

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8  
"Beiderseits der Holzhäuser Straße"

### 1. Veranlassung

Die Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 wurde aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsplanung für die Knotenpunkte Quirinstraße, Frankfurter Landstraße, Holzhäuser Straße und Forsthausstraße, Frankfurter Landstraße - Anschluß Hessengärten - erforderlich. Die Verkehrsplanungen haben den städtischen Gremien vorgelegen. Die vom Bauausschuß und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Lösungen sind Grundlage für das neue B-Planverfahren.

Dies bedeutet eine wesentliche Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche gegenüber den Festsetzungen des B-Planes Nr. 8. Hauptsächlich betroffen hiervon sind die noch un bebauten Grundstücke an der Straße Alt Gonzenheim und an der Kartäuser Straße bzw. der Verbindungsstraße zwischen den Hessengärten und der Frankfurter Landstraße. Außerdem befaßt sich der Entwurf des geänderten B-Planes mit der Frage, inwieweit auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten verzichtet und ob an geeigneter Stelle ein öffentlicher Kinderspielplatz in diesem Geltungsbereich ausgewiesen werden kann.

### 2. Bebauung

Die vorhandene Bebauung Frankfurter Landstraße 95 und Kartäuser Straße 1 soll nicht mehr als Grünfläche festgesetzt werden. Die Bebauung an dieser Stelle soll erhalten bleiben und die Verbindung zwischen der Altbebauung Kartäuser Straße sowie Alt Gonzenheim schaffen.

Im B-Plan Nr. 8 ist ein Baugrundstück für Gemeinbedarf Kindergarten festgesetzt. Es liegt zwischen der Straße Zum Bornberg und der Bebauung an der Holzhäuser Straße. Da z. Zt. kein Bedarf besteht, eine solche Maßnahme zu realisieren und in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich von diesem Grundstück die Stadt genügend Grundbesitz hat, wird vorgeschlagen, die beabsichtigte Festsetzung eines Baugrundstückes für Kindergarten in dem zukünftigen Entwicklungsgebiet Bornberg mit vorzusehen.

Auf dem bisher festgesetzten Gemeinbedarfsgrundstück soll die Möglichkeit für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten gegeben werden.

Die Bebauung des Grundstückes zwischen Kartäuser Straße und der geplanten Verbindungsstraße zu den Hessengärten ist durch Vorentwürfe des Eigentümers schon konkretisiert worden, so daß die überbaubare Fläche dieser Bauabsicht angepaßt werden konnte. Sie nimmt die im B-Plan Nr. 8 vorgegebene Gliederung auf. Im Anschluß an das vorhandene Hochhaus soll ein 3-5geschossiger Baukörper errichtet werden, der sowohl Bezug nimmt auf die vorhandenen Neubauten als auch auf den Altbaubestand an der Kartäuser Straße und Ober-Eschbacher Straße. Die Nutzung bleibt dem Wohnen vorbehalten. Das Maß der Nutzung - GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 - und die Bauweise werden gegenüber dem B-Plan Nr. 8 nicht verändert. Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt von der Kartäuser Straße aus. Aufgrund der Beschlüsse des Magistrats und des Bauausschusses soll die Verlegung des Eschbaches in den Mühlgraben als Verrohrung durchgeführt werden.

Um die Verkehrsverhältnisse in der Straße "Alt Gonzenheim" zu verbessern, werden von dem Grundstück, ehem. Ries, ca. 500 m<sup>2</sup> Gelände benötigt. Die Verbesserung besteht darin, daß die Radien in den Kurven geringfügig ausgebaut werden, so daß die Straße einen entsprechenden Abstand von der angrenzenden Bebauung erhält und dadurch die Unfallgefahr (Beschädigung der Häuser durch Autos) entschärft wird.

Der dadurch bedingte Geländeverlust wird durch eine geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,35 und der GFZ von 0,8 auf 0,9 ausgeglichen. In bezug auf die Geschößzahl wird auf diesem Grundstück bei der Änderung die 5geschossigkeit nicht mehr festgesetzt. In der Regel sollen die Baukörper nur 3geschossig sein, wobei eine Erhöhung an städtebaulich vertretbaren Stellen auf 4 Geschosse als Ausnahme (Kannbestimmung) vorgesehen ist.

In Abänderung des vorhandenen B-Planes Nr. 8 ist auf diesem Grundstück auch ein Kinderspielplatz von ca. 450 m<sup>2</sup> ausgewiesen worden. Er ist im Zusammenhang mit dem Fuß- und Radweg entlang des Kirdorfer Baches angeordnet worden.

### 3. Verkehr

Die geplante Straße, die das Wohngebiet "Hessengärten" und später die Entwicklung am Bornberg erschließt, bildet mit der Forsthausstraße in Gegenlage und der Ober-Eschbacher Straße/ Frankfurter Landstraße eine Kreuzung.

Bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Durchführung von Fuß- und Radwegen berücksichtigt worden. Sowohl die Fahr- und Laufrichtungen von und nach den Hessengärten, von und nach Bad Homburg "Möhrenwiesen" als auch aus der Ober-Eschbacher Straße sind aufgenommen worden.

Um die Wohnbauflächen entlang der Frankfurter Landstraße und der Straße Alt Gonzenheim vor den Einwirkungen des Verkehrslärms zu schützen, wurden bauliche Vorkehrungen zum Schutze gegen Verkehrslärm durch Festsetzungen in Textform angeordnet.

