

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 33 B "Teilbereich Kirchgasse"

1.0 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung

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

Er wird im Osten durch die Friedrichsdorfer Straße und Frankfurter Landstraße, im Süden durch den Haberweg und die Eisenbahnlinie (S-Bahn) begrenzt. Im Norden bildet der Kirdorfer Bach die Grenze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt städtebaulich sehr unterschiedlich strukturierte Teilgebiete.

1. Im Osten des Plangebietes liegt ein Teil des historischen Ortskerns von Gonzenheim, der mit teilweise sehr dichter Bebauung und Resten einer L- oder U-förmigen Hofreitenbebauung dem ursprünglich dörflichen Charakter Rechnung trägt. Dieses Teilgebiet ist jedoch durch baulich und strukturell nicht angepaßte Neubauten aus den letzten Jahrzehnten städtebaulich umstrukturiert worden. Eine Steuerung der weiteren Entwicklung und Sicherung und Verbesserung der bestehenden Baustruktur ist planerisch erforderlich und gerechtfertigt.
2. Im Westen des Planungsgebiets befindet sich eine Bauungsstruktur, die hinsichtlich ihrer Erschließung, Grundstücksparzellierung und Architektur die Merkmale einer

gründerzeitlichen Villenbebauung, wenn auch in bescheidener Form, trägt.

3. Die villenartige Bebauung im Westen und die dörfliche Ortskernbebauung im Osten des Bebauungsplangebietes sind erst im Zuge der späteren Siedlungsentwicklung baulich in einer sehr lockeren Form mit großen dazwischenliegenden Freiflächen zusammengewachsen. In diesem Zwischenbereich sind neben einzelnen Wohnhäusern ein Evangelisches Gemeindehaus mit Pfarrhaus und ein Gartenbaubetrieb mit großflächigen Gewächshäusern angesiedelt. Unter Beachtung der verschiedenen Nutzungsansprüche und Veränderungen ist eine städtebauliche Gesamtordnung aufzustellen.
4. Im Süden und Norden des Bebauungsplangebietes befinden sich Wohngebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser in einer Anordnung und mit z.T. sehr aufwendigen privaten Erschließungsstichstraßen, die die fehlende Integration dieser Neubebauung in ein städtebauliches Gesamtkonzept deutlich werden läßt.

2.0 Planungsrechtlicher Zustand

Das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes nach der allgemeinen Art der Nutzung als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Fläche ist zusätzlich als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an seiner östlichen Grenze entlang der Friedrichsdorfer Straße und Frankfurter Landstraße der Bebauungsplan Nr. 33 A "Teilbereich Gunzostraße" an, der am 03.12.1986 rechtsverbindlich geworden ist.



3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Für das gesamte Planungsgebiet wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme erstellt, bei der grundstückswise die Nutzung von Gebäuden und Freiflächen, Dichten, Gestaltsmerkmale sowie weitere Strukturdaten erhoben wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergaben sich für zwei Teilbereiche unterschiedliche Zielsetzungen und Planungsansätze:

- Für die Teilbereiche, die bereits überwiegend bebaut sind, besteht die Aufgabenstellung in einer strukturellen Neuordnung mit einzelnen baulichen Verdichtungs- bzw. Freihaltungsvorschlägen. (Planung siehe unter Punkt 4.0)
- Bei der Fläche des Gartenbaubetriebes Haberweg 12 mit einigen angrenzenden Grundstücken geht es hingegen um eine vollständige Überplanung hinsichtlich der Nutzung, Bebauung und Erschließung im Sinne einer möglichen zukünftigen städtebaulichen Ordnung. (Planung siehe unter Punkt 5.0)

Die positiven historischen Ansätze, die sich verteilt im Planungsgebiet befinden, sollen erhalten bleiben. Der Bebauungsplan ergänzt die durch die Baugestaltungssatzung gegebenen Möglichkeiten, indem er für Baumaßnahmen einen Nutzungsraum bietet, der sich in die bisherige Struktur des Ortskernes einfügt.

