

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 3 A "Am Steingritz/Gotenstraße/Steeder Weg" der  
Stadt Bad Homburg v.d.Höhe - Ortsteil Ober-Eschbach

**1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Planungsgebiet "Steeder Weg" ist im südlichen Stadtgebiet angrenzend an den Ortsteil Ober-Eschbach und Gonzenheim gelegen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 12 ha. Das Gebiet grenzt im Nordwesten an den Wohnbereich "Auf der Schanze" des Ortsteiles Gonzenheim an, im Nordosten an das Wohngebiet "Steingritz" des Ortsteiles Ober-Eschbach. Es ist im Süden und Westen begrenzt von der freien Feldflur.

Topographisch ist das Gebiet "Steeder Weg" als sehr schwach geneigter Hang ausgebildet, der zum Ortskern Gonzenheim abfällt und an der südlichen Planungsgrenze seinen höchsten Punkt mit einer guten Übersicht über den nach Süden leicht abfallenden Bereich "Taunengraben/Muckenhohlgraben" aufweist.

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau) und zu einem kleineren Teilbereich mit einer älteren, erwerbsgärtnerischen Obstbaumbepflanzung bestanden.

**2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND EINORDNUNG IN DAS SIEDLUNGSGEFÜGE DER STADT**

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist der Bereich, der nun vom Bebauungsplan Nr. 3 A "Am Steingritz/Gotenstraße/Steeder Weg" überdeckt wird, als Wohnbaufläche ausgewiesen, die als solche die bestehenden Wohngebiete am südlichen Rand der Ortsteile Gonzenheim und Ober-Eschbach ergänzt und abrundet.

Städtebauliches Ziel ist es, mit der Entwicklung eines Wohngebietes "Steeder Weg" die Ergänzung und Erweiterung des Ortsteiles Ober-Eschbach fortzusetzen, die mit der Realisierung des Wohngebietes "Steingritz" begonnen hat, mit der Entwicklung des Wohngebietes "Leimenkaut" derzeit fortgesetzt wird und mit der Entwicklung des Wohnbereiches "Steeder Weg" ihren vorläufigen Abschluß finden kann.

Mit der Planung wird angestrebt, die bestehenden Wohngebiete "Steingritz" und "Auf der Schanze" mit dem neuen Wohngebiet "Steeder Weg" zu verflechten und diesen größeren Wohnbereich insgesamt mit den Ortskernen von Ober-Eschbach und Gonzenheim zu verknüpfen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 A "Am Steingritz/Gotenstraße/Steeder Weg" wird somit - ebenso wie zuvor mit den Bebauungsplänen Nr. 25 "Leimenkaut" und Nr.42 "Gewerbegebiet Ober-Eschbach" - die Erschließung und Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsgebiete südlich Gonzenheim und Ober-Eschbach vorbereitet.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt in seiner Abgrenzung die im Landschaftsplan (B-Plan Nr. 53) vorgesehene Ausdehnung.

Das Baugebiet bleibt im westlichen Teil hinter der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche zurück und überschreitet diese im südlichen Bereich. In der Bilanz - Unterschreitung zu Überschreitung - kommt eine geringfügige Mehrausweisung von ca. 1 ha gegenüber der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche zustande. Sie ist begründet durch das Erfordernis, eine sinnvolle, städtebauliche Ordnung und wirtschaftliche Erschließung zu erreichen und die Notwendigkeit, große begrünte Übergangsbereiche zur freien Landschaft zu gewährleisten. Die Lage und Größe vorhandener Parzellenzuschnitte mußte berücksichtigt werden i. S. eines zweckmäßig durchführbaren Umlegungsverfahrens.

Durch die Entwicklung des Bereiches "Steeder Weg" zum Wohngebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen und in Wohnbaufläche umgewidmet.

Dies entspricht dem Entwicklungswillen der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, wie er im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes und auch schon im früheren Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ober-Eschbach festgelegt ist.

Überdies ist gemäß den Überlegungen zur langfristigen Siedlungsentwicklung, wie sie auch in der Struktur- und Entwicklungsuntersuchung der Ortsteile Ober-Eschbach und Gonzenheim von 1981 dargestellt sind, davon auszugehen, daß die Grenze zwischen freier Landschaft und städtischem Siedlungsbereich in der Linie der Südumgehung zu sehen ist. Bereits bei der Abwägung über den Flächennutzungsplan und den Regionalen Raumordnungsplan wurde der Nutzung als Wohnbaufläche der Vorrang gegenüber der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche eingeräumt.

Da es nach wie vor dem der Allgemeinheit dienenden Interesse der Stadt entspricht, eine geordnete Stadtentwicklung in diesem Bereich weiterzuführen und die Rechtsgrundlage hierfür gegeben ist, wird auch im Rahmen der Bebauungsplanung - entgegen möglicher Einzelinteressen landwirtschaftlicher Betriebe - zugunsten der baulichen Nutzung abgewogen.

Dessen unbeschadet trifft der Bebauungsplan Vorsorge für einen ökologischen Ausgleich.

### 3. ART UND MAß DER NUTZUNG

Mit dem Baugebiet "Steeder Weg" soll ein ruhiges Wohngebiet entstehen, vergleichbar den Bereichen "Steingritz" oder "Leimenkaut", das sich mit diesen zusammenfügt und seinerseits auch Flächen bzw. Einrichtungen bereithält - wie z.B. Bolzplatz, Spielplatz, Ortsrandbegrünung und kleinere Sozialeinrichtungen, die dem gesamten südwestlichen Stadtbereich zugute kommen.

