

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 16, Änderungsverfahren 2002,
„Viktoriaweg, Höllsteinstr., Schillerstr., Schopenhauerstr.“**

- 1.0 Zielsetzung
- 2.0 Gebietscharakteristik, Flächennutzungsplan
- 3.0 Planungsanlass
- 4.0 Geltungsbereich
- 5.0 Bestand
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauliche Dichte
 - 5.3 Gebäudetypen und Wohneinheiten
 - 5.4 Denkmalschutz
 - 5.5 Grünflächen
 - 5.6 Verkehr
- 6.0 Planung
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Räume für freie Berufe
 - 6.1.2 Anzahl der Wohneinheiten
 - 6.1.3 Mobilfunkanlagen
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Grundflächenzahl
 - 6.2.2 Geschossflächenzahl
 - 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
 - 6.3 Bauweise
 - 6.3.1 Mindestgrundstücksgrößen – und breiten
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 6.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.7 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 HBO
- 7.0 Berücksichtigung umweltschützender Belange, Umweltverträglichkeitsprüfung
- 8.0 Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Trinkwasserversorgung

unter Mitwirkung des Planungsbüros:

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG
STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

D. LOCHER · W. SCHWANTES · W. SCHWINGE · S. ZOEPPRITZ
DIPL.-ING. · FREIE ARCHITEKTEN BDA · FREIE STADTPLANER SRL
ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART (OSTHEIM)
TEL 0711/9 25 75-0 FAX 9 25 75-30 E-MAIL post@orplan.de

1.0 Zielsetzung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein ruhiges Villengebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die lockere, durchlässige Bebauungsstruktur, die großzügig bemessenen, stark begrünten Grundstücke sowie die ruhigen Wohnstraßen machen den besonderen Charakter dieses Gebietes aus und tragen erheblich zu dessen hoher Wohnqualität bei. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 16 ist es, diesen hochwertigen Gebietscharakter zu erhalten und daher einer stärkeren baulichen Verdichtung entgegenzuwirken bzw. nur eine maßvolle Weiterentwicklung zuzulassen.

Bedeutsam für die Erhaltung des Gebietscharakters ist vor allem die Bestimmung über die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Als Richtwert wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt. Durch diese Beschränkung der Wohndichte soll die Erhaltung der oben beschriebenen, für die Wertigkeit des Gebietes so wichtigen, städtebaulichen Merkmale gesichert werden.

Eine stärkere Verdichtung mit Zwei- oder gar Mehrfamilienhäusern, wie sie in einigen Bereichen des Gebietes schon anzutreffen ist, würde dagegen zu einer Gebietsumstrukturierung führen, die aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist. Dem gegenüber hat die Stadt Bad Homburg Gebiete ausgewiesen und erschlossen, die für den verdichteten Wohnungsbau besser geeignet sind und in die gesamtstädtische Wohnungsbauentwicklung eingebunden wurden.

2.0 Gebietscharakteristik, Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist Teil eines größeren, zusammenhängenden Wohngebietes, das sich vom Rande des Hardtwaldes bis zum Grünzug entlang des Kirdorfer Baches erstreckt, der in den sog. Jubiläumspark eingebettet ist. Die Lage zwischen Hardtwald und Kurpark sowie die oben genannten, besonderen Gebietsmerkmale haben dazu geführt, dass das Siedlungsgebiet zu einem der attraktivsten Wohngebiete der Stadt Bad Homburg wurde.

Der umfängliche Baumbestand auf den Wohngrundstücken gibt weiten Teilen des Gebiets den Charakter einer Walsiedlung, in der das Grün und die großkronigen Bäume die Bebauung dominieren. Auch der angrenzende Hardtwald verleiht dem Gebiet mit seinem hohen, alten Baumbestand seine besondere Prägung, weswegen es im Volksmund wohl auch „Hardtwaldgebiet“ genannt wird. Die starke Durchgrünung hat nicht nur für das Wohngebiet selbst, sondern auch aus gesamtstädtischer Sicht eine besondere klimatische Bedeutung. Im Südwesten schließt das Hardtwaldgebiet an die Parkflächen des Kurparks an, und bildet so mit seinem hochwertigen Erscheinungsbild einen angemessenen Rahmen für die Parklandschaft des Kurparks.

