die auf großzügig bemessenen Grundstücken stehen und die in eine reichhaltige, waldartige Begrünung eingebettet sind. Die starke Begrünung hat einen landschaftlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Wald und übernimmt in der optischen Erscheinungsform des Wohngebietes eine dominante Rolle.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Bebauungsplangebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist nach Art der Nutzung und Bebauung als reines Wohngebiet anzusehen. In dem reinen Wohngebiet sind auch Nutzungen wie private Dienstleistungen und freie Berufe in einer Größenordnung anzutreffen, wie sie gemäß § 13 BauNVO zulässig sind.

Durch die zur Zeit verstärkte Nachfrage nach Büroflächen wird das Interesse an Umwidmung von Wohnungen in Büroflächen geweckt. Diese Nachfrage führt insbesondere in den attraktiven Wohngebieten zu der Gefahr der Zweckentfremdung von Wohnraum und zu einer schleichenden Änderung des Gebietscharakters.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der starken Durchgrünung des Gebietes auf der einen Seite entspricht ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung auf der anderen Seite. Die Summe der Grundflächen aller Gebäude beträgt ca. 5 700 m², was einer durchschnittlichen GRZ von 0.14 entspricht. Die Grundflächen, die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen beansprucht wird, beträgt ca. 3 800 m² und ist mit ca. 67% der überbauten Fläche höher als der nach § 19 (4) BauNVO zulässige Wert (50 % der zulässigen Grundfläche).

Dieser erhöhte Wert ist aber im Wesentlichen auf die große Anzahl von privaten Erschließungsstichen zurückzuführen. Auf die gesamte Fläche des Plangebietes mit ca. 41 680 m² bezogen, weist das Gebiet einen Versiegelungsgrad von ca. 23% (bezogen auf die Baugrundstücke) auf.

Das Gebiet ist ausschließlich mit 1-2-geschossigen, zum Teil villenartigen Einzelhäusern bebaut. Im gesamten Gebiet beträgt der Anteil der 1-geschossigen Gebäude ca. 77 %, der der 2-geschossigen Gebäude ca. 22%.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Gebiet ist durch das freistehende Einzelhaus (offene Bauweise) geprägt. Die Wohngebäude sind um ca. 5 m von der Straße zurückgesetzt (Südostseite Landwehrweg ca. 10 m) und weisen gepflegte Vorgärten auf. Im Innenbereich befinden sich z.T. noch geräumige Freiflächen mit oft intensivem Baumbestand.

Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen zwischen den Geschößwohnungsbauten am Graf-Stauffenberg-Ring und den Wohngebäuden Landwehrweg 11-27 keine Störungen (Verschattungen, gegenseitige Einblicke), was auch durch den intensiven Baumbestand entlang der Parzellengrenzen unterstützt wird.

Der Anteil des gebietsprägenden freistehenden Einzelhauses im Sinne des "Einfamilienhauses" (mit bis zu 2 Wohneinheiten) liegt bei 93 % aller Gebäude, wobei 80 % aller Gebäude nur eine Wohneinheit aufweisen. Dies zeigt, daß in diesem Gebiet ein Entwicklungspotential bezüglich der Erhöhung der Wohneinheiten vorhanden ist, ohne daß dadurch der Charakter des Einfamilienhausgebietes beeinträchtigt wird. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern ist mit ca. 7 % aller Gebäude sehr gering.

4.4 Flächen für Nebenanlagen

Die notwendigen Stellplätze und Garagen befinden sich auf den privaten Grundstücken, der Straßenraum wird z.T. zusätzlich zum Parken genutzt.

4.5 Grünflächen

Die Gebietsdurchgrünung erfolgt ausschließlich über private Garten- und Grünflächen. Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.

