

## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 6 B Teilbereich "Ober-Eschbacher Straße/  
Mainzer Straße/Gartenstraße/Kalbacher Straße"**

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 1. Er wird begrenzt durch das Straßengeviert Ober-Eschbacher Straße/Mainzer Straße/Gartenstraße/Kalbacher Straße. Der Planungsbereich wurde überwiegend in den 60er und 70er Jahren besiedelt. Die zunehmende Tendenz zur Bebauung im Inneren des Planungsbereichs mit den sich daraus ergebenden Erschließungsproblemen sowie Veränderungen der Straßenrandbebauung machen die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

### 2. Planungsrechtlicher Zustand

Die planungsrechtlichen Ausweisungen des B-Planes Nr. 6 B wurden aus dem Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt entwickelt, der dieses Viertel als Wohnbaufläche darstellt. Die Fläche "Ober-Eschbacher Straße/Mainzer Straße/Gartenstraße/Kalbacher Straße" gehörte ursprünglich zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 B "Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen", der im Laufe des Bebauungsplansverfahrens aus verfahrenstechnischen Gründen in zwei Teilbereiche untergliedert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 6 B Teilbereich "Ober-Eschbacher Straße/Mainzer Straße/Gartenstraße/Kalbacher Straße" wurde am 30.08.1990 als Satzung beschlossen. Nach dem Satzungsbeschluss wurde die Planung für die Flurstücke 1187, 1190/1 und 1188 gemäß § 3 (3) BauGB geändert.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Dieses Quartier schließt direkt an den dörflich strukturierten Ortskern Ober-Eschbach an, umschließt einen begrünten Innenbereich mit einer Bebauung in der zweiten Reihe und bildet an seiner Ostseite den Ortsrand. Dementsprechend differenziert sind Nutzung und Gestaltung dieses überwiegend zweigeschossigen, fast ausschließlich dem Wohnen vorbehaltenen, Bereichs.

Die Kalbacher Straße stellt die Fortsetzung der Hauptverkehrsachse aus dem Ortskern dar. Sie verbindet den Ortskern mit den Neubaugebieten und schließt die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn, Stadtbuss) ein. Von daher bietet es sich an, außer dem Wohnen auch Nutzungsarten mit gewerblicher Orientierung vorzusehen und somit die Struktur des Ortskerns fortzusetzen. Aus diesem Grund ist auch das Maß der baulichen Nutzung mit 0,35/0,7 entlang der Kalbacher Straße geringfügig höher angesetzt als für den übrigen Bereich.

Im Verlauf der Ober-Eschbacher Straße ist der Übergang vom Ortskern zum Außenbereich anhand der traufseitigen Gebäudestellung und der Erweiterung des Straßenraumes bereits jetzt deutlich ablesbar. Diese Struktur soll durch einheitliche Baukörpergrößen, Abstandsflächen und eine Begrünung des Straßenraumes stärker hervorgehoben werden. Die historische Schnittstelle zwischen Ringmauer und Hauptverkehrsachse wird städtebaulich durch die Bebauung und Begrünung der beiden Eckgrundstücke Ober-Eschbacher Straße 91/93 und 102 hervorgehoben.

Das Quartier besteht überwiegend aus 1- bis 2-Familien-Häusern. Von den vorhandenen 30 Häusern sind 23 mit ein bis zwei Wohneinheiten ausgestattet. In 4 Häusern befinden sich drei Wohneinheiten, die übrigen 3 Häuser haben vier Wohneinheiten. Diese vorhandene Struktur soll nicht zugunsten von Mehr-Familien-Häusern aufgegeben werden, weil eine Bevölkerungszunahme auch einen höheren Stellplatzbedarf mit sich bringen würde, weitere Stellplätze jedoch nicht auf allen Grundstücken mehr untergebracht werden können ohne den Charakter des in offener Bauweise errichteten Gebietes mit starker Durchgrünung zu zerstören. Auch lassen die Grundstückszuschnitte nicht in allen Fällen eine konfliktfreie Verdichtung zu. Der B-Plan muß daher in differenzierter Form regelnd durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücks- und Freiflächen, der Anzahl der Wohneinheiten und der Erschließungsflächen eingreifen.

