

Bebauungsplan Nr. 31 A
"Wetterauer Straße/Rodheimer Weg"

Begründung Teil I

Begründung Teil II

Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 31 A
"Wetterauer Straße/Rodheimer Weg"

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 31 A "Wetterauer Straße/Rodheimer Weg"

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand
5. Städtebauliches Konzept/Planungsziele
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - c) Grünflächen, Flächen für Schutzmaßnahmen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - d) Verkehr
 - e) Gestaltung baulicher Anlagen
6. Bodenbeschaffenheit
7. Lärmschutz
8. Ver- und Entsorgung
 - a) Trinkwasserversorgung
 - b) Entsorgung
9. Hochwasserabfluß
10. Bodenordnung und Erschließung

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 A liegt im Stadtteil Ober-Erlenbach, Flur 17, 13 und 1. Der Geltungsbereich wird im Süden von den südlichen Grenzen der Straßenparzellen Wetterauer Straße, Flur 1 - Nr. 783/2, Flur 13 - Nr. 399/2 und Nr. 399/3 begrenzt. Die Grenze des Geltungsbereiches umschließt auch einen Teil der Straße "In den Gärten" (Flur 13 - Nr. 240/1 teilweise).

Im Westen wird der Geltungsbereich von der westlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 17 - Nr. 161 festgesetzt, im Norden von der nördlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 17 - Nr. 162/1 und der nördlichen Grenze der Parzelle Flur 17 - Nr. 181, im Osten von der westlichen Grenze des Rodheimer Weges (Wegeparzelle Flur 17 - Nr. 185/1 teilweise), der nördlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 17 - Nr. 209 teilweise und der östlichen Grenze der Parzelle Flur 17 - Nr. 212/1.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplanbereich Nr. 31 A war ursprünglich Teilbereich eines von der Stadtverordnetenversammlung am 27.03.1980 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Wetterauer Straße/Burgholzhäuser Straße".

Durch den Regierungspräsidenten wurde am 03.11.1983 nur der westliche Teilbereich genehmigt. Der jetzt zur Bearbeitung anstehende Teilbereich "Wetterauer Straße/Rodheimer Weg" wurde unter anderem aus Gründen der Raumordnung von der Genehmigung ausgenommen. Da die Zeitspanne zwischen dem Bescheid des Regierungspräsidenten von 1983 und heute sehr groß ist, die Gesetzgebung und die Anforderungen an die Bauleitplanung sich verändert haben, ist zur Klärung der städtebaulichen Ordnung für diesen Teilbereich ein neues Bebauungsplanverfahren erforderlich geworden.

Der Plan dient vor allem auch der Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe liegt, wie es im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen dargestellt ist, im Verdichtungsraum. Sie ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsentwicklung. Sie übernimmt (Zitat) "übergeordnete Aufgaben bei der Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung". Zu dieser Aufgabe gehört "die weitere Wohnsiedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus unter Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotentiale. Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung wieder verwendet werden. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenausweisungen". Diese Vorgabe der Raumordnung bedingt eine erhöhte Anstrengung der Gemeinde, die Voraussetzungen zum Bau von Wohnraum zu schaffen. Auch durch die Aufnahme der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in den Wirkungsbereich der 10. Hessischen Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (03.12.1991) wird dokumentiert, daß in dieser Gemeinde Wohnungsmangel herrscht.

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Der 1987 vom Umlandverband Frankfurt am Main aufgestellte Flächennutzungsplan weist das Gebiet, das der Bebauungsplan Nr. 31 A umfaßt, als gemischte Baufläche, Grünfläche und zu einem geringen Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die Mischgebietsausweisung des Flächennutzungsplanes erfolgte damals hauptsächlich wegen dem vorhandenen Gewerbebetrieb und als Fortsetzung des benachbarten Dorfgebietes. Diese Voraussetzungen sind heute nicht mehr gegeben. Der bestehende Betrieb wird langfristig reduziert und umstrukturiert und ist damit für das Wohnen nicht mehr störend. Der Dorfkern hat sich in seiner Struktur inzwischen stark verändert und den Charakter eines Wohngebietes angenommen.