4.6 Verkehr

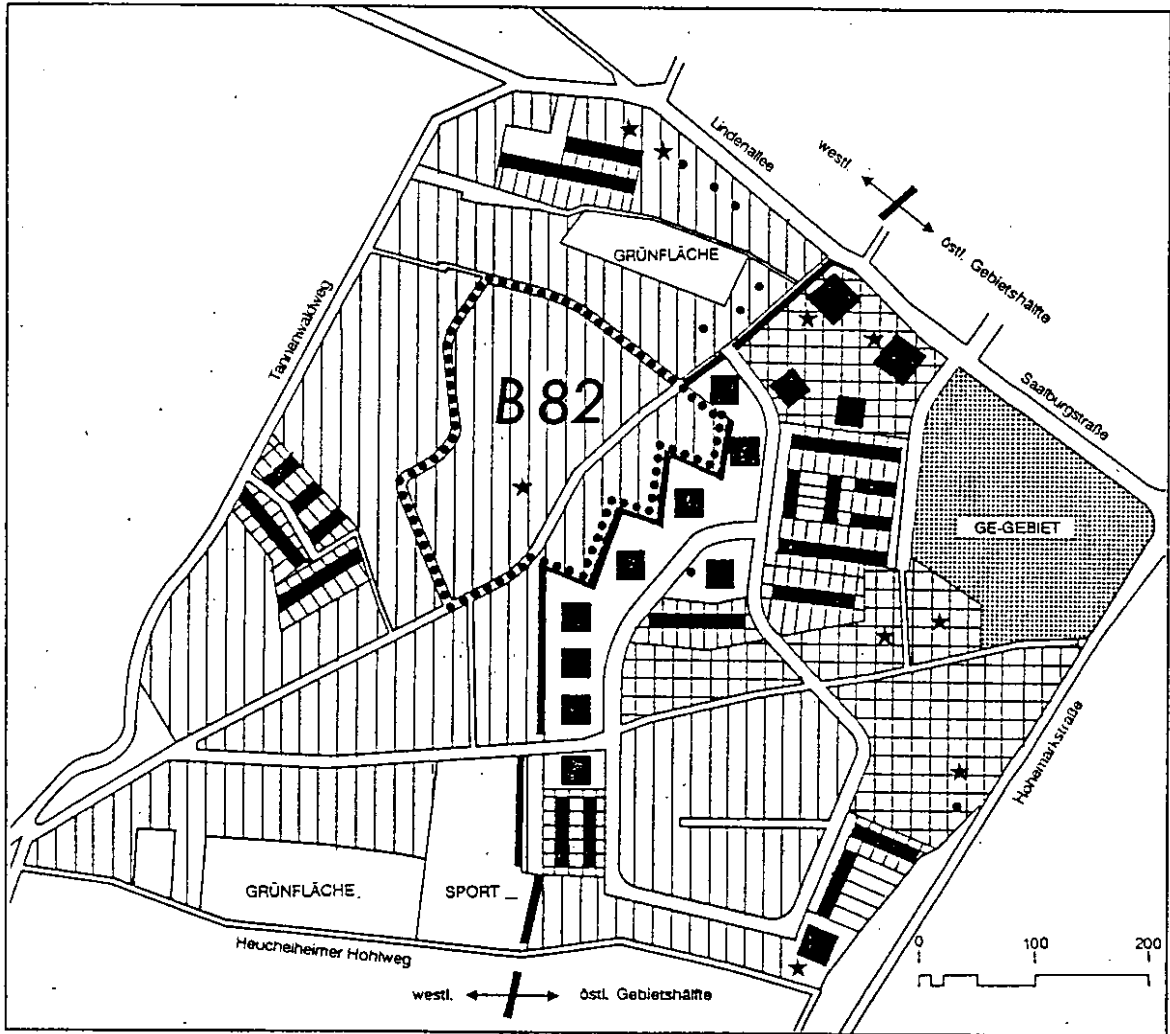
Das Plangebiet wird über den Landwehrweg an die Lindenallee und damit an die Innenstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen und weisen ein dementsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Der Anschluß an das Netz des ÖPNV erfolgt über die in der Lindenallee verkehrende Buslinie.