#### 4. Gewässerausbau - Eschbach und Kirdorfer Bach

Der Gewässerabschnitt zwischen Abwasserpumpstation Gonzenheim bis zur Gemarkungsgrenze Gonzenheim/Ober-Eschbach hat eine Länge von ca. 108 m, er hat einen s-förmigen Verlauf, wird von der geplanten Straße "In den Hessengärten" in einer Breite von ca. 14 m (Fahrbahn, Bürgersteig, Radweg) überquert. Es wurde sowohl die Führung des Bachlaufes im offenen Profil als auch die Verrohrung im Rechteckprofil untersucht.

Bei offener Führung des Bachlaufes in dem o. a. Bereich würde sich ein Trapezprofil mit Böschungsneigung zwischen 1 : 1,5 bis 1 : 1,8 ergeben. Um einen möglichen Wasserstand bis zu 2,50 m Höhe aufnehmen zu können, errechnet sich daraus eine Profildbreite von 12,30 bis 16,30 m. Zwischen dem offenen Bachbett und der Bebauung müßte ein noch zu bestimmender Abstand eingehalten werden, der mit dem Wasserwirtschaftsamt noch abgestimmt werden müßte. Ebenso müßte die Zugänglichkeit gesichert sein. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder sonstigen Gehölzen wäre in diesem Bereich nicht möglich. Die offene Führung des Baches würde ein Gelände von ca. 1.175 m<sup>2</sup> von der festgesetzten Baufläche in Anspruch nehmen. Diese Fläche wäre von dem Baugrundstück der Neuen Heimat abzutrennen und zu erwerben. Die Brücke über dem offengeführten Bach müßte aufgrund des s-förmigen Verlaufes eine längere Spannweite überwinden. Das Brückenbauwerk würde dann Mehrkosten in Höhe von etwa 1,5 Mio. verursachen.

Der Ausbautwurf für den Eschbach im Streckenabschnitt ab Abwasserpumpstation Gonzenheim bis Autobahn wurde vom Ingenieurbüro Niklas durchgeplant und abgestimmt. Dieser liegt z. Zt. als Planfeststellungsunterlage dem Wasserwirtschaftsamt in Wiesbaden vor.

In dem anstehenden Bereich sieht der Entwurf ein geschlossenes Rechteckprofil vor, um eine größere Grundstücksinanspruchnahme, einen höheren Kostenaufwand sowie Entschädigungsansprüche zu vermeiden. Die Verrohrung des o. a. Streckenabschnittes bedeutet die Weiterführung des bestehenden Profiles 6,00 m / 1,95 m bis zur Gemarkungsgrenze Gonzenheim / Ober-Eschbach. Zur Durchführung dieser Verrohrung genügt es, vom Grundstückseigentümer (Neue Heimat) eine Grunddienstbarkeit zu bekommen. Ein Geländeerwerb kann dadurch entfallen. Ebenso wird eine Freifläche gewonnen, die durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Grünfläche eine Bereicherung für diesen Stadtteil darstellt, im Gegensatz zu dem offenen zuvor beschriebenen Trapezprofil.

Aufgrund des großen Flächenbedarfs bei offener Bachführung, den damit verbundenen Mehrkosten von 1,5 Mio. DM und den negativen landschaftsgestalterischen Auswirkungen eines gefaßten Bachlaufes, der in den Sommermonaten kein oder nur geringfügig Wasser führt und bei der räumlichen Enge von einem relativ aufwendigen Brückenbauwerk überspannt wird, ergibt die Abwägung, daß einer Verlängerung der vorhandenen Verrohrung des Eschbaches um ca. 100 m der Vorzug zu geben ist, um damit die Möglichkeit einer geschlossenen, ansehnlichen Begrünung zu eröffnen und erhebliche Kosten einzusparen.

Für den Abschnitt des Kirdorfer Baches zwischen Bornberg und Holzhäuser Straße sieht der baureife Entwurf aus wassertechnischen Gründen eine Regulierung des Bachbettes als offenes Trapezprofil vor. Um das Profil optisch günstig zu gestalten und gleichzeitig den notwendigen Abschlußquerschnitt für das Berechnungshochwasser zu erhalten, wird der entlang zum Bach vorgesehene Fußweg in den Bachquerschnitt integriert.

Der Entwurf dieser Planung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

## 5. Grünordnerische Maßnahmen

Um den landschaftsplanerischen sowie landschaftsschützenden Zielen Rechnung zu tragen, wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Die vorhandenen Grünflächen an der Holzhäuser Straße, der Frankfurter Straße als auch der Bereich des umzulegenden Bachbettes wurden als Grünflächen festgesetzt. Ergänzend wurden weitere Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

Über ein Pflanzgebot für Bäume 1. und 2. Ordnung entlang des Kirdorfer Baches und entlang der südlichen und östlichen Erschließungsstraßen soll sichergestellt werden, daß die durch Planeinzeichnung gekennzeichneten Flächen mit landschaftsgerechten Bäumen bepflanzt werden. Textfestsetzungen sollen des weiteren bewirken, daß von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 10 % mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen sind. Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist in der rechtsgültigen Baumschutzsatzung geregelt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 26.04.1982

Stadtplanungsamt

gez. Lotz

L o t z