- Es wird eine maßvolle bauliche Verdichtung insbesondere auf den baulich nur gering genutzten oder unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen angestrebt, die einerseits der Zentralität des Gebietes entspricht, andererseits aber auch eine hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität gewährleistet.
- Als Ausgleich für die zum Teil sehr dichte Bebauung des Ortskernes und zur Verbesserung der kleinräumigen ökologischen Situation kommt der Begrünung der Freiflächen besondere Bedeutung zu.



- Durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Schaffung wohnungsnaher Grünflächen wird eine Wohnumfeldverbesserung angestrebt.

4.0 Planung

4.1 Art und Maß der Nutzung

Auf der Nord- und Westseite der Frankfurter Landstraße und der Friedrichsdorfer Straße wird nach der besonderen Art der baulichen Lage und der an diesen Straßen liegenden Versorgungsfunktion Rechnung getragen. Es soll dadurch auch ermöglicht werden, daß die vorhandene Bausubstanz für Geschäftsgebäude oder sonstige Gewerbebetriebe genutzt werden kann. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33B wird für die Wohnnutzung vorgesehen. Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wird der Charakter der vorhandenen Nutzung unterstrichen und auf dieser Basis eine Weiterentwicklung des Ortsteils gewährleistet. Um den dringenden Wohnraumbedarf zu berücksichtigen und um eine dem WA entsprechende Nutzungsmischung zu gewährleisten, wird oberhalb des Erdgeschosses die Nutzung auf Wohnen beschränkt. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ist ebenfalls nur die Nutzung des EG von Gebäuden zulässig, um somit einen größtmöglichen Anteil an Wohnflächen zu sichern.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den Bestand für die Mischgebiete eine max. zulässige GRZ bis zu 0,6 vorgeschlagen. Eine Ausnahme bildet das sehr große Grundstück Frankfurter Landstraße Nr. 77 (36/2) mit dem erhaltenswerten alten Baumbestand im rückwärtigen Bereich. Dort wird aufgrund der Grünfläche und der Öffnung zur Doppelhausbebauung im rückwärtigen Bereich die maximal zulässige GRZ auf 0,5 festgesetzt. Mit diesen Werten für das Maß der baulichen Nutzung wird der im Ortskern bestehenden Überbauung Rechnung getragen und in Verbindung mit den ausgewiesenen überbaubaren Flächen die Voraussetzung zur Erhaltung der historisch gewachsenen Baustruktur geschaffen.

In den sich anschließenden allgemeinen Wohngebieten wird empfohlen, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren (GRZ 0,3 bis 0,4). Damit wird auch eine Abstufung zum Ortskernrand hin erzielt und ein Übergang zu den Grünflächen entlang des Kirchorfer Baches hergestellt.

Die derzeitigen Grundstücksgrößen nördlich der Straße Alt-Gonzenheim sind so bemessen, daß auch bei dem reduzierten Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,3 eine städtebaulich angemessene Bebauung möglich ist.

Bei der Nutzung der Bebauung ist zu berücksichtigen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33B innerhalb der Wasserschutzzone 3B liegt.

4.2 Bauweise, Baulinien

Die im Planungsgebiet vorwiegend vorgeschlagene Bauweise ist die offene Bauweise. Im Bereich der Mischgebiete wird aufgrund der Ortskernstruktur die geschlossene Bauweise festgesetzt.

In Teilgebieten innerhalb der Bebauung im historischen Ortskern ist die abweichende Bauweise, nach der einseitig auf der Grundstücksgrenze gebaut werden muß, vorherrschend. Diese Bauweise entspricht der historischen Bauart und ist Merkmal einer dörflichen Hofreitenbebauung.

Ein Merkmal sowohl der Ortskernbebauung als auch der gründerzeitlichen Villenbebauung ist die Stellung der Hauptgebäude unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie. In Einzelfällen ist die vorhandene Bebauung geringfügig von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Um das städtebauliche Merkmal einer Straßenrandbebauung zu sichern, sind auf den Straßenseiten der überbaubaren Grundstücksflächen Baulinien gewählt worden, die sich auf die vorhandenen Baufuchten beziehen.



4.3 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und wird für das Bestandsgebiet als ausreichend beurteilt. Für das Gebiet zwischen den Straßen Kirchgasse, Im Heimgarten und Haberweg sind jedoch eigenständige innere Erschließungen erforderlich (siehe Punkt 5.0).