4.7 Gebietsstatistik

In der folgenden Statistik sind die Gebietscharakteristika (Erhebungsstand Okt./Nov. 1990) in absoluten Zahlen bzw. in Prozentangaben zusammengefaßt. Bei der Grundflächenzahl ist die geringste (min) und die größte (max) vorhandene GRZ sowie der Gebietsdurchschnitt dargestellt. Die Geschößzahlen und Haustypen (Einzel - Doppel/Reihen - Mehrfamilienhaus) sind nach Erscheinungsbild, die Anzahl der Wohneinheiten über Klingelknopfzählung ermittelt.

GRZ		Geschößzahl			Haustypen			Wohneinheiten		
min	max	I	II	>II	E	D	M	1W	2W	>2W
0.07	0.49	34	10		41	1	3	35	5	4
Ø	0.14	77%	23%		93%		7%	80%	11%	9%

Städtebauliche Struktur - Bestand
 (Städtebauliche Untersuchung "Landwehrweg" 1991)



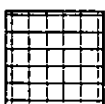
Durch das freistehende Einfamilienhaus geprägte Bereiche



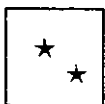
Bereiche mit verdichtetem Flachbau (Reihen- und Gartenhofhäuser)



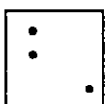
Mehrgeschossige Punkthäuser



Bereiche mit uneinheitlicher Bebauung



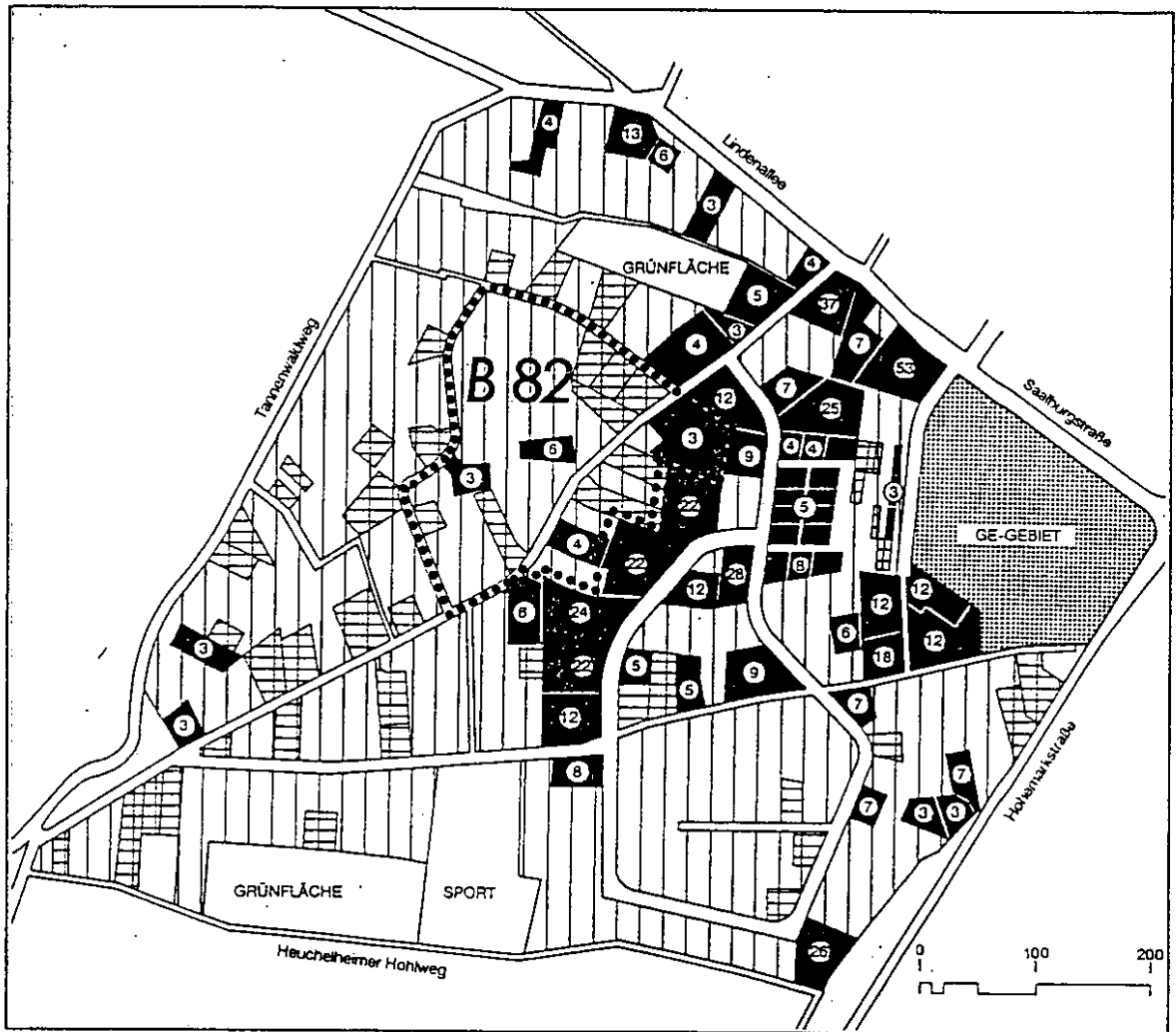
In der Umgebung maßstabsfremde Mehrfamilienhäuser