Das Gebiet soll für die Errichtung niedriger, verdichteter Wohnbebauung zur Verfügung stehen und die Verwirklichung verschiedener Wohnformen ermöglichen, so z. B. Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäuser in Gruppen oder als Doppel- und Einzelhäuser.

Entgegen der bisherigen Nutzungsintensität wurde der B-Plan entsprechend den Bedenken der Regionalplanung so überarbeitet, daß eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden kann, als dies bisher der Fall war.

Das Baugebiet wird nunmehr wesentlich durch 3-geschossigen Geschoßbau- und Reihenhaushausgruppen sowie in geringem Umfang durch Einzel- und Doppelhausformen geprägt. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung werden Festsetzungen so getroffen, daß die Höhenentwicklung der Gebäude optisch möglichst gering bleibt und sich der flachen Landschaftsform anpaßt. Das bedeutet, daß beim Geschoßbau das 3. Geschoß nur als Dachgeschoß ausgebildet werden kann und die Reihenhausbauform differenziert wird in 2-geschossige Hausformen ohne Dachausbau und 1-geschossige Hausformen mit einem zweiten Geschoß im Dachraum.

Die Ausnutzung liegt hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 und hinsichtlich der erreichbaren Geschoßfläche je nach Gebäudeform zwischen einer Geschoßflächenzahl von 0,6 und 0,9.

Bezogen auf die verfügbare Wohngebietsfläche von ca. 10,3 ha wird eine Wohnungsdichte von ca. 46,8 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohngebiet erreicht, insgesamt somit ca. 485 Wohneinheiten.

Das bedeutet, daß ca. 75 Wohneinheiten pro Hektar Nettowohnbaugebiet (7,1 ha) errichtet werden können und ca. 1.100 Personen im Gebiet "Steeder Weg" eine Wohnung finden können. Somit ist, bezogen auf das Plangebiet "Steeder Weg" eine Wohndichte von ca. 90 Personen/ha zu erwarten, diese Dichte ist im Vergleich zur vorhandenen Wohndichte in den umgebenden Wohngebieten sehr hoch und entspricht somit den raumordnerischen Grundsatzforderungen der Regionalplanung. Bei dieser Dichte kann noch gesichert werden, daß ausreichende Grünflächen zwischen der Bebauung bestehen bleiben und nicht durch Inanspruchnahme von Stellplätzen durch die mitwachsende Zahl der Kraftfahrzeuge eine weitgehende Oberflächenversiegelung stattfindet.

Unter den Gesichtspunkten einer geordneten Stadtentwicklung sind auch andere als Dichteüberlegungen zu berücksichtigen und miteinander in Einklang zu bringen.

So die Belange der Landschaft und der Naturhaushalte, die erkennen lassen, daß weniger dichte und niedrige Bebauungsformen weniger Ausgleichsmaßnahmen erfordern und somit einen geringeren Bedarf an freizuhaltenen Grünflächen mit sich bringen, also einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten. Mit dem vorliegenden B-Plan wird ein vertretbarer Ausgleich erreicht, der auch hinsichtlich des Landschaftsbildes noch keine Überlastung bewirken wird.

Die Belange der Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen, die deutlich machen, daß hohe Wohndichte mit entsprechend vielen Folgeeinrichtungen verbunden sind, was wieder Fläche in Anspruch nimmt und schließlich zu Lasten der Dichte geht, so daß eine Verdichtung über ein bestimmtes Verhältnis hinaus unmöglich wird.

Die Belange des Verkehrs, die deutlich machen, daß mit starker Verdichtung sowohl beim ruhenden wie beim fließenden Kfz-Verkehr überproportionale Flächenansprüche zu erwarten sind, was sowohl zu unerwünschten Flächenversiegelungen, unwirtschaftlichen Bauformen, wie z.B. 2- bis 3geschossigen Tiefgaragen, und unerwünschter Belastungen der Straßennetze führt.

Hinsichtlich des Raumordnungsprinzips "Hohe Verdichtung in U-Bahn-Nähe" und Wirksamkeit der U-Bahn als Beförderungsmittel für Pendler zwischen Bad Homburg und Frankfurt muß die Zentralität der Stadt Bad Homburg in Relation gebracht werden. Die Stadt Bad Homburg hat aufgrund des ständig wachsenden Arbeitsplatzangebotes (durch Ansiedlung neuer Betriebe), durch das ausreichende Angebot im Bereich des Einzelhandels, das kulturelle Angebot, das Bildungswesen sowie die Verwaltung eine bedeutende Zentralität. Es ist nicht einfach Wohnstandort für Frankfurt, sondern die hier Wohnenden haben ihre Lebensziele zum größten Teil in der Stadt Bad Homburg. Daher läßt sich hohe Wohndichte nicht allein durch die Nähe zur U-Bahntrasse begründen, vielmehr müssen auch die Verkehrsprobleme, die sich für die Stadt selbst aus erhöhter Wohndichte ergeben, Beachtung finden.

Die Belange des Einfügens in vorhandene Siedlungsstrukturen lassen erkennen, daß das Zusammenfügen vorhandener Wohngebiete auch ein Angleichen der Dichte erfordert, wenn nicht sehr unterschiedliche Wohnqualität geschaffen werden soll.

Die Nachbargebiete zeigen bei 2-geschossiger Bauweise eine Dichte von ca. 25 Wohneinheiten pro Hektar und ein lockeres Siedlungsbild. Mit dem geplanten Wohngebiet wird in Dichte und Bauform auf diese Struktur eingegangen, um ein zusammenhangloses Nebeneinander zu vermeiden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde versucht, eine Lösung zu finden, die unter diesen vielfältigen Belangen sinnvoll abwägt und auf Dauer auch städtebaulich vertretbar bleibt.

#### 4. VERKEHR

##### 4.1 Äußere Erschließung

Zur Abwägung des Problemkreises Verkehr sind zunächst die Zusammenhänge darzustellen. Seit den 50er Jahren wurde der Bereich südlich Gonzenheim/Ober-Eschbach kontinuierlich durch Wohnbebauung erweitert (z. B. die Gebiete Hasselmannring, Auf der Schanze, Gemarkungsgrenze Steeder Weg, Gotenstraße, Eschbacher Weg, Feldstraße, Fabriciusring, Sudetenstraße, Steingritz I und II., Leimenkaut und Gewerbegebiet Atzelnest).

Die gesamte äußere Erschließung dieser ehemaligen Zuwachsgebiete erfolgte bisher ausschließlich über die nördlich gelegenen alten Ortskerne, deren Ortsdurchfahrtsstraßen den Neuverkehr aufgrund des damals noch geringen Motorisierungsgrades (in den 60er Jahren 1 Pkw auf 6 Einwohner) und der zu heute geringeren Mobilität noch verkraften konnten.

Schon in den 60er Jahren plante man, für die weitere Entwicklung in diesem Bereich die Gotenstraße und die Lange Meile zu verlängern und sie an eine südliche in Ost-West-Richtung verlaufende

Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an das regionale Straßennetz anzuschließen. Diese Zielsetzung fand in dem Flächennutzungsplanentwurf der ehemaligen selbständigen Gemeinde Ober-Eschbach ihren Niederschlag, was auch in den F-Plan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe aus dem Jahre 1977 und auch in den jetzt gültigen F-Plan des Umlandverbandes übernommen wurde.

Der Flächennutzungsplanentwurf der ehemaligen Gemeinde Ober-Eschbach wurde vom Planungsbüro Speerplan erarbeitet. Er sah vor, die südliche Haupterschließungsstraße (heute Südumgehung), die die L 3003 (Ober-Eschbacher-Straße) mit dem Autobahnzubringer verband und in die Kreisstraße K 761 (Zeppelinstraße) einmündete, mittig durch die Wohngebiete zu führen. Die Straßen Lange Meile, Gotenstraße, Jakob-Lengfelder-Straße und Kalbacher Straße wurden an diese Haupterschließungsstraße angebunden.

Das Verfahren des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Ober-Eschbach konnte wegen der Eingliederung in die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe nicht mehr zum Abschluß gebracht werden. Das Konzept der Erschließung wurde mit der Modifizierung, daß die Haupterschließungsstraße als Südumgehung aus den Baugebieten heraus in den südlich davor liegenden Muckenhohlgraben verlegt worden ist, in den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe von 1977 übernommen. Neben der Sinnfälligkeit der Planung ergab sich auch eine Verpflichtung aus dem Grenzänderungsvertrag, so zu verfahren. Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes hat ebenso dieses Planungsziel übernommen. In Voraussicht dieser Entwicklung wurde die Lange Meile und die Gotenstraße so ausgebaut, daß sie jederzeit mit dem Fortschritt der Erschließung weiterer Baugebiete verlängert werden können.

Bis 1981 hatten sich die Verkehrsverhältnisse stark verändert. Durch die stetig angewachsene Wohnbebauung, die Zunahme des Motorisierungsgrades (1 Pkw auf 2 Einwohner) und die Zunahme der Mobilität hatte sich das Verkehrsaufkommen in den Stadtteilen vervielfacht. Der Eigenverkehr, den die einzelnen Stadtteile selbst produzierten (Quell-, Ziel-, Binnenverkehr) ist bei der Entwicklung des Verkehrsnetzes zu beachten.

Die Ortsdurchfahrtsstraßen in Ober-Eschbach und Gonzenheim sind im Verlauf der Verkehrsentwicklung und durch die Erweiterung der Bebauung in den Randgebieten ohne eigene Erschließungsstraßen mit Anbindung an das Außennetz bereits überlastet und nicht mehr in der Lage wie bisher den gesamten Erschließungsverkehr aus den Randgebieten mit aufzunehmen.

Mit der Anbindung der Langen Meile und der Gotenstraße an die inzwischen ausgebauten, in 1984 fertiggestellte Umgehungs- und Erschließungsstraße im Süden von Gonzenheim/Ober-Eschbach werden lediglich Planungsabsichten aus der Vergangenheit aufgegriffen und die noch fehlende direkte Anbindung für die Quell- und Zielverkehre zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten und dem Außennetz hergestellt.

Erforderlich wird diese Erschließung zur Südumgehung auch, weil der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe künftig weiterhin im Bereich südlich Gonzenheim/Ober-Eschbach liegt. Dieses Entwicklungsziel ist im regionalen Raumordnungsplan durch den Zuwachs der Siedlungsfläche dargestellt und ist sowohl im Stadtentwicklungsgutachten der Prognos

AG als auch im Stadtteilentwicklungsgutachten "Gonzenheim/Ober-Eschbach" aufgezeigt. Die im Augenblick zur Entscheidung anstehenden Bauleitplanverfahren füllen den Entwicklungsbereich aus, der im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes dargestellt ist. Es sind dies die Bebauungspläne Nr. 3 A "Am Steingritz, Gotenstraße, Steeder Weg" und Nr. 57 "Anschluß Lange Meile/Südumgehung". Die B-Pläne Nr. 25 a "Südumgehung", Nr. 42 "Gewerbegebiet Ober-Eschbach" und Nr. 25 "Leimenkaut" sind bereits rechtswirksam.

Bestandteil dieser Siedlungsentwicklung ist die Planung und Vorsorge der verschiedenartigen Verkehrswege. Die Erschließung ist ein notwendiger infrastruktureller Bestandteil der einzelnen Baugebiete in Verbindung mit der Gesamtstadt. Aus dieser Funktion ergibt sich die innere Erschließung und ihre Verknüpfung mit den gesamten städt. Straßen und dem regionalen Straßennetz. Das Netz besteht aus vielfältigen Abstufungen von den untergeordneten Straßen bis zu Hauptverkehrsstraßen und Zubringerstraßen.

Die Funktion der Haupteerschließungsstraßen und Zubringerstraßen, verbunden mit der Funktion der Anliegererschließung, wird von der Verlängerung der Gotenstraße, der Verlängerung der Langen Meile und von der Verbindung zwischen den beiden Straßen wahrgenommen. Durch die Anbindung an die Südumgehung Zeppelinstraße wird der Kontakt zum regionalen Straßennetz L 3003, L 3006, B 455, B 456 und A 661/A 5 hergestellt.

In Ergänzung zu der Beschreibung der notwendigen Neuordnung des Verkehrsnetzes in den Stadtteilen Gonzenheim und Ober-Eschbach wird auf das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 68 "Östliche Randerschließung der Stadtteile Ober-Eschbach/Gonzenheim" verwiesen. Die darin enthaltene Planung hat ein Verkehrsgutachten zur Grundlage, daß auf einer neuen Erhebung (einschl. Befragung) der Verkehrssituation aufbaut. Als Anlage liegt eine Kurzfassung des Gutachtens bei, aus der die Notwendigkeit für den Ausbau eines neuen Verkehrsnetzes mit netzergänzenden Hauptverkehrsstraßen erkennbar ist. Dieses Gutachten bestätigt das Ergebnis aus dem Jahre 1981.

Ziel dieser Verkehrsplanung ist es, alle Durchgangsverkehre auf die östliche Randerschließungsstraße zu verlagern. Ebenso ist das Verkehrsnetz so ausgelegt, daß dem Quell- und Zielverkehr kurze Verbindungen zu dieser Randerschließungsstraße angeboten werden, so daß auch hierdurch eine Reduzierung des Verkehrs innerhalb der Stadtteile stattfindet. Das Ergebnis dieser Zielsetzung ist festgehalten im Belastungsbild des Gutachtens für das Jahr 2000. Die Belastungen in der Gotenstraße/Lange Meile mit Anschluß an die Südumgehung zeigen eindeutig Werte, wie sie in Hauptverkehrsstraßen üblich sind. Sie sind gemessen an den heutigen Verkehrsaufkommen in den Straßen der Stadt als geringe Werte zu betrachten. Das Verkehrsgutachten gibt auch Aufschluß darüber, daß eine wesentliche Belastung des Stadtteiles Gonzenheim aus den Verkehren von und nach Friedrichsdorf (L 3057) resultiert. Hier ist die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe quasi als "Unterlieger" gezwungen, Durchgangsverkehre aus der Nachbarstadt aufzunehmen, weil dort die notwendigen neuen Straßenverbindungen zum regionalen Straßennetz im Zuge der Entwicklungsmaßnahme Friedrichsdorf versäumt worden sind, zu bauen. Bedenken der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe gegen diese Entwicklung (Römerhof, Umgehung Seulberg) wurden zurückgewiesen. Die Folgen dieses Versäumnisses sind untragbare

Verhältnisse in den Ortskernen, Ausweichen des Fremdverkehrs in Schleichwege und unnötige Mehrbelastung in dem neu entstehenden Straßennetz.

Da es unbillig ist, Mängel der Entwicklung einer Gemeinde auf die Nachbargemeinde abzulasten, können die Versäumnisse in der Entwicklungsmaßnahme Friedrichsdorf auch nicht durch Einschränkungen in der Stadtentwicklung von Bad Homburg v.d.Höhe ausgeglichen werden. Das Belastungsbild 2000 zeigt, daß durch die Herausnahme des Verkehrs von und nach Friedrichsdorf über die L 3057 eine erhebliche Entlastung auch in der Gotenstraße und deren Verbindung zur Langen Meile erreicht wird.

In der Entwicklung des Verkehrsnetzes wird sich eine Zwischenphase einstellen, die im Belastungsbild des Jahres 1995 dargestellt ist. Aufgrund zusätzlicher Verkehrsverbindungen zur Südumgehung wird ein Entlastungseffekt auf den alten Hauptverkehrsstraßen, die die Ortskerne von Gonzenheim und Ober-Eschbach durchqueren, entstehen. Diese neuen Verbindungsstraßen werden daher in der Zwischenphase mehr Belastungen aufnehmen müssen. Diese Mehrbelastung liegt jedoch in einem Bereich der auf vergleichbaren Hauptverkehrsstraßen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe aufzufinden ist.

