

Begründung

zur vereinfachten Änderung, Fassung Januar 1993, des Bebauungsplanes Nr. 33 A "Teilbereich Gunzostraße"

Die vereinfachte Änderung dient der Konkretisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33 A. Ziel ist die Sanierung des Ortskernes des Stadtteils Gonzenheim (s. Begründung zum Bebauungsplan). Um dieses Ziel zu erreichen ist die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Zu solchen Maßnahmen gehören u.a. die Gestaltung des Gunzoplatzes, die städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken Gunzostraße 3 - 11, die Ordnung des ruhenden Verkehrs und die Verkehrsberuhigung des Ortskernes.

Für diese Maßnahmen wurden Durchführungskonzepte erarbeitet (siehe Anlagen). Aufgrund dieser Vorplanungen als ersten Schritt der Realisierungsphase ergeben sich geringfügige Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 A.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird mit Hilfe der vereinfachten Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch die Angleichung der Festsetzungen an die Durchführungskonzepte vollzogen.

Zu den Änderungen gehören:

- die Verschiebung der überbaubaren Fläche (Frankfurter Landstraße 124) an eine andere Stelle auf dem Gunzoplatz,
- die geänderte Ausformung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Gunzostraße 3,
- die Gebäudehöhen der Bebauung an der Quirinstraße auf den Grundstücken Gunzostraße 3 und 9 genauer zu definieren
- die Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken Gunzostraße 3 - 11 in Tiefgaragengeschoßen
- die Möglichkeit, ein Tiefgaragengeschoß der Nutzung der Offenentlichkeit bereitzustellen zur Verbesserung der öffentlichen Parkraumsituation.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 19.01.1993

gez. Weber

Weber
(Stadtrat)

gez. Lotz

Lotz
(Stadtplanungsamt)

Zum Bebauungsplan Entwurf Nr. 33 A "Teilbereich Gunzostraße" vom 30.04.1986

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 A "Teilbereich Gunzostraße" liegt in der Gemarkung Gonzenheim, Flur 9 und 10.

Er wird im Nordwesten durch die Frankfurter Landstraße und die Friedrichsdorfer Straße und im Norden durch die Straße "An den Brunnengärten" begrenzt. Im südlichen und südöstlichen Bereich endet der Geltungsbereich an der Quirinstraße.

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des Ortskernes von Gonzenheim, der durch das historisch überkommene und kaum veränderte Straßennetz klar ablesbar ist. Die zeitgeschichtliche Entwicklung hat in der Baustruktur erhebliche Eingriffe hinterlassen, wobei in der heutigen Zeit der Verkehr durch den Zusammenfluß der L 3057 und L 3003 die größte Belastung darstellt. Die räumliche Qualität in der Straßenführung und der noch vorhandene Grundriß der historischen Bebauung rechtfertigen die Bemühungen der Sanierung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.08.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Gonzenheim" und am 25.08.1983 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde am 25.08.1983 der Beschluß über eine Veränderungssperre gefaßt. Aus arbeitstechnischen Gründen wurde der Geltungsbereich in einzelne Quartiere aufgeteilt, um nach eingehender Bestandsaufnahme und Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen das Bebauungsplanverfahren für die einzelnen Bereiche gesondert durchzuführen.

2. Planungsrechtlicher Zustand

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe als gemischte Baufläche dargestellt. Die planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Norden und Nordwesten angrenzenden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 "Beiderseits der Holzhäuser Straße" als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 10 "Nördlich der Straße Am Seeberg" weist ebenfalls allgemeines Wohngebiet aus.

3. Städtebauliche Zielsetzung, Verkehr und bauliche Nutzung

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Ortskerne der Stadtteile zu sanieren. Aus diesem Grunde sind diese Bereiche als Sanierungsgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie erhalten bereits durch die Gestaltungssatzung und die damit verbundenen Zuschußzuwendungen besondere Beachtung. Die Sanierung kann

sich nicht nur auf die einzelnen Gebäude erstrecken, sondern muß auch den gesamten Stadtraum, inbegriffen das Wohnumfeld, die Arbeitsverhältnisse und den Problembereich Verkehr mitefassen. Ohne den Bereich des Verkehrs zu ordnen, ist es unmöglich, das Wohnumfeld und den speziellen Stadtraum zu sanieren.