Gebäude unter Denkmalschutz bzw. Erhaltungsbereiche

Anzahl Wohneinheiten - Bestand

(Städtebauliche Untersuchung "Landwehrweg" 1991)



1 Wohneinheit pro Wohngebäude



2 Wohneinheiten pro Wohngebäude



Mehrfamilienhäuser und Geschößwohnungsbau
Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

5.0 Planung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanbereich handelt es sich um ein sehr homogen strukturiertes und bebautes Gebiet. Punktuelle Abweichungen in bezug auf Bauweise und Maß der Nutzung können nicht als Maßstab für eine zukünftige Gebietsentwicklung dienen. Das Planungsziel, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, soll durch am Gebietsdurchschnitt orientierte Festsetzungen erreicht werden, die im einzelnen in den folgenden Abschnitten begründet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dadurch sollen gebietsuntypische Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten und Störungen vermieden werden.

Um im gesamten Planungsgebiet zu einer eindeutigen Regelung bezüglich der Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zu kommen, werden im Sinne des § 13 BauNVO die Grundflächen dieser Räume auf maximal 25 m² pro Wohnung begrenzt. Dadurch soll einer bei der anhaltenden Nachfrage nach Büroräumen erkennbaren Zweckentfremdung von Wohnraum begegnet und daraus resultierende Störungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

5.2 Nutzungsintensität, Anzahl der Wohneinheiten

Der zukünftige Gebietscharakter wird wesentlich durch die Festsetzung der Höchstzahl von Wohneinheiten pro Gebäude mitbestimmt. Hierdurch wird die Nutzungsintensität genauer gesteuert als durch reine Flächengrößen.

Der Plan läßt in Zukunft 143 Wohneinheiten zu; dies entspricht ca. dem Dreifachen des Bestandes (43 WE). Diese Erhöhung folgt der Notwendigkeit zu sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten findet ihre Obergrenze dort, wo sie der Zielsetzung des Planes, den bestehenden Wohngebietscharakter zu erhalten widersprüche. Trotz der erheblichen Erhöhung ist dies hier nicht der Fall. Dies liegt daran, daß die weit überwiegende Zahl der zusätzlich zu schaffenden Wohneinheiten auf der Grundfläche der bestehenden Gebäude oder in Baulücken errichtet werden kann.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße wird danach > 660 m². Auch der jetzige Zustand und das Straßenbild werden im wesentlichen durch Parzellen dieser Größenklasse geprägt: ca. 60 % der Grundstücke sind kleiner als 750 m². Soweit also zusätzliche Wohngebäude errichtet werden, geschieht dies auf den überdurchschnittliche großen Baugrundstücken als Ergänzung zur bestehenden Bauform.

