

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Ober-Eschbach"
der Stadt Bad Homburg v.d.H.

1. Planungsvorgaben

1.1 Einordnung und Lage

Das Planungsgebiet Gewerbegebiet Ober-Eschbach ist im südlichen Stadtgebiet südöstlich angrenzend an den Ortsteil Ober-Eschbach gelegen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 23 ha.

Das Gebiet grenzt im Nordosten an die U-Bahnlinie, in direkter Nähe zum Haltepunkt Ober-Eschbach, im Nordwesten an die Kalbacher Straße und das Baugebiet "Leimenkaut", im Süden wird es begrenzt von der Trasse der Südumgehung und deren Anschluß an die L 3003 und im Südosten von der Gärtnerei Damm.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg ist das Gebiet angrenzend an die Wohnbebauung im Nordwesten als Mischgebiet und im übrigen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Topographisch liegt das Plangebiet auf dem auslaufenden Höhenrücken südlich des Eschbaches und ist vorwiegend als Nord-Ost-hang ausgebildet.

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und z.T. von alten Obstbaumbeständen besetzt.

1.2 Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gewerbegebiet Ober-Eschbach sind im folgenden kurz zusammengefaßt.

1. Durch Ausweisung von Gewerbeflächen im südöstlichen Stadtteil Ober-Eschbach sollen Möglichkeiten für die Erweiterung Ober-Eschbacher Betriebe, für die Umsiedlung Bad Homburger Betriebe im Zuge der Ortskernsanierung sowie für die Neuansiedlung von Betrieben geschaffen werden.
2. Die Übergangsbereiche von den Wohngebieten "Leimenkaut" und nördlich der U-Bahn werden als Wohngebiet und abgestuftes Gewerbegebiet ausgewiesen.
3. Der Bereich des Gewerbegebietes soll gut gestaltet und "arbeitsangenehm" mit guter Anbindung an die Umgebung werden.
4. Die Verkehrsanbindung über Straßen wird so entwickelt, daß der Gewerbeverkehr nur von der Südumgehung her erfolgt und die Kalbacher Straße als Wohnsammelstraße dient.

5. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Landschaftsplan für den südlichen Bereich Ober-Eschbach und Gonzenheim im Zusammenhang mit der Südumgehung erarbeitet - Bebauungsplan Nr. 53 "Landschaftsplan". Darin sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 4 Hess. Naturschutzgesetz dargestellt bzw. festgesetzt. Der Landschaftsplan ist in der Bebauungsplanung insoweit enthalten, als die landschaftsplanerischen Festsetzungen entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 53 angeglichen wurden.

6. Die bauliche Gestaltung soll eine möglichst hohe Qualität erreichen.

Unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellungen sowie der aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung hervorgegangenen Anregungen und Bedenken wurde der vorliegende B-Plan-Entwurf entwickelt.

Seine Konzeption, Festsetzungen und Darstellungen werden im folgenden begründet und erläutert:

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg ist als Nutzungsausweisung Mischgebiet angrenzend an die benachbarte Wohnnutzung und Gewerbegebiet angrenzend an die vorhandene Gewerbenutzung vorgesehen.

Im Zuge der Entwicklung des B-Planes wurde eine abweichende Nutzungsfestsetzung insoweit vorgenommen, als die bisher vorgesehene Mischgebietsfläche zum Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde und zum Teil als gewerbliche Baufläche mit Einschränkung. Dies begründet sich daher, daß mit der Ausweisung Mischgebiet Nutzungskonflikte zu erwarten sind, da in einem solchen Gebiet gewerbliche Nutzung ebenso zugelassen ist wie Wohnen. Durch Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) kann dagegen gewährleistet werden, daß nur sich nicht störende Nutzungen zugelassen werden. Bei der Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) kann ebenso die Art der gewerblichen Nutzung in beschränkender Abstufung festgesetzt werden. In Abwägung dieses Sachverhaltes mit den Zielen der Stadtentwicklung und den Bedürfnissen der Bevölkerung in der Nachbarschaft und nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium (Dezernat Bauleitplanung) wurde daher festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung, eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Büro- und Verwaltungsnutzung zulässig ist, im anschließenden Bereich und Gewerbegebiet im südöstlichen Randbereich. Letzteres wird insofern gegliedert, als unter gestalterischen Gesichtspunkten Kopfzonen an den Erschließungsstraßen ebenfalls nur für Büro und Verwaltung genutzt werden dürfen.

