

Begründung

Bebauungsplan Nr.65 A "Saalburgstraße, Götzenmühlenweg, Triftstraße, Gartenfeldstraße"

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65 A liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 8, 29 und 30. Er wird begrenzt durch die Schmidwiesen, die Götzenmühle, den Götzenmühlenweg, die Triftstraße, die Saalburgstraße, die Kleingartenanlage "Kasernenacker" und die Gartenfeldstraße.

Rechtsgrundlagen und Zweck

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.1986 ein Änderungsverfahren für die Bebauungspläne NW 11 / NW 12 / NW 21 und NW 22 beschlossen. Die Änderung dieser, in der Zeit zwischen 1974 und 1975 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne, ist notwendig geworden, weil Mängel im Inhalt der Festsetzungen vorlagen, die zu Konflikten führten und eine eindeutige städtebauliche Ordnung damit nicht erreicht werden konnte. Mit dem Bebauungsplan 65 A werden auch Teile der Bebauungspläne NW 11, NW 12 und NW 22 geändert. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 als Wohnbaufläche dargestellt.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt an der stark befahrenen Saalburgstraße zwischen dem Götzenmühlenweg im Osten und der Polizeistation (Saalburgstraße 116) im Westen. Das Gebiet setzt sich aus mehreren Bereichen mit unterschiedlichem Charakter zusammen.

1. Nördlich der Saalburgstraße zwischen der Königsteiner Straße und dem Tankstellengrundstück (Saalburgstraße 114) wird ein relativ schmaler Bereich von einer überwiegend 2-geschossigen Einzelhausbebauung bestimmt.

Die zu Wohnzwecken gebauten Häuser aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg haben z.T. ein einfaches villenartiges Erscheinungsbild. Ihr auffälligstes Merkmal ist das Walmdach.

Dieser alte Bautyp ist an vielen Stellen durch neuere Bauformen mit Satteldächern ersetzt worden.

Die Freiflächen sind überwiegend als Gartenflächen angelegt und genutzt. Auf Grundstücken mit gewerblichen Nutzungen wurde der Vorgarten zugunsten von Stellplätzen aufgehoben.

2. Der im Osten angrenzende Bereich zwischen der Königsteiner Straße und dem Götzenmühlenweg stellt eine Verdichtungszone mit unterschiedlichen Bauformen und Nutzungsüberlagerungen dar.

Gründerzeitliche 2 bis 3-geschossige Bebauung, 3 bis 4-geschossige Appartementanlagen und 3-geschossige Verwaltungsbauten ergeben ein uneinheitliches Bild; große Gartenflächen grenzen an dicht überbaute, versiegelte Flächen. Eine Mischung von Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel charakterisieren diesen Bereich.

Die Wohngebäude auf der "Insel" zwischen Götzenmühlenweg, Saalburgstraße und Triftstraße sind besonders der allseitigen Verkehrsbelastung ausgesetzt.

3. Der Bereich südlich der Saalburgstraße bis zur Gartenfeldstraße ist dem Charakter nach ein Reines Wohngebiet.

Die ehemals großen parkartigen Grundstücke mit Einzelhausbe-

bauung wurden in den letzten 20 Jahren zunehmend mit Reihenhäusern und Hausgruppen verdichtet.

Drei große Grundstücke mit villenartiger Bebauung aus den 20er Jahren (Saalburgstraße Nr. 87, 121, 123) sind erhalten. Einige der neueren Hausgruppen haben Flachdach, der überwiegende Teil der Reihenhäuser und Einzelhäuser geneigte Dächer. Die Reihenhäuser und Hausgruppen werden über Wohnwege erschlossen.

Der ruhende Verkehr ist bei den Einzelhäusern auf dem Grundstück untergebracht, für die Reihen- und Gruppenhäuser sind Garagen und Gemeinschaftsstellplätze entlang der Saalburgstraße und der Gartenfeldstraße an den Kopfen der Grundstücke ausgewiesen.

Durch das ansteigende Gelände an der Saalburgstraße, bzw. durch die zurückgesetzte Bebauung und die teilweise in die Böschung eingegrabenen Stellplätze und Garagen werden die Emissionen durch die Verkehrsbelastung der Saalburgstraße in diesem Bereich abgemildert.

Planungsziele und Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung für das vorliegende Gebiet ist es, das innenstadtnahe Wohnen im Sinne eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) mit begrenzter Nutzungsmischung zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dem Erhalt des Gebietscharakters und der Bewohnerstruktur sowie dem Abbau und der Vermeidung städtebaulicher Spannungen.

Um diese Ziele zu erreichen, werden für die einzelnen, wie unter Bestand beschriebenen Bereiche folgende planerische Maßnahmen getroffen:

- 1.. Für die Bebauung nördlich der Saalburgstraße wird eine 2-geschossige, offene Bauweise mit geneigten Dächern festgelegt.