Zu diesem Komplex ist folgendes auszuführen:

Als 1. Schritt in Richtung der Sanierungsziele hat man die Quirinstraße als kleine Ortskernumgebung gebaut, um die im Zuge der Frankfurter Landstraße/Ober-Eschbacher Straße in beiden Fahrtrichtungen vorhandenen Hauptverkehrsströme aus dem engen Ortskern Gonzenheim herauszunehmen.

Mit der Quirinstraße ist die Verbindung zwischen der Frankfurter Landstraße und Ober-Eschbacher Straße hergestellt worden. Sie übernimmt damit als Teil der Hauptverkehrsachse die Funktion der L 3003, über die der überregionale Verkehr (Durchgangsverkehr) und die Stadtteilverkehre von und nach Ober-Erlenbach und Ober-Eschbach geführt werden. Die Funktion der Hauptverkehrsstraße wird die Quirinstraße aus dem innerörtlichen Zusammenhang immer behalten, auch wenn durch Änderungen im Regionalstraßennetz - Ergänzung Südumgehung, B 455 neu, Wegfall der L 3057 - bedeutende Verkehrsanteile umverteilt werden können.

Die Quirinstraße wurde nach Baufertigstellung im Jahre 1976 nur zum Teil ihrer Bestimmung übergeben. Wegen des im Vergleich zum Hauptstrom niedrigen Nebenstromes von nach Seulberg wurde die Quirinstraße nur als Einbahnstraße in Richtung Ober-Eschbach freigegeben, während der stadteinwärts gerichtete Hauptstrom aus der Ober-Eschbacher Straße (L 3003) einschließlich des aus Seulberg einströmenden Nebenstromes (L 3057) nach wie vor gemeinsam durch den Ortskern Gonzenheim geführt wurde. Die Verkehrsmischung von stadteilbezogenen Durchgangsverkehren mit den nicht unerheblichen Anlieger- und Erschließungsverkehren erzeugte in dem Einbahnsystem ein Verkehrskarussell, das den gesamten Ortskern durch lange Umwegfahrten noch zusätzlich belastete.

Um dem Ziel der Ortskernsanierung näherzukommen, ist eine Änderung der Verkehrssituation unumgänglich. Ganz wesentlich ist dabei die Öffnung der Quirinstraße für den Gegenverkehr, damit die stadteinwärts und stadtauswärts gerichteten starken Hauptverkehrsströme in die dafür bestimmte Verkehrsachse Frankfurter Landstraße - Quirinstraße - Ober-Eschbacher Straße gelenkt werden und nicht mehr den Ortskern belasten. Für den vergleichsweise zum Hauptverkehrsstrom kleineren Nebenstrom von und nach Seulberg ist ebenfalls eine Anbindung über das östliche Teilstück der Straße Alt Gonzenheim an die Hauptverkehrsachse Frankfurter Landstraße - Quirinstraße - Ober-Eschbacher Straße vorgesehen. Mit diesen beiden Maßnahmen wird eine Trennung der stadteilbezogenen Durchgangsverkehre von den ortskernbezogenen Anlieger- und Erschließungsverkehren erreicht und innerhalb des Ortskernes die Voraussetzung dafür geschaffen, daß weitere für die Sanierung notwendigen Verkehrsmaßnahmen folgen können.

Als erster Schritt der Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wurde die Quirinstraße im September 1985 für den Verkehr in beiden Richtungen geöffnet und damit eine Entlastung im Ortskern erreicht.

Möglichkeiten sind gegeben, die vom Fremverkehr befreiten Straßen Alt Gonzenheim, Kirchgasse, Gunzostraße und die Teilstrecke Frankfurter Landstraße im Ortskern als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen, die somit ihren Funktionen als reine Anlieger- und Erschließungsstraße gerecht werden können und einen Sanierungserfolg auf Dauer sichern helfen.

Die bauliche Struktur im Ortskern von Gonzenheim ist von ihrem dörflichen Ursprung her bestimmt. Zur Zeit gibt es im Planungsbereich nur noch einen landwirtschaftlichen Betrieb (Frankfurter Landstraße 130). Andere ehemalige bäuerliche Hofanlagen haben eine andere Nutzung erhalten bzw. stehen zum Teil leer. Es ist eine intensive Mischnutzung aus Wohngebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Gewerbebetrieben entstanden.

Um die in dem alten Ortskern vorhandene Eigenart des Gebietes im Hinblick auf die vorhandene Bebauung zu sichern, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet nicht zugelassen.

Aufgabe der Bauleitplanung und Ziel der Sanierung ist es, eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, die sowohl das Wesentliche des historischen Grundrisses erhält als auch für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgt. Daraus ergibt sich, daß nicht jedes landwirtschaftliche Nebengebäude geeignet ist, eine andere Nutzung aufzunehmen. Auch dürfen durch eine zu starke Nutzungsverdichtung nicht Verhältnisse geschaffen werden, die dem Sanierungsziel entgegenstehen. Den Freiflächen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, kommt hierbei Bedeutung zu.

In Verbindung mit der Umnutzung des Grundstückes Alt Gonzenheim 18 kann der erste Schritt dieser Zielsetzung realisiert werden. Bei Veränderung der Nutzung auf den Grundstücken Alt Gonzenheim 14 und Friedrichsdorfer Straße 8 wird sich langfristig dann die Maßnahme ergänzen. Die jetzige Nutzung wird von der Planung nicht berührt, sie genießt Bestandsschutz. Die Planungsabsicht sollte durch entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert werden. Die Planung schlägt daher vor, entlang des Kirdorfer Baches eine Freifläche mit einem Fuß- und Radweg festzusetzen, eine Maßnahme die Bestandteil des durchgehenden Fuß- und Radweges entlang des Kirdorfer Baches ist, und die bestehende Grünfläche am Bornberg unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes 26/1 zu erweitern.

Die Nutzung des Grundstückes Alt Gonzenheim 18 ist sowohl im Hinblick auf die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für das Vereinshaus Gonzenheim als auch unter Einbeziehung der privaten Interessen, die Hof- und Stallgebäude als Wohnraum zu nutzen, abzuwägen. Die Verkehrsfläche der Friedrichsdorfer Straße ist sehr beengt, so daß für den Fußgängerverkehr keine ausreichenden Bürgersteige zur Verfügung stehen. In die Abwägung sind deshalb auch Maßnahmen zur Schaffung eines sicheren Fußweges einzubeziehen.

Das Vereinshaus Gonzenheim hat seit seiner Einrichtung im Jahre 1974 steigenden Zuspruch gefunden. Es hat sich im Laufe der vergangenen Jahre herausgestellt, daß die Einrichtungen den Erfordernissen nicht mehr in jeder Hinsicht entsprechen und eine räumliche Erweiterung erforderlich ist.

Auf dem Grundstück des Vereinshauses sind Erweiterungen kaum durchführbar, so daß eine Auslagerung von Räumen in Betracht gezogen wurde. Insbesondere fehlen Stellplätze, die auf dem Grundstück nicht mehr nachgewiesen werden können und für die folglich in der unmittelbaren Umgebung Flächen bereitgestellt werden müssen. Nach Prüfung der baulichen Gegebenheiten, der Grundstückssituationen und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde das Grundstück Alt Gonzenheim 18 und eine Teilfläche des Grundstückes Frankfurter Landstraße 85 für die Erweiterung des Vereinshauses als geeignet beurteilt.

Auf dem Grundstück Frankfurter Landstraße 85 befindet sich im Anschluß an das Vereinshaus ein altes Scheunengebäude, das in seiner Proportion und Konstruktion

erhaltenswert ist. In der Zuordnung zum Vereinshaus können hier die gewünschten Räume für die Bewirtschaftung untergebracht werden. Aus diesem Grunde wurde dieses erhaltenswerte Gebäude mit in die Gemeinbedarfsfläche Vereinshaus Gonzenheim einbezogen.

Die räumliche Nähe des Grundstückes Alt Gonzenheim 18 zu dem Vereinshaus Gonzenheim läßt die Möglichkeit zu, die in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, abzureißen und auf der vergrößerten Hoffläche den Stellplatzbedarf des Vereinshauses zu befriedigen. Die für das Vereinshaus nachgewiesenen Stellplätze in der Kartäuserstraße, auf dem Gunzplatz und in der Straße Alt Gonzenheim können um weitere 22 Stellplätze auf dem Grundstück Alt Gonzenheim 18 erweitert werden.

Um das stadtgestalterische und äußere räumliche Bild der Hofanlage zu erhalten, weist der Bebauungsplan die Standorte der beiden Wohngebäude als überbaubare Fläche aus. Damit sind die Voraussetzungen für die Erhaltung der Wohngebäude, insbesondere des in Fachwerkbauweise errichteten ehemaligen Altenteilerhauses gegeben. Der Eckbereich des Hauptwohngebäudes soll zusammen mit den angrenzenden Nebengebäuden abgerissen werden. Zur räumlichen Schließung der Hofanlage soll an dem Haupthaus wieder ein rückwärtiger Seitenanbau entstehen.

Nach Auflösung des auf dem Grundstück Gunzstraße 3 befindlichen Bau- und Brennstofflagers sollen die Grundstücksflächen überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden. Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Ein über die Höchstwerte der BauNVO hinausgehendes Maß der Nutzung oder eine dreigeschossige Bebauung wird für diesen Planbereich städtebaulich nicht für vertretbar gehalten.

Von privater Seite ist eine Erweiterung des im Gebäude Gunzstraße 9 vorhandenen Einkaufsmarktes vorgesehen. Die Verkaufsräume befinden sich im Keller- geschoß des Gebäudes auf dem Niveau der Quirinstraße. Die derzeitige Verkaufsfläche von 480 m² soll unter Hinzuziehung der Legerfläche um 120 m² vergrößert werden. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen ist sowohl im Hinblick auf die Struktur des Ortskernes als auch unter Berücksichtigung des Straßensystems abzuwägen. Eine maßvolle Erweiterung bis zu einer Verkaufsflächengröße von 600 m² wird für vertretbar gehalten. Dies entspricht der Grundrißgröße des vorhandenen Kellergeschosses. Weitere Verkaufsflächen sollen nicht zugelassen werden.

Es wird von der städtebaulichen Zielsetzung nicht angestrebt, die Möglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe im Ortskern zu erweitern. Die landwirtschaftliche Betriebsnutzung bildet die Ausnahme und ist auf die Hofstelle Frankfurter Landstraße 130 begrenzt. Bei der vorgesehenen Ausweisung als Mischgebiet (MI) genießt die landwirtschaftliche Hofstelle Bestandsschutz. Nutzungsänderungen oder Erweiterungen sind baugenehmigungspflichtig und unter Beachtung der umgebenden Nutzung bei Vermeidung gegenseitiger Störungen zu beurteilen. Eine Entwicklung des Betriebes wird nur außerhalb der bebauten Ortslage für sinnvoll erachtet, so daß eine Aussiedlung angestrebt wird.

Zu den grundsätzlichen Planungszielen gehört es, in den alten Ortskernen den durch die historischen Vorbilder überkommenen Bauparakter und das hierdurch

geprägte Straßenbild zu erhalten. Um dies sicherzustellen, wurde für den Ortskern Gonzenheim eine Baugestaltungssatzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ergänzt die durch die Baugestaltungssatzung gegebenen Möglichkeiten, indem er durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und der Flurstückungen das Wesentliche des historischen Grundrisses erhält und für evtl. Baumaßnahmen einen Nutzungsrahmen bietet, der sich in die bisherige Struktur des Ortskernes einfügt.

Um das eigenständige städtebauliche Erscheinungsbild des Stadtteils wieder herzustellen, wird angestrebt, dem Gunzoplatz durch geeignete gestalterische Maßnahmen eine seiner Bedeutung als Stadtmittelpunkt entsprechende räumliche Qualität zu geben.

Dabei ist eine Form zu finden, die sowohl die Unterbringung einer geringen Zahl von Stellplätzen zuläßt, als auch Möglichkeiten zu gestalterisch wirksamen Baumpflanzungen und zur Anlage einer mit einem Denkmal oder Brunnen betonten Platzmitte bietet. Besondere Bedeutung erlangt dabei die an den Gunzoplatz angrenzende Bebauung. Um die Platzfläche als Stadtraum erlebbar zu machen, ist die Ausdehnung des Platzes auf ein bestimmtes Maß zu begrenzen und durch entsprechend gestaltete Baukörper einzufassen.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen, den Planungsbereich umschließenden Straßen. Die innere Erschließung wird ergänzt durch die Gunzostraße, die als Stichstraße ausgebildet wurde und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in die Frankfurter Landstraße einmündet.

Die Gunzostraße wird durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr für das Gunzocenter belastet, in dessen Gebäude mehrere Einzelhandelsgeschäfte, eine Gastwirtschaft und ein Lebensmittelgeschäft mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 480 m² untergebracht sind. Diese intensive Einzelhandelsnutzung führt zu einer mehrmaligen, täglichen Warenanlieferung mit LKWs und einem starken Kundenverkehr mit dem entsprechenden Stellplatzbedarf. Zu den Haupteinkaufszeiten reichen die vorhandenen Stellplätze nicht aus. Der dadurch entstehende Suchverkehr führt zu erheblichen Störungen in der Verkehrsabwicklung. Verstärkt wird dies durch die ungeordnete Anbindung des Grundstücks an die umgebenden Straßen. Mit der geplanten Verlegung der Lagerfläche für das Einkaufszentrum in die Kellerebene zwischen den Gebäuden Gunzostraße 3 und 9 wird die Anlieferungszone von dem Kundenparkplatz getrennt und in die Gunzostraße verlagert. Damit entfällt ein wesentliches Verkehrshindernis auf dem Kundenparkplatz.

In der Gunzostraße entstehen durch den Anlieferungsverkehr und die geplante Bebauung des Grundstückes Gunzostraße 3 zusätzliche Verkehrsbelastungen. Es ist auch zu berücksichtigen, daß auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke Frankfurter Landstraße 126 bis 130 noch Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung bestehen. Der bisherige Straßenquerschnitt der Gunzostraße mit lediglich einseitigem Bürgersteig ist nicht geeignet, eine störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten. Es ist daher vorgesehen, die Gunzostraße beginnend von der Einmündung in die Frankfurter Landstraße, bis zum Gunzoplatz auf einen Querschnitt von insgesamt 13,5 m zu verbreitern.

Die Zufahrt zu dem Kundenparkplatz und zur Warenanlieferung erfolgt zur Zeit hauptsächlich über die Quirinstraße. Wegen der geringen Breite des Kundenparkplatzes können die Lieferfahrzeuge nicht wenden und müssen das Grundstück in Richtung Gunzostraße verlassen.

Die für den Kundenverkehr des Gunzocenters notwendigen Stellplätze werden zu einem Teil auf dem Flurstück 77/2 zwischen dem Gebäude Gunzostraße 9 und der südwestlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen. Zur Deckung des gesamten Stellplatzbedarfs reichen die bereitgestellten Plätze nicht aus. Um eine geordnete Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, müssen weitere Stellplätze geschaffen werden. Eine oberirdische Aufstellung ist nicht sinnvoll, da dadurch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erheblich beeinträchtigt würden. Wegen der begrenzten für Stellplatzanlagen geeigneten Flächen ist zur Schaffung weiterer Stellplätze eine Tiefgarage erforderlich, die nur von der Quirinstraße anfahrbar sein soll.

Auch für die übrigen Bauflächen gilt, daß der Stellplatzbedarf vorrangig auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen ist. Der Bebauungsplan trifft dazu gesonderte Festsetzungen. Wo eine ebenerdige Stellplatzanordnung städtebaulich nicht vertretbar ist, sind Tiefgaragen festgesetzt. Zur Erweiterung des Stellplatzangebotes sind öffentliche Parkflächen in der Gunzostraße festgesetzt.

Im inneren Kurvenbereich der Quirinstraße wird an der südöstlichen Grenze der Grundstücke Gunzostraße 3, 9 - 15 und 27 - 33 aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Verbot der Ein- und Ausfahrt zur Quirinstraße festgesetzt. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über die Gunzostraße, soweit nicht gesonderte Ein- und Ausfahrten festgesetzt sind.

Die Verbreiterung der Friedrichsdorfer Straße dient nicht nur der Schaffung sicherer Bürgersteige, sondern sie wird auch nötig, um die Fahrbahnbeziehung über Eck zwischen der Straße Alt Gonzenheim (östlicher Teil) und der Friedrichsdorfer Straße zu verbessern.

In Bezug auf den Fußgängerverkehr muß davon ausgegangen werden, daß grundsätzlich zu der Landesstraße L 3057 innerhalb der bebauten Ortslage auf beiden Seiten ein ausreichend breiter Bürgersteig gehört, der die Sicherheit der Fußgänger in diesem Bereich gewährleistet. Die Anzahl der Fußgänger spielt hierbei keine Rolle. Insbesondere ist das Sicherheitsbedürfnis im Einmündungsbereich (Friedrichsdorfer Straße/Alt Gonzenheim) gegeben. Zur Zeit sind die Verhältnisse so beengt, daß Lastwagen bei Eckfahrten die vorhandenen kleinen Bürgersteige überfahren. Ein Begegnungsverkehr in der Ecksituation ist nicht möglich.

Die von der Verbreiterung betroffenen Gebäude sind überwiegend ungenutzt und in einem schlechten Zustand, so daß der Abriß mit der Möglichkeit eines Wiederaufbaues im kleineren Maßstab für vertretbar gehalten wird.

Zur Vervollständigung des öffentlichen Wegenetzes wurde auf der entlang des Bachlaufes für Unterhaltungsarbeiten notwendigen Wegefläche ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit wird dem städteplanerischen Ziel, die Bachläufe wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Naherholung allgemein zugänglich zu machen, entsprochen.

Das Planungsgebiet wird durch die örtliche Stadtbuslinie angegliedert. Die Entfernung zu den Haltestellen an der Kreuzung Frankfurter Landstraße/Gotenstraße beträgt im Mittel ca. 200 m. Die Entfernung zu dem schienengebundenen Nahverkehrsmittel (Stadtbahnlinie U 2) beträgt im Mittel ca. 120 m.

5. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über den vorhandenen Hauptsammler entwässert.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und Trinkwasser erfolgt in ausreichendem Maße durch die jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig.

6. Öffentliche Kinderspielflächen

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um einen bebauten Ortskern. Geeignete Freiflächen für einen öffentlichen Kinderspielfeldplatz sind nicht vorhanden und können deshalb in dem betreffenden Geltungsbereich nicht festgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung des Grundstückes Gunzstraße 3 u. 11 konnten lediglich die Flächen für private Spielflächen ausgewiesen werden.

In der Umgebung des Planungsgebietes liegen die Spielflächen Alt Gonzenheim und Eschbacher Hohl. Die Entfernung beträgt ca. 200 und 400 m. In erreichbarer Nähe liegen die zahlreichen Spielflächen des Baugebietes Hessengärten. Nordwestlich der Bahnlinie liegt im Bereich des Seebadgebietes eine Spielwiese.

Weitere Spielflächen in der Umgebung des Planungsbereiches sind geplant. In dem nordöstlich angrenzenden Gebiet beiderseits der Holzhauser Straße ist auf dem Flurstück 46 ein Spielfeldplatz vorgesehen. Ein weiterer Spielfeldplatz soll südlich des Geltungsbereiches im Gebiet Gotenstraße/Steeder Weg entstehen.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Der dicht bebaute Siedlungsbereich ließ nur geringe Möglichkeiten zur Erweiterung der Grünflächen. Der Baum- und Gehölzbestand wurde erfaßt und als zu erhalten dargestellt. Soweit sinnvoll, wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine ausreichende Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen sicherzustellen.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, Flurstück 65/1 und in der nordöstlichen Ecke auf dem Flurstück 27, wurde vor einigen Jahren eine Grünfläche

angelegt. Weitere öffentliche Grünflächen bestehen in dem bebauten Kernbereich nicht. Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Fuß- und Radweges entlang des Kirdorfer Baches soll die auf dem Flurstück 27 Am Bornberg bestehende Grünfläche unter Inanspruchnahme des Flurstückes 26/1 erweitert werden. Nach der Aufgabe der Nutzung auf diesem Grundstück kann dort längerfristig die Bachbegrünung verbessert und das Angebot an öffentlichen Grünflächen erweitert werden.

Bei der baulichen Umgestaltung des Gunzplatzes sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist in der rechtsgültigen Baumschutzsatzung geregelt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

In den bebauten Bereichen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Neubebauungen sind unter Beibehaltung der bestehenden Eigentums Grenzen möglich.

Soweit Änderungen der Grundstücksgrenzen erforderlich werden, können diese im Rahmen eines Grenzregelungsverfahrens durchgeführt werden.

