

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Hessengärten"

Mit "Hessengärten" wird der Bereich bezeichnet, der nordöstlich des Eschbaches zwischen der Gemarkungsgrenze von Gonzenheim und dem Pfarrbornweg (Gebiet Krämersrai) liegt. Er grenzt an den regionalen Grünzug und umfaßt ca. 12 ha.

Mit diesem B-Plan wird die Grundlage für eine schon von der ehem. Gemeinde Ober-Eschbach seit langem angestrebte städtebauliche Ordnung geschaffen.

Das Gebiet der Hessengärten soll aufgeschlossen werden für eine Einfamilienhaus-Bebauung. Nach dem Willen der Gemeinde wurde eine Konzeption entwickelt, die eine Aufteilung zwischen freistehenden Einfamilienhäusern und Gartenhof- und Reihenhäusern von etwa 50/50% vorsahen.

Bei der genaueren Durchplanung ergaben sich 207 Wohneinheiten mit einer Aufteilung von 93 WE = 45% für die Gruppe der freistehenden Einfamilienhäuser und 114 WE = 55% für die Gruppe der Gartenhof- und Reihenhäuser.

Die freistehenden Einfamilienhäuser sind alle direkt zu erreichen und haben die Garagen auf den eigenen Grundstücken. Die Gartenhof- und Reihenhäuser sind nur zum Teil anfahrbar. Die übrigen sind über Wohnwege erreichbar und die dazugehörigen Garagen und Stellplätze werden in Gemeinschaftsanlagen zusammengefaßt. Bei der Anordnung der Stellplätze und Garagen ist das Maß von 1 WE zu 2 Stellplätzen oder Garagen zugrunde gelegt worden. Darüber hinaus werden noch öffentliche Parkflächen angeboten.

Das Gelände wird durch eine Sammelstraße an den Pfarrbornweg und an die Ober-Eschbacherstraße angebunden. Die einzelnen Wohnquartiere werden durch Anliegerstraßen, die als Sackgassen ausgebildet werden und sich in der Gestaltung von der Sammelstraße optisch wirksam abheben, ~~Weg~~ erschlossen. Ein Netz von Fußwegen verbindet die Quartiere untereinander mit einem öffentlichen Grünzug, mit der Bachau des Eschbaches und mit der freien Landschaft.

Auf die Durchgrünung des Wohngebietes "Hessengärten" wurde besonderer Wert gelegt. Dies findet seinen Niederschlag in einer Grünzone, die das Gebiet von Süden nach Norden durchzieht und die Verbindung sowohl mit der freien Feldflur, als auch mit einem größeren Kinderspielplatz schafft. Innerhalb der Grünzone sollen kleinere Spielplätze und Erholungszonen angelegt werden. Der Geländeeinschnitt auf der Gemarkungsgrenze zwischen Gonzenheim und Ober-Eschbach, der mit vielen Hecken und Buschwerk bewachsen ist, soll als Landschaftsteil erhalten bleiben und in die Grünflächengestaltung miteinbezogen werden. Dem Ziel der Durchgrünung dienen auch die Festsetzung des Pflanzgebotes nach § 9 (1) 15 und die entsprechenden Textfestsetzungen.

Als Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Baugrundstück für den Kindergarten, das in Verbindung mit dem Grünzug steht, festgesetzt worden.

Die Hauptsammler für die Beseitigung des Abwassers liegen bereits innerhalb des Entwicklungsgebietes.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet mit Gas zu versorgen, sodaß neben Strom eine weitere umweltfreundliche Energiequelle zur Verfügung steht.

Ferner wird angestrebt, durch eine zentrale Antennenanlage für alle Grundstücke einen gleichbleibend guten Empfang sicherzustellen und damit gleichzeitig zu verhindern, daß das städtebauliche Gesamtbild durch die Häufung von Einzelantennen auf den Dächern verunstaltet wird.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die noch durchzuführende Umlegung.

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der Erschließung und der Freiflächen-Gestaltung werden voraussichtlich DM 5,1 Mill. betragen.