Das Gesamtgebiet wurde aufgrund seiner Größe von insgesamt ca. 70 ha auf drei Bebauungspläne (Nr. 16, Nr. 18 und Nr. 19) aufgeteilt, die sich jedoch in ihrer jeweiligen Zielsetzung entsprechen und somit im Zusammenhang gesehen werden müssen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und in einem Teilbereich als Sondergebiet für Kureinrichtungen ausgewiesen. Das Sondergebiet Kur umfasst den Bereich um die am südlichen Gebietsrand gelegene Kurklinik und wird durch den Hölderlinweg, die Schellingstraße, den Philosophenweg und den Viktoriaweg begrenzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 16 (Rechtskraft 17.12.76) wurde zunächst durch eine 1. Änderung (Rechtskraft 12.06.82) und zuletzt durch das „Änderungsverfahren 92“ (Rechtskraft 06.03.95) geändert.

Das erneute Änderungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 16, 18 u.19 dient in erster Linie der Sicherung des Einfamilienhauscharakters durch eine entsprechende Beschränkung der Wohndichte (s. hierzu Kapitel 6.1.2). Die bisher gültigen Festsetzungen reichen insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten nicht aus, um die spezifischen Gebietsmerkmale und damit die besonderen Qualitäten des vorliegenden Wohngebietes langfristig zu sichern.

Desweiteren bezieht sich die Änderung auf die in den Bebauungsplänen Nr. 16 u. 19 festgesetzten Erhaltungsbereiche, welche die sog. BI-Zonen-Häuser umgrenzen. Hierbei handelt es sich um Siedlungstypen, die Ende der vierziger Jahre errichtet wurden und in der Folgezeit aufgrund von Modernisierungsbestrebungen einem immer stärkeren Veränderungsdruck ausgesetzt waren. Die Stadt versuchte dem über das Planungsrecht entgegenzuwirken, indem sie im Rahmen des Änderungsverfahrens 92 für die in Frage stehenden Siedlerhaustypen eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB festgesetzt hat. Hierdurch sollten das städtebauliche Erscheinungsbild erhalten und gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden, die durch präzise Festlegungen klar eingegrenzt wurden.

Gleichwohl ist der in Frage stehende Bereich in Gefahr, seine bislang hochwertige Identität durch bauliche Nachverdichtungen, die dem Erscheinungsbild des Bestandes nicht entsprechen, zu verlieren. Bei Umbauten bzw. Erweiterungen wurde die eigentliche Substanz der Siedlerhäuschen nur noch in wenigen Fällen erhalten. Die Genehmigungspraxis kann auf eine Erhaltung auch kaum noch bestehen, nachdem Baugutachten in der Vergangenheit Substanzmängel und eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Sanierung nachweisen konnten. Die seit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung realisierten Neubauten entsprechen wiederum kaum dem ursprünglichen Erhaltungsgedanken, selbst in den Fällen, wo die Festsetzungen alle beachtet wurden. Letzteres war allerdings nur selten der Fall, da die Mehrzahl der Vorhaben in der Regel nicht ohne Befreiungen auskam.

Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung, das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlungsbereiche zu erhalten, erscheint insofern mit dem Bestreben, die Siedlungshäuser an moderne Wohn- und Lebensformen anzupassen, nicht vereinbar. Aus diesen Gründen wird die Erhaltungssatzung zu Gunsten einer Weiterentwicklung im Sinne des übrigen Gebietes aufgegeben.

4.0 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Kirdorf, Flur 7 und Flur 20 sowie in der Gemarkung Gonzenheim, Flur 1 und Flur 18. Der räumliche Geltungsbereich wird im Südwesten durch den Viktoriaweg, im Westen durch die Höllsteinstraße, im Norden durch die Schillerstraße und im Osten durch die Schopenhauerstraße, die Herderstraße und die Grundstücke Immanuel-Kant-Straße Nr. 4 und Viktoriaweg 16 begrenzt.

5.0 Bestand

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Bebauungsplangebiet dient mit Ausnahme der Kurklinik am Viktoriaweg ausschließlich dem Wohnen und ist daher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet anzusehen. Die südöstlich an das Areal der Kurklinik anschließenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan zwar als Sondergebiet - Kur ausgewiesen, werden aber inzwischen, wie das übrige Gebiet auch, ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Freiberufliche Nutzungen in Form von privaten Dienstleistungen sind nur vereinzelt und in einer Größenordnung anzutreffen, wie sie für reine Wohngebiete üblich und gemäß § 13 BauNVO auch allgemein zulässig sind.

5.2 Bauliche Dichte

Der starken Durchgrünung des Gebietes auf der einen Seite entspricht ein geringes Maß der baulichen Nutzung auf der anderen Seite. Punktuell sind jedoch bauliche Inseln höherer Dichte entstanden. So sind z.B. ohne Zusammenhang mit der Umgebung auf dem ehemals parkartigem Grundstück der "Villa Silvana" (Hölderlinweg 24) zwei Reihenhausszeilen errichtet worden. In diese Konfliktbetrachtung können auch die ohne jede städtebauliche Ordnung entstandenen Terrassenhäuser an der Höllsteinstraße einbezogen werden.