Der Entlastungseffekt in den Ortskernen von Gonzenheim und Ober-Eschbach, der schon in der Zwischenphase eintritt, ist auch unter dem Aspekt der Sanierungsziele erwünscht. Die Sanierung des Ortskernes von Ober-Eschbach ist in das Landesprogramm der Einfachen Stadterneuerung aufgenommen worden. Eine wesentliche Aussage des Rahmenplanes ist die Herausnahme des durchfließenden Verkehrs. Bei der Durchführung der Sanierungen zeigt es sich, daß die ungelösten Verkehrsprobleme eine starke Behinderung darstellen und Anlaß für den Mißerfolg der Sanierungsbemühungen sind. Auch aus diesen Gründen ist der Ausbau eines selbständigen Verkehrsnetzes südlich von Gonzenheim und Ober-Eschbach eine notwendige Maßnahme. Zur Zeit beträgt die Querschnittbelastung der Hauptstraße im Ortskern von Ober-Eschbach 8.533 Kfz pro 14 Stunden. In der Zwischenphase - Belastungsbild 1995 - reduziert sich die Belastung auf 3.707 Kfz pro 14 Stunden und im Jahre 2000 ist eine Belastung von 1.527 Kfz pro 14 Stunden Zielsetzung der Planung. Aus diesen Werten wird deutlich, daß schon die Zwischenphase einen wichtigen Schritt für die Sanierung des Ortskernes von Ober-Eschbach bedeutet.

Eine ähnliche Entwicklung wird sich im Ortskern von Gonzenheim, der in ein städtisches Sanierungsprogramm eingebunden ist, einstellen.

#### 4.2 Innere Verkehrserschließung und Parkierung

Die innere Straßen- und Wegerschließung besteht aus einem Netz von konzentrisch und radial zur bogenförmigen Hapterschließungsstraße angeordneten Wohnstraßen und -wegen, in das auch die Straße "Am Steingritz" eingefügt ist.

Dieses Netz läßt eine direkte Erschließung aller Grundstücke zu, gewährt eine gute Orientierung im Gebiet sowie eine gleichmäßige Verteilung des hauptsächlich zu erwartenden Anliegerverkehrs. Fremd- und Durchgangsverkehr wird aufgrund der Maschenweite des Straßennetzes weitgehend verhindert, wenngleich für den Notfall

Ausweichgelegenheiten bestehen.

In der Ausbauf orm ist bei den untergeordneten Erschließungsstraßen an verkehrsberuhigte Wohnstraßen von ca. 5,5 m Breite gedacht, die dem Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeug gleichberechtigt zur Verfügung stehen.

Die Hau ptschließungsstraße wird dagegen ein Profil haben, das aus einer 7,00 m breiten Fahrbahn, beiderseitig Parkstreifen mit Baumpflanzung sowie 2,25 m breiten Gehwegen und an der Ostseite einem 4 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzung besteht. Neben ihrer Funktion als Hau ptschließungsstraße soll diese Straße mit ihrer dominierenden Baumbepflanzung charakterisierendes Merkmal des Wohngebietes sein.

In den Randbereichen des Baugebietes sind Wege angeordnet, die von breiten, streifenartigen Grünflächen begleitet sowohl Verbindungen zwischen Wohngebieten als auch Übergänge zur freien Landschaft ermöglichen.

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind an den Erschließungsstraßen überwiegend im zentralen Bereich, d. h. nahe den Geschosswohnungen in Gruppen (Senkrechtparker) und Streifen (Längsparker) angeordnet. Die Zahl der Parkplätze wurde so ausgelegt, daß für ca. 3 Wohneinheiten ein öffentlicher Parkplatz vorhanden ist.

Private Garagen und Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe auf den Privatgrundstücken zu schaffen. Den Bereichen, in denen Geschos sbau vorgesehen ist, werden Tiefgaragen zugeordnet, da nur so die ausreichende Stellplatzzahl für die angestrebte Wohnungszahl zu schaffen ist.

In den Bereichen mit freistehenden, geketteten oder gereihten Ein- und Zweifamilienhäusern sind Garagen bzw. Stellplätze jeweils in den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren, d. h. in Garagengruppen in Verbindung mit den Hausgruppen, in zugeordneten Einzelgaragen oder Stellplätzen oder in Garagen, die in das Haus einzubeziehen sind.

#### 4.3 Rad- und Fußwege

Dem zunehmenden Wunsch nach gesicherten Radwegen wird im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, daß entlang der Jakob-Lengfelder-Straße ein kombinierter Fuß- und Radweg angeboten wird. Gleichfalls soll der Grenzweg entlang dem Baugebiet "Steingritz" und dem Baugebiet "Auf der Schanze" ausschließlich dem Radfahrer und Fußgänger zur Verfügung stehen.

Im Zusammenwirken mit den Wegen an der westlichen und der östlichen Grenze des Planungsgebietes sowie den Verbindungen zum Netz der Wohnstraßen entsteht insgesamt ein ausgedehntes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer, das sowohl alle wichtigen Ziele (z. B. Spielplatz, Freie Landschaft, Einkaufsbereich und Wohnungen) miteinander verbindet als auch gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr abgesichert ist.



