

Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
"Nördlich der Straße Am Seeberg"

B e g r ü n d u n g

(§ 9, Abs. 6 BBauG)

Geänderte Fassung vom 27.5.1977.

Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortskernes Gonzenheim der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zu ordnen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.2.1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlich der Straße Am Seeberg" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt in der Gemarkung Bad Homburg - Gonzenheim, Flur 11. Er wird durch die Straßen Frankfurter Landstraße, Forsthausstraße, die Straße Am Seeberg und den Dornbach begrenzt. Die Frankfurter Landstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches, die Straße Am Seeberg, die Forsthausstraße und der Dornbach liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan von 1977 entwickelt.

Das Ziel der Planung geht dahin, die vorhandene Bausubstanz in ihrem Bestand festzusetzen und die notwendigen Voraussetzungen zum Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Forsthausstraße / Ober-Eschbacher Straße / Frankfurter Landstraße zu schaffen.

Entgegen der in der Begründung vom 16.12.1976 für die nördliche Zone des Gebietes entlang der Quirinstraße und der Frankfurter Landstraße vorgesehenen Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA nach § 4 BauNVO) bleibt diese Zone ohne Qualifizierung nach Art der Nutzung. Damit soll entgegen der ursprünglichen Auffassung den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben nicht nur Bestandschutz gewährt werden, sondern auch die Möglichkeit der Betriebsausweitung erhalten bleiben.

Die Nutzungsart bestimmt sich nach § 34 BBauG. Die nördliche Zone kann danach als Dorfgebiet beurteilt werden.

Im westlichen Bereich des Gebietes entlang der Quirinstraße und dem westlichen Teil der Straße Am Seeberg bleibt entsprechend der Begründung vom 16.12.1976 die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA nach § 4 BauNVO) erhalten.

Die rückwärtigen Zonen sind als "Reines Wohngebiet" (WR nach § 3 BauNVO) festgesetzt. Hier soll der Bestand der Gebäude gesichert sowie die Ergänzung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

Die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch die öffentlichen Straßen sowie in bezug auf die im mittleren Teil befindlichen Reihenhäuser durch private befahrbare Wohnwege erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken untergebracht.

Entgegen dem Bebauungsplanentwurf vom 16.12.1976 setzt der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 27.5.1977 im inneren Blockbereich keine weiteren überbaubaren Flächen fest. Der Vorschlag des Planungsamtes, eine weitere bauliche Nutzung zuzulassen, wurde von den betroffenen Grundstückseigentümern nicht befürwortet. Da hier kein öffentliches Erfordernis für eine solche Festsetzung vorliegt, wurde den Interessen der Betroffenen Rechnung getragen.

Ebenso setzt der geänderte Bebauungsplanentwurf kein Grundstück mehr als Grünfläche für einen öffentlichen Spielplatz fest. Damit berücksichtigt die geänderte Fassung des Bebauungsplanentwurfes die einmütigen Bedenken der Anlieger gegen die Festsetzung Grünfläche / Kinderspielplatz im Bebauungsplanentwurf vom 16.11.1976.

Es wurde von seiten der Verwaltung geprüft, ob der westliche Teil Am Seeberg zur Spielstraße für 7 - 12jährige Kinder umgestaltet werden kann.

Die durchgeführte Bürgerbefragung richtet sich eindeutig gegen die Einrichtung einer Spielstraße. Auch wird von seiten des Rechtsdezernates der Stadt aufgrund eines neu ergangenen Urteils des Bundesgerichtshofes die Errichtung einer Spielstraße nicht mehr unterstützt. Daher wird von der geplanten Umgestaltung des westlichen Teiles der Straße "Am Seeberg" zur Spielstraße abgeraten.

Analog dazu soll eine fußgängerfreundliche Straße (gemischte Wohnstraße) eingerichtet werden. Die besondere Gestaltung dieser Straße sieht einen einheitlichen Straßenbelag vor und eine Niveaugleichheit von Fahr- und Fußgängerbereich.