Auf das gesamte Gebiet bezogen beträgt die durchschnittliche GRZ 0,16, die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen beanspruchte Grundfläche beträgt nach stichprobenhafter Ermittlung weniger, als die Hälfte der jeweiligen überbauten Fläche und entspricht damit der Begrenzung nach § 19 (4) BauNVO. Somit kann im vorliegenden Planungsgebiet von einem Versiegelungsgrad von insgesamt ca. 25% (bezogen auf die Baugrundstücke) ausgegangen werden.

Das Gebiet ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Der Anteil der eingeschossigen Gebäude beträgt ca. 56%, der der zweigeschossigen Gebäude ca. 42%. Während die zweigeschossigen Gebäude in der westlich des Hölderlinweges gelegenen Gebietshälfte überwiegen, ist die östliche Gebietshälfte überwiegend eingeschossig bebaut.

Der Anteil der mehrgeschossigen Gebäude (über 2 Geschosse) ist mit nur ca. 2% aller Gebäude sehr gering. In der westlichen Gebietshälfte sind jedoch eine größere Anzahl von Gebäuden entstanden, die baurechtlich gesehen zwar als zweigeschossige Gebäude anzusehen sind, deren Erscheinungsbild jedoch aufgrund der Hanglage eher dem eines drei- oder gar viergeschossigen Hauses entspricht. Diese Bauten wirken in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft unmaßstäblich und stellen daher eine Störung dar.

5.3 Gebäudetypen und Wohneinheiten

Der Anteil des freistehenden Einzelhauses im Sinne des „Einfamilienhauses“ liegt bei rund 70 %. Der Anteil von anderen Haustypen wie Doppel- und Reihenhäuser sowie von Mehrfamilienhäusern (Terrassenhäuser) ist mit ca. 30% aller Gebäude höher, als in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 18 und 19. Trotz dieses höheren Anteils wird der Gesamtcharakter des vorliegenden Bebauungsplangebietes noch eindeutig durch das freistehende Einfamilienhaus geprägt.

5.4 Denkmalschutz

Die Gebäude Hölderlinstraße Nr. 18, Nr. 24 und Nr. 28, Höllsteinstr. Nr. 2, sowie das Altbaugebäude und die Toranlage der Kurklinik am Viktoriaweg Nr. 18 und die Toranlage in der Höllsteinstr. Nr. 28 a-d sind Einzelkulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

5.5 Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, dagegen umfangreiche private Gartenflächen.

5.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über den am südwestlichen Gebietsrand verlaufenden Straßenzug Viktoria-

weg/Höllsteinstraße an die Innenstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen und weisen ein dementsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die im Plangebiet verkehrende Buslinie über die Straßen: Höllsteinstraße, Hölderlinweg, Schillerstraße.

6.0 Planung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein homogen strukturiertes und einheitlich bebautes Gebiet. Vereinzelt sind auch Gebäude anzutreffen, die hinsichtlich ihrer Größe und Anordnung von der übrigen Bebauung abweichen. Sie stellen jedoch, bezogen auf das Gesamtgebiet, eine Ausnahme dar und können daher nicht als Maßstab für eine zukünftige Gebietsentwicklung herangezogen werden. Das Planungsziel, den Charakter des Wohngebietes dauerhaft zu erhalten, kann hingegen nur durch am Gebietsdurchschnitt orientierten Festsetzungen erreicht werden. Diese werden im Einzelnen in den folgenden Abschnitten begründet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des Bereiches der Kurklinik am Viktoriaweg wird der gesamte Bebauungsplanbereich als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dadurch sollen gebietsuntypische, störende Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten werden.

Für den Bereich der Kurklinik am Viktoriaweg wird weiterhin ein Sondergebiet "Kur" festgesetzt, wobei hier neben den Kureinrichtungen auch die für das Betreiben dieser Anlagen notwendigen Wohnungen und Garagen zulässig sind.

6.1.1 Räume für freie Berufe

Die Nutzung von Räumen für freie Berufe gem. § 13 BauNVO und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, werden unter Bezug auf § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen und flächenmäßig auf maximal 30 qm pro Wohngebäude begrenzt. Diese Flächenangabe bezieht sich ausschließlich auf die Netto- Nutzfläche der Hauptnutzung. Nebenräume wie Lager, Kopieraum, Garderobe, WC etc. sind hierauf nicht anzurechnen.

