

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 B "Am Eschbacher Weg" der Stadt Bad Homburg

Der Bebauungsplan 3 B ist zusammen mit dem B-Plan 3 A durch Teilung aus dem ehemaligen Plan Nr. 3 "Steeder Weg" hervorgegangen. Als Teilbereich dieses Planes hat er seinerzeit Bürgerbeteiligung und 1. Offenlegung durchlaufen.

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet "Am Eschbacher Weg" liegt am südlichen Rand des Stadtteiles Gonzenheim. Es wird begrenzt im Westen von der Gotenstraße, im Norden vom Eschbacher Weg, im Osten von der Grundstücksgrenze des Grundstückes Eschbacher Weg 9, im Süden vom Grenzweg zwischen Gonzenheim und Ober-Eschbach.

Es liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Topographisch handelt es sich um einen schwach geneigten Nordhang, der in Richtung auf den Ortskern von Gonzenheim abfällt. Die Fläche des Planungsgebietes umfaßt ca. 1,3 ha, sie ist teilweise bebaut, teilweise als Gartenfläche genutzt.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Mit der Bebauungsplanung wird eine städtebaulich sinnvolle Ordnung in dem noch nicht bebauten Bereich des Planungsgebietes vorbereitet und auf die bestehenden Tatbestände abgestimmt. Die von privater Hand angestrebte Bodenordnung und Erschließung, die vor Jahren in diesem Bereich versucht wurde, hat zu keinem Ergebnis geführt. Daher wird nun mit öffentlich-rechtlichen Verfahren des Bebauungsplanes die verbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Da das Planungsgebiet nahe den Versorgungseinrichtungen der Ortskerne Gonzenheims und Ober-Eschbachs und sowohl zur U-Bahn wie zu den Buslinien günstig liegt und bereits gut in das Ortsstraßennetz eingebunden ist, ist es im Sinne der wirtschaftlichen Ausnutzung der begrenzten Siedlungsflächen der Stadt Bad Homburg sinnvoll, dieses Gebiet durch Wohngebäude intensiver zu nutzen. Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, die hinter den Häuserreihen an Gotenstraße und Eschbacher Weg gelegenen, bisher baulich nicht genutzten Grundstücke für eine Wohnbebauung verfügbar zu machen.

Allerdings soll mit dem Bebauungsplan keine Änderung der Bebauungsstruktur, die dieses Gebiet bisher bestimmt, hervorgerufen werden, sondern die in diesem Bereich übliche Einfamilienhausbebauung fortgesetzt werden.

3. NUTZUNG - ERSCHLIESSUNG - VERSORGUNG

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut und zwar entlang der Gotenstraße und dem Eschbacher Weg mit freistehenden 1 - 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, die alle direkt von den vorgenannten Straßen aus zugänglich und erschlossen sind.

Die verhältnismäßig großen Grundstücke bewirken, daß im Bestand eine Ausnutzung nach Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gegeben ist, die deutlich unter den nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Werten liegt. Dies ist jedoch für ein Gebiet, das bisher als Ortsrandlage einzustufen ist, charakteristisch und soll nicht dazu verleiten, nun eine höhere Ausnutzung vorzuschreiben, da hiermit vielerlei negative Folgen verbunden sind.

Die zukünftig neu überbaubaren Grundstücksflächen sollen ihrerseits in vergleichbarer Weise genutzt werden, d.h. für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet sein.

Entsprechend diesen Überlegungen werden im Bebauungsplan die Nutzungsfestsetzungen getroffen; sie lassen - in dem als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Baugebiet - eine Bebauung aus Einzelhäusern mit 2 Vollgeschossen (gem. Hess. Bauordnung) zu, die eine Grundflächenzahl von 0,3 erreichen dürfen und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 soweit sie an Gotenstraße oder Eschbacher Weg stehen und von 0,5, soweit sie im neu zu ordnenden "inneren" Bereich entstehen. Bei der zu erwartenden Grundstücksanzahl und Grundstücksgrößen sind diese Ausnutzungsmöglichkeiten geeignet, die heute üblichen Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermöglichen.

Die Wegerschließung der neu zu bebauenden Grundstücke kann nur über einen Stichweg vom Eschbacher Weg aus erfolgen, da der südlich gelegene Grenzweg sowohl Fußweg ist, als auch seiner wesentlich höheren Lage wegen zur Erschließung ungünstig wäre. Der im Bebauungsplan entsprechend vorgesehene Stichweg wird ca. 4 Grundstücke erschließen und lediglich in einer Ausbaubreite von 4,5 m die Funktion eines Wohnweges für die Anlieger haben.

Die Versorgung der Grundstücke mit Strom, Gas, Wasser sowie mit Abwasserkanal wird vom Eschbacher Weg aus über den geplanten Stichweg erfolgen können. Da es sich um eine geringfügige Erweiterung der entsprechenden Versorgungsnetze handelt, kann die diesbezügliche Erschließung als gesichert betrachtet werden.

4. ENTSORGUNG, HOCHWASSERABFLUSS

Gemäß einem Magistratsbeschluß vom 05.04.1988 wird um Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Stadtkanalnetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sichert eine aufgelockerte Bebauung und eine relativ geringe Baudichte.

Insofern wird hier im Sinne einer verbesserten Regelung des Hochwasserabflusses vorgegangen.

Im übrigen hat die Stadt Bad Homburg folgende 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, daß ein Becken am Taunengraben den Mehrabfluß aus den in Planung befindlichen Neubaugebieten 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.

5. GESTALTUNG

In Fortführung der im Planungsgebiet bestehenden Gebäudeformen wird für die neu zu errichtenden Häuser ebenfalls ein geneigtes Dach vorgeschrieben. Im Falle der 2geschossigen Bebauung an Gotenstraße und Eschbacher Weg ist es mit 40 Grad Dachneigung für einen begrenzten Dachausbau geeignet, im Falle der 1geschossigen Bebauung im inneren Bereich wird es mit 45 Grad Dachneigung die Realisierung eines Dachgeschosses als Vollgeschoß i. S. der HBO gestatten. Diese Festsetzungen werden u.a. getroffen, um eine zu starke Höhenentwicklung der Gebäude in dieser Zone zu vermeiden.

Die Garagen, die im Zusammenhang mit der Bebauung entstehen, sollen ebenso wie andere zulässige Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen errichtet werden und dadurch in gestalterischem Zusammenhang mit den Häusern stehen.

6. DURCHFÜHRUNG

Die Realisierung von Wohnbauten in dem inneren Bereich wird erst nach Durchführung bodenordnender Maßnahmen, die einen kleinen Teil der Grundstücke betreffen sowie nach Herstellung des geplanten öffentlichen Weges möglich.

Flächenbilanz

Fläche des Verfahrensgebietes	ca.	13.000 qm
Verkehrerschließungsfläche	ca.	<u>300 qm</u>
Nettowohnbaufläche (private Grundstücksflächen)	ca.	12.700 qm

Bad Homburg v.d.Höhe, 12.09.1988

gez. Lotz

Stadtplanungsamt

W e b e r
Stadtrat