

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr.65D "Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße"

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65D liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur Nr.8 und 9.

Er wird begrenzt von dem Gluckensteinweg, Weberstraße, Sodener Straße, Götzenmühlweg, Wiesbadener Straße, Königsteiner Straße, Weilburger Straße und die Stierstädter Straße.

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 D ist eine Änderung eines Teiles der Bebauungspläne NW 11, NW12 und NW 21.

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

Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Bad Homburg und grenzt im Nord-Osten an die ersten Erweiterungen des historischen Dorfkerns von Kirdorf. Diese Lage innerhalb des Stadtgebietes macht es als Wohngebiet besonders attraktiv.

Aufgrund der Bebauungsstruktur des Bebauungsplangebietes läßt sich dieses in zwei unterschiedliche Teilgebiete unterteilen. Die Trennungslinie zwischen den beiden Teilgebieten wird durch die Friedrich-Rolle-Straße gebildet. Westlich der Friedrich-Rolle-Straße liegt das kleinere der beiden Gebiete, ein Mehrfamilienhausgebiet in Zeilenbauweise. Östlich davon liegt das größere Wohngebiet, mit überwiegend 1-2 Familienhäusern als offene Blockrandbebauung.

Im kleinteiligeren, östlichen Teilgebiet sind die vorhandenen Gebäude in der Regel 1-2geschossige Wohngebäude mit Satteldächern, deren Neigung zwischen 30° und 50° beträgt. Sie sind zur Straße sowohl trauf- als auch giebelständig angeordnet. Der größte Teil der Bebauung ist in den Nachkriegsjahren entstanden, so daß ein einheitliches städtebauliches Bild besteht. Dieses einheitliche Bild wird im Bereich Finkenweg, Lerchenweg, Hamelstraße und Zeisigweg durch eine ausschließlich 1-geschossige Bebauung geprägt. Die übrigen Bereiche sind - bei einer entsprechenden Baublockgröße - überwiegend 2-geschossig bebaut.

Die Grundstücksausnutzung ist - bedingt durch die unterschiedlichen Grundstückstiefen - innerhalb dieses Teilgebietes sehr unterschiedlich. In der Regel liegt die "Grundflächenzahl" (GRZ) nicht über 0,2 und die "Geschoßflächenzahl" (GFZ) nicht über 0,5.

In Baublöcken mit großen Freiflächen ist der Blockinnenbereich teilweise bebaut, wobei die Erschließung über Stichwege erfolgt. Die ursprünglich zusammenhängenden, gärtnerisch genutzten Freiflächen im Blockinnenbereich sind aus diesem Grunde nur noch bruchstückhaft vorhanden, die offene Blockrandstruktur ist zum Teil gestört.

Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines grösseren zusammenhängenden Wohngebietes im Nord-Westen Bad Homburgs.

Das Gebiet läßt sich in mehrere Teilbereiche gliedern. Die Bereiche sind sehr unterschiedlich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur, ihrer Bebauung und ihres Baualters. Es handelt sich ausschließlich um Wohnnutzungen.

Im einzelnen besteht das Gebiet aus folgenden Teilbereichen (siehe Übersichtsplan):

1. Die Reihenhaussiedlung im Westen des B-Plangebietes zwischen Gluckensteinweg, Altkönigstraße, Weilburger Straße und Stierstädter Straße wurde in den 60er Jahren erbaut.

Das geschlossene Erscheinungsbild der Siedlung ist geprägt durch die einheitlichen Hausformen und Baumaterialien, und durch die homogene Grundstücksstruktur.

Die Einfamilienhäuser sind durchgehend 2-geschossig ohne Drempe mit einem Satteldach. Teilweise sind die relativ kleinen Häuser (Wohnfläche ca. 80qm) umgebaut bzw. erweitert worden.

Die Reihenhauszeilen, die senkrecht zur Straße angeordnet sind, werden über Fußwege von Norden erschlossen. Nach Süden an die Bebauung schließen sich die Terrassen und die relativ großen Gärten an, die meistens als Nutzgärten angelegt sind.

Das gesamte Gelände der Reihenhaussiedlung hat ein leichtes Gefälle nach Süden.

2. Der Bereich beidseitig der Mammolshainer Straße, und an der Altkönigstraße bis zu dem Strassengeviert zwischen Falkensteiner Straße und Weilburger Straße ist mit 3-4 geschossigen Mehrfamilienhäusern (Mehrspanner) aus der Nachkriegszeit bebaut.

Die privaten Freiflächen, die allgemein zugänglich sind, sind parkähnlich angelegt und besitzen zum Teil einen intensiven alten Baumbestand.

Stellplätze und Garagen sind längs der Erschließungsstraßen in kleinen Gruppen angeordnet.

Die Stellplatz- und Garagenanlage am Ende der Mammolshainer Straße wirkt sehr massiv und störend innerhalb der umgebenden gärtnerisch angelegten Freiflächen.

Bis auf die beiden Gebäude Altkönig Straße Nr.34 und 36 macht der gesamte Bereich einen gepflegten Eindruck.

3. Die um 1930 erbauten Reihenhauserzeilen beidseitig der Altkönig Straße 4-32 und 9-37 und die nördliche Seite der Falkensteiner Straße 2-32 bilden innerhalb des Gesamtgebietes eine weitere kleine Siedlungseinheit.

Die relativ kleinen 2-geschossigen Häuser mit Satteldach sind durch einfache und sparsame Stilelemente geprägt und in ihrer kleinteiligen Außengestaltung gleich gebaut.

Das sich daraus ergebende ursprünglich einheitliche Bild wurde vor allem in der Altkönig Straße durch Renovierungen und Umbauten stark gestört. Die geschlossene Vorgartenzone, die in der Altkönig Straße häufig aufgelöst ist, blieb in der Falkensteiner Straße weitgehend erhalten.

Alle Häuser haben nach heutigem Standard gemessen eine zu geringe Wohnfläche.

Für den Bereich Altkönig Straße 4-32 und 9-37 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.6. 1986 eine Gestaltungssatzung beschlossen.

4. Die sogenannte "Lippstadt", benannt nach dem damaligen Bau- rat Dr.Lipp, liegt an dem Gluckensteinweg, Kronberger Straße und der Altkönig Straße. Die kleine Siedlung, die aus mehre-

ren architektonisch und gestalterisch einheitlichen Mehrfamilienhäusern besteht, wurde in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg erbaut.

Die in ihrer Innenausstattung und in ihrem Wohnraumangebot sehr schlichten Mehrfamilienhäuser spiegeln die Finanzknappheit der Nachkriegsjahre bei der Beseitigung der Wohnungsknappheit wieder.

Als städtebauliche Anlage vermittelt sie noch heute ein weitgehend einheitliches Bild. Die Bauten sind in Form und im Detail durch einen "deutschen Landhausstil der damaligen Zeit" geprägt, was durch die Einfriedigungen mit Hecken noch unterstützt wird.

Auf den Grundstücken befinden sich nur wenige Stellplätze.

5. Der Block zwischen Gluckensteinweg, Götzenmühlweg, Wiesbadener Straße und Kronberger Straße ist mit mehreren 3-geschossigen, einfachen Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit (50er Jahre) um einen großen inneren Freibereich gebaut.

Diese parkähnlichen Freiflächen haben einen intensiven Baumbestand, im Innenbereich befinden sich 2 Spielplatzanlagen.

Auf Grund seiner relativ großen Freiflächen und auf Grund seines starken Baumbestandes besitzt der Block eine hohe städtebauliche Wohnqualität, auch wenn die Häuser selbst einen sehr einfachen Standard aufweisen.

Wenige Stellplätze und Garagen sind an der Wiesbadener Straße zusammengefaßt.

6. Mehrere 4-geschossige Mehrfamilienhäuser aus den 60er Jahren bilden die Bebauung des Blocks zwischen Wiesbadener Straße, Sodener Straße und Götzenmühlweg. Wohnqualität und Charakter des Gebietes entsprechen den unter Punkt 2 und 5 beschriebenen Bereichen.

7. Der Bereich zwischen Gluckensteinweg, Weberstraße, Wiesbä-
dener Straße und Götzenmühlweg wird von mehreren 2-geschossigen
Reihenhauszeilen bestimmt.

Das einzige brach liegende Baugrundstück innerhalb des Bebau-
ungsplangebietes liegt in diesem Teilbereich an der Straßen-
kreuzung Götzenmühlweg / Gluckensteinweg. Es wird im Osten von
dem jüdischen Friedhof begrenzt, an den sich ein Kindergarten-
gelände anschließt. Dieses sind die einzigen Grundstücke inner-
halb des Bebauungsplangebietes, die nicht mit Wohngebäuden be-
baut sind.

Die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist
durch ein Einkaufszentrum nördlich des Bebauungsplangebietes, an
der Ecke Gluckensteinweg / Stedter Weg, sowie durch Läden östlich
des Gebietes, am Gluckensteinweg, sichergestellt. Innerhalb der Gren-
zen des Bebauungsplangebietes befinden sich nur zwei kleine Läden
im Haus Altkönig Straße 1-7.

Die vorhandenen Straßen sind überwiegend Wohnerschließungsstraßen.
Im Norden wird das Gebiet durch den Gluckensteinweg begrenzt, der es
als Hauptverkehrsstraße an die Innenstadt Bad Homburgs anbindet und
die Verbindung zu den Fernverkehrsstraßen herstellt. Eine weitere
Hauptverkehrsstraße ist der Götzenmühlweg, der in Nord-Südrichtung
durch das Gebiet führt und den Gluckensteinweg kreuzt.

Die vorhandene Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken liegt in
allen Bereichen des Bebauungsplangebietes unter der, von der Stell-
platzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 8.2.1980, geforder-
ten Anzahl. Es wird im gesamten Bebauungsplangebiet in den Wohn-
erschließungsstraßen geparkt, wobei der fließende Verkehr dadurch nicht
beeinträchtigt wird.

Planungsziel und Auswirkung der Planung

Ziel der Planung ist es, die bestehende Wohnbebauung zu sichern und eine sinnvolle, maßstabsgerechte Weiterentwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Planung das Nebeneinander der Vielzahl von Baustilen und Bautypen innerhalb des Bebauungsplanbereiches erhalten und sichtbar lassen.

Die ausreichend vorhandenen, gärtnerisch oder parkartig gestalteten, Freiflächen sollen durch neue Baumaßnahmen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde werden sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen, als auch die Flächen für Garagen und Stellplätze gegenüber dem Bestand nur geringfügig erweitert. Die Wohnerschließungsstraßen werden auch in Zukunft einen Teil des ruhenden Verkehrs aufnehmen.

Bei dem noch zu erwartenden Zusatzbedarf sollten die notwendigen Stellplätze in begrünten Tiefgaragen untergebracht werden. Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu legen und zu gestalten, daß sie sich unauffällig und harmonisch in das Straßenbild einfügen.

Der Baumbestand wird durch Festschreiben der vorhandenen, erhaltenswerten Bäume gesichert. Um den Grünflächenanteil im Bebauungsplangebiet möglichst hoch zu halten, wird die vorhandene öffentliche Grünfläche in der Oberstädter Straße ebenfalls festgeschrieben.

Die Einzelbereiche im Bebauungsplan werden weitgehend als WR-Gebiete festgesetzt, um den Charakter des reinen Wohngebietes, wie er sich heute präsentiert zu erhalten und zu sichern. Als WA-Gebiet werden nur die Bereiche entlang der stärker befahrenen Straßen Gluckensteinweg und Götzenmühlweg ausgewiesen, da von dem Verkehrsaufkommen in diesen Straßen eine erhebliche Belastung für die Wohnnutzung ausgeht.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist von der bestehenden Grundstücksausnutzung abgeleitet und ermöglichen grundsätzlich eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung. In Abhängigkeit von der Art der Wohngebiete liegen die Zahlen für das Maß der baulichen Nutzung zwischen 0,3 (GRZ) und 0,6 (GFZ) sowie 0,3 und 1,0 (4-gesch. Mehrfamilienhausbebauung).

Um die Planungsziele zu erreichen werden in den, bereits in der Bestandsbeschreibung unterschiedenen, Teilbereichen folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Bereich der Reihenhaussiedlung ermöglichen die Festsetzungen maßvolle eingeschossige Ausbauten des Wohnbereiches zum Garten hin. Die Endhäuser einer Reihenhausezeile erhalten darüber hinaus eine 2-gesch. Ausbaumöglichkeit, so daß die Eckgrundstücke eine ähnlich hohe Grundstücksausnutzung wie die Mittelgrundstücke erhalten.

Die hohe Qualität der Reihenhaussiedlung, bedingt durch die großen Gärten und die einfache Gestaltung der Häuser bleibt durch die maßvolle Gestaltung der Anbaumöglichkeiten erhalten, der Mangel an Wohnfläche kann durch die Hausbesitzer beseitigt werden.

2. Das Ziel der Planung in diesem Teilbereich ist die Erhaltung der parkartigen Lage der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eine Verbesserung der Wohnqualität in den Gebäuden ist durch eine schmale Erweiterungsmöglichkeit der Gebäudekörper gewährleistet.

An Stelle der vorhandenen Garagen- und Stellplatzflächen am Ende der Mommelshainer Straße wird eine Tiefgarage mit begrüntem Dach vorgeschlagen. Dadurch soll sowohl die Störung des Stadtbildes an dieser Stelle beseitigt werden, als auch zusätzliche Grünfläche geschaffen werden.

3. Die Reihenhausezeilen Altkönigstraße 4-32 und 9-37 sowie Falkensteiner Straße 2-32 werden als Erhaltungsbereich ausgewiesen, um das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern. Zum Garten hin ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine, für alle Reihenhäuser einheitliche, Erweiterungsmöglichkeit.

4. Der Bereich der "Lippstadt" wird auf Grund der besonderen baugeschichtlichen und gestalterischen Bedeutung als Erhaltungsbereich ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so restriktiv festgesetzt, daß keine Veränderung der harmonischen Vorder- und Seitenfassaden möglich ist. Anbauten an die Rückfassaden sind in sinnvollem Maß, innerhalb eines schmalen Strei-

fens, möglich, um die Qualität der Wohnungen den heutigen Maßstäben anpassen zu können.

5. Die Festsetzungen für den Block zwischen Gluckensteinweg, Götzenmühlweg, Wiesbadener Straße und Kronberger Straße beinhalten ebenfalls die Erhaltung des heutigen Zustandes. Insbesondere werden die großzügigen Grünflächen im Innenbereich mit dem Spielplatz durch Festschreiben als private Grünfläche erhalten. Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht auch hier die Erweiterung der Gebäude nach einer Seite hin.
6. Die 4-gesch. Mehrfamilienhäuser dieses Teilgebietes erhalten ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit. Die Festsetzungen sind ebenfalls so gewählt, daß dieses Gebiet in seiner Eigenart erhalten bleibt.
7. Im Bereich zwischen Gluckensteinweg, Weberstraße, Wiesbadener Straße und Götzenmühlweg werden die einzigen nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, der Jüdische Friedhof und der Kindergarten am Gluckensteinweg festgeschrieben. Dem Kindergarten wird eine Erweiterung ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das einzige brachliegende Grundstück des Gebietes, an der Ecke Gluckensteinweg Götzenmühlweg, am Jüdischen Friedhof sind so festgelegt, daß eine zusammenhängende Eckbebauung möglich ist, die die Kreuzung räumlich faßt.

Die Festsetzungen für die Reihenhäuser dieses Teilgebietes ermöglichen sowohl eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude, als auch eine Schließung der Lücken zwischen den Hausgruppen.

Bodenordnung und Erschließung, Entsorgung

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

Eine Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemäß einem Magistratsbeschluß vom 5.4.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Stadtkanalnetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein, mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes, Sanierungsprogramm durchgeführt.

Hochwasserabfluß

Das vorliegende städtebauliche Konzept hat, gegenüber dem derzeit noch gültigen Plan, eine weit geringere Baudichte zum Ziel. Insofern wird hier im Sinne einer verbesserten Regelung des Hochwasserabflusses vorgegangen. Durch die enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die einschlägigen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen im Rahmen der Gestaltungssatzung, wird der Abfluß von Oberflächenwasser in das Kanalsystem so weit wie möglich eingeschränkt.

Um die angespannte Abflusssituation für den Eschbach zu verbessern sind darüber hinaus zusätzliche Hochwasserrückhaltebecken in Planung.

Bad Homburg v.d.Höhe, 20.6.1989

gez. Lotz

Lotz
(Stadtplanungsamt)

gez. Weber

Weber
(Stadtrat)

Ausführung der Planung
Planungsbüro WerkStadt, Darmstadt

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 D

„Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße“

Begründung gemäß § 3 (2) BauGB

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 65 D „Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße“ ist rechtskräftig seit dem 22.06.1990. Teilweise wird der Bebauungsplan durch eine „Satzung über die Gestaltung der straßenseitigen Außenwände, der Einfriedungen der Vorgärten und der Vordächer“ überlagert (Rechtskraft: 26.08.1986).

Die Liegenschaften Altkönigstraße 4 - 32 sind im Bebauungsplan als Erhaltungsbereich gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass ihre äußere Bauform grundsätzlich erhalten werden soll, da sie allein und im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen und von städtebaulicher bzw. geschichtlicher Bedeutung sind. Diese Erhaltungssatzung wird durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da sie sich in der Hauptsache auf den Erhalt der von der Altkönigstraße sichtbaren Vorgärten, Fassaden- und Dachflächen bezieht. Baugesuche in diesem Bereich bedürfen auch weiterhin der Prüfung des Einzelfalls bzgl. einer möglichen Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt der gesamten baulichen Anlage.

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 D umschließt die Grundstücke Altkönigstraße 4 - 32 in der Gemarkung Bad Homburg (Flur 8, Flurstücke 62/66, 62/68-62/80 und 62/65). Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 65 D werden in Verfahren der vereinfachten Änderung nicht berührt. Die Gestaltungssatzung (Rechtskraft: 26.08.1986) bleibt ebenfalls unberührt.

Planungsanlass

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 D ist notwendig, um den Liegenschaften Altkönigstraße Nr. 4 – 32 eine den heutigen Wohnbedürfnissen angepasste Erweiterung der Wohngebäude zu ermöglichen. Die Häuser verfügen im Gegensatz zu den Häusern der gegenüber liegenden Reihenhausszeile (Altkönigstraße 9 – 37) über ein wesentlich flacher geneigtes Dach, was eine Erweiterung der Wohnfläche in das Dachgeschoss nahezu unmöglich macht. Aus diesem Grund soll durch die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse für den bereits bestehenden gartenseitigen Anbaubereich die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnraumerweiterung geschaffen werden.

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 D

„Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße“

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 65 D durch Vorschriften zur Dachform möglicher Anbauten ergänzt. Für den Anbaubereich werden ausschließlich Schleppdächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad zugelassen. Diese Vorschriften gelten aus den zuvor angeführten Gründen ausschließlich für die Häuser Altkönigstraße 4 – 32.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 D verursachte Eingriff ist gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG als geringfügig zu betrachten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht nötig.

Bad Homburg v.d.Höhe, 15.10.2003

gez. Korwisi

.....
Michael Korwisi
Stadtrat

gez. J. Hölz

.....
Jürgen Hölz
Fachbereichsleiter Stadtplanung