Da sich das Gebiet also zugunsten des Wohnens entwickelt hat, haben sich schließlich auch die Planungsziele geändert. Aus diesem Grund muß der Flächennutzungsplan den geänderten Zielen angepaßt werden.

Der Dorfentwicklungsplan sieht Siedlungserweiterungen für den Südosten und den Nordosten Ober-Erlenbachs vor, wobei der Schwerpunkt im Südosten liegt und für das Gebiet der Wetterauer Straße nur eine geringfügige Ausdehnung im Sinne einer Arrondierung unter weitestgehendem Erhalt des naturräumlichen Potentials vorgesehen ist (vgl. Dorfentwicklungsplanung Ober-Erlenbach 1990/1992, S. 91).

4. Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ober-Erlenbach und umfaßt eine Fläche von rund 6 Hektar.

Da die Wetterauer Straße die einzige Erschließungsstraße ist, hat sich die Bebauung mit Hauptgebäuden im straßenseitigen Bereich vollzogen. Im rückwärtigen Bereich des Gebietes zwischen dem Friedhofsgelände und dem Rodheimer Weg finden sich Obstgärten und Nebengebäude, die sich z. T. weit in nördliche Richtung erstrecken. Diesbezüglich ist das Wohngebäude Wetterauer Straße Nr. 32 hervorzuheben, zu dem auch ein Baustoff- und Fliesenhandel gehört. Dieses Grundstück ist mit über 6.000 m² das mit Abstand größte im gesamten Planungsgebiet.

Die das Planungsgebiet im Süden begrenzende Wetterauer Straße ist als Landesstraße klassifiziert (L 3205) und dient sowohl als Ortsverbindungsstraße (Ober-Erlenbach-Karben) sowie als Erschließungsstraße für die Anwohner. Von der Wetterauer Straße gehen drei befestigte Wege senkrecht nach Norden ab. Dies ist zum einen der Rodheimer Weg, der zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen dient, zum anderen sind es die beidseits des Friedhofs verlaufenden Wege, die nördlich des Friedhofs in unbefestigte Feldwege übergehen.

Bei den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegen handelt es sich ebenfalls um Feldwege. Der Friedhof - zwischen der Bebauung entlang der Burgholzhäuser Straße und der Bebauung an der Wetterauer Straße gelegen - besitzt aufgrund seiner Breite von nur 58 m bei einer Längsausdehnung von rd. 140 m und dem Belegungsraaster keine Raumstrukturen, die die Gesamtfläche gliedern.

5. Städtebauliches Konzept/Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ungeordnete und durch Zufälligkeiten geprägte Struktur am nordöstlichen Ortsrand Ober-Erlenbachs neu zu fassen und den Ortsrand mit einer ergänzenden Wohnsiedlung zu arrondieren.

a) Art der baulichen Nutzung

Die im Bestand vorherrschende Wohnbebauung soll auch in der Planung erhalten und weiterentwickelt werden. Der einzige Gewerbebetrieb ist ein Baustoffhandel in Verbindung mit einer Fliesenhandlung. Durch die Ausweisung der straßenseitigen Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" ist eine mit dem Wohnen verträgliche Betriebsnutzung in diesem Bereich weiterhin möglich.

Für den rückwärtigen Bestand der Gebäude Wetterauer Straße Nr. 24 - 34 wird folgende Regelung getroffen: Durch vorhandene Gebäude in zweiter Reihe, Anbauten und Nebengebäude mit unterschiedlicher Grenzbebauung ist eine Weiterentwicklung mit Hilfe von Baufenstern schwer zu regeln. Will man diese gewachsene Struktur in das Planungskonzept integrieren, ist es sinnvoll, einen Bereich für 2geschossige Bebauung ohne örtlich fixierte überbaubare Flächen auszuweisen. Mit der prozentualen Begrenzung der überbaubaren Grundfläche für das jeweilige Grundstück wird eine zu hohe Überbauung verhindert. Mit dieser Regelung werden flexible, der Bestandssituation angepasste Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

b) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Mit der Planung für das neue Wohngebiet wird eine möglichst hohe Qualität, insbesondere für das Wohnen von Familien angestrebt. Gleichzeitig soll aber auch die Forderung nach sparsamer Bodennutzung erfüllt werden. Aus diesen Zielen ergibt sich eine städtebauliche Konzeption, die auf dem nachfolgend bezeichneten Reihenhaustypus aufbaut.

Ausgangspunkt ist dabei die Nettowohnfläche von ca. 150 m², eine für Einfamilienhäuser bevorzugte Größenordnung. Diese Fläche soll auf 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß untergebracht werden.

Bei einer aus Belichtungsgründen anzunehmenden max. Bautiefe von ca. 11,00 m ergibt sich daraus - wenn ein praktikabler Grundstücks- und Gebäudezuschnitt erhalten werden soll - als zugrundezulegende Mindestbreite 6,50 m für die Grundstücke. Die Grundstücksgröße kann danach in der Regel bei ca. 170 m² - 200 m² liegen, mit einem jeweils gut zu nutzenden, dem Wohnbereich unmittelbar zugeordneten Gartenanteil.

Bei dem vorliegenden Entwurf wurde auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden besonderer Wert gelegt, ebenso auf eine hohe Qualität des Wohnens. Sofern sich für einzelne Grundstücke höhere Werte errechnen als nach § 17 BauNVO allgemein zulässig sind, so sind durch den städtebaulichen Entwurf trotzdem gesunde Wohnverhältnisse garantiert. Der hier vorliegende Fall einer Ausnahmemöglichkeit ist in § 17 (2) ausdrücklich vorgesehen.

Durch Staffelung der Häuser bzw. durch Sichtschutzmauern wird für die dem Wohnraum zugeordneten Freiflächen der Charakter eines privaten Gartenhofes gesichert. Dieses für die Wohnqualität wichtige Merkmal ist einer der Gründe dafür, daß pro Reihnhaus maximal eine Wohneinheit zugelassen wird. Nur in besonders begründeten Einzelfällen, d. h. dann, wenn die Besonderheit der geplanten Nutzung dies rechtfertigt, können ausnahmsweise zwei nebeneinanderliegende Reihhausteile so zusammengefaßt werden, daß die zwei Wohneinheiten übereinander liegen. Voraussetzung ist dabei, daß in den vorhandenen drei Nutzungsebenen tatsächlich nur zwei Wohneinheiten untergebracht werden. Dabei ergibt sich für die in den Obergeschossen liegenden Wohnungsteile ein Verzicht auf größere Balkone bzw. Loggien.

Die Reihnhausgruppen sind zusammen mit den Gemeinschaftsgaragen so um die Erschließungswege angeordnet, daß eine differenzierte Folge von kleinmaßstäblichen Straßen- und Platzräumen entsteht; diese überwiegend den Anliegern vorbehaltenen Freiflächen sollen ihrer Funktion nach "halböffentlichen", nachbarschaftlichen Charakter entwickeln.

Die Möglichkeit zum Bau von Nebenanlagen trägt zum günstigen Wohnungsbau bei, da z. B. auf Unterkellerung des Hauptgebäudes verzichtet werden kann.

Die aus den Bebauungsplan-Vorgaben entstehenden Baukörpergruppen der Wohnhäuser und zugehörigen Nebenanlagen bilden mit ihrer Vielfalt der Freiräume und der Dachlandschaft eine gewisse Entsprechung zu den dörflichen Bauformen des benachbarten Ortskernes.

Das Planungskonzept ist städtebaulich so angelegt, daß sich an einigen Stellen die Möglichkeit ergibt, ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zu realisieren. Die Gesamterscheinung des Neubaugebietes wird dadurch aufgelockert und bereichert.

Für jede Wohneinheit (Einfamilienhaus) sind zwei getrennt anfahrbare Stellplätze, überwiegend als Garagenplätze, festgesetzt. Diese eindeutige Form der Ausweisung von Stellplätzen ist notwendig, um zu verhindern, daß der enge, nur für den Fahrverkehr bemessene Straßenraum durch Fahrzeuge verstellt wird. Die relativ kleinen Flächen für den Straßenraum halten nicht nur die versiegelten Flächen gering, sie betonen auch den Vorrang des hier durch den Fußgänger bestimmten nachbarschaftlichen Wohnens.

c) Grünflächen, Flächen für Schutzmaßnahmen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet den neuen Ortsrand aus, was besonders hohe Anforderungen an die Landschaftsplanung stellt. Durch Neupflanzung und Erhalt vorhandener Grünflächen wird ein weicher Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft hergestellt. Die Begrünung des Ortsrandes wird durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet selbst ergänzt. Die Pflanzmaßnahmen spielen neben ihrer stadt- und landschaftsplanerischen Bedeutung insbesondere als Ausgleichsmaßnahmen eine wichtige Rolle.

Inmitten des zukünftigen Baugebietes liegt eine Wiese mit stattlichen Walnußbäumen, die im Bebauungsplankonzept als zentrale Fläche einen grünen Mittelpunkt bilden soll. Der Platz erfüllt mehrere Funktionen:

Der wertvolle Baumbestand wird erhalten. Zugleich wird den Anwohnern eine zentrale Erholungsfläche in Form eines Stadtviertel-Treffpunktes geboten. Der benötigte Spielplatz wird in den nördlichen Teil der Grünfläche gelegt. Das Gefahrenpotential bezüglich der Überquerung der umlaufenden Straße wird niedrig eingestuft, da die öffentliche Straße verkehrsberuhigt ausgebaut wird. Zudem wird der Spielplatz mit einer Einfriedigung versehen.

Um die südöstlich gelegene Hausreihe, deren Gärten an die Wetterauer Straße grenzen, vor Lärm und Staubbelastung zu schützen, wird entlang der Straße ein Pflanzstreifen angelegt. Im westlichen Teil soll eine straßenbegleitende Bepflanzung den Friedhof eingrünen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die zu erhaltende Streuobstwiese nördlich der geplanten Bebauung in größerem Umfang geplant gewesen, als es in diesem Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist. Grundlage dieser Neuplanung war das Ergebnis einer Vegetationsuntersuchung der Flurstücke Nr. 50, 51 und 52 in der Flur 17. Die Erhebung führte zu dem Ergebnis, daß die obengenannte Fläche aus landschaftspflegerischer Sicht zwar erhaltenswert, jedoch nicht unersetzbar ist. Nach Abwägung wurde aufgrund des dringenden Wohnbedarfs die Fläche für Bebauung in nördlicher Richtung erweitert. Die daraufhin reduzierte Streuobstfläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Pflege- und Schutzmaßnahmen ausgewiesen. Diese und ein Teil der weiter nordwestlich liegenden Streuobstwiese erfüllen einmal eine wichtige ökologische Funktion für den Naturhaushalt und zum zweiten werden sie als Ausgleichsflächen benötigt. Diese Flächen sind als extensives Grünland zu pflegen, hochstämmige Obstbäume müssen nachgepflanzt werden (vgl. auch Landschaftsplan).

In nordwestlicher Richtung schließt die Friedhofserweiterungsfläche an, wobei die Streuobstwiese (nördlich des vorhandenen Friedhofes) aus landschaftsschützenden Gründen nur eingeschränkt für eine Friedhofserweiterung nutzbar ist. Diese Fläche soll erst belegt werden, wenn die alten Obstbäume abgestorben sind. In Richtung der Wohnbebauung an der Burgholzhäuser Straße wird eine Feldgehölzpflanzung entstehen.

Der ausgewiesenen Friedhofserweiterungsfläche liegt eine Bedarfsermittlung zugrunde. Um den zukünftigen Bedarf von Ober-Erlenbach decken zu können - auch im Hinblick auf das zukünftige Erweiterungsgebiet - muß dafür gesorgt sein, daß ausreichend Friedhofsfläche zur Verfügung steht. Für das Jahr 2010 wurde eine zusätzliche Fläche von rd. 16.700 m² prognostiziert. Im Bebauungsplan wird vorerst nur etwa die Hälfte der Bedarfsfläche ausgewiesen, was vor allem deshalb geschieht, um die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen solange wie möglich erhalten zu können. Bei Bedarf muß eine Erweiterung jedoch möglich sein, so daß Flächen in nördlicher Richtung freigehalten werden müssen. Aus diesem Grund können sie auch nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Die Größenausdehnung des Friedhofs liegt aber auch darin begründet, daß die Anlage als Eingriff zu sehen ist, der ebenfalls ausgeglichen werden muß. Dieser Ausgleich findet durch Pflanzmaßnahmen auf dem Friedhofsgelände statt; zusätzlich werden die Randflächen mit heimischen Gehölzen bepflanzt, um die Anlage in die umgebende Landschaft einzubinden. Die Gestaltung des inneren Erschließungsrasters des neuen Friedhofs wird einer detaillierten Friedhofsplanung vorbehalten sein.

Die geplante Friedhofserweiterung war schon in der früheren selbständigen Gemeinde Ober-Erlenbach und im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe von 1977 an dem hier vorgesehenen Standort dargestellt. Daß im neuen Flächennutzungsplan der ursprüngliche Standort entfällt, läßt sich damit erklären, daß bei der Entwicklung des Planes der Gedanke eines zentralen Friedhofs für ganz Bad Homburg v.d.Höhe Eingang fand und somit Erweiterungen in den jeweiligen Stadtteilen nicht mehr nötig waren. Von dieser Zielvorstellung wurde jedoch inzwischen wieder Abstand genommen.

Dem Plan sind weitere einzelne Anpflanzungsmaßnahmen in Form von Bäumen und Hecken zu entnehmen. Welche Arten dabei verwendet werden, ist in der Pflanzliste dargestellt. Der zu erhaltende wertvolle Baumbestand ist ebenfalls im Plan festgesetzt.

d) Verkehr

Die äußere Erschließungsstraße für das Planungsgebiet ist die in West-Ost-Richtung verlaufende Wetterauer Straße, die die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet. Zugleich erfüllt sie die Funktion einer Durchgangsstraße für den überörtlichen Verkehr (L 3205). Die Ortsdurchfahrt wird zur Zeit nur mit Hilfe des Ortsschildes und einer Straßenmarkierung angezeigt, was das Einfahren in den Ort mit überhöhter Geschwindigkeit in der Regel nicht verhindert. Eine deutlichere Markierung der Ortseinfahrt und eine tatsächliche Geschwindigkeitsreduzierung soll mit Hilfe einer Verkehrsinsel erreicht werden. Der Standort dieser Verkehrsinsel wurde so gewählt, daß sich ein frühzeitiges Bremsen ergibt. Verstärkt wird dieser Bremseffekt durch die optische Markierung des Ortseinganges mit zwei gegenüberstehenden, hochstämmigen Laubbäumen, die eine Torwirkung erzeugen. Die gestalterische Betonung der Ortseinfahrten Ober-Erlenbachs ist ein erklärtes Ziel der Dorfentwicklungsplanung und besonderes Anliegen der Bewohner. Mit dieser Maßnahme und der geplanten dichten Bepflanzung zur Straße hin wird man auch dem Wunsch nach Lärminderung gerecht.

Die innere Verkehrserschließung bildet ein Straßennetz, das mit seiner Wegeführung den Charakter des Wohngebietes hervorhebt. Der Straßen- und Wegeverlauf wirkt so zugleich als Verkehrsberuhigung, ohne daß spezielle Maßnahmen ergriffen werden müssen. Am Übergang von der Wetterauer Straße in das Neubaugebiet ist es sinnvoll, die Trennung der verschiedenwertigen Verkehrswege durch Markierungen zu kennzeichnen. Das innere Erschließungssystem ist so konzipiert, daß von der öffentlichen Mischfläche private Anliegerwege zu den Hausgruppen abzweigen und dort Wendehämmer bilden, die zugleich als halböffentlicher Raum eine kommunikative Funktion erfüllen. Die Feinverteilung im Erschließungssystem geschieht durch weiterführende Fußwege.

Die derzeitige Friedhofszufahrt ist im Einmündungsbereich zur Wetterauer Straße von einer über 2,00 m hohen Mauer in Richtung Ortsausgang begrenzt, was zu einer starken Sichtbeeinträchtigung führt. Um eine sichere Verkehrsführung zu erreichen, wird die Friedhofszufahrt auf die östliche Seite des Friedhofes verlegt und technischen Vorgaben entsprechend ausgebaut. Der vorhandene Gehweg wird aufgelöst und begrünt. Die neu entstehende Straße mündet in einen Wendehammer, an dem Stellplätze für die Friedhofsbesucher vorgesehen sind. Die Anzahl der Stellplätze orientiert sich an der Stellplatzsatzung, die öffentliche Parkfläche wird als wassergebundene Decke ausgebildet. Die bisherige Parkplatzfläche ist Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. für Grünabfälle) vorbehalten.

Beim Bau der Erschließungsanlagen innerhalb des Neubaugebietes sollen mit dem Ziel der Eingriffsminderung die vorhandenen wertvollen Bäume soweit wie möglich erhalten werden. Aus diesem Grund wird hier angeregt, ein Pilotprojekt in Form einer flexiblen Straßengestaltung durchzuführen, mit dem beabsichtigt wird, möglichst viele Bäume erhalten zu können und eine natürliche Art der Verkehrsberuhigung zu erreichen. Dazu würde die Verkehrsfläche über eine lichte Breite von 5,50 m ausgebaut. Um dabei die in den Randbereichen der geplanten Straße stehenden Walnußbäume und andere Laubbäume in den Straßenraum zu integrieren, wird vorgeschlagen, die Straße über nur 3,50 m zu asphaltieren und die restliche Breite von 2,00 m je nach Baumstandort als un- bzw. teilversiegelte überfahrbare Fläche unter Einsatz von Baumschutzmaßnahmen variabel anzulegen.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen müssen auch weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge erreichbar sein. Aus diesem Grund bildet ein landwirtschaftlicher Weg, der auch als Fuß- und Radweg nutzbar sein soll, die östliche Grenze des Geltungsbereiches und mündet in vorhandene landwirtschaftliche Wege ein. Der landwirtschaftliche Weg muß über 3,00 m Breite befestigt werden, unbefestigte Seitenstreifen über je 1,00 m sind als Verschwenkungsbereich für die Nutzfahrzeuge notwendig, wobei diese Streifen auch auf der Ackerfläche liegen können.

Ein erheblicher Anteil des Verkehrs auf der Wetterauer Straße ist überörtlicher Verkehr. Durch die Anbindung des Neubaugebietes, die eine den privaten Stellplätzen entsprechende Anzahl von Fahrzeugen mit sich bringt, wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den derzeitigen Verkehrsfluß der Wetterauer Straße nur geringfügig auswirken.