Durch die o.g. Regelungen soll einem Übermaß freiberuflicher Nutzungen entgegengewirkt werden, um den wohnartigen Charakter des Gebietes zu wahren und Störungen, vor allem durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu vermeiden.

So werden infolge der Flächenbegrenzung Tätigkeiten mit hohem Besucheraufkommen oder Personalaufwand wie beispielsweise Anwaltssozialitäten oder Gemeinschaftspraxen regelmäßig ausgeschlossen, da diese Art der Berufsausübung eine größere Nutzfläche voraussetzt. Die bei solchen Dienstleitungen anzunehmenden 80 – 120 Fahrbewegungen pro Praxis und Tag kämen zu dem üblichen Zu- und Abgangsverkehr des Gebiets hinzu, wodurch die für ein reines Wohngebiet nötige Wohnruhe nicht mehr gewährleistet wäre. Für die Aufnahme solcher Nutzungen sind innerhalb des Stadtgebietes andere Bereiche vorgesehen wie beispielsweise Kern- oder Mischgebiete.

Tätigkeiten hingegen, die ihrer Zweckbestimmung nach eher einer typisch wohnartigen, gleichsam privaten Art der Berufsausübung zu dienen bestimmt sind und daher auch einen relativ geringen Platzbedarf aufweisen wie etwa ein einzelner Arzt, Steuerberater oder Architekt mit max. einer Mitarbeiterin/Mitarbeiter sind infolge der neuen Regelung zulässig.

6.1.2 Anzahl der Wohneinheiten

Der Gebietscharakter wird vor allem im Gebietsinneren eindeutig durch eine Einfamilienhausbe-

bauung dominiert. Die villenartigen, geräumigen Wohnhäuser weisen bis zu ca. 70 % nur eine Wohneinheit auf. Die großzügigen begrünten Freiflächen auch zwischen den Gebäuden sorgen für eine starke Durchgrünung bis in den Straßenraum hinein. Zusammen mit den üppig bewachsenen Gartenflächen und dem außergewöhnlich hohen und dichten Baumbestand entsteht im Gesamteindruck für weite Teile des Gebietes der Charakter einer „Waldsiedlung“. Es ist ein wesentliches Ziel der Planung diesen besonderen, schützenswerten Gebietscharakter der Wohngebiete am Hardtwald und die damit verbundene hohe Wohnqualität zu sichern.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich insbesondere in den Erhaltungsbereichen gezeigt, dass die Errichtung von zwei Wohneinheiten in einem Gebäude nachteilige Auswirkungen auf die oben beschriebene, erhaltenswerte Struktur hat. Der größere Raumbedarf innerhalb des Gebäudes aber vor allem die Verdoppelung der sog. Nebenanlagen wie Eingangs- und Zufahrtsbereiche, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen und Hauswirtschaftsflächen führt zu einer wesentlich intensiveren Nutzung und Versiegelung der Freiflächen. Durch das Bedürfnis, diese Anlagen möglichst getrennt voneinander anzuordnen, zerfällt das Grundstück in zwei verschiedene Einheiten. Der ehemals großzügige, einheitliche Gesamteindruck weicht so einer eher kleingliedrigen, verdichteten Struktur. Der höhere Bedarf an Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen wird meist unter Verlust von wertvollem Baumbestand in den ansonsten stark begrünten Freiflächen zwischen den Gebäuden untergebracht, so dass die einst lockere Bebauung zu einer Kette von Hauptgebäuden und dazwischen gelagerten Nebenanlagen zusammenwächst.

Neben diesen eher räumlich wirksamen Aspekten dient die Beschränkung der Wohneinheiten aber auch dazu, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen zu verhindern. Eine Verdoppelung des vorhandenen Ziel- und Quellverkehrs durch die Erhöhung des Bestandes auf 2 Wohneinheiten würde den heutigen Charakter der ruhigen Wohnstraßen deutlich verändern und die Wohnruhe im Vergleich zu heute wesentlich beeinträchtigen.

Um diese ungewollte städtebauliche Entwicklung zukünftig zu verhindern, wird in allen, den Hardtwald betreffenden, Bebauungsplänen Nr. 16, 18 u. 19 für die im Gebietsinneren gelegenen Bereiche als Richtwert eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt. In den Randbereichen d.h. für die Gebäude entlang des Viktoriawegs, der Höllsteinstraße und der Friedberger Straße sind hingegen zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Die hier entstandenen Gebäude weisen, wohl hauptsächlich aufgrund ihrer Lage an den stärker befahrenen Durchfahrtsstraßen, einen anderen Charakter auf, als die Bebauung im Gebietsinneren. So sind hier an den Gebietsrändern wesentlich häufiger Mehrfamilienhausbebauungen oder Gebäude mit 2 Wohneinheiten anzutreffen, als im übrigen Gebiet, weswegen der ansonsten deutlich vorherrschende Einfamilienhauscharakter hier nicht mehr so stark ausgeprägt ist. Eine Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Gebäude ließe sich für diese Bereiche nicht mehr rechtfertigen.