Bad Homburg v. d. H., den 27.8.76

(Dipl. Ing. Lotz)
Leiter des Stadtplanungsamtes

(Dipl. Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat

Zu Abs. 7
(Spielmöglichkeiten für Kinder)

Die städtebauliche Idee geht davon aus, daß die Spielmöglichkeiten für Kinder im ganzen Siedlungsbereich verteilt sind und daß nicht nur an wenigen Punkten größere Spielplatzanlagen konzentriert werden. Die Schaffung dieser Spielmöglichkeiten ist eng verknüpft mit den Fußwegen, den Erholungsräumen und öffentlichen Grünflächen. Das Entwicklungskonzept sieht folgende Einrichtungen vor:

1. Die große Spielfläche, auf der auch die größeren Kinder zu ihrem Recht in bezug auf Ballspiele, Abenteuerspiele und handwerkliche Spiele kommen sollen, außerhalb des Wohngebietes auf dem städt. Grundstück (Flurstück 86/2) angelegt werden. Hierfür kann eine Fläche von ca. 3.000 qm zur Verfügung gestellt werden.
2. Entlang der inneren Grünzone, die in der Mitte des Wohngebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft, ist die Möglichkeit gegeben, Spielplätze mittlerer Größe (480 qm, 500 qm) zu errichten. Der Spielplatz, angrenzend an das Kindergarten-gelände, kann auch in Kombination mit den Spielplatzeinrichtungen des Kindergartens vergrößert werden.
3. Innerhalb der unter 2) bezeichneten Grünzone sollen weitere Flächen geschaffen werden, die den Bewegungsspielen Raum geben. Hierzu dienen die platzartigen Erweiterungen der Fußwege. In diesen Flächen können Bowlbahnen, Hinkelkasten, Dame- und Mühlespiele (Möglichkeiten zum Rollschuhlaufen o.ä.) eingerichtet werden. Diese Flächen sind im Durchschnitt 200-300 qm groß.
4. Die Stichwege, die von den Sackgassen ausgehen und nur von den Anliegern als befahrbare Fußwege benutzt werden, sollen zu Spielstraßen erklärt werden. Hierdurch eröffnet man die in früheren Zeiten übliche Möglichkeit, die kleineren Kinder im Nahbereich der Wohnung spielen zu lassen.
5. Der Limesgraben an der Grenze zum Bornweg ist als Grünfläche dargestellt. Auch hier sollen, wie sie zwischenzeitlich schon einmal eingerichtet waren, auf die Dauer Spielbereiche geschaffen werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Hessengärten"

1. Ergänzung

Der Bebauungsplan wurde so konzipiert, daß zu einem Teil Reihenhäusgruppen und Gartenhofhäuser und zum anderen Teil freistehende Einfamilienhäuser entstehen sollen. Es wurde aufgrund der Beratungen in den städtischen Körperschaften Wert darauf gelegt, daß das kleinste unteilbare Einfamilienhausgrundstück mindestens 400 qm groß ist. Der Gliederungsentwurf für die Verteilung dieser freistehenden Einfamilienhäuser hat diesem Willen der Gemeinde Rechnung getragen, was auch bei der Umlegung berücksichtigt wurde.

Es hat sich jedoch während der allgemeinen Abwicklung der Umlegung gezeigt, daß auch sicherlich aufgrund der nach oben tendierenden Grundstückspreise private Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nochmals teilen wollen, um sie mit kleinstmöglichen Doppelhäusern zu bebauen. Zwar sind Doppelhäuser im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, jedoch entspricht eine derartige Bebauung nicht der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes und soll verhindert werden, indem Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Die Mindestgrundstücksgröße für die eingeschossig bebauten reinen Wohngebiete wird daher auf 400 m² festgesetzt.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 23.11.1978.....

gez. Lotz

(Dipl.-Ing. ~~Lotz~~)
Leiter des Stadtplanungsamtes

gez. Kattenborn

(Dipl.-Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat