

Begründung

Bebauungsplan Nr. 100

„Dietigheimer Straße / Schwalbacher Straße“

Änderung von Teilen der Bebauungspläne NW 11 und Nr. 65 E

Inhalt

1.0 Planungsanlass

2.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

3.0 Geltungsbereich

4.0 Bestand

4.1 Art der Nutzung

4.2 Verkehr

5.0 Planung

5.1 Baugrundstück für Gemeinbedarf

5.2 Mischgebiete

5.3 Festplatz

5.4 Grünflächen

5.5 Verkehrsflächen

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Heilquellenschutzgebiet

7.2 Trinkwasserversorgung

7.3 Abwasserbeseitigung

7.4 Oberirdische Gewässer

8.0 Altstandorte / Altablagerungen

9.0 Landschaftsplanerische Belange

10.0 Teilungsgenehmigungssatzung gem. § 19 BauGB

Begründung

Bebauungsplan Nr. 100

„Dietigheimer Straße / Schwalbacher Straße“

Änderung von Teilen der Bebauungspläne NW 11 und Nr. 65 E

1.0 Planungsanlass

Bei der Erörterung des Feuerwehrentwicklungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.06.1995 beschlossen, den Hauptstützpunkt an der Dietigheimer Straße einzurichten und für diesen Bereich eine städtebauliche Gesamtplanung aufzustellen. Diese Planungen sind in einer öffentlichen Auslegung vom 16.03.1998 bis zum 17.04.1998 bekannt gemacht worden.

Zwischenzeitlich konnten die Planungen zum Feuerwehrstützpunkt konkretisiert werden. Darüber hinaus hat sich auch aufgrund des Bedarfs an Flächen für Berufsbildungseinrichtungen in diesem Bereich der Anlass ergeben, den Gesamtbereich für die verschiedenen Nutzungen - wie Feuerwehr, Festbetrieb und Dienstleistungen - neu zu ordnen.

2.0 Ziel der Stadtentwicklung

Das Plangebiet zwischen Dietigheimer Straße und Schwalbacher Straße umfasst insgesamt ca. 4,6 ha und befindet sich in zentraler Lage am westlichen Rand der Innenstadt, von der es durch die Dietigheimer Straße abgetrennt ist. Das Gebiet wird wesentlich geprägt durch eine in seinem Zentrum gelegene, ca. 1,7 ha große Freifläche, die als Festplatz genutzt wird. Die an ihrem jetzigen Standort an der Schwalbacher Straße verkehrstechnisch sehr ungünstig gelegene zentrale Feuerwache der Stadt Bad Homburg befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Festplatz.

Ziel der Entwicklung ist es einerseits, die Feuerwache an die Dietigheimer Straße zu verlagern und außerdem durch Umwandlung einer Teilfläche des heutigen Festplatzgeländes das Mischgebiet im südlichen Planbereich zu arrondieren. Die nach dieser Umschichtung entstehende, zusammenhängende Freifläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha kann weiterhin als Festplatz genutzt werden.

3.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 9. Er wird begrenzt durch die Dietigheimer Straße, den Heuchelbach, die Schwalbacher Straße und den ehemaligen Fußweg auf der alten Bachparzelle des Hubbaches zwischen Dietigheimer- und Schwalbacher Straße.

Der Bebauungsplan beinhaltet Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 65 E und NW 11. Die hierin getroffenen Festsetzungen werden dem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 angestrebten Entwicklungsziel nicht gerecht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 100 werden diese Teilbereiche geändert.

4.0 Bestand

Der Planbereich war bis Mitte des 19. Jahrhunderts noch unbebaut. Danach entstand auf dem ehemaligen Grünland (Bleiche) in ungeordneter Form eine Ansiedlung verschiedener Gewerbebetriebe und Sportanlagen (Molkerei und Futtermittel / Sportplatz und Reitstall). Anfang dieses Jahrhunderts entstanden entlang der Dietigheimer Straße (damals: Neuer Weg) einzelne Stadtvillen.

Die Feuerwache wurde 1964, nachdem die Schwalbacher Straße entstanden war, in Betrieb genommen. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Molkerei abgerissen, um an dieser Stelle eine Wohnbebauung entstehen zu lassen. Dieses Projekt wurde allerdings nicht realisiert. In dem 1967 aufgestellten Bebauungsplan NW 11 wurde statt dessen ein Baugrundstück für Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude öffentliche Einrichtungen – festgesetzt. Unter anderem war vorgesehen, auf dieser Fläche den Neubau der Stadtverwaltung zu realisieren. Nach der Entscheidung, diese Fläche nicht für ein Verwaltungsgebäude zu nutzen, wurden die Grundstücke nach und nach freigelegt und seitdem als provisorischer Festplatz genutzt.