Eine verkehrliche Mehrbelastung ist durch die Zulassung von 2 Wohneinheiten in den Randzonen nicht zu erwarten, da die betroffenen Gebäude ausschließlich von den am Gebietsrand verlaufenden Straßen erschlossen werden.

Mehrfamilienhausbebauungen werden aus den oben bereits genannten Gründen aber v.a. auch aus Gründen der Nachbarverträglichkeit auf die wenigen Teilbereiche beschränkt, in denen sie im Bestand bereits anzutreffen sind. Abgesehen von der städtischen Zielsetzung fehlen, sowohl im Inneren des Gebietes als auch in der näheren Umgebung, die für Mehrfamilienhausbebauungen erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen wie z.B. Kinderspielflächen, Läden für den täglichen Bedarf usw. Für den verdichteten Wohnungsbau wurden in anderen Stadtteilen Gebiete ausgewiesen, die aufgrund ihrer Lage und Struktur nach besser geeignet sind, solche Bebauungen aufzunehmen.

6.1.3 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen sind nach der jüngsten Rechtssprechung als Nebenanlagen eines Hauptnetzes, dem sog. Mobilfunknetz, anzusehen. Sie gelten daher auch als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Hierbei sind Mobilfunkanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO von denen nach § 14 Abs. 2 BauNVO insofern zu unterscheiden, als sich erstere auf die Versorgung des Baugebiets selbst beschränken, während letztere einen baugebietsübergreifenden Sendebereich haben bzw. das gesamte Stadtgebiet mit Mobilfunkleistungen versorgen können. In diesem Sinne sind Mobilfunkanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Reinen und Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zuzulassen, während Mobilfunkanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nur im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden können.

Voraussetzung für die Einstufung als Nebenanlage ist jedoch, auch für solche nach § 14 Abs. 2 BauNVO, eine räumlich-gegenständliche (optische) Unterordnung. Die betreffende Mobilfunkanlage darf demnach hinsichtlich ihrer Abmessungen den Hauptanlagen im Gebiet, in diesem Fall den Wohngebäuden, nicht gleichwertig erscheinen oder diese gar optisch verdrängen. Um eine optische Unterordnung von vornherein zu gewährleisten, ist die Höhe der Antennenanlage auf 4,0 m zu beschränken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Zur Wahrung des besonderen Gebietscharakters und der homogenen Bebauungsstruktur wurden am Bestand orientierte Grundflächenzahlen zwischen 0,15 und 0,40 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen gleichermaßen dem Planungsziel eines aufgelockerten, durchgrünten Wohngebietes, als auch der Forderung nach einer maßvollen Weiterentwicklung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ergeben im Gebietsdurchschnitt eine GRZ von 0,23. Gegenüber der vorhandenen Bebauungsdichte mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,16 werden so - auf eine gebietstypische Grundstücksgröße von 1000 qm bezogen - ein durchschnittlicher Zuwachs von 70 qm überbaubarer Fläche ermöglicht.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl ist als Regelfall für das gesamte Hardtwaldgebiet anzusehen. Abweichend von diesem Regelfall werden entlang der Höllsteinstraße sowie für die Reihen- und Mehrfamilienhausbebauungen zwischen Hölderlinweg und Theodor-Storm-Straße aufgrund höherer Bestandsdichten auch höhere Grundflächenzahlen (0,25 bis 0,4) zugelassen. Dies gilt ebenso für die bestehenden Doppelhausbebauungen entlang dem Hölderlinweg und der Theodor-Storm-Straße.

Die nach § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der GRZ für die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten wird im gesamten Plangebiet zugelassen, jedoch auf max. 180 qm begrenzt. Die Einschränkung wird bei einer GRZ von 0,2 erst ab Grundstücksgrößen von 1.800 qm wirksam. Bei den i.d.R. großen Grundstücken wird somit dem Flächenbedarf für die o.g. Grundflächen ausreichend Rechnung getragen und gleichzeitig ein dem Gebiet entsprechender Grünanteil gesichert.