Für die langen schmalen Grundstücke in der Gartenstraße ergibt sich naturgemäß ein größerer Regelungsbedarf. Hier wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude begrenzt und die Erschließung detailliert festgelegt, um nachbarliche Konflikte zu vermeiden.

Eine völlig andere Situation ergibt sich auf den Grundstücken Ober-Eschbacher Straße 91/93 und 95/97 aufgrund ihrer Zuschnitte. Auf dem Grundstück Ober-Eschbacher Straße 91/93 wurde während des B-Plan-Verfahrens die vorhandene Bebauung abgerissen und die Flurstücke vereint, so daß sich die Möglichkeit anbot, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auszuweisen und eine geringfügig höhere Ausnutzung zu ermöglichen. Die Festsetzung einer begrüneten Tiefgarage anstelle einer Fläche für Garagen und Stellplätze ist sowohl hinsichtlich des Lärmschutzes als auch der Begrünung von Vorteil. Um diese Begrünung sicherzustellen, wird der gesamte innere Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen und hinsichtlich der Zulässigkeit einer Tiefgarage innerhalb dieser Fläche eine Ausnahme erteilt.

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Ober-Eschbacher Straße 95 kann keinen Maßstab setzen für eine weitere Planung, da diese das Erschließungsproblem auf den rückwärtigen Grundstücksbereich verlagern und weder den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht werden würde. Die Bemühungen um eine ausgewogene Planung für dieses Grundstück führten zu verschiedenen unbefriedigenden B-Plan-Entwürfen. Ausgehend von der Zielsetzung nach Wahrung des Ortsbildes im Straßenbereich sowie einer zweiten Bebauung in einem ruhigen begrüneten Innenbereich, wurde

daher entschieden, entsprechend der Planung für das Eckgrundstück Ober-Eschbacher Straße 91/93 im Straßenbereich WB zu ermöglichen und eine zweigeschossige rückwärtige Bebauung mit Begrünung über einer Tiefgarage auszuweisen. Um eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten und eine Konzentration der Bebauung im vorderen oder rückwärtigen Grundstücksbereich zu vermeiden, wurde das Maß der Nutzung differenziert.

#### 4. Grünordnerische Maßnahmen

Der bereits bebaute Siedlungsbereich läßt nur begrenzte Möglichkeiten für grünordnerische Maßnahmen. Die Wohnbereiche haben große Grünflächen, deren Erhaltung und ausreichende Bepflanzung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung durch den B-Plan gesichert werden soll.

Die Kontur der ehemaligen Ringmauer ist an einem begrünten Fußweg auf den früheren Mauerparzellen, der sich bis zum Eschbach erstreckt, noch gut ablesbar. Im Bereich der Kreuzung Kalbacher Straße/Ober-Eschbacher Straße bis hin zur Mitte des Langwiesenswegs fehlt die Begrünung oder ist eher dürftig. Für diese Bereiche sieht die Bauleitplanung begrünte Vorgartenflächen und die Anpflanzung von Bäumen vor.

Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist in der rechtsgültigen Baumschutzsatzung geregelt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Strom und Trinkwasser erfolgt in ausreichendem Maße durch die jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen. Einzelbebauung kann ohne Schwierigkeiten an das Ortsnetz angeschlossen werden.

Das Planungsgebiet wird über den vorhandenen Hauptsammler entwässert, die vorgesehene Neubebauung kann ebenfalls an das Ortsnetz angeschlossen werden.

Löschwasser und Zufahrten für Löschfahrzeuge sind ebenfalls ausreichend.

Der Planungsbereich liegt in dem rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiet und unterliegt den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW, Arbeitsblatt W 101.

Bad Homburg/v.d.Höhe, 28.01.1992

gez. Weber

.....  
Weber  
Stadtrat  
Dezernat IV

gez. Lotz

.....  
Lotz  
Stadtplanungsamt