4.1 Art der Nutzung

Hinsichtlich der Nutzungsarten ist der Planbereich differenziert zu betrachten. Im Flächennutzungsplan ist der bebaute Bereich der Dietigheimer Straße und Am Heuchelbach als Wohnbaufläche und das Grundstück Dietigheimer Straße 6 als gemischte Baufläche dargestellt. Der übrige Bereich wird bis auf das Gelände der Feuerwache (Baufläche für Gemeinbedarf) als Grünfläche (sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen z. B. Festplatz u. a. sowie wohnungsferne Gärten) bezeichnet. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen den heutigen Nutzungen.

4.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Dietigheimer Straße und die Schwalbacher Straße erschlossen.

Der Festplatz wird von der Dietigheimer Straße her über die Zuwegung „Am Heuchelbach“ erschlossen.

5.0 Planung

Das Planungsziel besteht im Wesentlichen darin, die verschiedenen Nutzungen - wie Feuerwache, Festplatz, Grünflächen und die Baugebiete - mit Mischgebietsnutzung in Lage und Umfang in sich und aufeinander abzustimmen und dabei die städtebauliche Situation entscheidend zu verbessern. Der Festplatz soll dabei um das durch Verlagerung der Feuerwehr frei gewordene Grundstück erweitert und neu geordnet werden.

In Ergänzung der vorhandenen Bebauung an der Dietigheimer Straße soll der hinter diesen Grundstücken liegende Bereich arrondiert und einer Mischgebietsnutzung zugeführt werden.

5.1 Baugrundstück für Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Das für die Feuerwache festgesetzte Grundstück beinhaltet eine Fläche von ca. 10.000 qm und ist auf das notwendige Raumprogramm abgestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 3.500 qm. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. III. Die Errichtung eines Übungsturmes ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

Das Grundstück wird über die Dietigheimer Straße erschlossen. Es ist vorgesehen, von der Wachstation aus im Einzelfall die Verkehrsampeln der Knotenpunkte Untertor und Dietigheimer Straße / Höhestraße zu steuern. Gleichfalls soll der Mittelstreifen in der Dietigheimer Straße per Schranke geöffnet werden können, sodass die Einsatzfahrzeuge in alle Richtungen ungehindert abfahren können.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahme in der Dietigheimer Straße kann auch eine noch ausstehende Korrektur der Straßenabgrenzung in diesem Bereich vorgenommen werden. Beim damaligen Ausbau der Dietigheimer Straße musste die Linienführung wegen eines bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Dietigheimer Straße 6 (Plangrundstück für die neue Feuerwache) verschwenkt werden. Dieses Gebäude wurde inzwischen abgerissen, sodass jetzt die Begradigung an dieser Stelle nachträglich erfolgen kann. Im Bebauungsplan ist diese Veränderung der Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt worden.

Das Feuerwehrgrundstück erhält eine weitere Zufahrt von der Schwalbacher Straße her, sodass die Bediensteten und die Einsatzkräfte auch von dort das Gelände erreichen können.

5.2 Mischgebiete

Im südlichen Bereich des Festplatzes wird in Anlehnung an die benachbarten, vorhandenen Nutzungen zwecks angemessener Erweiterungsmöglichkeiten ein Mischgebiet festgesetzt. Von der Mischgebietenutzung werden ausgenommen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Das Maß der Nutzung entspricht mit GRZ 0,4 und GFZ 1,2 der bereits vorhandenen Bebauung an der Dietigheimer Straße. Das städtebauliche Konzept sieht eine Zeilen- bzw. Riegelbebauung mit 3-geschossigen Baukörpern vor. Die 3-geschossigen Gebäuden können durch 1-geschossige Verbindungs- und Vorbauten erweitert werden.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Dietigheimer Straße und Am Heuchelbach lässt der Bebauungsplan Entwicklungsspielraum zu.

5.3 Festplatz

Die derzeitige Nutzung des freien Geländes als Festplatz war als Übergangslösung gedacht, nachdem die ursprünglich seit 1967 vorgesehene Verwendung der Flächen für ein Rathaus aufgegeben wurde.

Das Grundstück, auf dem der heutige Festplatz liegt, hat eine Gesamtgröße von ca. 17.000 qm. Einzelne Bereiche sind jedoch unbefestigt, sodass tatsächlich ca. 14.500 qm für den Festbetrieb in Anspruch genommen werden können.

Nach Verlagerung der Feuerwehr in den geplanten Neubau an der Dietigheimer Straße kann das Festplatzgelände insgesamt so arrondiert und neu geordnet werden, dass es besser nutzbar und erschließbar ist. Durch Anordnung eines mindestens 5 m breiten Pflanzstreifens, der den Platz umgrenzt, können Störungen für die angrenzenden Gebiete reduziert werden.

Für den neuen Festplatz steht dann eine Fläche von ca. 15.000 qm zur Verfügung. Diese wird weiterhin von der Schwalbacher Straße, der Dietigheimer Straße und der Zuwegung Am Heuchelbach erschlossen. Beim Neuausbau des Platzes sind Vorkehrungen für Versorgungseinrichtungen zu treffen. Die Frage, in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen der neu anzulegende Festplatz zukünftig als Parkplatz genutzt werden wird, kann im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden. Diese Fläche wird ausschließlich als Festplatz festgesetzt. Allerdings ist es sinnvoll, in den Zeiten, an denen der Platz nicht als solcher genutzt wird, hier den Bedarf an innenstadtnahen Stellplätzen teilweise zu decken. Dafür ist es notwendig, über das Planungsrecht hinausgehende Ordnungsregelungen zu treffen, in denen der Umfang, die Benutzerkreise, die Zeiten sowie die Zu- und Abfahrten festgelegt werden.

Zur Vorbereitung einer entsprechenden Nutzungsregelung wurde, parallel zum Bebauungsplanverfahren, eine verkehrliche und schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchungen führen selbst bei Annahme einer intensiven Nutzung des Festplatzes als öffentliche Stellplatzanlage zu dem Ergebnis, dass keine Konfliktpotentiale bestehen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht zu ergreifen.

Da die Stellplätze mit dem überschlägigen Verfahren der „sogenannten Parkplatzlärmstudie“ (Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen) berechnet wurden, sind die Immissionen als obere Abschätzung zu verstehen, sodass tatsächlich noch geringere Schallemissionen an den umliegenden Immissionsaufpunkten zu verzeichnen sein werden.

5.4 Gärten und Grünflächen

Die vorhandenen Gärten entlang des Heuchelbaches werden dem Bestand und den Darstellungen des FNP entsprechend als Kleingärten festgesetzt.

5.5 Verkehr

Das vorhandene Verkehrsnetz bleibt erhalten. Die im heutigen Feuerwehrgelände untergegangene Wegeparzelle wird wieder durchgängig als Fußweg geöffnet und dient im westlichen Teil als rückwärtige Zufahrt zum Feuerwehrgelände.

Der neue Standort der Feuerwache an der Dietigheimer Straße erfordert, wie bereits im Kapitel 5.1 beschrieben, verkehrlenkende Maßnahmen für den Einsatzfall in dem Abschnitt zwischen Untertor und Höhestraße.

Die Straßenparzelle „Am Heuchelbach“ wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt. Es soll kein Durchgangsverkehr zwischen Wiesbadener Straße und Dietigheimer Straße erfolgen. Deshalb wird für den mittleren Straßenabschnitt die Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sämtliche Grundstücke in dem als Baugrundstück für Gemeinbedarf (Feuerwehr) festgesetzte Bereich sowie das Festplatzgelände sind im Besitz der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandsarrondierung bzw. maßvolle Erweiterungen handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. Das neu festgesetzte Mischgebiet und die neue Feuerwache werden an das Ver- und Entsorgungsnetz an der Dietigheimer Straße angeschlossen.

Zur Zeit wird das bestehende Abwassersystem saniert. Ein neuer Mischwasserhauptsammler DN 700/800 wurde im Bereich des Festplatzes verlegt.

7.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone C des Heilquellenschutzgebietes und außerhalb der Wasserschutzgebiete.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut. Es findet nur eine Umschichtung bzw. Arrondierung bestehender Bauteile statt. Dieses Entwicklungspotential ist bereits heute auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 30 BauGB gegeben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungen eng begrenzt. Es ist daher nicht zu befürchten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 100 die Einwohnerzahl in einem Maß erhöht wird, das die Trinkwasserversorgung beeinträchtigt.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig mit Kanälen erschlossen. Die Entwässerungsart entspricht dem Trennsystem in der Schwalbacher Straße und dem Mischsystem ab der Dietigheimer Straße. Entsprechend den Ausführungen des Generalentwässerungsplanes von 1990 ist die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems ausreichend.

7.4 Oberirdische Gewässer

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den in diesem Abschnitt offen geführten Heuchelbach an.

Nach § 59 HWG ist ein naturnaher Gewässerzustand herzustellen und zu erhalten. Dazu gehört die Neupflanzung einer standortgerechten Ufervegetation. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist Rechnung zu tragen.

Als Entwicklungsgrundlage für Maßnahmen in Bad Homburg v.d.Höhe liegen das Entwicklungskonzept „Naturnahe Nidda“ des Wasserverbandes Nidda (1995) und das Gutachten von Berneth und Tobias (1992) vor.

Der betroffene Abschnitt des Heuchelbaches ist zur Renaturierung mit der Priorität I ausgewiesen. Vorgeschlagene Ausführungsmaßnahmen sind Beseitigung von hartem Ufer- und Stahlverbau und Sicherung des Ufers durch Umgestaltung des Profilquerschnittes.