Bad Homburg v.d.Höhe, 30.04.1986

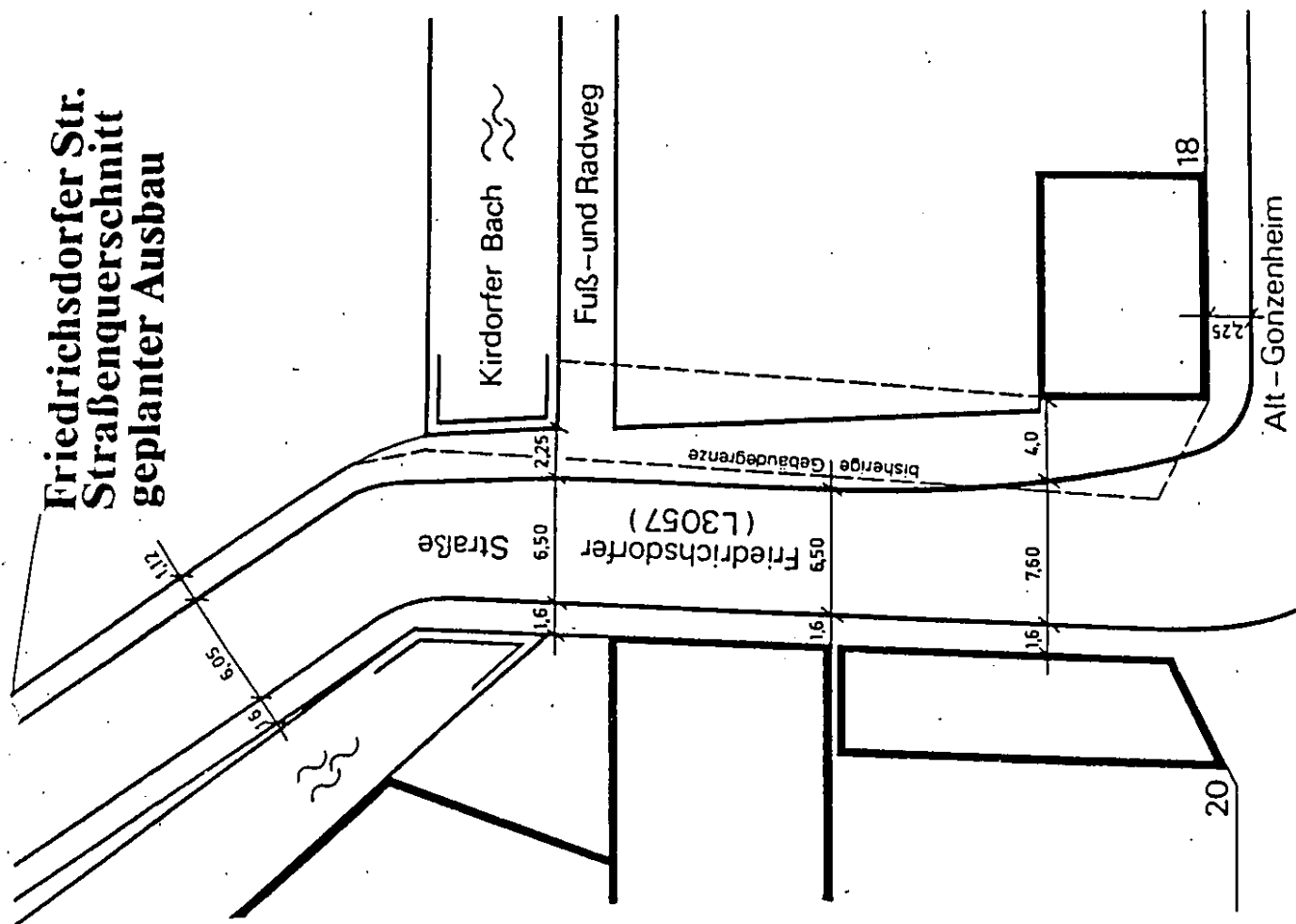
gez. Lotz

Lotz
Stadtplanungsamt

.....
Weber
Stadtrat
Dezernat IV

Anlagen
2 Lageplanskizzen

Friedrichsdorfer Str. Straßenquerschnitt geplanter Ausbau



Friedrichsdorfer Str. Straßenquerschnitt Bestand