Das Maß der Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet mit GRZ 0,4/GFZ 1,0, im Gewerbegebiet bei 2 Vollgeschossen mit GRZ 0,6/GFZ 1,2, im Gewerbegebiet bei 3 Vollgeschossen mit GRZ 0,6/GFZ 1,6 festgesetzt. Damit wird die maximal mögliche Festsetzung nach Baunutzungsverordnung bewußt unterschritten, um zu verhindern, daß eine überstarke Verdichtung in diesem Gebiet auftritt.

2.2 Höhenentwicklung und Gestaltung

Die bauliche Gestaltung soll durch zurückhaltende Höhenentwicklung gekennzeichnet sein. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung bis zu maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Im direkt anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig. Im übrigen Gewerbegebiet sind 3 Vollgeschosse zulässig. Darüberhinaus sind im Gewerbegebiet technische Aufbauten und Technikgeschosse oberhalb der obersten Vollgeschosßdecke als Ausnahme zulässig.

Damit das südliche Baufeld entlang der Südumgehung keine durchgehende regelartige Bebauung erhält, sind dort gliedernde Abschnitte mit nur eingeschobig überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die absolute Höhe je Vollgeschosß wird in dem speziell gekennzeichneten südlichen Gewerbegebiet auf maximal 4,75 m festgelegt.

Bei der Ausrichtung und Gliederung der Gewerbegebietsflächen wurde darauf geachtet, daß in Richtung auf die bebauten Flächen in Ober-Eschbach breite gliedernde Grünflächen freigehalten werden.

3. Verkehr

3.1 Haupterschließung

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der geplanten Südumgehung mit einer Straße, die etwa auf dem Kamm des Höhenrückens verläuft.

Auf diese stößt als Nebenerschließung und Überlauf der Kalbacher Weg, der als reine Wohnsammelstraße der angrenzenden Bebauung und Verbindung zum Ortskern dient und den Abfluß zur Südumgehung sichert.

Die Stadt Bad Homburg v.d.H. hat für die Entwicklung im Raum Ober-Eschbach, Gonzenheim ein Stadtentwicklungsgutachten erarbeiten lassen, wobei der Sachbereich Verkehr in einem Sondergutachten durch das Ingenieurbüro Schwebel erstellt worden ist. Durch dieses Verkehrsgutachten wird die Prognose des Generalverkehrsplanes aus dem Jahre 1975, Planungsfall 2, bestätigt. Das Problem, die Ortsdurchfahrten der Stadtteile Ober-Eschbach und Gonzenheim von der sehr hohen Verkehrsbelastung, die in Zukunft noch zunehmen wird, zu entlasten, kann nur durch den Bau der Südumgehung in Verbindung mit den in Planung befindlichen Änderungen im regionalen Straßennetz (B 455 neu) gelöst werden.

Das Verkehrsaufkommen der Stadtteile Ober-Eschbach und Gonzenheim beträgt derzeit 23.500 Kraftfahrzeuge pro 14 Stunden (Verkehrserhebungen vom Okt. 1980). In den Ortsdurchfahrten Ober-Eschbach und Gonzenheim werden diese Verkehrsmengen gebündelt und betragen in beiden Richtungen in der Ober-Eschbacher Straße 13.410 Kraftfahrzeuge pro 14 Stunden, Frankfurter Landstraße/Quirinstraße (gegenläufiges Einbahnstraßensystem) 16.260 Kraftfahrzeuge pro 14 Stunden.

Die derzeitigen Rückstaulängen an den 3 Hauptverkehrsknoten, gemessen in der Morgen- und Abendspitzenstunde, betragen 210 Meter in der Ober-Eschbacher Straße, 470 Meter in der Frankfurter Landstraße/Quirinstraße, 460 Meter in der Frankfurter Landstraße/Am Hohlenbrunnen.