Eine gewisse Verdichtung gegenüber dem Bestand ergibt sich im Bereich Landwehrweg Nr. 11 und "Die Rappenwiesen" Nr. 2 - 10. Hier werden überwiegend in sog. "Stadtvillen" mit 5 Wohneinheiten ca. 40 Wohneinheiten zulässig sein. Da dieser Bereich an die Zone des bereits baulich verdichteten Kreuzungsbereiches Landwehrweg/Lindenallee angrenzt, bleibt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen jedoch auf den nördlichen Rand des Plangebietes beschränkt.

Die auf den bebauten Grundstücken bereits mögliche zweite Wohneinheit wird für das Ortsbild nur insoweit wirksam, als Dach- und Obergeschosse intensiver genutzt werden können und insoweit zusätzliche Stellplätze erforderlich werden. Im Verhältnis zu den dadurch neu zur Verfügung stehenden

Wohnflächen bleibt die Mehrversiegelung gering. Die gebietstypische umfangreiche Begrünung der Hausgärten kann erhalten bleiben.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird sich entsprechend der Zunahme der Wohneinheiten erhöhen. Er bleibt aber, als Ziel- und Quellverkehr eines im Vergleich zur Gesamtstadt relativ dünn besiedelten Gebietes auch unter den erhöhten Anforderungen der Wohnruhe durchaus zumutbar.

Mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten soll für den größten Teil des Geltungsbereiches verhindert werden, daß auf einzelnen Grundstücken eine Aufteilung der zulässigen Geschoßfläche in kleine Wohneinheiten und damit eine Appartementhausähnliche Nutzung erfolgt mit entsprechenden Konflikten zu der überkommenen Wohnbebauung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächen

Zur Wahrung des besonderen Gebietscharakters werden am Bestand orientierte Grundflächen zwischen 120 m² und 250 m² pro Baugrundstück festgesetzt.

Gegenüber der vorhandenen Bebauungsdichte (Gesamte Grundfläche aller Gebäude ca. 5700 m²) wird ein Zuwachs von ca. 3560 m² überbaubarer Fläche ermöglicht. Auf die Grundflächenzahl umgerechnet wird die GRZ von 0.14 auf durchschnittlich 0.23 erhöht.

Durch diese niedrigen Grundflächenzahlen wird die Bodenversiegelung auf durchschnittlich 34 % der Grundstücksflächen begrenzt.

In diesem Wert sind die auf die GRZ anzurechnenden Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrten sowie die privaten Erschließungsstiche eingerechnet. Mit dieser Begrenzung des Versiegelungsgrades wird der Intention des § 19 BauNVO entsprochen und ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Gebietsdurchgrünung geleistet.

Ebenso dient die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen dem Erhalt von nicht zerteilten, zusammenhängenden Grünflächen, wobei vor allem die waldnahen Grundstücke eine wesentliche Bedeutung für die Grünvernetzung mit dem angrenzenden Waldgebiet haben.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Ein wichtiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 ist es, das überwiegend von 1- und 2-geschossiger Bebauung geprägte Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erhalten. Diese Geschosshöhen werden als Höchstgrenze für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Um die gebietstypischen Gebäudegrößen zu sichern, werden die Traufhöhen bei 1-geschossigen Gebäuden auf 4,5 m, bei 2-geschossigen Gebäuden auf 6,5 m begrenzt.

5.3.3 Geschoßflächen, Geschoßflächenzahl

Eine Geschoßflächenzahl oder eine Geschoßfläche pro Baugrundstück werden nicht festgesetzt. Durch die genaue Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Festsetzung der Grundflächen, der Traufhöhen und der zulässigen Drempelhöhe von 0.6 m werden die Geschoßflächen auf ein dem

Jeweiligen Haustyp angemessenes Verhältnis begrenzt .

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind der vorhandenen Baustruktur angepaßt und sollen sowohl bei bebauten als auch unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen unmaßstäbliche Um- und Neubauten verhindern.

Für das gesamte WR-Gebiete wird eine der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechende offene Bauweise festgesetzt. Dadurch sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die über das Gebiet hinausgehende, klimatisch wichtige Grünvernetzung mit dem angrenzenden Waldgebiet gesichert werden.

Als weitere Regelfestsetzung soll das Einzelhaus die Gestaltsqualitäten des Gebietes sichern. Dadurch sollen Appartementhäuser, Doppelhäuser oder doppelhausartige Gebäude ausgeschlossen werden, da diese Bauformen nicht dem Charakter des vorliegenden Wohngebietes entsprechen. Da der Begriff "Einzelhaus" in der BauNVO nicht hinlänglich präzisiert ist, wird dieser Begriff für das vorliegende Gebiet dahingehend definiert, daß es sich bei einem Einzelhaus um ein Gebäude handelt, das in Anlehnung an eine Villa oder ein Einfamilienhaus aus einem Hauptbaukörper besteht und bis zu zwei Wohneinheiten aufweisen kann. Das Erscheinungsbild eines derart definierten Einzelhauses ist auch dann zu wahren, wenn die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden.

Im Sinne dieser Regelung wird für die großen Grundstücke des Bereiches des Landwehrweges und der Straße "Die Rappenwiesen" zwei unterschiedliche Formen des Einzelhauses ausgewiesen.

Für die (sehr breiten) Grundstücke Landwehrweg Nr. 11 (Vorderhaus) und "Die Rappenwiesen" Nr. 2 bis Nr. 10 wird als Bautyp ein kompakter 2-geschossiger Einzelhaustyp (Stadtvilla) mit maximal 5 Wohneinheiten (2 W pro Vollgeschoß, 1 W im Dach) ausgewiesen. Die hierfür notwendigen Stellplätze (1,5 Stellplätze pro W) sind direkt unter den Gebäuden in Tiefgaragen vorgesehen.

Neben diesem Haustyp wird für die (sehr tiefen) Grundstücken des Abschnittes Landwehrweg Nr. 11 bis Nr. 27 auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine 2-geschossige Einzelhausbebauung mit direkt zugeordnetem Stellplatz ausgewiesen. Die Zahl der Wohneinheiten bleibt hier dem Gebäudetyp entsprechend auf 2 W pro Hauseinheit begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird auf die jeweils unterschiedliche Situation reagiert, wobei die Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Wohneinheiten annähernd gleich ist.

Mit diesen Festsetzungen wird die zusätzliche Versiegelung, bezogen auf die Anzahl der neuen Wohneinheiten, äußerst gering gehalten. Gleichzeitig werden zusammenhängende, zum Blockinnenbereich orientierte private Freiflächen gesichert.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die nach § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der GRZ für die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten wird im gesamten Plangebiet zugelassen. Bei den i.d.R. großen Grundstücken wird dadurch dem Flächenbedarf für die o.g. Grundflächen Rechnung getragen und gleichzeitig ein dem Gebiet entsprechender Grünanteil gesichert.

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten vorgeschrieben und darüberhinaus ebenfalls nur unterhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Anlage von Grundstücksfreiflächen und Grundstückseinfriedungen sollen den vorhandenen Gebietscharakter wahren. Gebäude mit (bekiesten) Flachdächern, die im Gebiet vereinzelt errichtet wurden sind wie auch Gebäude mit Krüppelwalmdächern als gebietsuntypisch anzusehen und daher nicht zulässig. Ebenso dient die Festlegung über die Gestaltung von Gaupen, über das Maß der Dachüberstände und die Dachneigung dazu, daß auch bei ausgebauten Dachgeschossen die vorgeschriebenen Dachformen Satteldach und Walm- bzw. Zelt Dach eindeutig als solche erkennbar sind.

