

Zu II/

G l i e d e r u n g

1. Planungsvorgaben
  - 1.1 Einordnung in das Siedlungsgefüge der Stadt
  - 1.2 Städtebauliche Ziele
2. Nutzung
  - 2.1.1 Art und Maß der Nutzung
  - 2.1.2 Dichte
  - 2.2 Gestaltung der Baumassen, ihre Verteilung
  - 2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen
3. Verkehrskonzept
  - 3.1 Haupteerschließung
  - 3.2 Innere Erschließung
    - 3.2.1 Wohnwege
    - 3.2.2 Fuß- und Radwege
  - 3.3 Ruhender Verkehr
    - 3.3.1 Parkplätze
    - 3.3.2 Private Stellplätze
4. Ver- und Entsorgung
5. Lärmschutzmaßnahmen, Anlage 1 - Gutachten des Ingenieurbüros Werner Hoffmann
6. Abgrenzung zum Kirdorfer Bachtal
7. Grünordnung

Die Landschaftsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Lukowski erstellt - siehe Anlage 2.

1. Planungsvorgaben

1.1 Einordnung in das Siedlungsgefüge der Stadt.

Das Plangebiet ist am nördlichen Stadtrand gelegen und umfaßt eine Fläche von etwa 9,5 Hektar. Seine nördliche Grenze bildet die Kirdorfer Bachaue, der sich der Naherholungsraum "Rotlaufgebiet" mit dem im Bau befindlichen Sportzentrum Nordwest anschließen. Im Westen bildet die Saalburgchaussee (B 456) die Grenze des Plangebietes. Im Süden und Osten ist die Siedlung "Im Eichenstahl" vorgelagert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg ist das Plangebiet des Bebauungsplanes "Nesselbornfeld" als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt den Siedlungsabschluß des bestehenden Wohngebietes "Eichenstahl" zu dem nördlich gelegenen Kirdorfer Bachtal dar.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange forderte die Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz und das Hessische Landesamt für Umwelt einen ergänzenden Landschaftsplan nach § 4 HENatG um die landschaftliche und klimatologische Bedeutung des Kirdorfer Bachtals zu berücksichtigen. In Abstimmung des Landschaftsplanes mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte eine Abgrenzung zwischen Bebauung und freizuhaltender Bachaue.

Die Abgrenzung bildet die Geltungsbereichsgrenze zwischen dem B-Plan Nr. 44 und dem zu erstellenden Landschaftsplan (B-Plan Nr. 44 a). Diese Abstimmung ist unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt und stellt einen Kompromiß zwischen dem Baulandinteresse und den Belangen der Landschaft dar.

Das Plangebiet liegt auf einem in nord-östlicher Richtung zum Kirdorfer Bachtal von 220 m über NN bis 200 m über NN abfallenden Hang, dessen Höhenrücken die Süd-West-Ecke des Gebietes schneidet, so daß die westlich gelegene B 456 in gegenüber dem Plangebiet erhöhter Lage verläuft und an seiner Süd-West-Ecke die Kuppe des Höhenrückens überwindet.

Das nördlich gelegene Kirdorfer Bachtal stellt eine landschaftsprägende Bachaue dar und gewährleistet die für das Kleinklima Bad Homburgs und Frankfurts wichtige Kaltluftzufuhr. Diese Aspekte werden durch den den B-Plan Nr. 44 begleitenden Landschaftsplan Nr. 44 A berücksichtigt.

Die Fläche des Plangebietes wurde bisher zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Eine geringere Fläche ist mit überalterten Obstbaumbeständen bepflanzt. Im nördlichen Teil befindet sich Wiesengelände welches in die Auenwiese des Kirdorfer Bachtals übergeht.

1.2 Städtebauliche Ziele

Die nachstehenden städtebaulichen Zielvorstellungen liegen der Bebauungsplanung zugrunde:

1. Im Bebauungsgebiet "Nesselbornfeld" soll eine Wohnbebauung das Siedlungsgefüge des Eichenstahlgebietes ergänzen.

2. Diese Bebauung soll das Siedlungsgebiet der Stadt in nördlicher Richtung zur Kirdorfer Bachaue abgrenzen und einen Übergang zur Landschaft bilden.
3. Die fußläufigen Verbindungen zu dem nördlich des Kirdorfer Bachtals gelegenen Naherholungsgebiet sollen in dem Plangebiet aufgenommen werden.
4. An der im Westen des Plangebietes gelegenen Straße B 456 sollen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

## 2. Nutzung

### 2.1.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den Zielen und Angaben des Flächennutzungsplans weist der Bebauungsplan überwiegend reine Wohngebiete aus.