Die Kirchgasse ist zur Zeit bei der Einmündung zur Friedrichsdorfer Straße durch bauliche Maßnahmen gesperrt und für Fahrzeugverkehr nur von Osten als Sackgasse benutzbar.

Die Straße "Alt-Gonzenheim" wird teilweise als Schleichwegverbindung von Bad Homburg v.d. Höhe zur Friedrichsdorfer Straße in Richtung Norden unter Umgehung der entfernungs-mäßig längeren Strecke über die Quirinstraße genutzt. Dieser Schleichverkehr führt zu einer erheblichen Lärm- und Emissionsbelastung für die Anlieger der Straße Alt-Gonzenheim.

Die Frankfurter Landstraße ist zur Zeit als Einbahnstraße in süd-westlicher Richtung benutzbar.

Über die Friedrichsdorfer Straße und Frankfurter Landstraße werden die an diesen Straßen liegenden Geschäfte, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe erschlossen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Verkehrsberuhigung des Ortskernes von Gonzenheim.

Das schon im B-Plan 33A vorgestellte Verkehrskonzept sieht vor, die Quirinstraße als kleine Ortsumgehung und somit zur Entlastung des Ortskerns auszubilden. Dadurch wird die Trennung von Ziel- und Quellverkehr vom Durchgangsverkehr vollzogen. Diese Maßnahme ermöglicht die Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen in den Straßen Alt-Gonzenheim (westlicher Teil), Kirchgasse, Im Heimgarten und Frankfurter Landstraße.



Lediglich der Haberweg würde seine Funktion als Sammel- und Erschließungsstraße behalten.

Durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen kann der Straßenraum zu Erlebnis- und Verweilzonen umgestaltet werden.

Von einer solchen Verkehrsberuhigung würden vor allem die Anlieger der Straßen Alt-Gonzenheim und Frankfurter Landstraße profitieren. Die Durchführung dieses Verkehrskonzeptes ist gleichzeitig Voraussetzung für eine platzartige Gestaltung und Anlage von Stellplätzen im Bereich vor dem Vereinshaus Friedrichsdorfer Straße 4 sowie für die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen in Queraufstellung im westlichen Teil der Frankfurter Landstraße, wo aufgrund der dort ansässigen Gaststätten und Geschäfte ein erheblicher Stellplatzbedarf besteht.

In der Zielsetzung ist auch berücksichtigt, daß durch die Verlängerung der Ostumgehung entlang der Autobahn bis zur K 766 eine Entlastung des Ortskerns Gonzenheim vom durchfahrenden Verkehr eintritt und damit auch die Möglichkeit gegeben ist, die Verbindung zwischen Gonzenheim und Seulberg (L 3057) aufzuheben. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, daß sich im Ortskern Gonzenheim einschließlich der sich nördlich anschließenden Wohngebiete nur noch der eigene Ziel- und Quellverkehr bewegt. Es wird damit im Stadtteil insgesamt eine Verkehrsberuhigung eintreten. Die hier vorgeschlagene Einrichtung der Verkehrsberuhigung behält auch unter Beachtung dieser zukünftigen großräumigen Entwicklung ihren Sinn, weil sie sich auf die Verkehrsflächen erstreckt, die sich dann auch im Zusammenhang der Ordnung des übrigen Verkehrsnetzes anbieten, beruhigt zu werden.

Auch bei vorzeitiger Einführung der Verkehrsberuhigung ergeben sich Vorteile für die Stadtteilentwicklung.

Zum einen können nach Einrichtung der Verkehrsberuhigung die vorgesehenen Maßnahmen der Sanierung und Ortskerngestaltung in Angriff genommen werden und zum anderen wirkt sich diese



Maßnahme positiv auf den Verkehrswiderstand der Streckenführung Bad Homburg-Seulberg über die Quirinstraße aus. Dieser Verkehrswiderstand wird verhindern, daß der Verkehr auf dieser Strecke unzumutbar zunimmt.

Der Straßenraum der Kirchgasse vor der Evangelischen Kirche wird im Zusammenhang mit der geplanten Verkehrsberuhigung als Platz mit Bäumen gestaltet und zwischen Kirche und Gemeindehaus gestalterisch hervorgehoben.

