

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 78 A, "Tannenwald-Allee, Hindenburgring, Leopoldsweg, Stettiner Straße, Ernst-Moritz-Arndt-Straße"

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr.78 A liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 27.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch den Hindenburgring, im Süden durch den Leopoldsweg. Die Grundstücke Leopoldsweg Nr.3a,3b,5a, sowie Stettiner Str. Nr. 10 (Flurstücke Nr. 28/5, 29/5, 30/1,30/9 und 30/10) sind Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Westen und im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und die Tannenwald-Allee.

PLANUNGSVORGABEN UND ZWECK DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bauungsplanes wurde notwendig, um den Charakter des Gebietes und der dort vorhandenen Bebauung zu sichern. Zum anderen soll der Bauungsplan Festsetzungen treffen, die eine maßvolle Weiterentwicklung des Gebietes ermöglicht und nachteilige Auswirkungen auf den Bestand ausschließt.

Das Gebiet des Bauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festlegung eines großen Teiles des Geltungsbereiches als reines Wohngebiet (WR), sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen unterstreichen diese Planungsintention.

Eine maßvolle Verdichtung durch Erweiterungen und Neubauten wird nur soweit zugelassen, wie diese o.g. Zielsetzungen nicht verletzt werden, und sich Baumaßnahmen am Bestand orientieren. Neubaumöglichkeiten sind vor allem am Leopoldsweg und im Blockinnenbereich ausgewiesen. Da bei der Konzeption für den Blockinnenbereich die Erhaltung des parkartigen Grüns mit großen Freiflächen im Vordergrund steht, beschränkt sich der Plan auf eine punktuelle Bebauung mit einer kurzen Erschließungsanbindung.

Für den WR-Bereich wird eine Begrenzung auf 2 Wohneinheiten festgelegt. Damit wird die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausstruktur gesichert und eine übermäßige, in dem Gebiet untypische Verdichtung verhindert. Nachteiligen Auswirkungen, wie z.B. ein verstärktes Verkehrsaufkommen oder der erhöhte Stellplatzbedarf auf den jetzt durchgrüntem und bewachsenen Freiflächen, wird damit entgegengewirkt. Die Lage des Gebietes an der Tannenwald-Allee ist nicht geeignet für Wohnformen in Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise.

In einem Übergangsbereich zwischen der Tannenwaldallee Nr. 8 und den Grundstücken am Hindenburgring werden mit den Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet und als besonderes Wohngebiet (WA und WB) größere Nutzungsmöglichkeiten gegeben, ohne das Maß der Verdichtung wesentlich zu verändern.

Die Grundstücke im Bereich zwischen Tannenwaldallee Nr. 6 und Nr. 16 werden als Erhaltungsbereich festgesetzt. Die großzügigen Villenanwesen auf entsprechenden Grundstücken mit Großbäumen in parkartiger Umgebung sind im Zusammenhang und als gegenüber zu dem Villengebiet nördlich der Tannenwald-Allee gestaltungsprägend für diesen Bereich. Die 1-2 geschossige Gebäude sind in die parkartigen Grundstücke eingebettet und vermitteln ein geschlossenes Erscheinungsbild.

Das Gebäude des Hessischen Forstamtes Tannenwald-Allee Nr. 16, ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den Hindenburgring. An der stark befahrenen Durchgangsstraße können die Bauformen des Villengebietes sowie die wohnorientierten Nutzungen nicht ohne erhebliche Störungen fortgesetzt werden.

Der Bebauungsplan verfolgt hier das städtebauliche Ziel, zu der Hauptverkehrsachse einen angemessenen baulichen Abschluß zu bilden. Mit der Festlegung als besonderes Wohngebiet (WB) und den Festsetzungen zu Geschößzahl und max. Ausnutzung wird im Gegensatz zum westlichen Teil betont, daß eine der Innenstadtrandlage angemessene städtische Bebauung und Nutzung angestrebt wird.

Entsorgung

Gemäß einem Magistratsbeschuß vom 05.04.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt

Hochwasserabfluß

Das vorliegende städtebauliche Konzept bietet, gegenüber den derzeit noch bestehenden Bebauungsmöglichkeiten, eine weit präzisere Regelung des Hochwasserabflusses. Durch die enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die einschlägigen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen im Rahmen der Gestaltungssatzung, wird der Abfluß von Oberflächenwasser in das Kanalsystem so weit wie möglich eingeschränkt.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg um die Hochwasserregulierung im Zusammenhang dargestellt:

Der Eschbach ist als Wasserlauf III. Ordnung ein rechter Seitenbach der Nidda. Das Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach", Heuchelbach" und Kirdorfer Bach" gebildet.

Die Stadt hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidenten. Zusätzlich zu diesem Generalentwässerungsplan wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet. Dieses Gutachten mit dem Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für diese Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüberhinaus hat die Stadt Bad Homburg weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Für die Hochwasserrückhaltebecken "Dornbach" und "Dornbach Nebengraben" ist eine baureife Planung erarbeitet worden.