Allgemeine Wohngebiete werden am westlichen Rand des Plangebietes entlang der B 456 und im Anschluß an den Gluckensteinweg ausgewiesen. Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden in diesem Bereich des Plangebietes durch Textfestsetzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden auf einem Grundstück am Ende des Gluckensteinweges in der Erdgeschoßzone zugelassen (vgl. hierzu Punkt 2.3 Gemeinschaftseinrichtungen).

Die Bebauungsdichte berücksichtigt den Bedarf Bad Homburgs nach Wohnformen mit Einfamilienhauscharakter und Geschoßwohnungsbau, sowie die kleinklimatischen Erfordernisse.

Für die bauliche Ausnutzung werden die in der Baunutzung festgelegten Höchstgrenzen zugelassen. Entsprechend der Bebauungsform werden Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen wie folgt festgesetzt:

- a) Freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit einem Vollgeschoß: GRZ 0,4/GFZ 0,5
- b) Die Gartenhaustypen mit einem Vollgeschoß: GRZ 0,4/GFZ 0,6
- c) Die Stadthauptypen als Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen: GRZ 0,4/GFZ 0,8
- d) Die drei- und viergeschoßhohen Gebäude in offener Bauweise: GRZ 0,4/GFZ 1,0.

### 2.1.2 Dichte

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen, Übergang der Bebauung in die Landschaft und Einrichtung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 456, wird eine mittlere Dichte von 91 Einwohnern pro Hektar (Bruttobauland) vorgeschlagen. Damit werden auf dem ca. 9,5 Hektar großen Plangebiet für etwa 870 Personen Wohnungen geschaffen. In der Flächenbilanz schlägt sich der erhöhte Flächenbedarf für die Lärmschutzmaßnahmen nieder.

## 2.2 Gestaltung der Baumassen und ihre Verteilung

Im Südosten grenzt das Bebauungsgebiet an die 4-geschossige Zeilenbebauung der Fischbacher Straße. Der südliche Bebauungsrand wird zur Zeit von zwei 6 - 8 geschossigen Gebäuden gebildet.

An diese Bebauung schließen sich im südlichen Bereich des Baugebietes Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen an. Diese bilden einen maßstabgerechten Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und den niedrigen ein- und zweigeschossigen Häusern im nördlichen Baugebiet.

An der Fischerbacher Straße nehmen drei 3 geschossige Gebäudezeilen die angrenzende Gebäudestruktur auf. In die Zwischenräume bindet die eingeschossige Gartenhofbebauung die nach Norden hin in der Höhe abnehmenden Bauungsformen ein.

Den größten Anteil der Bebauung stellt das Stadthaus in Form von Reihen- und Gartenhofhäusern dar.

Die zur Saalburgchaussee hin orientierte Bebauung besteht aus den lärmschutzgerechten Gartenhofhaustypen mit von der B 456 abgewandten Wohnhöfen.

Den nördlichen Siedlungsabschluß bildet eine offene Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Dadurch wird ein transparenter, den klimatische Luftströmen entsprechender Übergang zu der Auenlandschaft des Kirdorfer Bachtals geschaffen.

## 2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das für das Plangebiet nutzbare Versorgungszentrum befindet sich am Gluckensteinweg stadteinwärts, ca. 600 m entfernt.

Am Ende des Gluckensteinweges kann eine Ladennutzung das Einkaufsangebot für das Wohnquartier ergänzen. Diese Ladennutzung ist auf das Erdgeschoßniveau begrenzt.

Der vorhandene evangelische Kindergarten sowie das katholische Gemeindezentrum (ca. 300 m entfernt) und die Gesamtschule am Gluckensteinweg (in 600 m Entfernung) decken die sozialen und kulturellen Belange im näheren Einzugsbereich ab.

Im Inneren des Wohngebietes werden im Schnittpunkt der Hauptfußwegebeziehungen zwei benachbarte Spielflächen von insgesamt 1.367 qm ausgewiesen.