Für die Evangelische Kirche und das Gemeindehaus in der Kirchgasse besteht insbesondere bei Veranstaltungen ein erhöhter Stellplatzbedarf, der durch zusätzliche private Stellplätze auf dem betreffenden Grundstücken weitergehend abgedeckt werden sollte. Auch für die übrigen Bauflächen gilt, daß der Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen ist.

Ein typisches Merkmal einer zentralen, innerörtlichen Erschließung ist eine gute fußläufige Vernetzung über Fußwege und Treppen. Diese Vernetzung, die in Gonzenheim in Teilen sehr gut vorzufinden ist, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert und erweitert.

Der Straßenblock, der von der Kirchgasse, Frankfurter Landstraße, Haberweg und Im Heimgarten begrenzt wird, ist zur Zeit weder in N-O-Richtung noch in W-O-Richtung fußläufig zu queren. Der Bebauungsplan sieht deshalb neben der Fahrererschließung auch die Führung eines Fuß- und Radweges zwischen Haberweg und Frankfurter Landstraße durch diesen Block als Durchgangsmöglichkeit zur Kirchgasse vor. Dadurch wird die fußläufige Erreichbarkeit der Ziele im Ortskern einschließlich der U-Bahn-Station verbessert.



Die Stromversorgung wird durch die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation gewährleistet. Das entsprechend Symbol im B-Plan markiert lediglich den Bereichsstandort, die Fläche für die Trafostation wird je nach Bedarf festgelegt.

4.4 Grün- und Freiflächen

4.4.1 Öffentliche und private Grünflächen, Kinderspielplätze

Die kleine "Parkanlage" nördlich der Kreuzung Haberweg und Alt-Gonzenheim bleibt erhalten und wird mit Baumneupflanzungen weiter ausgebaut und verbessert.

Die Grün- und Freiflächen im Bereich des Bebauungsplanes sind überwiegend in privatem Besitz. Selbst der Uferbereich des Kirdorfer Baches zählt ab der Böschungsoberkante zum größten Teil zu privaten Freiflächen. Eine Bestandserfassung z.B. von Gehölzen würde sich daher schon als schwierig erweisen, eine Umsetzung von Planungen könnte kaum durchgeführt werden.

Im größten Straßengeviert zwischen Haberweg und Frankfurter Landstraße wird an den neuen Fußweg ein kleiner Spielplatz in zentraler Lage ausgewiesen. Da im gesamten Planungsbereich keine ausreichend großen öffentlichen Freiflächen zur Verfügung stehen oder geschaffen werden können, stellt diese Fläche einen vertretbaren Kompromiß dar. An dieser Stelle wird auf das Spielplatzkonzept der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe verwiesen, das in den Randbereichen des Ortskerns größere Spielflächen vorsieht. Der Spielplatz im Ortskern ist lediglich für Kleinkinder bis 6 Jahre gedacht, um ein Spielen im wohnungsnahen Bereich zu ermöglichen. Daher kann die Spielfläche frei von aufwendigem Spielgerät und relativ klein sein. Der Kinderspielplatz dient zusätzlich zur Abmilderung des Gründefizits im Ortskern. Mit Hilfe einer zurückhaltenden Möblierung und intensiven Begrünung wird in Verbindung mit dem Spielplatz ein Frei- und Ruhebereich für die Anwohner der Umgebung geschaffen.

Die Lage der neuen Freifläche ist günstig, um den alten Baumbestand auf dem Flurstück 36/2 und das Naturdenkmal in den Erholungsbereich einzugliedern. Die alten Gehölzbestände stehen zwar auf privaten Grundstücken, sind dadurch aber für die Öffentlichkeit erlebbar.

Bei den Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu berücksichtigen, um aufwendige und übertriebene Pflegearbeiten zu unterbinden. Desweiteren dürfen in dem zentralen Freibereich, mit Rücksicht auf den Kinderspielplatz, keine giftigen Gehölze angepflanzt werden.