Durch die niedrigen, insgesamt am Bestand orientierten Grundflächenzahlen wird die Bodenversiegelung auf durchschnittlich 30% der Grundstücksflächen begrenzt. In diesem Wert sind die auf die GRZ anzurechnenden Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrten eingerechnet. Mit dieser Begrenzung des Versiegelungsgrades wird der Intention des § 19 BauNVO entsprochen und ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Gebietsdurchgrünung geleistet.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die aus der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse resultierende Geschossflächenzahl

(GFZ) beträgt im Regelfall 0,35 bzw. 0,40 und berücksichtigt damit die Möglichkeit des Dachausbaus bei eingeschossigen Gebäuden mit einer zulässigen Drempeelhöhe von 0,6 bzw. 1,5 m. Gleichzeitig wird durch die Anrechnungspflicht von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (auch in anderen Geschossen als den Vollgeschossen) eine übermäßige Ausnutzung insbesondere bei Gebäuden mit starker Grundstücksneigung verhindert.

Abweichend vom Regelfall werden in den bereits stärker verdichteten Gebietsabschnitten auch höhere Geschosflächenzahlen zugelassen. So wird in der westlichen Gebietshälfte für die eingelagerten "Verdichtungsinseln" eine GFZ von maximal 0,8 zugelassen. Durch diese Festsetzungen werden diese Bereiche auf ihre heutige Ausnutzung beschränkt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Ein wichtiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, das überwiegend von ein- und zweigeschossiger Bebauung geprägte Erscheinungsbild der Bebauung zu erhalten. Diese Geschoszahlen werden als Höchstgrenze für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen dienen dazu, zum öffentlichen Straßenraum hin ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern. Da die Festsetzung von Geschoszahlen allein, insbesondere bei Grundstücken in Hanglage, oft nicht ausreicht, eine Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, werden zusätzlich maximale Traufhöhen für die straßenseitige Hausfassade sowie maximale Sockelhöhen festgesetzt.

6.3 Bauweise

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechende offene Bauweise festgesetzt, wobei ein Gebäudeabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Dieser gegenüber dem Mindestabstand nach der HBO vergrößerte Gebäudeabstand sichert im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die über das Gebiet hinausgehende, klimatisch wichtige Grünvernetzung mit dem Hardtwald.

6.3.1 Mindestgrundstücksgrößen- und breiten

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen- und breiten soll die großzügige, aufgelockerte Bebauungsstruktur des Villengebietes erhalten und das Fortbestehen der zusammenhängenden, stark bewachsenen Gartenflächen gesichert werden. Durch eine kleinere Parzellierung der Grundstücke mit gleichzeitig höher verdichteter Bebauung wäre vor allem der wertvolle Baumbestand, durch den das Plangebiet seine besondere Prägung erhält, stark gefährdet. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist insbesondere bei den waldnahen Grundstücken, die wesentlich zur Grünvernetzung des Gebietes mit dem Hardtwald beitragen, von großer Bedeutung.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen- und breiten gelten ausdrücklich nur im Falle von neu vorgenommenen Grundstücksteilungen, d.h. es soll eine zukünftig ungewollte Entwicklung verhindert werden. Vorhandene Grundstücke, die die vorgegebenen Größen- bzw. Breitenangaben nicht einhalten, können im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes nach wie vor bebaut bzw. nach einem möglichen Gebäudeabriss wieder bebaut werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind der vorhandenen Baustruktur angepasst und sollen, sowohl bei bebauten, als auch bei unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen unmaßstäbliche Um- und Neubauten verhindern. Durch die größtenteils gebäudeweise Festlegung des Baufensters wird die Einhaltung der festgesetzten seitlichen Grenzabstände von 5,0 m garantiert. Hiermit wird auch dem Ziel der Erhaltung des stark durchgrünten Wohngebietes Rechnung getragen.

Diese generelle Regelung, mit einem seitlichen Abstand von 5,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze, gilt bei allen Neubauten. Vom Bestand her ergeben sich jedoch vereinzelt Ausnahmen. In Fällen, bei denen der Bestand weitgehend erhalten bleibt, und es sich um Aufstockungen, Dachaus- und Umbauten handelt, wird dem Bestand der Vorrang eingeräumt und Ausnahmen bei einer (geringfügigen) bestehenden Überschreitung der überbaubaren Flächen gewährt.

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. in der Flucht der Baufenster zulässig. Hierdurch sollen die Vorgartenzonen und die rückwärtigen Gartenbereiche von größeren baulichen Anlagen freigehalten, übermäßige Versiegelungen durch lange Zufahrten ausgeschlossen und Störungen vor allem in den innen liegenden Bereichen vermieden werden.

6.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Da die Durchgrünung des Gebietes fast ausschließlich über private Gartenflächen mit intensivem Baumbestand erfolgt, kommt diesen Grünflächen eine wesentliche Bedeutung zu. Im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung soll auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand insbesondere bei den waldnahen Grundstücken in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Auch die überbaubaren Flächen orientieren sich eng am bebauten Bestand, wodurch für den vorhandenen wertvollen Baumstand der größtmögliche Schutz gegeben ist.

Einzelbäume, die aufgrund ihrer Art, Größe oder ihres Wuchses für das Ortsbild einen besonderen Wert darstellen und es dadurch wesentlich mitbestimmen, werden durch ein Erhaltungsgebot zusätzlich geschützt. Abgesehen vom Fällverbot wird hierdurch gewährleistet, dass die besagten Bäume nach Ausfall durch einen gleichartigen Baum im Bereich des alten Standortes ersetzt werden, wodurch die für das Gebiet charakteristische Gehölzzusammensetzung und das Ortsbild auf lange Sicht gewahrt bleiben. Diese Forderungen können aufgrund der Baumschutzsatzung nicht erhoben werden, da letztere nur Ersatzpflanzungen, egal welcher Art, vorschreibt, die auch an anderer Stelle durchgeführt werden können.

Bei Neuanpflanzungen wird empfohlen, heimische, standortgerechte Pflanzen aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden, da diese Arten den gegebenen Standortverhältnissen am besten angepasst sind und dem vorhandenen Gebietscharakter am ehesten entsprechen.

6.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 HBO

Um das durch die überkommenen Dachformen geprägte, einheitliche Straßenbild zu erhalten, werden für Hauptbaukörper nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Gebäude mit Flach- oder Krüppelwalmdächern, wie sie im Gebiet vereinzelt errichtet wurden, wirken hingegen wie Fremdkörper, weswegen diese gebietsuntypischen Dachformen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zu den Dachneigungen regeln das Verhältnis zwischen Dachhöhe und Hausbreite. Je höher bzw. breiter ein Haus ist, umso flacher muss die Dachneigung ausfallen, um un-

maßstäbliche bzw. unproportionierte Baukörper zu vermeiden.

Dachaufbauten werden zugelassen, müssen sich jedoch im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst dem Hauptdach deutlich unterordnen, damit dieses erkennbar und erlebbar bleibt. Um dies zu gewährleisten werden Dachaufbauten in ihrer Höhe und Länge begrenzt sowie Mindestabstände zu den Rändern des Hauptdaches festgeschrieben.

Die vorhandenen, stark begrünten Vorgartenbereiche verleihen dem Straßenbild seine besondere Prägung und tragen erheblich zur Durchgrünung des Straßenraumes bei. Sie sind daher gärtnerisch anzulegen und von hauswirtschaftlichen Flächen freizuhalten.

Die überwiegend niedrigen Einfriedungen sichern den Blickbezug zwischen Straße und Vorgarten und lassen so den Straßenraum offen und großzügig erscheinen. Um den auch für die Grünvernetzung so wichtigen räumlichen Zusammenhang zwischen Straßenraum und Gartenbereich bzw. der Gartenflächen untereinander zu wahren, werden Grundstückseinfriedungen höhenmäßig auf 1,40 m beschränkt. Ausnahmen hiervon sind nur für straßenseitige Zäune aus Gitterstäben bis zu einer Höhe von 1,80 m möglich, da diese die gewünschte Sichtdurchlässigkeit gewährleisten. Falls jedoch auf einen Sichtschutz nicht verzichtet werden will, so kann auf die für das Gebiet ebenfalls typischen Heckenbepflanzungen zurückgegriffen werden.

Durch die Verpflichtung, Grundstücksfreiflächen statt mit Beton oder Asphalt in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soll die Bodenversiegelung innerhalb des Gebietes soweit wie möglich minimiert und eine dem dortigen Ortsbild angemessene Freiflächengestaltung gesichert werden.

Da das Straßenbild auch stark vom Umfang der Abgrabungen und Anböschungen bei Gebäuden bestimmt wird, werden diese auf max. 0,5 m begrenzt. Hierdurch werden Eingriffe in die Topografie auf ein Mindestmaß beschränkt, da diese bei älterem eingewachsenen Vegetationsbestand zu irreparablen Schäden führen können.

Die Beschränkung von Abgrabungen dient nicht zuletzt dazu, die Wirkung einer höheren Geschossigkeit, als die der städtebaulich erwünschten und durch den Bebauungsplan vorgegebenen, zu vermeiden.

