

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 76,
"Friedrichsdorfer Straße", Fassung vom 14.11.1989**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund mehrerer Teilungsanträge zum Zwecke der Bebauung innerhalb des künftigen Planbereiches zeichnet sich ab, daß die Anwendung des § 34 Baugesetzbuch als planungsrechtliches Instrumentarium nicht geeignet ist, zunehmendem Nutzungsdruck standzuhalten und die städtebauliche Ordnung auf Dauer zu gewährleisten.

Die Koordinierung der unterschiedlichen Belange, die durch Einzelvorhaben tangiert werden, bedürfen einer amtlichen Abwägung, die nur mittels des anzuwendenden Maßstabes des Einfügungserfordernisses gemäß § 34 Baugesetzbuch nicht geleistet werden kann. Es besteht daher ein Planungserfordernis, das mit der Regulationsintensität eines einfachen Bebauungsplanes zu bewältigen ist.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

In dem vom Hessischen Minister des Innern am 31.03.1987 genehmigten und mit Veröffentlichung am 06.07.1987 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Bestand

Die städtebauliche Situation des Gebietes ist geprägt durch aufgelockerte überwiegende Einfamilienhausbebauung mit - trotz Eingrenzung durch Verkehrsstrassen mit überörtlicher Funktion - hoher Wohnqualität. Kriterien hierfür sind unter anderem hoher privater gärtnerisch gestalteter Freiflächenanteil und adäquat zur Nutzungsdichte flächensparende Erschließung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Für die an der Beibehaltung der städtebaulichen Struktur des Bestandes orientierten Planung ist es ausreichend, einen Bebauungsplan mit einer Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplanes aufzustellen. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen greift für die Beurteilung zukünftiger Vorhaben - insbesondere für die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Bauweise - das Einfügungserfordernis gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Insbesondere soll das durch offene Bauweise mit hohem Anteil gärtnerisch gestalteter Freiflächen geprägte Wohnquartier in seiner Bauungs- und Gestaltungsstruktur und der Nutzungsart erhalten bleiben.

4.1. Bebauung

Als wesentliches Instrument für das Erreichen der gesetzten Ziele dient, korrespondierend mit der Festsetzung der GRZ, die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße. Als weiteres Regulatorium für die Nutzungsdichte wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei festgesetzt. Hierdurch soll insbesondere die zukünftige Verkehrsbelastung des Quartiers und auch der not-

wendige Stellplatzbedarf, der aufgrund der Erschließungssituation insgesamt auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, beschränkt werden.

4.2 Freiflächen und Gestaltung (Gestaltungssatzung)

Zur Sicherung der Zielsetzungen über die Gestaltung im Plangebiet ist es notwendig, landesrechtliche Vorschriften gemäß § 118 HBO zu erlassen. Ortsbildprägendes Kriterium der Baukörpergestaltung ist das geneigte Dach. Dies soll als Minimalanforderung zur Gestaltung zukünftiger Vorhaben als Anforderung festgeschrieben werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Dies umfaßt auch den Anspruch, durch Vorhaben bewirkten Eingriff in den vorhandenen Baumbestand und damit in die vorhandene Freiflächengestaltung auszugleichen. Auf Anregung des städtischen Grünamtes werden daher Vorschriften über die Anpflanzung von Bäumen erlassen.

Um den Versiegelungsgrad der Freiflächen und den damit einhergehenden Eingriff in den Grundwasserhaushalt sowie die zusätzliche Belastung der Abwasserbeseitigungsanlagen zu minimieren, sind die hauswirtschaftlichen Arbeits- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist über die L 3057 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die interne Erschließung des Quartiers erfolgt über die bereits bestehende Friedrichsdorfer Straße.

Zusätzliche Verkehrserschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

5.1 Lärm-Immissionen

Die Situation der verkehrsabhängigen Lärm-Immissionen ist durch die Vorbelastung geprägt, die aufgrund der an der Grenze des Plangebietes verlaufenden Verkehrsstrassen gegeben ist.

Für die verbindliche Bauleitplanung gilt das Prinzip, daß eine Vorbelastung hinzunehmen ist, soweit kein unzumutbarer städtebaulicher Mißstand vorliegt, der durch die Planung legalisiert werden soll. Dies ist hier nicht der Fall. Die bestehende Situation ist auch nicht als typische Konfliktsituation zu bewerten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher verzichtbar.

Damit jedoch bei Nutzungsänderungen oder ergänzender Bebauung die Immissionsschutzbelange die gebührende Berücksichtigung finden, sind der Belichtung und Belüftung dienende Öffnungen von Schlafräumen im Verlauf der Bundesbahntrasse nach Südosten oder Nordosten zu orientieren, analog dazu die entsprechenden Öffnungen im Verlauf der L 3057 nach Südwesten oder Nordwesten. Andere Anordnungen sollen möglich sein, wenn den entsprechenden Schutz gewährleistende Fenster Verwendung finden.

Eine entsprechende Prüfung ist im Einzelfall insbesondere in Abhängigkeit zur topographischen Situation im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durchzuführen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits im wesentlichen bebaut und wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen angedient. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der miteinander korrespondierenden Bebauungsplanfestsetzungen ist eine maximale Nachverdichtung durch 24 Wohneinheiten möglich.

Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Kanalisationsnetz.

6.1 Hochwasserabfluß

Auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und eines Gutachtens zur Hochwasserregulierung im Einzugsbereich des Eschbaches ist zwischen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und der Stadt Frankfurt eine Verwaltungsvereinbarung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens auf der Gemarkung Nieder-Eschbach getroffen worden.

Darüber hinaus sind für weitere Maßnahmen, die zur Hochwasserregulierung im Einzugsbereich des Eschbachs beitragen, wasserrechtliche Planfeststellungen eingeleitet worden.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen für eine behutsame Nachverdichtung kann im Verhältnis zu den derzeit anzuwendenden Vorschriften des § 34 BauGB als planungsrechtlicher Beitrag für Hochwasserregulierung gewertet werden.

Insbesondere die Vorschriften über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind im Sinne der Hochwasserregulierung wirksam.

Bad Homburg v.d.Höhe, 14.11.1989

gez. Lotz

.....
Lotz, Stadtplanungsamt

.....
Weber, Stadtrat