

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49 - Kälberstücksweg / Hohemarkstraße /
Saalburgstraße - der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt an der Kreuzung der Hohemarkstraße (B 455) mit der Saalburgstraße.

Die Fläche, die städtebaulich neugeordnet werden soll, ist das ehemalige Betriebsgelände der Reifenfabrik Peters Pneu Renova mit einer Größe von ca. 4,8 ha. Die vorhandenen Betriebsgebäude, bis auf das Verwaltungsgebäude an der Saalburgstraße, sollen abgebrochen werden. Zum Überwiegenden Teil wird das Gelände wieder für gewerbliche Zwecke erschlossen. Hauptsächlich sollen hier Verwaltungseinrichtungen untergebracht werden. Bereits im Flächennutzungsplan ist eine dem angrenzenden Wohngebiet gemäße Gliederung vorbereitet worden. Als Gliederung des Gewerbegebietes wird festgesetzt, daß nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und solche Gewerbebetriebe und gewerbliche Anlagen zulässig sind, von denen keine stärkeren Immissionen ausgehen, als im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, gemessen an der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet. Lagerplätze sind unzulässig.

Als Übergang zu dem vorhandenen reinen Wohngebiet wird ein Teil des ehemaligen Fabrikgeländes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für die Bebauung sowohl der Gewerbebauten als auch für das Wohngebiet wurde ein Vorschlag entworfen. Dieser Bebauungsvorschlag vom 20.10.1980 liegt als weitere Information der Begründung bei.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Saalburgstraße und von der geplanten Seitenstraße. Grundstückszufahrten von der Hohemarkstraße (B 455) sind ausgeschlossen. Der Kälberstücksweg, der heute noch in Einbahnrichtung befahren wird, wird aufgrund der Forderungen des Polizeikommissariats Bad Homburg v.d.Höhe und der Straßenverkehrsbehörde des Hochtaunuskreises zukünftig nicht mehr an die Hohemarkstraße angebunden sein. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Flüssigkeit des Verkehrs - "Linksabbieger von der Hohemarkstraße aus Richtung Oberstedten behindern in erheblichem Umfang den fließenden Verkehr. Es ist ein Unfallschwerpunkt entstanden" - wird diesen Belangen Rechnung getragen. Der Kälberstücksweg soll als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut und deklariert werden. Die Trassenbreite ist darauf abgestimmt.

Entwässerung:

Für die Entwässerung wird z. Z. ein Entwurf aufgestellt und in Kürze dem Wasserwirtschaftsamt in Wiesbaden zur Genehmigung vorgelegt.

Der bereits dem Wasserwirtschaftsamt im Konzept vorliegende Generalentwässerungsplan sieht die Entwässerung des Planungsgebietes im Mischsystem vor. Um eine Überlastung der bereits in der Saalburgstraße bestehenden Kanalisation zu vermeiden, werden die anfallenden Mischwässer mit weiteren Abwässern aus dem Kälberstücksweg zu einer neuen Entlastungsanlage geführt. Diese ist unmittelbar östlich der Hohemarkstraße vorgesehen. Vor Erteilung der Genehmigung kann mit dem Bau der Erschließungsanlage nicht begonnen werden.

Wasserversorgung:

Der ehemalige Gewerbebetrieb "Peters Pneu" wurde vor Stilllegung von der Mittelzone aus versorgt. Es ist jedoch gemäß Entwurf vorgesehen, das Gebiet "Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße" enthalten im Bebauungsplan Nr. 49, der Hochzone zuzuordnen. Bis auf die Verlegung von 2 Hauptversorgungsleitungen wurden hierfür die Voraussetzungen geschaffen. Mit dem Abschluß der Maßnahme kann bis 1983 gerechnet werden. Unabhängig hiervon ist die Wasserversorgung des anhängigen Baugebietes - Wohn- und Gewerbegebiet - druck- und mengenmäßig gesichert. Dies besorgten bislang 2 Zuleitungen (NW 150 bzw. 100), die von der Hauptleitung NW 300 in der Saalburgstraße abzweigen. Diese Situation verbleibt auch nach Einrichtung der Hochzone. Lediglich erhöht sich der Versorgungsdruck von derzeit 4 auf 8 Bar. Der erhöhte Druck ist daher in diesem Raum an einigen Stellen mit Druckminderventilen abzubauen.

Der Bedarf des künftigen Gewerbegebietes wird bei ca. 6m³/d liegen. Für die Brauch- und Löschwasserversorgung der beiden Wohnblöcke ist in der Stichstraße die Verlegung einer Leitung mit NW 150 mit einem Oberflurhydranten vorgesehen. In dem ausgewiesenen Gehweg - Verbindungsweg zu einem bestehendem - soll eine Leitung NW 100 verlegt und mit einer vorhandenen NW 100 zwecks Ringschluß verbunden werden.

Eine Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz §§ 45 ff. ist nicht vorgesehen.

Die Kosten der Erschließung werden zu 90% von den Anliegern erhoben.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 13.2.1981

Dipl.-Ing. Lotz
Leiter des Stadtplanungsamtes

gez. Lotz