1

Begründung

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Rabenstein"

1. Lage

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung wird begrenzt durch:

Nördliche Grenze der Schillerstraße von Lessingstraße bis Höllsteinstraße, die östliche Grenze der Höllsteinstraße bis zur Friedberger Straße, die südliche Grenze der Friedberger Straße bis zur Grenze zwischen den Grundstücken Friedberger Straße 35 und 39 entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Gemarkung Kirdorf, Flur 5, Flurstücke 104/2, 105 und 128/1, 128/3, 119/1, nördliche Grenze des Flurstücks 105, westliche Grenze der Flurstücke 118 bis 111, nördliche Grenze der Flurstücke 111, 112, 136/2 bis 167/8, nordöstliche Grenze des Heidweges, südliche Grenze der Friedberger Straße, Waldgrenze hinter der Bebauung an der Heinrich-von-Kleist-Straße, östliche Grenze des Hölderlinweges, nördliche Grenze der Leibnizstraße und östliche Grenze der Lessingstraße bis zur Schillerstraße.

2. Bauflächen

Im Laufe der Entwicklung hat sich gezeigt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, die zum Zwecke der Erhaltung der großzügigen Freiflächen der Einfamilienhausgrundstücke mit starker Durchgrünung gewählt wurden, nicht in jedem Falle ausreichten. Reihenhausähnliche Gebäudegruppierungen waren nicht zu verhindern.

Zielsetzung dieser B-Planänderung ist es, gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 18 in der Fassung vom 8.6.76 weitergehende und differenziertere Festsetzungen zu treffen, daß im Bereich zwischen Heinrich-von-Kleist-Straße und Am Rabenstein der vorhandene Charakter der Einfamilienhausbebauung mit starker Durchgrünung am Rande des Hardtwaldes erhalten bleibt. Unter Beachtung der vorhandenen Situation, die sehr unterschiedlich in bezug auf Grundstücksgrößen, -breiten, Grenzabstände und Ausnutzungswerte ist, insbesondere im Bereich der Höllstein- und Friedberger Straße, gehen die Änderungsvorschläge von sehr unterschiedlichen stark differenzierten Festsetzungsbereichen aus.

In sehr vielen Bereichen wurde z.B. die Grundstücksgröße festgesetzt. In der Regel wurde von der Festsetzung "Einzelhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen" Gebrauch gemacht. Ebenso fanden die Festsetzungen der Grundstücksbreiten und größere als in der HBO vorgeschriebene seitliche Grenzabstände Verwendung. Außerdem wurde mit kleinteiligen überbaubaren Flächen dem Ziel, soviel Freifläche wie möglich zu erhalten, Rechnung getragen. Im übrigen erfolgt für den Bereich Höllsteinstraße - Friedberger Straße die Festschreibung des vorhandenen Bestandes. Lediglich westlich am Heidweg und der Friedberger Straße werden für noch unbebaute Grundstücke die erforderlichen Festsetzungen zur Bebauung getroffen.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich der Friedberger Straße handelt es sich um eine Fläche von ca. 5.000,-- qm. Die Festsetzungen erlauben eine Teilung von 7 Grundstücken. Der Ansatz der Erschließung ist durch die vorhandene Stichstraße gegeben, die bereits 4 Häuser erschließt.

3. Grünflächen und Kinderspielplätze

Das zu ändernde Plangebiet ist von großen Grünflächen (Kurpark, Jubiläumspark, Sportanlagen am Wiesenborn und Hardtwald) umgeben, die nicht nur für den engen Bereich des hier vorliegenden Verfahrens die Erholungs- und Freiraumfunktion erfüllen, sondern für einen großen Teil der Stadt. In diesem unmittelbar angrenzenden Bereich sind ausreichend Kinderspielmöglichkeiten vorhanden. In diese Betrachtung müssen folgende Kinderspielplätze miteinbezogen werden:

a) Kinderspielplatz an der Höllsteinstraße in der Nähe des Ortskerns Kirdorf (Don Sarto)

b) Bolzplatz Wiesenborn

c) Spielplatz im Hardtwald am verlängerten Philosophenweg

d) Spielplatz im Jubiläumspark

Am Westrand des Planungsbereiches befindet sich ein Grünzug, der die Fortsetzung des Kurparkes in nördlicher Richtung hin zum Rotlaufgebiet bildet. Diese Flächen werden z.Z. als Wiesengelände genutzt und sind als Grünflächen "Parkanlage" festgesetzt. Auf die im Planbereich vorhandenen Naturdenkmäler "Rabenstein" "Hohle Eiche" wird hingewiesen. Die sie umgebenden Flächen sind als Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt.

4. Erschließung

Das vorhandene und ausgebaute Straßennetz ist für die Erschließung der Bauflächen ausreichend. Für die Ergänzung an der Friedberger Straße wird die vorhandene Stichstraße geringfügig erweitert und als Sackgasse mit untergeordnetem Anliegerverkehr ausgebildet.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem BBauG nur insoweit erforderlich, als für die neu hinzugekommene Baufläche westlich der Friedberger Straße ein Grenzregelungsverfahren nach dem BBauG durchgeführt werden muß.

aufgestellt:

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Bad Homburg v.d.Höhe, den 28 11.1978

Stadtplanungsamt

gez. Lotz

(Dipl.Ing. Lotz)
Leiter des Stadtplanungsamtes

Dezernat V

(Dipl.Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat