

Begründung

Bebauungsplan Nr.65 C "Tannenwaldallee, Heuchelheimer Straße"

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65C liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 27 und 29. Er wird begrenzt durch den Hindenburgring, Heuchelheimer Straße und die Tannenwaldallee. Die westliche Grenze wird von der Gärtnerei Heuchelheimer Straße 51 gebildet, die gleichzeitig die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Rechtsgrundlage 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.

Der Bebauungsplan Nr.65 C ist eine Änderung eines Teiles des Bebauungsplanes NW 12.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 als Wohnbaufläche dargestellt.

Bestand

- Das Planungsgebiet liegt zwischen der Heuchelheimer Straße und der Tannenwaldallee im Bereich des ehemaligen Adelheitswertparkes und läßt sich als geschlossenes Villengebiet mit Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken charakterisieren. Dieses Villengebiet weist einen intensiven schützenswerten Baumbestand auf und wird von einem öffentlichen Fußwegenetz durchzogen. Die Bebauung ist Überwiegend nach 1945 entstanden und setzt sich aus folgenden Teilbereichen mit unterschiedlichem Charakter zusammen:

1. Entlang der in diesem Abschnitt stark befahrenen Heuchelheimer Straße bis zur Triftstraße (Verlauf der B 455/456) wechseln 1- und 2-geschossige Einzelhäuser, die ausnahmslos Flachdächer aufweisen.

Das von der Heuchelheimer Straße ansteigende Gelände wird überwiegend durch Stützmauern abgefangen und für teilabgesenkte, in die Bebauung integrierte Garagen genutzt.

Im Zusammenhang mit der zuvor beschriebenen Villenbebauung wirkt die 3-bis 7-geschossige Wohnanlage Heuchelheimer Straße 1-7 gebietsfremd, auch wenn sie an der Einmündung der Heuchelheimer Straße in den Hindenburgring als "städtebaulicher Akzent" entstanden ist.

2. Die Bebauung Tannenwaldallee 5-43 stellt eine sehr einheitliche, bis auf eine Ausnahme, 1-geschossige Villenbebauung mit Flachdach dar.

Die von der Straße zurückgesetzte Bebauung weist z.T. sehr große Vorgartenbereiche auf und wird zusätzlich durch den gebietsinternen Fußweg erschlossen.

Stellplätze und Garagen sind im Verlauf der Tannenwaldallee angeordnet und in die mit Stützmauern oder Hecken zur Straße begrenzten Grundstücke gestalterisch eingebunden.

3. Der größte zusammenhängende Teil des Adelheitswertparkes mit

der herrschaftlichen Villa Heuchelheimer Straße 37 und dem intensiven Baumbestand stellt den Mittelpunkt und baulichen Höhepunkt des Gebietes dar.

4. Der daran anschließende Bereich bis zur Brüningstraße ist der am stärksten verdichtete Abschnitt des gesamten Planungsgebietes.

Der Parkcharakter des Villengebietes wird hier durch die nach Grundstücksteilung entstandene Bebauung des Innenbereiches beeinträchtigt. Auch ist hier das für das gesamte Gebiet typische Flachdach weitgehend durch geneigte Dächer ersetzt worden.

Daneben ist das Gebäude Tannenwaldallee 48 als besonders schützenswert einzustufen.

5. Der Bereich westlich der Brüningstraße weist neben den Grundstücken der Erwerbsgärtnerei und dem fernmeldetechnischen Gebäude der Post 1-bis 2-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern auf.

Nördlich des besonders erhaltenen Eckgebäudes Tannenwaldallee / Brüningstraße befindet sich ein unbebautes Grundstück mit intensivem Baumbestand.

Planungsziel und Auswirkung der Planung

Ziel der Planung für das vorliegende Gebiet ist es, das innenstadt-nahe Wohnen im Sinne eines "Reinen Wohngebietes" (WR), bzw. im vorderen Abschnitt der Heuchelheimer Straße als eingeschränktes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) zu erhalten und weiter zu entwickeln. Um den besonderen Charakter des Villengebietes und die damit verbundene hohe Wohnqualität zu erhalten, wird der vorhandene Baumbestand des ehemaligen Adelheitswertparkes durch weitgehende Festschreibung der vorhandenen Bebauung zusätzlich gesichert.

Eine darüber hinausgehende Verdichtung durch die Bebauung der Innenbereiche mit zusätzlichen Erschließungswegen soll verhindert werden. Somit dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Erhalt des besonderen Gebietcharakters.

Um diese Ziele zu erreichen, werden für die unter Bestand beschriebenen Teilbereiche folgende Maßnahmen getroffen:

1. Die Bebauung entlang der Heuchelheimer Straße bis zur Triftstraße wird mit Ausnahme der in ihrem Bestand festgeschriebenen Bebauung Heuchelheimer Straße 1-7 auf max. 2 Geschosse bei offener Einzelhausbauweise mit Flachdach begrenzt. Stellplätze und Garagen sind, soweit nicht anders gekennzeichnet, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen der Obergrenzen für Geschößflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) entsprechen den höchsten vorhandenen Werten in diesem Abschnitt. Durch Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) wird der besonderen Lage entlang der stark befahrenen Heuchelheimer Straße Rechnung getragen.
2. Um den parkartigen Charakter entlang der Tannenwaldallee zu erhalten, wird die vorhandene Bebauung als 1-geschossige Einzelhausbebauung mit Flachdach festgeschrieben. Zur Erhaltung der charakteristischen, ausgedehnten Vorgärten werden Stellplätze und Garagen nur in einer begrenzten Zone

entlang der Tannenwaldallee zugelassen.

3. Die herrschaftliche Villa Heuchelheimer Straße 37 wird auf Grund ihrer herausragenden Bedeutung für das gesamte Gebiet als Baudenkmal festgeschrieben, der umliegende parkartige Garten durch Ausweisung eines Erhaltungsbereiches besonders geschützt. Als weitere Sicherung des Bestandes wird, wie auch in den übrigen Bereichen mit "WR"-Festsetzungen, nur die Wohnnutzung zugelassen.
4. Die Bebauung zwischen der Villa Heuchelheimer Straße 37 und Brüningstraße wird auf max. 2 Geschosse festgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild für diesen Abschnitt zu erreichen, wird für die jeweils straßenseitige Bebauung Sattel- oder Walmdach vorgeschrieben.
Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Gebäude Tannenwaldallee 47, da es den Abschluß der unter (2) beschriebenen Bebauung darstellt.
Das Gebäude Tannenwaldallee 49 wird auf Grund seiner bauhistorischen Bedeutung für den Adelheitswertpark als Baudenkmal festgesetzt.
5. Für den Bereich westlich der Brüningstraße wird ebenfalls eine max. 2-geschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach festgelegt. Die Bebauung der Grundstücke Brüningstraße 35 und Tannenwaldallee 53 (letzteres auf Grund seiner bauhistorischen Bedeutung als Erhaltungsbereich festgelegt) erhalten die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung bei gleichzeitiger Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes.
Die Einrichtung der Post wird durch Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf festgeschrieben.
Auf dem Gelände der Gärtnerei werden zwei Baugrundstücke neu ausgewiesen. Hier ist eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Sattel- oder Walmdach auf der Flucht der Nachbarbebauung zulässig, wodurch gleichzeitig die für die Tannenwaldallee typische Vorgartenzone gesichert wird.
Diese Neubebauung bildet den Abschluß des Wohngebietes "Adel-

heitswertpark" und die Flächen der angrenzenden Gärtnerei den Übergang zu den westlich anschließenden Flächen für die Landwirtschaft.

Bodenneuordnung und Erschließung

Das Gebiet ist bebaut und wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

Eine Bodenneuordnung und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bad Homburg v.d.H., 20.2.1988

gez. Lotz

Lotz
(Stadtplanungsamt)

gez. Weber

Weber
(Stadtrat)

Ausführung der Planung:
Planungsbüro WerkStadt, Darmstadt