8.0 Altstandorte / Altablagerungen

In der Verdachtsflächenkartei sind zwei Altstandorte eingetragen.

Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Betrieb zur Montage von Heizungsanlagen in der Dietigheimer Straße 24. Das Gefährdungspotential hinsichtlich einer von dem Grundstück ausgehenden Umweltbeeinträchtigung ist als gering einzustufen.

Bei dem zweiten Altstandort handelt es sich um das ehem. Grundstück „Am Heuchelbach 4“: (südlicher Teil des heutigen Festplatzes). Hier wurde ein Bau- und Stuckgeschäft mit Großhandel in Spezialbaustoffen betrieben.

Auf dem gleichen Grundstück wurde zwischen 1934 und 1979 mit Kartoffeln, Futter- und Düngemittel sowie Zoobedarf gehandelt. Darüber hinaus wurde dort eine Molkerei betrieben. Später wurden Teile der Gebäude und des Geländes als städtischer Bauhof genutzt. Das Gefährdungspotential hinsichtlich einer von dem Grundstück ausgehenden Umweltbeeinträchtigung ist als mäßig bis hoch einzustufen. Schäden sind bisher nicht bekannt. Die durchgeführten Untersuchungen haben keine relevanten Belastungen ergeben.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt ein ehem. Bunker, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist. In diesem Bereich gibt es auch flächenhafte Auffüllungen bis zu einer Tiefe von ca. 2 m. Das Bodenmaterial ist z. T. mit Schadstoffen belastet und kann u. U. nach einem Ausbau nicht vollständig frei wieder verwendet oder deponiert werden.

Bei dem Rückbau der jetzigen Feuerwache an der Schwalbacher Straße sind aufgrund der bisherigen Nutzung umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.

9.0 Landschaftsplanerische Belange

Bereits in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 100 „Dietigheimer Straße / Schwalbacher Straße“ in der Fassung vom 06.01.1998 wurde der landschaftsplanerische Beitrag vom 28.02.1997 mit Ergänzung vom 10.11.1997 eingearbeitet. Die in der Bebauungsplanentwurfsfassung vom 04.05.2001 vorgenommenen Änderungen sind hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit gering. Daher wurde keine neue Bilanzierung vorgenommen.

Die Wohnbebauung an der Schwalbacher Straße im Entwurf vom 06.01.1998 umfasste 2.370 m² bebaute Fläche, die umgeben waren von 3.560 m² Freiflächen einschließlich begrünten Tiefgaragen, die als strukturarme Gärten / Ziergärten bewertet wurden.

Die im neuen Entwurf vorgesehene Mischgebietsnutzung lässt eine Bebauung im Umfang von ca. 2.260 m² zu, die von 110 m² begrünten Tiefgaragenflächen und ca. 2.000 m² Freiflächen umgeben sind, die überwiegend ebenfalls als Grünflächen angelegt werden und damit als strukturarme Gärten / Ziergärten zu bewerten sind.

Die sonstigen Flächen entsprechen im Wesentlichen den Planungen des alten Entwurfes. Der Festplatz wird zwar verlagert, hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung aber nur geringfügig verändert. Die landschaftsplanerische Bewertung bleibt damit unverändert.

Die Aussagen des Landschaftsplanerischen Beitrages vom Februar 1997 behalten damit im Wesentlichen ihre Gültigkeit. Ein Großteil der dort formulierten Vorschläge zu Grünfestsetzungen sind im jetzt vorliegenden Entwurf enthalten.

Gegenüber dem Entwurf vom 06.01.1998 werden die Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr dem Eingriff zugeordnet. Die Zuordnung nach § 9 (1a) BauGB dient ausschließlich als Grundlage für eine Kostenerstattung nach § 135 a BauGB. Da im vorliegenden Bebauungsplanentwurf von den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen die öffentlichen Flächen betroffen sind, kann daher auf eine Zuordnung verzichtet werden.

10.0 Teilungsgenehmigungssatzung gem. § 19 BauGB

Mit dem Bebauungsplan Nr. 100 werden neben der Sicherung des Standortes für die neue Feuerwache und des Festplatzes auch die städtebauliche Struktur des zum Teil bereits bebauten Mischgebietes im südlichen Planbereich festgesetzt. Die Einhaltung dieser Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die Bauweise, ist daher von besonderer Bedeutung. Aus diesen Gründen wird durch Satzung bestimmt, dass Grundstücksteilungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 01.08.2002

DEZ 1

Fachbereich Stadtplanung

gez. R. Wolters

(R. Wolters)
Oberbürgermeister

gez. J. Hölz

(J. Hölz)
Fachbereichsleiter

Planung:

AG 5, Dipl.-Ing. Architekten BDA Böttger, Klie, Pilz, Darmstadt