## 5. GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Für eine erwartete Wohnbevölkerung von ca. 1.100 Personen entsteht ein Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen für verschiedene Altersgruppen (z. B. Jugendliche, ältere Bürger u. ä.), der zum augenblicklichen Zeitpunkt exakt noch nicht bekannt ist. Um Vorsorge zu treffen für die Erfüllung später erkennbarer Bedürfnisse, wurden für Grundstücke an der Einmündung der verlängerten Gotenstraße in die Haupterschließungsstraße Festsetzungen getroffen, die der Realisierung sozialer und kultureller Einrichtungen Vorrang verschaffen. Hier soll die Möglichkeit bestehen, in einem Gebäude erdgeschossig z. B. Räume für ältere Bürger und/oder Jugendliche zu schaffen und in den oberen Geschossen Wohnungen - vielleicht auch für den besonderen Wohnungsbedarf bestimmter Bevölkerungsgruppen.

In Abweichung vom bisherigen B-Plan-Entwurf wurde ein Kindergartenstandort nicht mehr ausgewiesen, da die vorhandenen Kindergärten die Nachfrage aus diesem zusätzlichen Wohngebiet befriedigen können.

### 5.2 Spiel- und Bolzplätze

Aufgrund der zu erwartenden Wohnbevölkerung wird ein Bedarf an

Spielplatzfläche (für 7 - 12 Jährige) von ca. 1.100 qm

Bolzplatzfläche (für 13 - 15 Jährige) von ca. 1.700 qm

erforderlich.

Da jedoch in den angrenzenden Bereichen "Steingritz", "Leimenkaut", "Atzelnest" und auch im Gebiet "Auf der Schanze" keine Bolzplätze vorhanden sind, ist es erforderlich, für einen viel größeren Einzugsbereich einen Bolzplatz vorzusehen, um Nachholbedarf für diesen südöstlichen Stadtbereich zu decken. Vom Jugendamt wird dessen Mindestgröße mit 3.000 qm gefordert.

Der Bebauungsplan sieht eine Bolzplatz- und Spielplatzfläche von ca. 3.500 qm am Nordrand des Planungsgebiete vor, wo über Fuß- und Radwege eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Gebiet gewährleistet ist und die Anlage eines Kleinspielfeldes (ca. 30 x 50 m) möglich ist.

Wegen der generellen Schwierigkeit, Bolzplätze bedarfsgerecht und ohne unzumutbare Störungen in den Wohnbaugebieten einzurichten, wird insbesondere darauf hingewiesen, daß die neuere Rechtsprechung (OVG Koblenz Urt. vom 24.04.1985; OVG Münster Urt. vom 08.07.1986 11 A 1288/85) Bolzplätze in Wohngebieten für grundsätzlich zulässig betrachtet. Zur Sicherung eines möglichst störungsfreien Betriebes von Bolzplätzen sind diesen Entscheidungen zufolge jedoch geeignete Vorkehrungen (Art der Einrichtung, Öffnungszeitenregelung etc.) zu treffen. Diese Regelungen entziehen sich aber dem Bereich der Bauleitplanung. Hier ist die Feststellung der grundsätzlichen Zulässigkeit ausreichend.

Eine weitere Fläche für einen kleineren Spielplatz mit ca. 1.200 qm sieht der Bebauungsplan in der Mitte des südwestlichen

Randes des Baugebietes im Zusammenhang mit den breiten Ortsrandgrünbereichen vor. Insgesamt wird somit Spielflächenbedarf für eine Einwohnerzahl von ca. 3 - 4.000 Personen und somit auch Fehlbedarf der angrenzenden Wohngebiete abgedeckt.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Versorgung des Wohngebietes "Steeder Weg" mit Wasser ist generell sichergestellt. Die entsprechenden Versorgungsnetze werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ausgebaut.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird darauf geachtet werden, daß diese in ausreichendem Maß gewährleistet wird.

Es wird darauf hingewiesen, daß der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steeder Weg" in die Wasserschutzgebiete Zone III a und III b fällt, die entsprechenden Einschränkungen sind bei Erschließung und Bebauung zu beachten.

Die Abwasserbeseitigung ist gleichfalls gesichert. Die Einleitung der Abwässer wird in den parallel zur U-Bahnlinie verlaufenden Hauptsammler und den Sammler in der Gotenstraße erfolgen.

Die baureife Planung der Wasserversorgung und Entwässerung wird dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig vorgelegt werden.

### 6.2 Gewährleistung des Hochwasserschutzes

Die Vorfluterfunktion für das Gebiet übernimmt der Eschbach. Sein Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach", "Heuchelbach" und "Kirdorfer Bach" gebildet.

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalgewässerplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidenten.

Zusätzlich zu diesem Generalgewässerplan wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet. Dieses Gutachten mit Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Abschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Für die Hochwasserrückhaltebecken "Dornbach" und "Dornbach Nebengraben" ist das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden. In einer vertiefenden Untersuchung wird die Wirksamkeit dieser beiden Becken nachgewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Friedberg hat im August 1988 dieser Planung zugestimmt.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden und dem Regierungspräsidenten wurde die Planung des Hochwasserrückhaltebeckens "Taunengraben" im November 1987 abgestimmt. Es wurde festgestellt, das ein Becken am Taunengraben den Mehrabfluß aus den in Planung befindlichen Neubaugebieten im Stadtteil Ober-Eschbach kompensieren wird. Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für diese Maßnahme ist am 01.08.1988 eingeleitet worden.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen ist den Belangen der Hochwasserregulierung im Einzugsbereich des Eschbaches in ausreichendem Maße Genüge getan.