4.4.2 Kirdorfer Bach

Der Baumbestand entlang des Kirdorfer Bachs wurde erfaßt und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Der ökologische Wert der derzeitigen Bepflanzung ist dadurch eingeschränkt, daß außer den Hochstämmen eine dichte Busch- und Heckenbepflanzung als Ergänzung zu den Bäumen weitgehend fehlt. Im Bebauungsplan wurde deshalb beidseitig des Bachlaufs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit diesen Pflanzflächen soll die vorhandene Begrünung, die z. Zt. auf das Bachgrundstück selbst beschränkt ist, verbreitert und intensiviert werden.

In einigen Bereichen reicht die rückwärtige Grundstücksbebauung schon sehr nah an die Böschungsoberkante des Bachbettes heran. Um der ökologischen Funktion des Gewässers im bebauten Bereich Rechnung zu tragen, wird versucht, eine große Fläche im Bachauenbereich für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen. Die zum Teil großzügigen Flächenausweisungen sollen zu einem ökologisch sinnvollen Bachausbau beitragen und Raum für entsprechendes Begleitgrün bieten.

Da es sich bei einem Bachufer um einen ökologisch wertvollen Bereich handelt, werden Einzelheiten in einem Ausbauplan erörtert. In diesem Plan werden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und standortgerechte, heimische Gehölzarten ausgewählt.

Nach der Untersuchung und gewässerökologischen Bewertung der Bachläufe im Stadtgebiet von Bad Homburg v. d. H. von dem Forschungsinstitut Senckenberg, Frankfurt a. M. (Juli 1992) werden die üblichen Pflegemaßnahmen vorgeschlagen.

4.4.3 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Der erhaltenswerte Baumbestand innerhalb des gesamten Planungsgebietes wurde erfaßt und entsprechend festgesetzt. Zu den wertvollsten Bäumen gehört eine mehrere hundert Jahre alte Eiche (Naturdenkmal) im rückwärtigen Bereich des Gemeindehausgrundstücks sowie eine Baumgruppe vornehmlich aus Ahorn im hinteren Grundstücksteil des Grundstückes Frankfurter Straße Nr. 77. Die vorhandenen Bäume werden durch anzupflanzende heimische Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenflächen gemäß Planzeichnung ergänzt. Es ist zu beachten, daß es sich hierbei um eine generelle Darstellung der Baumpflanzungen handelt. Die Begründung wird im Rahmen der Ausbauplanung in das Straßenbild integriert.

5.0 Neubaumaßnahmen im Bereich zwischen Kirchgasse und Haberweg

Die Entwicklung ist abhängig von der Frage, was aus dem Gärtnereibetrieb in Zukunft wird. Der Bebauungsplan setzt eine städtebauliche Ordnung für den Fall fest, wenn die Flächen baulich genutzt werden sollen. Mit dem Bebauungsplan wird die Existenz des Gartenbaubetriebes nicht berührt. Er genießt Bestandsschutz und hat auch im WA-Gebiet seine planungsrechtliche Zulässigkeit.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung vor, die in den städtebaulichen Merkmalen an die Bebauung des westlichen Teils der Kirchgasse und der Straßen Heimgarten und Haberweg anpaßt.

Mit dieser Bebauung wird die gründerzeitliche Ortserweiterung abermals erweitert und für das dann entstehende Gesamtgebiet ein homogenes Erscheinungsbild angestrebt.

Die z. Zt. vorhandenen Baulücken östlich des Grundstücks Kirchgasse Nr. 5 (Flurstück Nr. 29/2) und die vordere Baulücke Haberweg Nr. 12 sollen jeweils durch ein Haus in Verlängerung der bestehenden Bauflucht geschlossen werden.

Im Innern des Gebiets sind 3-4 Doppelhäuser vorgesehen. Die Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 180 qm sind maximal 2-geschossig und mit geneigten 40°-45° Dächern auszubilden. Ein Drempel wird in diesem Bereich bei zweigeschossigen Gebäuden ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild der Blockinnenbebauung der bestehenden Straßenrandbebauung unterzuordnen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird über die Gestaltungssatzung vom Ortsteil Gonzenheim geregelt, um ein geordnetes Stadtbild zu schaffen. Die Satzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, den es auszufüllen gilt. Das zur Gärtnerei gehörende Wohnhaus Haberweg Nr. 12 kann bei diesem Bebauungsvorschlag erhalten bleiben und durch einen selbständigen Neubau erweitert werden. Die Grundstücksausnutzung ist entsprechend den Werten für die Altbebauung mit GRZ 0,35 festgesetzt.

