

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 45 "Erweiterung Lehmkaufsfeld" vom 02.11.1983

1. Anlaß zur Planaufstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Erweiterung Lehmkaufsfeld" liegt in der Gemarkung Kirdorf, Flur 13. Er erstreckt sich im Anschluß an das 1968 erschlossene und inzwischen bebaute Gebiet Lehmkaufsfeld/Tiefenbachwiesen.

Im südöstlichen Bereich endet der Geltungsbereich am Usinger Weg, im nordöstlichen Bereich in der Verlängerung des von der Kolpingstraße ausgehenden Erschließungsweges. Die nordwestliche Grenze verläuft entlang des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges.

Um eine geordnete städtebauliche Besiedlung der bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen und eine sozialgerechte Bodennutzung, unter Wahrung der Eigenarten der Landschaft, zu sichern, ist es erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.06.1980 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den obengenannten Bereich gefaßt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen und Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe von 1977 als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits bei der Flächennutzungsplanung wurde die Abwägung zwischen Freihaltung oder Bebauung des Kirdorfer Feldes vollzogen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe von 1960 war das Kirdorfer Feld insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Fortschreibung im Jahre 1974 - 1977 ist die landschaftliche und klimatologische Bedeutung dieses Gebietes erneut zur Diskussion gestellt worden, mit dem Ergebnis, daß von der bisherigen Absicht der Bebauung des genannten Bereiches Abstand genommen wurde. Für das in der Erschließung und im Ausbau befindliche Lehmkaufsfeld wurde ein Abschluß gesucht und dargestellt. Diese geringe Erweiterung als Rest der ehemaligen beabsichtigten Bebauung bildet nun den Ortsrand zur freien Landschaft.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die südöstlich angrenzenden Bauflächen sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 711 für das Gebiet Lehmkaufsfeld und Tiefenbachwiesen als Mischgebiet ausgewiesen.

Die südwestlich, nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

Bei der durch den Planungsbereich verlaufenden Wasserfläche handelt es sich um einen Vorflutgraben für Oberflächenwasser, der auf dem nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 496 in ein Einlaufbauwerk mündet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den ökologisch und klimatisch bedeutsamen Landschaftsbereich des Rotlaufgebietes an. Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen zu können, wurden die Entwurfsarbeiten erst nach Vorlage der Ergebnisse über die im Rahmen des Landschaftsplanes Nr. 39 "Rotlaufgebiet - Kirdorfer Feld" in Auftrag gegebenen landschaftsplanerischen Untersuchung begonnen. Diese Untersuchung umfaßt den gesamten Landschaftsraum des Rotlaufgebietes, von dem bebauten Ortsrand bis zum Waldrand im Nordwesten.

Die als Grundlage der Untersuchung durchgeführte Bestandsaufnahme ergab, daß die für den Naturschutz und Landschaftspflege besonders schutzwürdigen Bereiche, wie Feuchtbiootope und Vernässungszonen und die Vorrangflächen für das Bioklima überwiegend in den Hanglagen nördlich des Planungsgebietes liegen. Durch die geplante Erweiterung des Lehmkaufsfeldes werden keine unter Schutz zu stellende Landschaftsbereiche berührt.

In bezug auf die klimatische Situation ergab die Bestandsaufnahme, daß für den Abfluß der Hangwinde die nach Süden bzw. Südosten gerichteten Talmulden die wichtigsten Frischluftbahnen bilden. Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes tangiert den Ausläufer einer solchen Talmulde. Bei der Erweiterung des Baugebietes war diese Situation zu berücksichtigen. Um die Beeinträchtigung der Kaltluftströme so gering wie möglich zu halten, wurden die Bauflächen im nordwestlichen Planungsbereich zurückgesetzt und die Stellung der Gebäude unter Beachtung des Frischluftabflusses festgelegt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden weitgehendst berücksichtigt. Die Landschaftsplanung kam zu dem Ergebnis, daß die Erweiterung des Lehmkaufsfeldes als Abrundung der vorhandenen Bebauung vertretbar ist und daß unter Schutz zu stellende Landschaftsteile nicht berührt werden. Daher wird in der Abwägung den Interessen der Bebauung der Vorrang eingeräumt.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung und bauliche Nutzung

Das städtebauliche Konzept geht von dem Grundgedanken aus, die in dem angrenzenden bebauten Bereich entstandene Einzel- und Doppelhausbebauung mit geringer Wohndichte, im Planungsbereich weiterzuführen.

Für eine verdichtete Bebauung ist das Planungsgebiet, bedingt durch die Randlage zu den Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils Kirdorf und der Kernstadt, nicht geeignet. Auch aus Gründen der klimatologischen Bedeutung und um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, ist es sinnvoll, eine aufgelockerte Bebauung anzustreben. Da die Erweiterungsfläche den Abschluß der Bebauung und zukünftigen Ortsrand bildet, ist eine stark durchgrünte Bebauung vorgesehen.

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung wurden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung ausgewiesen. Um eine aufgelockerte Bebauung zu sichern, wurden für den überwiegenden Teil des Planungsbereiches die Grund- und Geschoßflächenzahlen auf die Werte von 0,25/0,4 festgesetzt. Bei der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße auf 400 m<sup>2</sup> waren die bestehenden Grundbesitzverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und eine sozialgerechte Bodennutzung abzuwägen.

Im Hinblick auf das spätere Umlegungsverfahren wurden im südlichen Teilabschnitt des Planungsbereiches geringfügig höhere Grund- und Geschößflächenzahlen von 0,3/0,5 zugelassen. Auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen wurde in diesem Bereich verzichtet, um auch bei geringeren Flächenansprüchen selbständig bebaubare Grundstückseinheiten für eine Doppelhausbebauung bilden zu können. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 gegenüber 0,25 in dem nördlichen Planungsbereich ist eine erhebliche Verdichtung im südlichen Bereich nicht möglich. Eine objektiv meßbare Beeinträchtigung der vorhandenen und der zu erwartenden Wohnverhältnisse ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Eine Verschiebung der mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesenen Flächen ausschließlich an den westlichen Rand des Planungsgebietes wurde aus städtebaulichen Gründen wegen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht angestrebt.

Entsprechend den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung können im Planungsbereich ca. 45 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einem Index von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ist nach vollständiger Besiedlung des Gebietes mit einem Zuwachs von 113 Einwohnern zu rechnen.

Durch die Ausbildung der Erschließungsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche soll sichergestellt werden, daß der Straßenraum sowohl als Verkehrsweg wie auch als öffentliche Spiel- und Begegnungsfläche genutzt werden kann.

Auf der Grünfläche im nordwestlichen Planungsbereich ist die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen. Für Kinder höherer Altersgruppen steht die südlich des Planungsgebietes in ca. 150 m Entfernung gelegene Spielplatzanlage Mades an der verlängerten Hofheimer Straße zur Verfügung. Des weiteren befindet sich in ca. 600 m Entfernung das Sportzentrum Nordwest.

#### 4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Verlängerung und schleifenartige Verbindung der bestehenden Verkehrsflächen Kolpingstraße und Usinger Weg. Die nicht direkt an der neu zu bildenden Mittelachse liegenden Grundstücke werden über drei kurze Stichwege erschlossen.

Alle Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden. Durch eine entsprechende Gestaltung soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion der Flächen betont werden. Der Fahrzeugverkehr wird durch die angestrebte niedrige Bebauungsdichte eine untergeordnete Funktion haben.

In Verlängerung der Kolpingstraße ist am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches im Schnittpunkt der Erschließungswege und der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Da von dieser Fläche aus die freie Landschaft und die den Horizont begrenzenden Taunushöhen gut zu überblicken sind, soll durch entsprechende Gestaltungselemente eine zum Verweilen einladende Grünanlage geschaffen werden.

Der das Planungsgebiet in westlicher und nördlicher Richtung begrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg soll auch als Spazierweg und Wanderweg dienen. Um dieser Funktion Rechnung zu tragen, ist vorgesehen, auf der den Weg begleitenden Grünfläche in geeigneten Abständen Sitzmöglichkeiten zu schaffen. Die Oberfläche des Weges soll mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden. Die Erschließung angrenzender Baugrundstücke soll über diesen Weg nicht erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr sind die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. In den verkehrsberuhigten Bereichen werden darüber hinaus öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird durch die örtliche Stadtbuslinie angedient. Die Entfernung zu den Haltestellen in der Kolpingstraße und dem Usinger Weg beträgt im Mittel ca. 200 m.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet kann durch Anschluß an den vorhandenen Hauptsammler entwässert werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen und zur Erhaltung der Lufthygiene wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Dauerheizungen ausgeschlossen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig.

#### 6. Grünordnerische Maßnahmen

Das Planungsgebiet grenzt an einen ökologisch als auch klimatisch bedeutsamen Landschaftsbereich an. Die grünordnerische Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen Bebauung und offener Landschaft erlangt deshalb eine besondere Bedeutung.

Ziel der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist es, die Bebauung nicht übergangslos gegen die weichen Formen der Landschaft zu setzen, sie aber auch nicht durch eine dichte geschlossene Bepflanzung von dem Landschaftsraum abzuriegeln. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde zwischen der Bebauung und der offenen Landschaft eine für Gehölzpflanzungen vorgesehene öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll eine lockere, gruppenartige Baumbepflanzung erfolgen. In den Zwischenräumen sind Anpflanzungen von niedrigen Hecken vorgesehen.

Um bei der Erweiterung des Baugebietes weitere Behinderungen des Frischluftabflusses zu vermeiden, wurden die Bauflächen im nordwestlichen Planungsbereich zurückgesetzt. Auf der dadurch gewonnenen Freifläche soll eine öffentliche Grünanlage mit einem Kinderspielplatz angelegt werden.

Um die Bemühungen zur Anlage einer weitgehend naturgemäßen Ortsrandbepflanzung zu unterstützen, wurde auf den angrenzenden Bauflächen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der an der Grenze des nordwestlichen Planungsbereiches verlaufende Vorflutgraben soll in einem offenen Gerinne geführt werden. Das Gewässerprofil ist naturnah zu gestalten und abschnittsweise zu bepflanzen.

Die grünordnerische Gestaltung der Verkehrsflächen soll durch die Anpflanzung gleichmäßiger Baumreihen erfolgen.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Erschließungskosten

Der Zuschnitt der Grundstücke im Bereich des Planungsgebietes läßt eine Erschließung und Bebauung nur nach Durchführung eines Umlegungsverfahrens zu. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Baulandumlegung bilden. Die Kosten für die Erschließung und Anlage der Ver- und Entsorgungsanlagen werden mit ca. DM 580.000,-- vorausgeschätzt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 02.11.1983

gez. Lotz

gez. Weber

.....  
Lotz  
Stadtplanungsamt

.....  
Weber  
Dezernat V