Neben Dach- und Gebäudeformen wird der öffentliche Straßenraum vor allem bei Straßen mit weiter zurückliegender Bebauung durch die straßenseitige Grundstückseinfriedung geprägt. Im Sinne der Gebietsdurchgrünung werden straßenseitige Einfriedungen aus Mauern und Zäunen in der Höhe auf 1.40 m begrenzt, die für das Gebiet typische Heckenbepflanzung jedoch uneingeschränkt zugelassen.

Da das Straßenbild auch stark vom Umfang der Abgrabungen und Anböschungen bei Gebäuden bestimmt wird, werden diese auf max. 0,5 m begrenzt. Dadurch sollen Eingriffe in die Topografie auf ein Mindestmaß beschränkt und großflächige Abgrabungen vermieden werden.

5.7 Verkehr

Durch die Festlegung des B-Planes werden zwar in einem angemessenen Rahmen weitere Entwicklungen zugelassen, die sich aber auf die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs nur unwesentlich auswirken. Es ist mit ein Ziel der Planung die Entwicklung so zu gestalten, daß keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse entstehen. Das vorhandene Erschließungssystem wird unverändert beibehalten, die vorhandene Verkehrserschließung wird beibehalten, die Erschließung der neu ausgewiesenen Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich wird über private Geh- und Fahrrechte gesichert.

5.8 Kinderspielplatz

Auf eine durch die erhöhte Anzahl der Wohnungen im Planungsgebiet verursachte Neuausweisung eines Kinderspielplatzes kann Insofern verzichtet werden, als daß ein öffentlicher Fußweg zum bestehenden Kinderspielplatz am Stauffenbergring (Flurstück 49/1) ausgewiesen wird.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

In den bebauten Bereichen ist zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele kein Umlegungsverfahren notwendig.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandsarrondierung handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

Gemäß einem Magistratsbeschuß vom 05.04.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

8.0 Hochwasserabfluß

Das vorliegende Planungsrecht setzt gegenüber den nach § 34 BauGB zulässigen Möglichkeiten eine geringere Obergrenze der Bodenversiegelung fest. Insofern wird hier im Sinne einer verbesserten Regelung des Hochwasserabflusses vorgegangen. Durch die enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die einschlägigen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen im Rahmen der Gestaltungsatzung, wird der Abfluß von Oberflächenwasser in das Kanalsystem so weit wie möglich eingeschränkt. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergibt sich dadurch eine Verbesserung.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg um die Hochwasserregulierung im Zusammenhang dargestellt:

Der Eschbach ist als Wasserlauf III. Ordnung ein rechter Seitenbach der Nidda. Das Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach, Heuchelbach und Kirdorfer Bach" gebildet. Die Stadt hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidenten. Zusätzlich zu diesem Generalentwässerungsplänen wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet.

Dieses Gutachten mit dem Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Für die Hochwasserrückhaltebecken "Dornbach" und "Dornbach Nebengraben" ist eine Planung erarbeitet worden. In einer vertiefenden Untersuchung wird die Wirksamkeit dieser beiden Becken nachgewiesen. In Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Oberursel und der Wasserwirtschaftsverwaltung wird hierzu zur Zeit ein Meßprogramm durchgeführt (Pegel). Zusätzlich werden natürliche Retentionsflächen aufgesucht und aktiviert.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden und dem Regierungspräsidenten wurde die Planung des Hochwasserrückhaltebeckens "Taunengraben" im November 1987 abgestimmt. Es wurde festgestellt, daß ein Becken am Taunengraben den Mehrabfluß aus den in Planung befindlichen Neubaugebieten kompensieren wird. Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für die Maßnahme ist abgeschlossen. Das Rückhaltebecken ist fertiggestellt.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 23.12.1993

Weber
(Stadtrat)

gez. Lotz

Lotz
(Stadtplanungsamt)