

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 65E "Wiesbadener Straße, Weberstraße, Wendelfeldstraße, Kirdorfer Straße"

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65E liegt in der Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur Nr. 9 und 10. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Süden von der Wiesbadener Straße, Schwalbacher Straße, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Gluckensteinweg Nr. 26-35 und Dietigheimer Straße Nr. 6; im Westen durch die Weberstraße, im Norden durch die Wendelfeldstraße und im Osten durch die Kirdorfer Straße und Höhestraße.

Rechtsgrundlagen und Zweck

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.10.1986 ein Veränderungsverfahren 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 war notwendig geworden, weil Mängel im Inhalt der Festsetzungen vorlagen, die eine städtebauliche Ordnung nicht erreichbar machten und zu Konflikten führten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Ziel, den Charakter des Gebietes und der bestehenden Bebauung zu sichern, und eine maßvolle, städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Zum anderen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Konflikte abgebaut werden, die durch die direkte Nachbarschaft von Wohnen und von gewerblichen Nutzungen entstanden sind.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt/Main von 1987 als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Bestand

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha. Das Gebiet liegt zwischen der Alstadtrandzone und den an den historischen Ortskern Kirdorf angrenzenden Wohngebieten. Der Geltungsbereich läßt sich in Teilbereiche mit jeweils unterschiedlichen Bauungs- und Nutzungsstrukturen gliedern (siehe Übersichtsplan im Anhang):

1. Das "Dreieck" innerhalb der Straßenverzweigung Kirdorfer Straße und Gluckensteinweg ist eine rein gewerblich genutzte Fläche von ca. 1.0 ha. Die unmittelbare Nachbarschaft der vorliegenden gewerblichen Nutzung zu den angrenzenden Wohngebieten führt zu Nutzungskonflikten.

Die diesen Bereich begrenzende Straßenrandbebauung ist nach Baualter, Bautyp und Geschößzahl (überwiegend 3-4 Geschosse, teilweise auch 1-2 Geschosse) sehr unterschiedlich. Neben einigen Gebäuden (Kirdorfer Str. 3, 5 und 13) mit gründerzeitlichen Stilelementen (Erker, Nebengiebel Sandsteingewände und Bruchsteinsockel) wird diesen Straßenrandbebauung überwiegend von einfachen Zweckbauten (Verwaltung, teilweise Wohnen) bestimmt.

Der gesamte Innenbereich ist sehr dicht mit 1-2 geschossigen Produktions- und Lagergebäuden überbaut und über entsprechende Hofflächen erschlossen.

Die Grundstücksausnutzung beträgt in diesem Bereich (GFZ/GRZ) ca. 0,65/1,7.

Die Gebäude Kirdorfer Str. Nr. 3 und Nr. 5 stehen unter Denkmalschutz.

2. Die an das zuvor beschriebene Gebiet nördlich anschließende Zone entlang der Kirdorfer Straße ist durch eine halboffene Blockrandbebauung mit teilweise gemischter Nutzung (im EG Einzelhandel und Dienstleistung, im OG Wohnen) gekennzeichnet.

Typisches Merkmal dieser 2-geschossigen Bebauung, oft mit ausgebautem Dachgeschoß, ist die einseitige Grenzbebauung mit einer rückwärtigen Hofzone mit Nebengebäuden und anschließendem Gartenbereich.

Insbesondere die Gebäude Kirdorfer Str. Nr. 17-31 stellen ein sehr einheitliches Bild dar. Nicht nur das Baualter, Kubatur und Stellung der baulichen Anlage, sondern darüber hinaus die architektonische Ausarbeitung der Fassaden (Sockelzone, Gesimse und einheitliche Traufhöhe) bestimmen die Erscheinung der Gebäude. Im Zusammenhang mit der bereits beschriebenen, rückwärtigen Grundstücksstruktur (Hof- und Gartenzone) ist dieser Abschnitt ein charakteristisches Beispiel für eine Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts.

In einigen Fällen wird dieses einheitliche Erscheinungsbild durch nicht bautygerechte Modernisierung gestört.

Das Gebäude Kirdorfer Straße Nr. 25 steht unter Denkmalschutz.

3. Die an das unter 1. beschriebene Gebiet anschließende Zone entlang des Gluckensteinweges (Nord-Ostseite) bis zur Fröbelstraße ist durch eine sehr uneinheitliche Bebauung in erster und zweiter Bauflucht gekennzeichnet. Nur ansatzweise sind noch Elemente einer ehemaligen Vorstadtbebauung erkennbar.

So ist das traditionelle teilweise noch vorhandene "Einzelhaus mit Gartenfleck" von 2 bis 3-geschossigen Geschößwohnungsbauten abgelöst worden. Lediglich die typische Vor-

gartenzone wurde beibehalten.

Auch ist die zweite Bauflucht aus gartenhausähnlichen Einfamilienhäusern bereits durch ein 3-geschossiges Appartementshaus mit Flachdach unterbrochen. Die Erschließung der rückwärtigen Bauzeile erfolgt z.T. über fremde Grundstücke.

4. Der Blockinnenbereich (Herzbergstraße und Wohnstich Herzbergstraße) ist dem Charakter nach ein reines Wohngebiet, das neben einigen freistehenden Einzelhäusern eine Gruppe von 2-geschossigen Reihenhäusern und eine Gruppe von 3-geschossigen Geschoßwohnungsbauten mit Flachdach aufweist.

Die Reihenhäusergruppe befindet sich am Rande einer dicht bewachsenen Geländemulde im Blockinnenbereich, die zu den straßenseitigen Grundstücken eine Höhendifferenz von ca. 5.0 m aufweist. Diese Höhendifferenz wird am Ende der Herzbergstraße durch eine Treppenanlage überwunden.

5. Ein weiterer Bereich mit fast ausschließlicher Wohnnutzung ist das Gebiet zwischen Fröbelstraße und Weberstraße, daß nach Bauweise und Grundstückstruktur zu den nördlichen anschließenden Wohngebieten zugerechnet werden muß.

Typisches Element ist hier das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus mit Vorgartenzone bei einer mittleren Grundstücksgröße zwischen 400 m² und 750 m².

Die Ausnutzung beträgt hier im Durchschnitt (GFZ/GRZ) 0,2/04.

6. Der Teilbereich südwestlich des Gluckensteinweges ist entlang der Schwalbacher Straße und Wiesbadener Straße überwiegend mit Geschoßwohnungsbau aus verschiedenen Phasen der Nachkriegszeit bebaut.

Die meist 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise wechselt zwischen trauf- und giebelständiger Bauweise, die Dachformen reichen entsprechend der Entstehungszeit vom Satteldach bis zum Flachdach.

Die reine Wohnnutzung wird lediglich in der Schwalbacher Straße durch einen pavillionartigen Behelfsbau (med. Einrichtung) durchbrochen.

Im Verlauf des Gluckensteinweges ist in diesem Teilbereich eine deutliche Nutzungsmischung festzustellen. Wohnnutzung ist nur noch im Kreuzungsbereich Schwalbacher Straße anzutreffen. Daran schließen sich eine Gärtnerei mit kleinem Wohnhaus und ein Friedhof an.

Die Gesamtanlage des Friedhofes am Gluckensteinweg mit Friedhofskapelle ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.

Am Kreuzungsbereich Weberstraße wird dieses Nutzungsspek-

trum durch einen Kindergarten mit öffentlichem Spielplatz ergänzt.

7. Der Bereich Gluckensteinweg/ Höhestraße zwischen Dietigheimer Straße und Schwalbacher Straße weist die intensivste Nutzungsmischung im Sinne einer Gemengelage auf.

Im südlichen Abschnitt sind noch einige Zwerchgiebelhäuser mit gründerzeitlichen Stilelementen anzutreffen. Auch hier sind die Erdgeschosse und rückwärtigen Nebengebäude überwiegend gewerblich genutzt.

Die Gebäude Höhestraße Nr. 35 und 39 stehen unter Denkmalschutz.

Ergänzt wird diese Bebauung durch ein ehemaliges Fabrikgebäude (heute teilweise als Lager genutzt), ein neueres Wohn- und Geschäftsgebäude (Autohaus) und einen eingeschossigen Supermarkt. Im Kreuzungsbereich Schwalbacher Straße schließt sich eine 3-geschossige Wohnbebauung an.

Das Bebauungsplangebiet wird über den stark befahrenen Straßenzug Höhestaße / Gluckensteinweg und die Kirdorfer Straße an die Innenstadt angebunden.

Die übrigen Straßen haben den Charakter von Wohnerschließungsstraßen mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen.

Planung

Ziel der Planung ist es, die unterschiedlichen Quartiere mit ihren jeweils eigenen Qualitäten zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.

Darüberhinaus soll insbesondere im Bereich Höhestraße / Gluckensteinweg sowie Kirdorfer Straße die vorhandene Nutzungsdurchmischung erhalten und gesichert werden, soweit sie das Wohnen nicht beeinträchtigt.

Gemäß den Bereichseinteilungen der Bestandsbeschreibung werden folgende Planungsziele im Bebauungsplan fixiert und beschrieben:

1. Für den intensiv gewerblich genutzten Bereich innerhalb der Straßenverzweigung Gluckensteinweg / Kirdorfer Straße, der als MI-Gebiet ausgewiesen wird, ist eine durchgreifende städtebauliche Neuordnung notwendig. Für die vorhandene Nutzung des produzierenden Gewerbes sind keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Mittelfristig sind Rückbaumaßnahmen vorzusehen, um das vorhandene Konfliktpotential abzubauen.