Die erforderlichen Flächen zur Erfüllung des Spielbedarfes für Jugendliche der Altersgruppe 13 bis 17 Jahre werden in dem Gebiet Gotenstraße / Am Steingritz / Leimenkaut bereitgestellt.

Entgegen der im Bebauungsplanentwurf vom 16.11.1976 festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bereich Kreuzung Frankfurter Landstraße / Forsthausstraße wurde der Verkehrsknotenpunkt erneut überarbeitet und im geänderten Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Zusammenhang der Bebauungspläne Nr. 4 "Hessengärten" Nr. 8 - "Holzhäuser Straße" und Nr. 10 - "Nördlich der Straße Am Seeberg" wurde daraufhin der Bereich des Verkehrsknotenpunktes nochmals untersucht und auf die künftig zu erfüllenden Verkehrsfunktionen abgestimmt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in dem Planungsvorschlag 4 dargestellt. Im einzelnen ist vorgesehen:

- Kanalisierung der Hauptverkehrsströme (geradeaus mit Rechtsabbieger) in der Frankfurter Landstraße / Ober-Eschbacher Straße
- zusätzliche Fahrspuren für den Linksabbiegeverkehr in der Frankfurter Landstraße, der Ober-Eschbacher Straße und der Erschließungsstraße zu den Hessengärten / Holzhäuser Straße
- Verlegung der Bushaltestelle (in Richtung Ober-Eschbach) in die Forsthausstraße
- Verkehrsregelung der Kreuzung durch Lichtzeichenanlage

Wegen der beengten Verhältnisse durch die vorhandene Bebauung in der Ober-Eschbacher Straße und Forsthausstraße erhalten die Fahrspuren im Kreuzungsbereich eine Breite von 3,0 m. Auf Fahrbahnteiler in den untergeordneten Nebenstraßen kann aus den gleichen Gründen - und ohne Schmälerung der Verkehrssicherheit und der Verkehrsübersicht - verzichtet werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Bushaltestelle aus ihrer jetzigen ungünstigen und unzweckmäßigen Lage vor der Kreuzung zu entfernen und in der richtigeren Lage in der Forsthausstraße neu einzurichten. Der Platzbedarf und Grunderwerb für diese Lösung ist zudem geringer als die Einrichtung einer separaten Busspur in der Frankfurter Landstraße.

Hinsichtlich der Anbindung der Sammelstraße in den Hessengärten und der nördlichen Randstraße zur Holzhäuser Straße an die Erschließungsstraße wurde eine Änderung vorgenommen, um eine spätere Verlängerung der Erschließungsstraße zum Bornberg nicht zu verbauen. Diese Änderung ist zwingend erforderlich und erlaubt zu einem späteren Zeitpunkt den Ausbau einer einfachen Kreuzung.

Auf eine Erweiterung der Forsthausstraße wurde entgegen früheren Überlegungen verzichtet, weil die Verkehrsbedeutung der Forsthausstraße durch den Fortfall der Kreuzung über die U-Bahntrasse hinweg sehr stark eingeschränkt wird.

Auf den Flurstücken 29/3 und 88/28 wird entgegen der Festsetzung im Bebauungsplanentwurf vom 16.11.1976 zugunsten einer vorhandenen Bauabsicht eine bebaubare Fläche festgesetzt. Ebenso bei den Flurstücken 90/21 und 22.

Im Bereich der neu ausgebauten Quirinstraße sind im Bebauungsplan keine neuen Bauflächen festgesetzt. Dieser Bereich soll durch entsprechende Bepflanzung die rückwärtigen Wohngebiete gegenüber der Straße abgeschirmt werden.

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch vorhandene Anlagen sichergestellt. Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der verkehrlichen Erschließung, die Einrichtung der fußgängerfreundlichen Straße und die Freiflächengestaltung werden voraussichtlich DM 700.000,-- betragen.

Bad Homburg v/d.Höhe, den 27.5.1977

gez. Lotz

(Dipl.-Ing. Lotz)
Leiter des Stadtplanungsamtes

gez. Kattenborn

(Dipl.-Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat.