

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6 A "Ober-Eschbacher Straße/Mühlgraben"; 1. Änderung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 6 A "Ober-Eschbacher Straße/Mühlgraben" liegt in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 1, und wird eingegrenzt vom Eschbach, der Ober-Eschbacher Straße und der Alten Weinstraße.

Der für diesen Bereich rechtswirksame Bebauungsplan ist durch die inzwischen stattgefundene Entwicklung in verschiedenen Teilen überholt. Ausschlaggebend waren im einzelnen die neuen Planungsüberlegungen im Bereich der Grundstücke Ober-Eschbacher Straße Nr. 30 a, und 32, die Diskussionen um die Turnhalle der TSG auf dem Grundstück Nr. 30 und die sich im Rahmen der Umlegung ergebenden Änderungen. Des weiteren waren von anderen Anliegern an der Ober-Eschbacher Straße Änderungswünsche vorgetragen worden, so daß eine Überarbeitung des Bebauungsplanes sinnvoll ist.

2. PLANUNGSRECHTLICHER ZUSTAND

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes als gemischte Baufläche dargestellt. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Gebiet entlang der Ober-Eschbacher Straße als Mischgebiet, im Bereich der rückwärtigen Steingassgärten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der geplante öffentliche Fußweg zwischen den Häusern Ober-Eschbacher Straße 34 und 36 als Verbindung zwischen den "Hessengärten" und der Ober-Eschbacher Straße/Jakob-Lengfelder-Straße ist im Bebauungsplan Nr. 4 "Hessengärten" festgesetzt.

3. BESTAND

In dem bebauten Bereich an der Ober-Eschbacher Straße stehen überwiegend 2-3geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils einseitiger Grenzbebauung. An die Hauptgebäude schließen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich Nebengebäude an. Die Grundstücke sind unterschiedlich intensiv überbaut. Die Freiflächen sind vorwiegend befestigte Hofflächen.

Die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 30 a und 32 sind 1986 abgebrochen worden; die Flächen liegen brach.

Die im rückwärtigen Teilbereich zwischen ehemaligem Eschbach und Mühlgraben liegenden Flächen sind durch den ehemaligen Bachverlauf und der daraus folgenden Grundstücksaufteilung von der Ober-Eschbacher Straße isoliert und einer geordneten baulichen Entwicklung bisher nicht zugeführt worden.

Die rückwärtigen Grundstücke zu Nr. 6, 14 und 22 sind stark überbaut und werden gewerblich oder zum Wohnen genutzt. Die restlichen Grundstücke werden als Gärten genutzt.

Entlang der Ober-Eschbacher Straße sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß und in den Nebengebäuden und Wohnnutzungen in den Obergeschossen nebeneinander vertreten.

In diesem Bereich liegt auch die Turnhalle der TSG Ober-Eschbach. Sie ist Bestandteil der Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils und von Bedeutung für die vereinsgebundenen sportlichen Aktivitäten. Die an die Ober-Eschbacher Straße angrenzenden bebauten Flurstücke sind ausreichend erschlossen. Die rückwärtigen Lagerhallen des Möbelgroßhandels werden mit einem provisorischen Weg über das Grundstück Ober-Eschbacher Straße 30 a unzureichend erschlossen und wirken sich störend auf die nähere Umgebung aus. Entlang dem ehemaligen Mühlgraben (heute Eschbach) verläuft ein Fußweg, der die Erschließung der rückwärtigen Gärten ermöglicht.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. BEBAUUNG UND FREIFLÄCHEN

Ziel der Bauleitplanung ist es, für das Gebiet "Ober-Eschbacher Straße/ Eschbach" eine städtebauliche Neuordnung zu schaffen und den Bereich als Wohn- und Mischgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das städtebauliche Gestaltungskonzept geht von dem Grundgedanken aus, die entlang der Ober-Eschbacher Straße bestehenden charakteristischen Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils einseitiger Grenzbebauung zu erhalten. Bei ausreichender Grundstücksgröße wird eine rückwärtige Erweiterung der Gebäude ermöglicht. Entsprechend der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung werden die Bauflächen zwischen ehem. Eschbach und Ober-Eschbacher Straße überwiegend als Mischgebiet mit 1 und 2geschossiger Bebauung ausgewiesen. Die Festlegung der Grund- und Geschoßflächenzahl auf die Werte von 0,35 und 0,7 als Höchstgrenze ergibt sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand. Eine weitere Verdichtung wird hier nicht angestrebt.

Der Bebauungsplanentwurf bietet auf dem Grundstück Ober-Eschbacher Straße Nr. 30 liegenden Turnhalle die Grundlage für ihre Erhaltung. Von einer Erweiterung des Gebäudes wird aus städtebaulichen Gründen Abstand genommen. Die wachsenden sportlichen Aktivitäten aufgrund des erhöhten Freizeitangebotes als auch aufgrund der zunehmenden Besiedlung im Stadtteil Ober-Eschbach soll durch die Erweiterung der bestehenden Sportanlagen am Massenheimer Weg befriedigt werden. An diesem Standort sind die Erweiterungsabsichten konfliktfrei zu lösen, was in bezug auf die Erweiterung der Turnhalle Ober-Eschbacher Straße 30 nicht der Fall ist. In der Abwägung der Interessen wird daher der Erweiterung der Sporthalle am Massenheimer Weg der Vorzug gegeben. Der Bereich zwischen den Grundstücken Ober-Eschbacher Straße Nr. 30 und Nr. 36 ist eine städtebaulich wichtige Nahtstelle zwischen dem Neubaugebiet "Hessengärten" und den Geschäften an der Ober-Eschbacher Straße.

Aufgrund der Bedeutung des Standortes und der sich berührenden öffentlichen und privaten Interessen wurde für diesen Bereich ein städtebauliches Gutachten ausgearbeitet.

Aufbauend auf dem Ergebnis dieses Gutachtens wurde dem Bebauungsplanentwurf eine Lösung zugrunde gelegt, die auf den Grundstücken Nr. 30 a, 32 und 34 eine zusammenhängende 2-geschossige Neubaumöglichkeit mit Geschäfts- und Wohnnutzung vorsieht. Für diesen städtebaulich exponierten Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes ist die Grund- und Geschoßflächenzahl einheitlich um 0,05 auf 0,4 bzw. 0,8 heraufgestuft. Der durch § 17 BauNVO vorgegebene Planungsrahmen für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten ist hierbei eingehalten.

Durch diese Rücknahme der vorderen Bauflucht wird diese Stelle besonders hervorgehoben. Eine Tiefgarage wird bei Vollzug der Inhalte des städtebaulichen Gutachtens den Stellplatzbedarf der Wohnungen und Geschäfte abdecken. Für die Stadtentwicklung wird die Integration des Grundstücks Ober-Eschbacher Straße Nr. 34 in diese Gesamtlösung angestrebt.

Bei Neubaumaßnahmen sind insbesondere für vorgesehene Wohnnutzung Fassadenbauteile und Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß zu verwenden, das die Einhaltung der Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gewährleistet.

Passiver Schallschutz wird für bestehende Wohnnutzung entsprechend den Richtlinien des städtischen Förderungsprogramms für die Gewährung von Zuschüssen zum Einbau lärmdämmender Fenster für Gebäude, die vor dem 01.01.1972 bezugsfertig waren, in der Ober-Eschbacher Straße gefördert.

Der Weg zwischen den Häusern Ober-Eschbacher Straße 34 und 36, planungsrechtlich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 i. d. F. vom 27.08.1976 abgesichert, verbindet den Wohnbereich mit den Läden und stellt gleichzeitig eine Zuwegung zur U-Bahn über die Jakob-Lengfelder-Straße dar.

Die Verbindung zu den "Hessengärten" wird über eine noch zu bauende Fußgängerbrücke mit weiterführendem Fußweg hergestellt. Diese Wegebeziehung hat gleichzeitig Kontakt mit den Fuß- und Radwegen beiderseits des Eschbaches.

Die im rückwärtigen Teilbereich zwischen dem ehemaligen Eschbach und der neuen Eschbachtrasse liegenden Flächen werden entsprechend den Festsetzungen im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei wurde eine Abstufung zwischen dem Mischgebiet und dem reinen Wohngebiet der Hessengärten in die Abwägung mit einbezogen.

Zu diesem Zweck sollen die auf 2 Grundstücken im rückwärtigen Bereich bestehenden Lagergebäude, die z. Zt. noch gewerblich genutzt werden, im Zuge der Neuordnung beseitigt werden. Die für diesen Bereich erforderliche Umlegung befindet sich im Verfahren.

Aus erschließungstechnischen und klimatologischen Gründen soll eine übermäßige Verdichtung in diesem Bereich vermieden werden. Es wurde deshalb eine aufgelockerte Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern in 2geschossiger Bauweise entlang der Wohnstraße mit einer max. Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Der innere Bereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Ober-Eschbacher Straße und dem allgemeinen Wohngebiet soll weitgehend von Bebauung freigehalten und gärtnerisch genutzt werden.

Bei maximaler baulicher Ausnutzung ist mit ca. 14 neuen Hauseinheiten im rückwärtigen Bereich zu rechnen. Für die äußere Gestaltung der Neubauten, für die Mindestgrößen und -breiten der Baugrundstücke, werden im Bebauungsplan genaue Festsetzungen getroffen.

4.2. VERKEHR UND PARKEN

Die Erschließung, wie sie im z. Zt. rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 A festgesetzt wurde, wird unverändert übernommen. Für den ruhenden Verkehr sind die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Das Planungsgebiet wird durch die örtliche Stadtbuslinie angedient. Eine Haltestelle ist in der Ober-Eschbacher Straße in Höhe des geplanten Gehweges vorhanden. Die Entfernung zu dem schienengebundenen Nahverkehrsmittel (U-Bahn-Linie U 2) beträgt im Mittel ca. 500 m.

4.3. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Für die außerhalb der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches liegende neue Trassenführung des Eschbaches sind bachbegleitende grünordnerische Maßnahmen durchgeführt worden. Um die Bemühungen zur Anlage einer weitgehend naturgemäßen Uferbepflanzung zu unterstützen, wurde zwischen der Bachfläche und dem Gehweg eine 2,00 m breite Grünfläche ausgewiesen.

Bezüglich der Durchgrünung des Planungsgebietes wurden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Empfehlungen über die Verwendung bestimmter Gehölzarten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist in der Baumschutzsatzung geregelt. Darüber hinaus werden die Bäume, die von Bedeutung sind, als zu erhalten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

4.4. BODENRODENDE MAßNAHMEN

Der Bebauungsplan ist Grundlage für diese Baulandumlegung. Wichtigste Punkte hierbei sind die Neuparzellierungen der Grundstücke in den Steingassgärten und die Zuordnung der freigewordenen ehemaligen Eschbachtrasse.

4.5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung wird über das städtische Leitungsnetz sichergestellt. Es stehen ausreichende Mengen an Trink-, Brauch- und Löschwasser zur Verfügung.

Die Entsorgung findet über das städt. Kanalnetz statt. Im Zusammenhang mit der Zielsetzung der Generalplanung aus dem Jahre 1981, der seitens des Regierungspräsidenten in Darmstadt zugestimmt wurde, hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zwischenzeitlich im Hauptsammlersystem das Regenüberlaufbecken III errichtet. Dieses Becken ist in Betrieb genommen. Hierdurch reduziert sich die im Hauptsammler abzuleitende Wassermenge, so daß eine ausreichende Leistungsreserve vorhanden ist.

Am Ende des beschriebenen Hauptsammlers nimmt die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe die Abwässer auf. Nach einer Studie aus dem Jahre 1981 wurde eine Planung zur Erweiterung des biologischen Teils gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten verwirklicht. Der Endausbau ist ausgelegt für 111.000 E plus EWG. Neue Berechnungen weisen nach, daß die Belastungen auf 92.000 E + EWG vermindert werden. Für diese Ausbauwerte beginnt im Jahre 1988 die Erweiterung der Kläranlage.

Auch ohne Erweiterungsbau können mit der geringen Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplangebiet die Einleitwerte gemäß gültigem Einleitbescheid eingehalten werden.

Bad Homburg v.d.Höhe, 16. August 1988

gez. Lotz

Lotz
Statplanungsamt

gez. Weber

Weber
Stadtrat