85/886/1

Begründung

zur

2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Leimenkaut"

Die Zielsetzung und die Sachverhalte der Begründung zum B-Plan Nr. 25 "Leimenkaut" vom 30.03.1982 haben sich nicht geändert.

Auszugsweise werden noch einmal die städtebaulichen Ziele erwähnt:

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung des Gebietes "Leimenkaut" sind im folgenden kurz zusammengefaßt:

1. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes "Leimenkaut" soll die Ergänzung und Erweiterung des Ortsteiles Ober-Eschbach fortgesetzt werden, die mit der Realisierung des Wohngebietes "Steingritz" begonnen hat. Mit der Planung wird angestrebt, das bestehende Wohngebiet "Steingritz" mit dem neuen Wohngebiet "Leimenkaut" zu verflechten und diesen größeren Wohnbereich insgesamt eng mit dem Ortskern Ober-Eschbach zu verknüpfen.
2. Der Bereich "Leimenkaut" soll ein ruhiges Wohngebiet mit guter Ausstattung an Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen werden, die auch den benachbarten Wohnbereichen dienen können, vorgesehen sind Kirche, Kindergarten, Einrichtungen für Jugendliche und ältere Bürger und Läden.
3. Aufgrund der regionalplanerischen Anforderungen und entsprechend seiner günstigen Lage und seines günstigen Nahverkehrsanschlusses (U-Bahn) soll das Gebiet unter Berücksichtigung sozialer Aspekte einen gewissen Wohnschwerpunkt mit angemessener Bevölkerungsdichte bilden.
4. Die Verkehrsanbindung über Straßen soll so entwickelt werden, daß eine gute Verknüpfung mit dem städtischen Straßennetz ebenso möglich ist, wie mit dem regionalen Straßennetz. Ein Anschluß an die "Südümgehung", das ist die geplante Verbindung der Autobahnzubringerstraße (B 456) mit der Frankfurter Landstraße (L 3003), wird zur Gewährleistung geordneter Verkehrsverhältnisse geschaffen werden. Gebietsintern soll ein gefahrlos nutzbares Fuß- und Radwegnetz geschaffen werden, das sowohl zum Ortskern als auch zur freien Landschaft Verbindung herstellt.
5. Für das Gebiet "Leimenkaut" soll eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden und die Durchlüftung bzw. Frischluftzufuhr von Westen nach Ober-Eschbach erhalten bleiben.
6. Die bauliche Gestaltung des Gebietes soll bei Begrenzung der Baumassen und -höhen möglichst hohe Qualität erreichen.

Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes ist darauf ausgerichtet, die Zielsetzung des ruhigen Wohngebietes und die angestrebte bauliche Gestaltung wirksamer erreichen zu können. Das Bestreben, eine möglichst hohe Grundstücksausnutzung zu erreichen, birgt die Gefahr von städtebaulichen Mißständen und Konflikten in bezug auf den Nachbarfrieden in sich.

Diese negative Entwicklung, die in der Zielsetzung des B-Planes nicht beabsichtigt war, besteht in dem zunehmenden Mißverhältnis zw. ungenutzter Freifläche und Baumasse, in der unbefriedigenden Anordnung der erforderlichen Stellplätze und in der unbefriedigenden Gestaltung der Baukörper.

Das Mißverhältnis der Freiflächen und Baumassen untereinander führt zu ungesunden Wohnverhältnissen und zu unverträglichem Nebeneinander der Nachbarbebauung. Mit Pkw's vollgestopfte Verkehrswege, die eigentlich dem Fußgänger vorbehalten bleiben sollten, ist das Ergebnis. Ebenso nehmen die Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken in einem unverhältnismäßig hohen Umfang zu.

Zur Vermeidung dieser Konflikte und zwecks Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Leimenkaut" wird die Ergänzung durchgeführt.

Die bereits im B-Planverfahren abgewogenen Belange - der Bebauungsplan Nr. 25 ist am 12.08.1982 rechtswirksam geworden - bleiben von der Ergänzung unberührt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 17.08.1987

gez. Lotz

.....
Lotz
Stadtplanungsamt

.....
Weber
Stadtrat