Die festgelegten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die zusätzliche Begrenzung der maximalen Grundstücksbreite dienen dazu, den typischen Charakter des locker bebauten Wohngebietes mit Einzelhäusern in relativ großen, gärtnerisch angelegten Freiflächen zu sichern. Die Reduzierung der Stellplätze und Garagen auf die als überbaubar ausgewiesenen Flächen verfolgt das gleiche Ziel.

Die für diesen Bereich typische Vorgartenzone soll geschützt und erhalten bleiben.

Die Tankstelle auf dem Grundstück Saalburgstraße 114 kann im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, da sie in direkter Nachbarschaft zur Polizeistation keine zusätzliche Störung des Wohnens bedeutet und am Ortsende an einer Ausfahrtsstraße eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

Der öffentliche Fußweg zwischen der Saalburgstraße und den Schmidwiesen wird planerisch gesichert.

2. In dem Bereich zwischen Königsteiner Straße und Götzenmühlweg wird die bestehende Bebauung weitgehend festgeschrieben und durch Neubauf Flächen ergänzt.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern, wird entlang der Saalburgstraße eine 3-geschossige Bebauung mit einer vorderen Baulinie festgeschrieben. Eine rückwärtige eingeschossige Erweiterungszone ermöglicht für die Erdgeschosse auch andere als Wohnnutzungen, soweit sie nicht das Wohnen beeinträchtigen.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Anliegerstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, sodaß eine 2-geschossige Neubebauung auf den sehr tiefen Grundstücken der Saalburgstraße möglich und die Erschließung gesichert ist. Das plastisch sehr stark gegliederte 3-geschossige Eckhaus Saalburgstraße 66 aus der Gründerzeit ist an dieser Stelle ein städtebaulich markantes und auffallendes Gebäude und wird als erhaltenswerte bauliche Anlage gesichert.

3. Der Bereich südlich der Saalburgstraße soll in seiner vorhandenen Entwicklung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden.

Im westlichen Teilbereich wird die vorhandene Einzelhausstruktur aufgenommen und festgeschrieben.

Zwischen den Grundstücken Saalburgstraße 81 und Gartenfeldstraße 40 wird das Konzept der Reihenhaus- und Gruppenhausbebauung aufgenommen und auf den noch zur Verfügung stehenden Grundstücken, die zur Zeit mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind, ergänzt. Die Realisierung dieser Bauungsstruktur ist auf diesen Grundstücken nur nach dem Abriß der bestehenden Gebäude möglich:

Die dort bereits vorhandene Reihenhausbauung weist eine Nutzungsdichte auf, die, wenn Konflikte vermieden werden sollen, eine eindeutige Definition der Bauungsmöglichkeiten in diesem Bereich erfordert.

Eine allgemeine Regelung mit Darstellung zukünftiger überbaubarer Flächen hätte das Risiko eingeschlossen, daß den städtebaulichen Zielen nicht entsprechender Bestand erhalten und trotzdem Neubaumöglichkeiten in den überbaubaren Flächen genutzt würden. Dies auch deswegen, weil das Maß der baulichen Nutzung - auch aus Gründen der Gleichbehandlung - nicht reduziert werden soll. Daher werden in einer Ausnahmeregelung überbaubare Flächen ausgewiesen, die nur unter den festgesetzten Bedingungen bebaut werden dürfen.

Die Festsetzungen der neu ausgewiesenen Bauflächen richten sich nach dem sie umgebenden Bestand (z. B. Flachdach oder Satteldach).

Die Garagen und Stellplätze werden als Gemeinschaftsanlagen an der Saalburgstraße bzw. der Gartenfeldstraße ausgewiesen.

Eine wichtige Ausnahme bilden die Gebäude Saalburgstraße Nr. 87, 121 und 123. Diese reich gestalteten ländlichen Villen aus der Zeit nach dem 1. Weltkrieg sind die letzten Zeugen einer Bauepoche, die entlang der Saalburgstraße als alte Ortseinfahrt zu Bad Homburg v.d.Höhe das Straßenbild entscheidend prägen.

Diese Villen mit ihren relativ großen bewachsenen Frei- und Grünflächen haben innerhalb der sehr dichten und kleinparzellierten Nachbarbebauung eine auflockernde Funktion in gestalterischer und räumlicher Hinsicht. Sie werden deshalb im Bebauungsplan als erhaltenswerte bauliche Anlagen gesichert.

Bodenneuordnung und Erschließung

Das Gebiet ist bebaut und wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Bodenneuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind nur für das Reihenhausbaugebiet südwestlich der Saalburgstraße notwendig, um die Erschließung der neu ausgewiesenen Reihenhauszellen mit öffentlichen Wohnwegen sicherzustellen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 20.06.1989

gez. Lotz

gez. Weber

Lotz
Stadtplanungsamt

Weber
Stadtrat

Ausführung der Planung
Planungsbüro WerkStadt, Darmstadt