Nach Maßgabe der künftigen Einwohnerzahl von Ober-Eschbach, Gonzenheim, Seulberg und Friedrichsdorf wird sich das Verkehrsaufkommen innerhalb der beiden Stadtteile um ca. 10.000 Kraftfahrzeuge pro 14 Stunden auf 33.500 Kraftfahrzeuge pro 14 Stunden erhöhen.

Das derzeitige Verkehrsnetz in den Stadtteilen Ober-Eschbach und Gonzenheim ist nicht in der Lage, den zu erwartenden Neuverkehr aus den Entwicklungsmaßnahmen in der Größenordnung von ca. 10.000 Kraftfahrzeugen pro 14 Stunden zu bewältigen. Das Verkehrsnetz ist bereits heute und ohne die weiteren Entwicklungsmaßnahmen überlastet.

Die Erschließung weiterer Baugebiete und die Verbesserung der Lebensbedingungen für die Altbewohner an den Ortsdurchfahrten setzt den Ausbau neuer Erschließungsstraßen voraus.

Die geplante Südumgehung ist für sich alleine betrachtet als die notwendige Erschließungsstraße für die vorhandenen Wohngebiete südlich der Frankfurter Landstraße und der U-Bahn (Am Steingritz/Lange Meile) sowie für die geplante Entwicklung südlich von Gonzenheim und Ober-Eschbach (Bebauungsplan Nr. 25 "Leimenkauf"), Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Ober-Eschbach") anzusehen.

Da die Südumgehung im Westen an den Autobahnzubringer und im Osten an die L 3003 anbindet, übernimmt sie auch die Funktion einer Umgehungsstraße. In Verbindung mit der geplanten B 455 neu als Autobahnparallele Nord-Süd-Sammelschlene erhält die Südumgehung über ihre Erschließungsfunktion noch die wichtige Aufgabe, die Verkehre aus Richtung Friedrichsdorf und aus Richtung Ober Erlenbach, Karben (L 3205) aus dem Ortskern von Gonzenheim und Ober-Eschbach herauszunehmen.

Der U-Bahn-Haltestelle zugeordnet wird ein mit Großgrün gefaßter P+R-Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen angeordnet.

3.2 Innere Erschließung

Die gewerblichen Grundstücke werden durch zwei alleeartig bepflanzte, mit senkrecht angeordneten Parkplätzen versehene Stichstraßen erschlossen, die mit einer großen, gestalteten Wendeplatte enden und als Grünzug mit Fußweg bis zur U-Bahn begleitenden Grün festgesetzt werden.

3.3 Parkplätze

Der U-Bahn-Haltestelle zugeordnet wird ein mit Großgrün gefaßter P+R-Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen angeordnet. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, die als Besucherparkplätze dienen, sind der Erschließungsstraße (Längsparken) und den Erschließungsstichen (Senkrechtsparken) im Wechsel mit Bäumen zugeordnet. Für die Parkplätze auf den privaten Gewerbegrundstücken ist die Bad Homburger Stellplatzverordnung als Mindestanforderung gültig.

3.4 Fußwege

Entlang der Kalbacher Straße wird geschützt durch einen breiten Grünstreifen ein kombinierter Fuß- und Radweg angelegt, der mittels einer Brücke über die Südumgehung als landwirtschaftlicher Weg fortgesetzt und in die freie Landschaft führt. Ebenfalls wird der bestehende Weg entlang der U-Bahn zum gesicherten Fuß- und Radweg ausgebaut, auf den die straßenbegleitenden Fußwege münden. Damit ist eine gute gesicherte Fußwegverbindung zu den Geschäften der Leimenkaut, dem U-Bahn-Haltepunkt und zum Ortszentrum Ober-Eschbach gegeben.

Das WA-Gebiet ist über den Kalbacher Weg hinüber mit dem Fußwegsystem der Leimenkaut verknüpft.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Gas und elektrischer Energie ist gesichert. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung gesichert. Die entsprechenden Versorgungsnetze werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen gebaut.

4.1 Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Entwurfes zur Wasserversorgung - gemäß § 44 HWG - für das angrenzende Gebiet "Leimenkaut" wurde bereits der zu erwartende Bedarf für das Gewerbegebiet berücksichtigt.

In der generellen Planung zur Wasserversorgung wurde der Wasserbedarf für die Bevölkerung mit 0,356 l/sec/ha und für das Gewerbe mit 0,5 l/sec/ha berücksichtigt, und Speicherkapazität entsprechend ausgelegt. Die Druckverhältnisse reichen für die Versorgung aus, desgleichen ist der erforderliche Löschwasserbedarf gesichert.

Entsprechend dem Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes, daß das Planungsgebiet zum Teil in der Wasserschutzzone III A liegt, wurde die Darstellung der Wasserschutzzone III A nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

4.2 Abwasserbeseitigung (Entsorgung)

Die Stadt Bad Homburg v.d.H. hat mit Datum vom 1. März 1979 einen Entwurf zur zentralen Entwässerung des Stadtteiles Ober-Eschbach ausarbeiten lassen.

Dieser Entwurf wurde nach Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt in Wiesbaden vom Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt gemäß Verfügung V 11 - 79 f 04/01 vom 15.1.1981 nach § 44 HWG landesaufsichtlich genehmigt. Er sieht für das gesamte Entwässerungsgebiet Ober-Eschbach das Mischsystem vor. Infolge ungünstiger topographischer Lage kann das Entwässerungsgebiet Ober-Eschbach nicht im freien Gefälle an die bestehende zentrale Kläranlage der Stadt Bad Homburg angeschlossen werden. Am Tiefpunkt des Entwässerungsgebietes Ober-Eschbach ist ein Regenüberlaufbecken mit einem Nutzinhalt von 1.600 m³ vorgesehen. Diesem Becken ist eine Pumpstation nachgeschaltet, welche die 3-fache Trockenwettermenge zur Kläranlage fördert. Auf der Grundlage des genehmigten Entwurfes wurden zwischenzeitlich die beiden im gleichen Entwurf baureif geplanten Hauptsammler sowie das Regenüberlaufbecken einschließlich Pumpwerk ausgeführt. Die Inbetriebnahme des Pumpwerkes steht unmittelbar bevor.

Der Sammler "Steingritz" wurde in Übereinstimmung mit der baureifen Planung entlang des Südwestrandes des Bahnkörpers der U-Bahnlinie verlegt. Er bildet den Randsammler für die südwestlich angrenzenden Baugebiete "Leimenkauf" und "Gewerbegebiet Ober-Eschbach". Gleichzeitig ist er auch Vorfluter für das bereits erschlossene Baugebiet "Steingritz".

4.3 Gewährleistung des Hochwasserschutzes

Die Belange des Hochwasserschutzes sind von den zuständigen Behörden längere Zeit verkannt und erst durch die größeren Überschwemmungen im Jahre 1981 in verschiedenen Frankfurter Stadtteilen wieder in das Bewußtsein gerückt worden. Bis zur Erschließung und Besiedlung des Gewerbegebietes Ober-Eschbach, die die Durchführung eines Umlegungsverfahrens voraussetzen, können auch Maßnahmen, die den Hochwasserschutz gewährleisten, realisiert werden. Die Stadt Bad Homburg v.d.H. wird sich an den Kosten eines 280.000 m³ fassenden Hochwasserrückhaltebeckens am Eschbach in der Gemarkung Nieder-Eschbach beteiligen. Die für die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens notwendigen Planunterlagen liegen der Oberen Wasserbehörde seit Januar 1980 vor. Darüber hinaus kann eine durch die Erschließung und Besiedlung des Gewerbegebietes auftretende Verschärfung der Abflusssituation durch ein 4.300 m³ fassendes Regenrückhaltebecken im Bereich des Taunengrabens in der Gemarkung Ober-Eschbach kompensiert werden. Schließlich trägt die bevorstehende Inbetriebnahme eines Regenüberlaufbeckens mit einem Inhalt von 1.600 m³ schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Wasserrückhaltung bei. Ein danach für etwa noch verbleibendes Hochwasserrisiko wäre auf eine Übergangszeit beschränkt.

4.4. Elektrizitätsversorgung

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes verläuft ein Hochspannungskabel zur Versorgung der Autobahnmeisterei unter dem Feldweg Flur 5, Flurstück 138. Dieses Kabel muß zugänglich bleiben. Daher ist seine Verlegung in die östliche Erschließungsstraße sowie das mit Leitungsrecht zu sichernde Flurstück 12 (Feldweg) erforderlich. Für die Versorgung des Gebietes sind 2 Standorte für Umspannstationen erforderlich und ausgewiesen. Die elektrischen Versorgungsleitungen sollen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Lahmeyer Elektrizitätswerke im Regelfall unter den Gehwegen verlaufen. Gehwegbreiten von mindestens zwei Metern und mittig angeordnete Bäume in den Parkierungstreifen können verhindern, daß Beschädigungen der Leitungen durch Bäume auftreten.

4.5 Gasversorgung

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Ferngasleitung der Ruhr-gas AG. Diese Leitung muß so verlegt werden, daß sie zugänglich bleibt, d.h. unter öffentlichen Flächen liegt oder - durch Leitungsrecht gesichert - unter nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen. Sie muß im Zuge des Baues der Südumgehung im Straßenbereich tiefer gelegt werden. Die Verlegung kann zusammen mit der Straßenunterquerung der Südumgehung, die ohnehin erforderlich ist, geschehen.

5. Grünordnung

Mit dem Baugebiet wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im nördlichen Bereich durch streifenförmige Streuobstbestände gegliedert ist, in ein Wohn- und Gewerbegebiet umgewandelt. Diese Nutzungsänderung entspricht der Ausweisung des Flächennutzungsplanes der Stadt.

Generell ist zu beachten, daß neben einem hohen Anteil neu auszuweisender Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen auch der vorhandene Vegetationsbestand weitgehend geschont und gesichert wird, da der Obstbaumbestand den Gesamteindruck dieses Bereiches z.Zt. bestimmt, und damit gleichzeitig - wenigstens in den nördlichen und östlichen Randzonen - ein Grundgerüst für die landschaftliche Einbindung vorhanden ist.

Baum- und Strauchpflanzungen wirken durch ihre Funktionen (Schattenspende, Staubfilterung, Sauerstoffproduktion, Temperaturengleich, Luftzirkulation) bioklimatisch ausgleichend und tragen durch unterschiedliche Wuchsformen, Blütezeiten und Laubverfärbung zur Gesamtcharakteristik und Raumbildung eines Baugebietes bei.

Eine Optimierung der Freiraumerschließung und -gestaltung kann nur erreicht werden, wenn sowohl konstante Einflußfaktoren wie Lage, Klima, Witterungseinflüsse, Art der Nutzung, als auch mobile Einflüsse wie Immissionen berücksichtigt werden.

Die für die Gestaltung eines humanen Lebensraumes (Arbeitsplatzqualität, Freiraum- und Stadtgestalt) notwendigen Grünordnungsmaßnahmen werden in den Entwurf des B-Planes einbezogen. Sie schlagen sich in der Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie in der Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten auf privaten Flächen nieder.

Als wesentliches Gliederungselement zwischen den gewerblichen Bauflächen werden die Erschließungsstraßen alleeeartig mit Platanen bepflanzt.

Bei senkrechter Aufstellung nach jeweils fünf Parkplätzen eine Pflanzfläche (siehe Abb.); bei Längsaufstellung nach jeweils 2 Stellplätzen. Der Pflanzabstand beträgt dabei 13,5 bzw. 14 m. Die Pflanzflächen sollten mindestens 4 m² betragen. Die Wendehämmer werden durch die Beibehaltung der gleichen Baumart als Endpunkte betont.

Die Kopfbereiche der Baufelder werden in ihrer Nutzung so eingeschränkt, daß nur freistehende in Grünflächen eingebundene Verwaltungsbauten entstehen können, dadurch kann der Anteil an Großgrün in diesen Zonen noch verstärkt werden.

Die öffentlichen wie die privaten Parkplätze innerhalb des Gewerbegebietes werden ebenfalls mit Platanen überstellt. Bei letzteren ist auf eine Versiegelung der Oberfläche zu verzichten. Die Stellflächen sollten als Schotterterrassen ausgebildet werden.

Im Bereich des Wohngebietes sollte die Straßenpflanzung mit Bäumen 2. Ordnung vorgenommen werden, um diesen Bereich auch von seiner Bepflanzung von den übrigen Flächen abzusetzen. Vorgeschlagen werden Kugelakazie oder Mehlbeere. Für die Bepflanzung der Kalbacher Straße wird eine Lindenallee vorgeschlagen. Diese für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr wichtige Verbindungsachse in die freie Landschaft, sollte sich in ihrem Charakter deutlich von den übrigen Straßen abheben.

Im Randbereich entlang der U-Bahnlinie sowie im Osten wird der vorhandene landschaftsprägende Obstbaumbestand erhalten (Pflanzbindung § 9 Abs. 25 SBauG). Durch Nachpflanzen hochstämmiger Apfelbäume (Pflanzgebot) soll dieser Eingrünungsaspekt noch verstärkt werden.

Die Trasse der Südumgehung wird stark eingegrünt, um die von dort ausgehenden Immissionen so gering wie möglich zu halten und einen entsprechenden Ortsrand auszubilden.

Durch Geländemodellierungen (Lärmschutzwall) kann dieser Effekt noch verstärkt werden. Diese Maßnahmen sind auch im Mündungsbereich der Erschließungsstraße in die Südumgehung vorzusehen; da es sich hier ebenfalls um eine Randzone handelt, die landschaftlich einzugliedern ist. Gleichzeitig können dadurch die bautechnisch erforderlichen Böschungen (z.B. Überführung des landwirtschaftlichen Weges) den angrenzenden topographischen Verhältnissen besser angepaßt werden.

Zur Geländemodellierung kann ein großer Teil des anfallenden Erdaushubes verwendet werden, so daß die Deponieflächen des Kreises nicht weiter stark in Anspruch genommen werden müssen.

6. Gemeinbedarf

6.1 Kirchliche Einrichtungen

Ein Grundstück für die Evang. Kirchengemeinde Ober-Eschbach zur Errichtung eines Gemeindezentrums wird im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Wohngebiet an der Kalbacher Straße ausgewiesen.

6.2 Im Zusammenhang mit der allgemeinen Wohngebietsfläche wird ein Spielplatz in der Größe von ca. 1.300 m² Fläche ausgewiesen

Der Bedarf an Spielplatzfläche für den gesamten Bereich südlich der U-Bahn stellt sich wie folgt dar (Berechnung gemäß DIN 18034):

Gebiet Steingritz	ca. 700 EW	=	1.050 m ² Spielplatzfläche
Gebiet Leimenkaut	ca. 1.100 EW	=	1.650 m ² Spielplatzfläche
Gebiet Gewerbegebiet Ober-Eschbach	ca. 150 EW	=	225 m ² Spielplatzfläche
Gebiet Steeder Weg geplant	ca. 1.000 EW	=	1.500 m ² Spielplatzfläche
Summe - Bedarf		=	<u>4.425 m² Spielplatzfläche</u>

Dem steht gegenüber an vorhandenen bzw. geplanten Spielplatzflächen:

Kleinspielplatz Steingritz	=	210 m ² Spielplatzfläche
Spielplatz Leimenkaut - geplant	=	2.800 m ² Spielplatzfläche
Spielplatz Gewerbegebiet - geplant	=	1.300 m ² Spielplatzfläche
Spielplatz Gotenstraße - geplant	=	<u>3.000 m² Spielplatzfläche</u>
Summe - ausgewiesene Spielplatzflächen	=	7.310 m ² Spielplatzfläche

Damit wird gegenüber dem berechneten Bedarf für das Gebiet südlich der U-Bahn eine Mehrfläche von 2.885 m² ausgewiesen und somit ein wesentlicher Teil des vom Jugendamt mitgeteilten Fehlbedarfs für Ober-Eschbach abgetragen.

Darüber hinaus scheint es nicht sinnvoll, in einem peripheren Gebiet des Ortes und in einer Umgebung, in der Gewerbebetriebe, aber kaum Wohnungen liegen werden, eine noch größere Spielplatzanlage zu schaffen, da diese aufgrund der großen Entfernungen zu den Wohnungen wohl kaum angenommen würde

7. Durchführung

Die Realisierung ist in Abschnitten möglich. Bodenordnende Maßnahmen durch Baulandumlegung gemäß Bundesbaugesetz sind vorgesehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 20.4.1982

gez. Lotz

Stadtplanungsamt

gez. Weber

Stadtrat