Neben der Funktionsfähigkeit des Individualverkehrs muß die Erreichbarkeit anderer Ortsteile durch öffentliche Verkehrsmittel für die Bewohner des Planungsgebietes gewährleistet sein. Das Gebiet ist auch an das örtliche Busnetz angeschlossen.

e) Gestaltung baulicher Anlagen und Grünordnung

Mit Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wird das Ziel verfolgt, die gestalterische Einheit des Gebietes zu sichern und störende Formen zu verhindern. Dabei spielen die Merkmale der umgebenden Bebauung eine wichtige Rolle. Werden diese zur Orientierung herangezogen, fördert das eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebung. Dies wird vor allem gesichert durch Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedigungen. Aussagen zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen tragen dazu bei, eine zu starke Versiegelung zu verhindern und eine gewünschte Durchgrünung des Gebietes positiv zu beeinflussen.

6. Bodenbeschaffenheit

Zur Prüfung der Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden zwei Gutachten erstellt (vom 17.05.1993 und vom 14.06.1993). Einmal war es Ziel der Untersuchung, die Bodenbeschaffenheit auf ihre Eignung für die Anlage eines weiteren Friedhofes zu prüfen. Nach den Ergebnissen der Untersuchung ist der Boden am ausgewählten Standort für Friedhofsnutzung weniger gut geeignet, was jedoch typisch für die Böden dieser Region ist und folglich kaum ein günstiger Standort in der Umgebung zu finden ist. Günstig für die Friedhofsnutzung erweisen sich die Grundwasserverhältnisse, so daß das Gutachten zu dem Schluß kommt, den vorgesehenen Standort für die Erweiterungsfläche beizubehalten.

Mit dem zweiten Gutachten wird untersucht, ob der Boden im Bereich der geplanten Bebauung geeignet ist, von Dachflächen abgeleitetes Niederschlagswasser durch Versickerung aufzunehmen. Nach der Bodenanalyse kommt der Gutachter zu dem Schluß, daß die Böden an den untersuchten Stellen aufgrund des vorhandenen Lösses, der darunterliegenden mächtigen tonigen Lehme und des Fehlens wasserableitender kiesig-sandiger Schichten für ein Versickern des Dachflächenwassers sehr ungünstig sind. Aus diesem Grund wird von Maßnahmen zur Versickerung abgesehen.

7. Lärmschutz

Aufgrund des durch Kraftfahrzeug-Zählergebnisse festgestellten Verkehrsaufkommens ist ein Lärmschutz für die straßenseitige Bebauung nicht notwendig.

8. Ver- und Entsorgung des Gebietes

a) Trinkwasserversorgung

Die über längere Zeit hin mit der Wasserwirtschaftsbehörde geführte Diskussion über die Sicherung der Wasserversorgung hat einen positiven Ausgang gefunden. Mit Schreiben vom 29.09.1995 hat das Wasserwirtschaftsamt Friedberg festgestellt, daß für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31 diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

b) Entsorgung

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation ist für die bestehende Bebauung ausreichend.

Für die Erschließung des Gebietes wird die Neuverlegung der entsprechenden Kanäle notwendig, die an den Kanal in der Wetterauer Straße anzuschließen sind.

9. Hochwasserabfluß

Bezüglich der Hochwasserabflußsituation, die in dem Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 29.09.1995 noch als ungeklärt dargestellt wird, liegen inzwischen weitergehende Untersuchungen vor. Von der HGN Hydrogeologie GmbH wurde im Auftrag des Landes Hessen die Abflußsituation im Einzugsbereich des Erlenbaches untersucht. Dabei werden die im Bebauungsplan Nr. 31 für Bebauung vorgesehene Flächen bereits als entsprechend versiegelt vorausgesetzt. Eine Stellungnahme des Büros Franke + Knittel vom 26.11.1996, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmt wurde, kommt zu dem Ergebnis, daß durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31 A keine Verschärfung des Hochwasserabflusses zu rechnen ist.

10. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist erforderlich, es wurde mit Beschluß vom 30.05.1994 eingeleitet.

Bad Homburg v.d.Höhe, 17.06.97

gez. Gerhold

Gerhold
Stadtrat

gez. Lotz

Lotz
Amtsleiter