## 3. Verkehrskonzept

Das vorgegebene Verkehrsnetz des Wohngebietes "Eichenstahl" wird mit dem Erschießungssystem des Baugebietes "Nesselbornfeld" verknüpft und bildet einen Abschluß des bestehenden Verkehrsnetzes.

Die Endstationen der Buslinien sind mit eingeplant.

Die Fußgängerbrücke über die B 456 nach dem Ortsteil Dornholzhausen in der Süd-West-Ecke des Plangebietes und der Übergang über den Kirdorfer Bach zu dem Naherholungsgebiet "Rotlaufgebiet" mit dem Sportzentrum "Nordwest" in der nordöstlichen Gebietsecke bilden die Hauptanknüpfungspunkte des Fußwegesystems.

Die Stadt Bad Homburg hat ein umfassendes Radwege-Erschließungskonzept für das Stadtgebiet erstellt. Die Anschlußstellen der Radwege des verkehrsberuhigten Bereiches an das Gesamtradwegenetz erfolgt über die kreiselförmig ausgebildeten Auffangflächen im Nordosten sowie Südwesten des Plangebietes. Hier ist ein direkter Anschluß, auch an das weiterführende Fuß- und Radwegesystem, vorhanden, nämlich in Richtung Dornholzhausen und zum Sportzentrum "Nordwest".

### 3.1 Haupterschließung

Der Gluckensteinweg stellt die einzige Anbindung des Baugebietes zu den Ortskernen Bad Homburg und Kirdorf sowie den weiterführenden Verkehrsanschlüssen dar.

Als Haupterschließung des Baugebietes verläuft eine Verbindungsstraße zwischen dem Ende des Gluckensteinweges und der Schneidhainer Straße. Sie bildet mit der Schneidhainer Straße im Nord-Osten und der Fischbacher Straße im Süd-Westen einen Erschließungsring, der den Verkehr des Wohnwegesystems im Inneren und in der nord- bis nordwestlichen Randbebauung aufnimmt.

Der Erschließungsring wird beidseitig mit einem Geh- und Radwegstreifen (2,5 m - 2,25 m breit) und Parkstreifen mit integrierter Baumbepflanzung versehen.

### 3.2 Innere Erschließung

Die zur Zeit in das Plangebiet stoßenden Enden des Gluckensteinweges und der Schneidhainer Straße werden zu platzartigen Verkehrsrondellen ausgebildet und leiten den Verkehr in versetzt angeordneten Straßen- und Wohnwegeanschlüssen weiter. Hier lassen sich auch die Wendemöglichkeiten der Busse und ihre Endstationen integrieren.

Neben der verkehrsverteilenden Funktion übernehmen diese Verkehrsplätze auch die psychologische Aufgabe, den Verkehrsteilnehmer in das Wohnwegenetz der verkehrsberuhigten Zonen einzuführen. Sie stellen eine optische Barriere für den motorisierten Verkehrsteilnehmer dar und zwingen ihn zur Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeit.

#### 3.2.1 Wohnwege

Die vorerwähnten Plätze bilden die optische Einführung in das Wohnwegesystem. Hier mündet der Hauptwohnweg, der sie verbindet. Er bildet die Achse des Wohnwegesystems und stellt die fußläufige Hauptverbindung zwischen den Anschlüssen der Fußgängerbrücke nach Dornholzhausen zusammen mit den Gehwegen des Gluckensteinweges und dem Anschluß an den Usinger Weg als Anknüpfungspunkt an das "Rotlaufgebiet" mit Naherholungsfunktion dar.

Das System der Wohnwege ist nach den Richtlinien für "beruhigtes Wohnen" entwickelt worden. Es besteht aus gepflasterten Wohnwegen, deren versetzte Wegführung mit gestalteten Grüneinbauten im Bereich der Parkbuchten das zu schnelle Durchfahren verhindert.

### 3.2.2 Fuß- und Radwege

Der Fuß- und Radwegbedarf wird im wesentlichen durch das zuvor beschriebene Wohnwegesystem abgedeckt..

Der gesamte Erschließungsring bietet durch seinen 2,5 m bis 2,25 m breiten Gehwegstreifen die Mitbenutzungsmöglichkeit des Gehweges für radfahrende Kinder, entsprechend den neuen Bestimmungen der Straßerverkehrsordnung. Die Fahrtrichtungsbeziehungen im Anschluß an das übrige Radwegenetz der Stadt werden im Baugebiet durch das Wohnwegesystem aufgenommen.

Ein direkter Anschluß an das weiterführende Rad- und Fußwegenetz ist in Richtung Dornholzhausen und zum Sportzentrum "Nordwest" gegeben.

### 3.3 Ruhender Verkehr

#### 3.3.1 Parkplätze

Im Zuge des Hapterschließungsringes werden die öffentlichen Parkplätze in Parkstreifen mit Parallel-Senkrechtaufstellung angeordnet.

In den beruhigten Wohnbereichen soll durch verteilt angelegte Parkbuchten und kleinere Sammelparkplätze Parkraum angeboten werden. Es werden ca. 130 Parkplätze geschaffen.

#### 3.3.2 Private Stellplätze

Der durch die geplante bauliche Nutzung erforderliche Stellplatzbedarf wird nach den hierfür geltenden Verordnungen und Ortssatzungen auf den Baugrundstücken nachgewiesen:

- Für die Grundstücke, die freistehende Einfamilienhäuser und eine geschlossene Gartenhofhausbebauung ausweisen, als Garagen oder Stellplätze innerhalb der Baugrenzen bzw. in den hierfür ausgewiesenen Flächen.
- Auf den Reihenhaushausgrundstücken, zum Teil auch auf denen mit dreigeschossiger Bebauung, werden "Carports" als Stellplätze angeboten. Diese sind offene, mit begrünten Pergolen überdachte Stellplätze. Sie können direkt an der gemeinsamen Grenze zwischen Grundstück und Erschließungsweg errichtet werden und stellen durch ihren Bewuchs ein gestaltendes Element dar.
- Entlang der Fischbacher Straße sollen drei Gemeinschaftsanlagen als Garagenhöfe den Stellplatzbedarf der übrigen dreigeschossigen Bebauung decken.
- Für die drei- bis viergeschossige Bebauung im Süden des Plangebietes sind Tiefgaragen vorgesehen.

#### 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

Aufgrund der Höhen- und Rendlage des Planungsbereiches muß die äußerliche Erschließung über die Hochdruckzone für den Stadtteil Dornholzhausen erfolgen. Die Druckverhältnisse reichen für die Versorgung aus, der Löschwasserbedarf ist ebenfalls gesichert. Für die innere Erschließung wird bis zur Erlangung der Rechtskraft des B-Planes ein baureifer Entwurf nach § 44 HWG dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

##### 4.2 Abwasserbeseitigung

Der aus der geplanten Bebauung resultierende Mehrabfluß fand seinen Niederschlag bei der Bemessung

- a) der nachgeordneten Kanäle,
- b) der Kläranlage,
- c) den Ausbauquerschnitten der Vorfluter.

Die Genehmigung nach § 44 HWG für den Teilentwässerungsentwurf "Nessebornfeld" wurde am 03.02.1982 von der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Hochtaunuskreises erteilt. Somit ist das Bebauungsgebiet Nessebornfeld als Entwässerungsfläche sowohl bei der generellen Kanalplanung als auch bei der Vorfluterplanung berücksichtigt.

Für die Kanalisation innerhalb des Planbereiches wird bis zur Erlangung der Rechtskraft des B-Planes ein baureifer Entwurf nach § 44 HWG dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

##### 4.3 Gewährleistung des Hochwasserschutzes

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.02.1982 / DS 63/1-81-85- beschlossen, sich mit ca. 2,5 Mio DM an der Errichtung und dem Betrieb eines von der Stadt Frankfurt in der Gemarkung Nieder-Eschbach am Eschbach anzulegenden Rückhaltebeckens mit einem Fassungsvermögen von 280.000 cbm zu beteiligen. Die Pläne für das Planfeststellungsverfahren für dieses Vorhaben liegen der oberen Wasserbehörde seit Januar 1980 vor. Im Hinblick auf diese Verpflichtung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat die Stadt Frankfurt mit Schreiben vom 11.03.1982 an den Regierungspräsidenten ihre grundsätzlichen Bedenken gegen jede weitere Bebauung im Vordertaunusgebiet, die sich negativ auf die Abflusssituation auswirken kann, für den Bereich des Eschbaches ausdrücklich zurückgenommen.

Zum anderen verfolgt die Stadt zur Kompensierung des Regenwasserabflusses im Einzugsgebiet des Eschbaches eine partielle - auf Ober-Eschbacher Gemarkung durchführbare - Lösung. Diese besteht in der Anlage eines Wasserrückhaltebeckens im Bereich des Taunengrabens und ist für ein Fassungsvermögen von ca. 15.000 cbm berechnet.

Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß in der Zeit, in der die Umlegung für das Wohngebiet Nesselbornfeld durchgeführt wird und die Erschließungsanlagen für diesen Bereich hergestellt werden, auch die Maßnahmen für den Hochwasserschutz realisiert werden können

#### 4.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Standorte für Transformatorstationen sind im Planbereich vorgesehen.

Darüber hinaus wird das Gebiet mit Gas versorgt. Somit stehen umweltfreundliche Energiearten zur Verfügung. Damit die Umweltbelastung durch die Benutzung anderer Energiearten ausgeschlossen wird, ist eine entsprechende Regelung in einer Satzung vorgesehen. Alternative Energiegewinnungsarten, wie z. B. Solarenergie, sind nicht ausgeschlossen.

#### 5. Lärmschutzmaßnahmen

In einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Werner Hoffmann wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs im Bereich des Baugebietes, insbesondere unter dem Einfluß der Bundesstraße B 456, gemessen und ausgewertet.

Das Ergebnis ist in der Empfehlung - Anlage 1 - zusammengefaßt.

Zwischen der Errichtung eines Lärmschutzwalles und der Erhaltung des Kleinklimas besteht ein Konflikt. Die optimale Lösung, die beiden Belangen gerecht wird, nämlich Tieferlegung der B 456, kann zur Zeit nicht realisiert werden. Aus diesem Grunde müssen andere Vorkehrungen für den Lärmschutz getroffen werden, was jedoch eine eventuelle spätere Tieferlegung der Bundesstraße nicht behindert. In Abwägung der gegeneinanderstehenden Belange von Lärmschutz und Kleinklima wird vorgeschlagen, nur einen kleinen Lärmschutzwall von 2,50 m Höhe zu errichten. Die Gefahr der eventuell auftretenden Frostschäden an den Obstbäumen wird als gering angesehen und in Abwägung dieser Interesse wird dem Lärmschutz der Vorrang eingeräumt. Der Lärmschutzwall wird nach Westen hin so ausgebildet, daß keine Reflektionen auftreten können. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

#### 6. Abgrenzung zum Kirdorfer Bachtal

Die im Jahre 1961 angeordnete Umlegung ist im Bereich des Nesselbornfeldes nicht weiter betrieben worden. Auch wurde ein zur Durchführung notwendiger B-Plan in den 60iger Jahren nicht aufgestellt. Verfahrensschritte, die Rechtsansprüche oder Entschädigungen zur Folge haben, sind bisher nicht in die Wege geleitet worden, so daß Forderungen dieser Art der Rechtsgrundlage entbehren.

Die im Bebauungsplan festgesetzte aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Wohnbebauung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1 BBauG und nimmt somit auf die allgemein üblichen Wohnverhältnisse Rücksicht.

Abzuwägen sind insbesondere die Belange der Landschaftserhaltung, der klimatologischen Verhältnisse und die Schaffung von Wohnbaufläche. Unter Berücksichtigung der klimatologischen und landschaftlichen Belange in Abwägung mit den Bauinteressen wurde in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange die Bebauungsgrenze zum Kirdorfer Bachtal bei der Erstellung des Auslegungsentwurfes festgelegt. Diese Bebauungsgrenze stellt eine ausgewogene Kompromißlösung zwischen den verschiedenen Interessen dar.

7. Grünordnung

Die Landschaftsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Lukowski erstellt.

Siehe Anlage 2

Bad Homburg v.d.Höhe, 12.05.1982

Betreff:

1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 44 für die Grundstücke Karl-Horn-Straße 37, 39 und 41 sowie Fischbacher Straße 18

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG (Fortsetzung ggf. auf Anlage)

Die für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehenen Grundstücke Karl-Horn-Straße 37, 39 und 41 sowie Fischbacher Straße 18 sind der Adt-Unibau Frankfurt a. M., aus der Umlegung Nesselbornfeld zugeteilt worden. Der Bereich liegt im rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44. Aus der exakten Vermessung der einzelnen Baublöcke in der Umlegung und durch die vorgegebenen Haustypen der Adt-Unibau wird eine unwesentliche Änderung einzelner Baugrenzen und für den Fall der 3 Häuser in der Karl-Horn-Straße die Änderung der Bauweise von offene in besondere Bauweise (Anbau an eine Grenze) erforderlich. Es handelt sich nur um eine geringfügige Verschiebung desselben Planinhaltes. Weitere Änderungen der Festsetzungen, insbesondere der Ausnutzungsziffern, sind nicht vorgesehen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es kann daher eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG durchgeführt werden. Da die Adt-Unibau auch Eigentümer der benachbarten Grundstücke ist, der Änderung zugestimmt hat und Träger öffentlicher Belange wegen der unerheblichen Bedeutung der Änderung nicht zu beteiligen sind, kann die 1. vereinfachte Änderung sogleich als Satzung beschlossen werden.

Datum .....

29.11.84

gez. Weber

601

Begründung zur ersten Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nesselbornfeld"

Bei der Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen zeigt es sich, daß bei Reihenhausgrundstücken versucht wird, durch weitere Teilungen die Anzahl der Reihenhäuser zu erhöhen. Dabei werden minimale Grundstücksbreiten zwischen 4 m und 4,50 m angestrebt. Diese minimalen Grundstücksbreiten in einer Reihenhausezeile werden als unzureichend angesehen um die gesunden Wohnverhältnisse und den Wohnfrieden zu gewährleisten. Infolge dieser Entwicklung würden auch die Freiflächen weiter durch den erhöhten Stellplatzbedarf eingeengt.

Aus diesen Gründen wird die Festsetzung der Grundstücksbreite bei Reihenhäusern auf mindestens 5,50 m für erforderlich gehalten. Diesem Zweck dient die erste Ergänzung des Bebauungsplanes.

Bad Homburg, den 28.02.1985

gez. Lotz

.....  
Lotz  
Leiter des Stadtplanungsamtes

.....  
Stadtrat

## Begründung zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nesselbornfeld"

Die Zielsetzung und die Sachverhalte der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 vom 12.05.1982 haben sich nicht geändert.

Beim Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 wurden die Wohnungsbautypen der ADT-Unibau zugrunde gelegt. Diese Haustypen beinhalteten ausschließlich Einfamilienhäuser in verschiedenen Bauformen. So bestanden zum Beispiel auch die 3geschossigen Bauzeilen aus 2 übereinandergeordneten Einfamilienhäusern als sogenannte Maisonette-Typen.

Nach dem Konkurs der Firma ADT-Unibau ist leider dieses Bautypenkonzept von den nachfolgenden verschiedenen Bauherren nicht weiterverfolgt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes reichen nicht aus, um konfliktfrei die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes ist darauf ausgerichtet, die Zielsetzung des ruhigen konfliktfreien Wohnens und die angestrebte bauliche Gestaltung wirksamer erreichen zu können. Das Bestreben, eine möglichst hohe Grundstücksausnutzung zu erreichen, birgt die Gefahr von städtebaulichen Mißständen und Konflikten in bezug auf den Nachbarfrieden in sich. Diese negative Entwicklung, die in der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt war, besteht in dem zunehmenden Mißverhältnis zwischen ungenutzter Freifläche und Baumasse, in der unbefriedigenden Anordnung der erforderlichen Stellplätze und in der unbefriedigenden Gestaltung der Baukörper.

Das Mißverhältnis der Freiflächen und Baumassen untereinander führt zu ungesunden Wohnverhältnissen und zu unverträglichem Nebeneinander der Nachbarbebauung. Mit Pkws vollgestopfte Verkehrswege, die eigentlich dem Fußgänger vorbehalten bleiben sollten, ist das Ergebnis dieser merkantilen Ausnutzung. Ebenso nehmen die Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken in einem unverhältnismäßig hohen Umfang zu.

Zur Vermeidung dieser Konflikte und zwecks Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nesselbornfeld" wird die Ergänzung durchgeführt.

Die bereits im Bebauungsplanverfahren abgewogenen Belange - der Bebauungsplan Nr. 44 ist am 11.11.1982 rechtswirksam geworden - bleiben von der Ergänzung unberührt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 14.08.1987

gez. Lotz

.....  
Lotz, Stadtplanungsamt

.....  
Weber, Stadtrat