7.0 Berücksichtigung umweltschützender Belange / Umweltverträglichkeitsprüfung

In der bisherigen Planung wurden die umweltschützenden Belange i.S.d. § 1a BauGB, nämlich der schonende Umgang mit Grund und Boden, und die damit verbundene Beschränkung von Bodenversiegelungen sowie die Berücksichtigung der Schutzgüter von Natur und Landschaft, durch folgende Festsetzungen weitgehend berücksichtigt:

- geringe Ausnutzungsziffern von überwiegend 0,2 GRZ
- Festlegung von am Bestand orientierten Einzelbaufenstern statt durchgehender Baugrenzen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Verpflichtung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Vorgaben zu Einfriedungshöhen
- Minimierung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festsetzung zur Verwendung des Niederschlagswassers
- Festsetzung zur Befestigung von Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien.

Im Zusammenhang mit der Ausgleichsfrage im Sinne des § 1a (3) BauGB ist zu prüfen, ob durch die geänderten Festsetzungen zusätzliche Eingriffe, über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinaus, vorbereitet werden. Nur für zusätzlich mögliche Eingriffe gegenüber dem Festsetzungsinhalt der bisherigen Planung findet die Regelung des § 1a (2) Nr. 2 BauGB (d.h. die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) Anwendung.

Die oben aufgeführten Festsetzungsinhalte bleiben im Rahmen des Änderungsverfahrens bis auf ganz geringfügige, in diesem Zusammenhang nicht nennenswerte, Abweichungen unverändert beibehalten. Weiterhin wurden Festsetzungen getroffen, die langfristig eher zu einer Eingriffsminimierung bzw. zu einer weiteren Aufwertung der ökologischen Belange führen sollen wie die

- Reduzierung der Wohndichte auf eine Wohneinheit pro Gebäude
- Festlegung eines Höchstmaßes im Zusammenhang mit der möglichen Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.
- Verkleinerung der überbaubaren Grundflächen innerhalb der bisherigen Erhaltungsgebiete durch die Festlegung von Einzelbaufenstern
- Erhaltungsgebot hochwertiger Einzelbäume
- Pflanzungsgebot für Einzelbäume (mind. ein Baum pro 150 qm Grundstücksfreifläche) sowie für zusammenhängende Bepflanzungen (10 % der Grundstücksfreifläche)
- Empfehlungen zur Verwendung heimischer Baum- und Straucharten anhand von Pflanzlisten.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die im Rahmen des Änderungsverfahrens 2002 durchgeführte Baumkartierung abzuheben. Hierbei wurde der gesamte Baumbestand des Hardtwaldgebietes erfasst und anschließend für die besonders hochwertigen Bäume ein Erhaltungsgebot festgesetzt. In einigen Fällen wurde der Zuschnitt der Baufenster an die Standorte der erhaltenswerten Bäume angepasst.

Durch das Erhaltungsgebot und die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen die vorhandenen Vernetzungsstrukturen erhalten bzw. verdichtet, und eine landschaftliche Einbindung der künftigen Gebäudeerweiterungen gesichert werden.

Anhand der obigen Ausführungen ist davon auszugehen, dass die infolge der Änderung möglichen Eingriffe eher niedriger ausfallen, als nach den bisherigen Festsetzungen. Eine Eingriffsregelung wird daher nicht notwendig. Die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB gelten nach wie vor als ausreichend berücksichtigt, dies um so mehr, als das Plangebiet bereits heute fast vollständig bebaut ist.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18 Anlage 1 UVPG, im einzelnen um ein Vorhaben gem. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.01 wird nur dann erforderlich, wenn der hier gem. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG für eine Vorprüfung anzusetzende untere Prüfwert von 20 000 qm (überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO) durch die geänderten Festsetzungen überschritten wird.

Dies ist hier nicht der Fall, da die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht erhöht wird. Geändert werden lediglich die Ausnutzungsziffern für die Grundstücke des Erhaltungsbereiches. Für diese war eine absolute Grundfläche von 190 qm festgesetzt. Bei einer innerhalb des Erhaltungsbereiches ermittelten, durchschnittlichen Grundstücksgröße von 950 qm ergibt dies einer GRZ von 0,2, was entsprechend auch festgesetzt wurde. Eine Vergrößerung der zulässigen Grundflächen findet daher nicht statt.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandssicherung handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. In Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung wurde das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wurde der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt und ein Sanierungsprogramm durchgeführt.

8.1 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Eine bauliche Erweiterung kann nur auf einigen Baulücken stattfinden bzw. es können sich Veränderungen im Bestand ergeben. Zudem werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Entwicklungen auf Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit begrenzt. Die Trinkwasserversorgung ist daher gesichert.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 10.06.2005

.....
Dezernat III

Michael Korwisi
Stadtrat

.....
Fachbereich Stadtplanung

Jürgen Hölz
Fachbereichsleiter