### 6.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie ist generell sichergestellt. Die entsprechenden Versorgungsnetze werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ausgebaut. In Abstimmung mit dem Elektrizitätswerk Lahmeyer werden im Bebauungsplan zwei Standorte für Umspannstationen ausgewiesen.

In Abstimmung mit allen Versorgungsträgern wird vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eine zweckmäßige Verteilung des unterirdischen Straßenraumes vorgenommen werden, der den technischen Anforderungen genügt und es ermöglichen wird, Baumpflanzungen entlang der Straßen vorzunehmen.

Entlang des Grenzweges "Steeder Weg" ist die Trasse eines Fernmeldekabels der Deutschen Bundespost durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Planung des Wohngebietes "Steeder Weg" wurde die Voranm 18 005 "Lärmschutz im Städtebau" berücksichtigt. Die geplanten überbaubaren Flächen haben zur geplanten Südumgehung mindestens einen Abstand von 300 m.

Zur Vermeidung von Lärm-, Abgas- und Staubbimmissionen der Südumgehung wurde im Zuge der Landschaftsplanung (B-Plan Nr. 53) für das gesamte Gebiet südlich Gonzenheim und Ober-Eschbach die Anlage von Schutzpflanzungen und Geländemodellierungen vorgenommen. Im Bebauungsplan Nr. 3 A selbst ist entlang der südwestlichen Grenzen ein ca. 30 m breiter Grüngürtel als Ortsrand vorgesehen. Dadurch wird verhindert, daß die Lärmausbreitung sich ungehindert über das Gebiet "Steeder Weg" erstrecken kann und gleichzeitig eine Filterwirkung gegen Abgase und Staub erzielt. Aufgrund der Gutachten zur Untersuchung der Lärmbelastung von der geplanten Südumgehung ist davon auszugehen, daß von dieser Straße keine das zulässige Maß überschreitende Lärmbelastung ausgehen wird. Gleiches gilt für die Lärmausbreitung von der BAB 5 Frankfurt-Kassel, die in einer Entfernung von ca. 1.200 m (am nächstgelegenen Punkt) verläuft.

## 8. GRÜNORDNUNG UND GESTALTUNG

Mit dem Baugebiet "Steeder Weg" wird ein bisher landwirtschaftlich insbesondere durch Ackerbau intensiv genutztes Gebiet in Wohnbaufläche umgewandelt, wie dies im Flächennutzungsplan der

Stadt bereits vorbereitet ist.

Um den Anforderungen des Hessischen Naturschutzgesetzes gerecht zu werden, einen sinnvollen ökologischen Ausgleich zu schaffen und zu gewährleisten, daß das Baugebiet sowohl gut in die Landschaft eingebunden wird als auch in seiner Grüngestaltung und damit die Wohnqualität einen hohen Standard aufweist, wurde für den gesamten Bereich südlich von Gonzenheim und Ober-Eschbach ein Landschaftsplan (B-Plan Nr. 53) erstellt und dessen Aussagen in differenzierter Form eines Grünordnungskonzeptes in dem Bebauungsplan weiterentwickelt. Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft dienen insbesondere die entlang der südwestlichen Gebietsgrenze vorgesehenen 30 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzung sowie die an den Weg- und Straßeneinmündungen angeordneten Grünflächen, Baum- und Gehölzgruppen. Diese sollen sowohl eine optische Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes erbringen als auch Lebensmöglichkeiten für die heimische Fauna erhalten. In Anlehnung an die früher in diesem Gebiet vorhandenen Obstbaumstücke sollten die Pflanzstreifen überwiegend mit Obstbaumarten bepflanzt werden. Der B-Plan weist eine größere Zahl an neu zu pflanzenden Bäumen auf, als durch die Inanspruchnahme der vorhandenen Obstbaumpflanzung abgehen.

Mit einem landschaftsökologischen Gutachten wurde nachgewiesen (s. Anhang), daß die Umnutzung des Plangebietes von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohngebietsnutzung keine Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation bringen wird, da das Grünvolumen im besiedelten Wohngebiet größer sein wird als im derzeitigen Zustand.

Schwerlinie der inneren Begrünung des Gebietes sind die Fußgängerwegverbindungen entlang des Wohngebietes "Steingritz" einerseits und entlang des Wohngebietes "Auf der Schanze". Sie haben sowohl gliedernde Bedeutung für das gesamte Gebiet südlich Ober-Eschbach als auch die Bedeutung von Aufenthalts- und Bewegungsflächen für die Bewohner. Daher sind sie unter Einschluß kleinerer und größerer Grünflächen auszubauen und in das Grünsystem sowohl des Gebietes "Leimenkaut" als auch der freien Landschaft einzugliedern.

Besondere Bedeutung hat die am östlichen Randbereich zwischen Lorsche Straße und Jakob-Lengfelder-Straße gelegene Grünfläche als Schutzfläche, unter der das vorhandene Bodendenkmal eines römischen Gehöftes erhalten bleiben soll.

Die Bepflanzung der Grünflächen soll mit standortgerechten Gehölzen und Baumgruppen erfolgen. Aushubmaterialien, die durch die Erschließungsmaßnahmen anfallen, können zur Gestaltung der Grünflächen (Geländemodellierung) herangezogen werden und somit eine Gestaltungsvielfalt bewirken.

Die Haupterschließungsstraße soll Baumreihen erhalten, welche sowohl zur Luftverbesserung als auch zur Beschattung und damit Verbesserung des Kleinklimas beitragen können.

An den Kreuzungen der Wohnstraßen sind Baumgruppen geplant.

Bei dem vorgesehenen Maß der Überbaubarkeit (GRZ 0,4) werden höchstens 40 % der privaten Grundstücke überbaut, so daß sich die Oberflächenversiegelung in vertretbaren Grenzen hält.

Die privaten Frei- und Gartenflächen sind so in das Grünordnungskonzept einbezogen, daß sie mit den öffentlichen Grünflächen zusammenwirken. Sie sollen so gestaltet und bepflanzt werden, daß sie Nutzungsmöglichkeiten den öffentlichen Flächen positiv ergänzen. Vorhandener Obstbaumbestand soll, soweit dies irgend möglich ist, erhalten und auf den privaten wie öffentlichen Flächen in die gärtnerische Gestaltung einbezogen werden.

Durch eine Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan soll erreicht werden, daß Vorgartengestaltung der privaten Grundstücke und Grundstücksbepflanzung zu einem Gesamtbild zusammengeführt werden und es so ermöglichen, dem Gebiet eine gewisse gestalterische Großzügigkeit zu geben.

#### Bauliche Gestaltung

Wichtige Gestaltungsmerkmale des neuen Wohngebietes "Steeder Weg" sind zum einen die städtebauliche Gesamtform, die sich aus der überwiegend radial-konzentrischen Anordnung der Gebäude ergibt, welche durch die alleeartige Haupteerschließungsstraße betont wird, zum anderen die zurückhaltende Höhenentwicklung der Häuser und das geneigte Dach.

Im Bebauungsplan sind dementsprechend überbaubare Flächen vorgesehen, die entlang der West- und Südseite der Haupteerschließungsstraße mit 3geschossigen Bauten bebaubar sind, deren 3. Geschos jedoch ein Dachgeschos ist, und weiter nach West in Abstufungen zunächst 2geschossige Reihenhäuser, sodann 1geschossige Reihenhaushausgruppen mit voll ausgebautem Dach zuzulassen.

Die Bebauung im östlichen und nördlichen Teil sieht überwiegend 2 geschossige Gebäude sowohl als Reihenhäuser als auch Einzel- und Doppelhäuser vor und nimmt so bezug auf die vorhandene Bebauung im Gebiet "Steingritz" und "Auf der Schanze". Durch die Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen soll eine optisch befriedigende und mit einem eigenen Charakter versehene Wohnumgebung geschaffen werden, sich auch in die umgebende Landschaft gut einfügt.

Bei der Verwirklichung der einzelnen Bauten erfordert dies allerdings auch ein Eingehen auf die städtebaulichen Ziele, eine Abstimmung auf die Nachbarbebauung und ein Wahrnehmen der jeweiligen landschaftlichen und aus der Grundstückslage gegebenen Bedingungen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist es möglich

ca. 290 Geschoswohnungen

ca. 130 Wohnungen in Reihenhäusern

ca. 70 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern

zu schaffen.

#### 9. HINWEISE ZUM BAUGRUND UND BODENDENKMALEN

Das Hess. Landesamt für Bodenforschung weist auf die Erosionsanfälligkeit des im Planungsgebiet anstehenden Lößbodens hin, dementsprechend sind bei Abgrabungen (Baugrubenaushub) und Auf-

schüttungen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Das Bergamt Weilburg weist darauf hin, daß im Planungsgebiet möglicherweise Hohlräume aus einer Untersuchung eines Braunkohlevorkommens vom Anfang des Jahrhunderts vorgefunden werden, diese sind gegebenenfalls zu verfüllen und zu verdichten.

Das Hess. Landesamt für Denkmalpflege hat mitgeteilt, daß im Planungsgebiet im Bereich zwischen Lorsche Straße und Jakob-Lengfelder-Straße die Reste eines römischen Gutshofes im Boden vorhanden sind und als Bodendenkmale gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu erhalten sind.

Die Flächen, unter denen die Bodendenkmale liegen, wurden im B-Plan gekennzeichnet.

Weiter wird darauf hingewiesen, daß auch an anderen Stellen Bodenfunde auftreten können, gegebenenfalls sind diese anzuzeigen und nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu behandeln.

## 10. DURCHFÜHRUNG

Die Realisierung des Wohnbaugebietes in Abschnitten ist möglich. Bodenordnende Maßnahmen durch Baulandumlegung gemäß BBauG sind vorgesehen. Die Flächendisposition ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

### Flächenbilanz

|                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Fläche des Verfahrensgebietes                           | 121.212 qm         |
| Fläche für Ortsrandeingrünung<br>gem. Auflage BFN       | 12.702 qm          |
| Fläche zum Schutz der Bodendenkmale                     | 1.880 qm           |
| Fläche für Bolzplatz für Gesamtstadtteil                | <u>3.450 qm</u>    |
| Verfügbare Baugebietsfläche<br>- Bruttobauland -        | 103.180 qm = 100 % |
| Verkehrerschließungsflächen<br>und öffentl. Grünflächen | 31.505 qm = 30%    |
| Nettowohnbauflächen<br>(private Grundstücksflächen)     | 71.675 qm = 70 %   |

Bad Homburg v.d.Höhe, 29.11.1988

gez. Lotz

Stadtplanungsamt

gez. Weber

Stadtrat