Die Neubebauungen werden über zwei getrennte öffentliche Erschließungsstiche von dem Haberweg und der Kirchgasse erschlossen. An den als Hof aufgeweiteten Wendeflächen sind jeweils zwei Neubauten angeschlossen.

Über den neuen Erschließungsstich von dem Haberweg kann auch das bestehende rückwärtige Gebäude Haberweg Nr. 14 sowie eine Neubaumöglichkeit auf dem Grundstück Im Heimgarten Nr. 5 (Flurstück Nr. 27/2) erschlossen werden.

Bei der Erschließung wird der Flächenverbrauch für die Erschließungsflächen so gering wie möglich gehalten.

Neben einer kleinen Zahl von ebenerdigen Stellplätzen (Besucher) sind alle notwendigen Stellplätze in zwei Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragen sind z. T. unter den Wohngebäuden ausgewiesen, um die Versiegelung des Geländes so gering wie möglich zu halten.

Vom Erschließungsstich der Kirchgasse wird als Verbindung zu dem in O-W-Richtung verlaufenden Fußweg zusätzlich ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen, um das vorhandene Fußwegenetz in N-S-Richtung zu vervollständigen.

6.0 Neubaumaßnahmen im Bereich "Frankfurter Landstraße Nr. 77 ("Darmstädter Hof")

Für die Neubebauung der Grundstücke Frankfurter Landstraße Nr. 77 ("Darmstädter Hof") und Nr. 79 werden aufgrund der wichtigen innerörtlichen Lage zusätzlich genaue Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Geschoszahl und zu den Gebäudehöhen gemacht.

Damit sich die neue bauliche Verdichtung und die Höhenentwicklung der Gebäude in das Gesamtgebiet der Umgebung einfügen, werden differenzierte Angaben zu Trauf- und Firsthöhen gemacht.

Das Gebäude ist wesentlicher Bestandteil bei der Gestaltung des Gunzplatzes; es stellt die westliche Platzwand dar.

Die Festlegung der Tiefgaragenfläche ermöglicht eine gemeinsame Zufahrt der beiden Grundstücke Nr. 77 und 79 über die Frankfurter Landstraße. Bei der im Ortskern vorliegenden räumlichen Enge und der relativ hohen Versiegelung der Freiflächen, werden oberirdisch keine Stellplätze zugelassen.



7.0 Hochwasserabfluß

Das Maß der zusätzlichen Versiegelung ist relativ gering, da es sich bei dem Plangebiet lediglich um einen Innenbereich handelt, der neu geordnet werden muß.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg um die Hochwasserregulierung im Zusammenhang dargestellt:

Der Eschbach ist als Wasserlauf III. Ordnung ein rechter Seitenbach der Nidda. Das Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach", "Heuchelbach" und "Kirdorfer Bach" gebildet.

Die Stadt hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidenten. Zusätzlich zu diesem Generalentwässerungsplan wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet.

Dieses Gutachten mit dem Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für diese Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden. Darüberhinaus hat die Stadt Bad Homburg weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Für die Hochwasserrückhaltebecken "Dornbach" und "Dornbach Nebengraben" ist eine Planung erarbeitet worden.

In einer vertiefenden Untersuchung wird die Wirksamkeit dieser beiden Becken nachgewiesen. In Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Oberursel und der Wasserwirtschaftsverwaltung wird hierzu zur Zeit ein Meßprogramm (Pegel) durchgeführt. Zusätzlich werden natürliche Retentionsflächen aufgesucht und aktiviert.

Die Gesamtbilanz des Hochwasserabflusses wird vom Ingenieurbüro Dr. Ritscher in Mainz derzeit berechnet. Die Arbeit steht vor dem Abschluß. Die aus diesem Werk sich ergebenden Maßnahmen werden von der Stadt mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Das Hochwasserrückhaltebecken "Tauengraben" ist im Bau und wird Ende des Jahres fertiggestellt sein.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 27.10.1993

gez. Weber
Weber
(Stadtrat)

gez. Lotz
Lotz
(Stadtplanungsamt)

Ausführung und Planung:
Planungsbüro W e r k S t a d t, Darmstadt