Unter diesen bestehenden Bedingungen wird eine städtebauliche Neuordnung vorgeschlagen, die soweit vertretbar, einen Erhalt, bzw. eine Neuordnung der gewerblichen Nutzungen anstrebt.

Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) soll auch die Versorgungsfunktion dieses Bereiches unterstreichen. Zur städtebaulichen Betonung der zentralen Lage wird das "Dreieck" zwischen Gluckensteinweg und Kirdorfer Straße zu einem neuen Block zusammengefaßt. Eine neue Querverbindung von der oberen Brendelstraße zum Gluckensteinweg (Supermarkt) wird geschaffen. Diese Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Der ruhende Verkehr wird in einer von der Anliegerstraße her erschlossenen Tiefgarage untergebracht, um die relativ geringen Freiflächen vom Parken freizuhalten.

Die Neubebauung ist auf max. 3 Geschosse begrenzt, eine eingeschossige Anbauzone ermöglicht eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschoßzone.

Über einen neuen Fußweg wird das vorhandene Wohnquartier nördlich der neuen Anliegerstraße zusätzlich angebunden. Im Zusammenhang mit dem neuen Fußweg wird ein Kinderspielfeld ausgewiesen.

Der Innenbereich des neuen "Dreieck"-Blockes ist von Bebauungen freigehalten und dient als wohnungsbezogene Freifläche.

Für den gesamten Bereich ist bei den umfangreichen Neuplanungsmaßnahmen eine Bodenordnung erforderlich.

2. Die an das oben beschriebene Gebiet anschließende Zone entlang der Kirdorfer Straße wird als "besonderes Wohngebiet" (WB) festgesetzt.

Damit wird der bestehenden Struktur des gewachsenen Gebietes Rechnung getragen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung auch Nutzungsmischungen mit nichtstörenden Gewerbe- und Geschäftsnutzungen ermöglicht. Durch die zusätzliche Festsetzung, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, wird die Bedeutung der Wohnnutzung hervorgehoben und eine mögliche Verdrängung verhindert.

Um die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen für die rückwärtige Bauzone zu sichern, wird auch hier eine prozentuale Überbauung ohne genaue Fixierung der Gebäudestandorte festgelegt. Eine Festlegung auf max. 25 % sichert ausreichende Freiflächen für diesen Bereich.

Mit der Festlegung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 BauGB für die Grundstücke Kirdorfer Straße Nr. 17-31 wird die Planung im Bestand beschriebene, der stadtbildprägenden Qualität der einseitigen Grenzbebauung mit ihrem einheitlichen Fassadenbild und der z.T. hofreitenartigen Anordnung der Nebengebäude gerecht und sichert diesem Bereich als stadtgeschichtliches Dokument.

3. Mit teilweise eng gefaßten Festsetzungen im Rahmen der WA-Ausweisung nordöstlich des Gluckensteinweges sollen weitere maßstabsfremde Veränderungen in diesem Bereich verhindert werden.

Insbesondere die Bebauung im Blockinnenbereich soll durch eng definierte Baugrenzen der Charakter einer offenen, durchgrüntem Bauweise gesichert werden.

Aus diesem Grund wird auch die im Norden anschließende topographische Sondersituation der Geländemulde als nicht bebaubare Fläche (Private Grünfläche) ausgewiesen.

4. Die Festsetzungen im Blockinnenbereich, der durch den Straßenstich Herzbergstraße erschlossen wird, orientieren sich am Bestand. Das Gebiet wird als WA-Gebiet festgelegt. Die heterogene Bebauung, z.T. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, eine Reihenhausbauweise und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser werden planungsrechtlich gesichert; Neubauten müssen sich am nachbarlichen Bestand orientieren.
5. Die Qualitäten des innenstadtnahen Wohnens in aufgelockerter, durchgrünter Einzelhausbauweise im Teilbereich Fröbelstraße/ Weberstraße werden durch die Ausweisung als "Reines Wohngebiet" (WR) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit bestandssichernden Einzelfestsetzungen gesichert. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (Einfriedigungen und Freiflächen) unterstützen darüberhinaus die Erhaltung des Wohngebietes.
6. Die Festsetzungen für den Bereich südwestlich des Gluckensteinweges zwischen Schwalbacher Straße und Weberstraße verdeutlichen die planerische Absicht, das vorhandene Nutzungsspektrum von reinem Wohnen, öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Spielplatz und Friedhof, sowie gewerbliche Nutzungen zu erhalten.

Um bei der Wohnbebauung den Charakter der mehrgeschossigen, offenen und durchgrüntem Bauweise zu sichern, sind die Baugrenzen restriktiv festgelegt und erlauben keine weiteren Ausweitungen.

Eine weitere Versiegelung der Freiflächen wird dadurch verhindert, daß Stellplätze bei Neubebauung, soweit dies nicht innerhalb der bebaubaren Flächen möglich ist, in Tiefgaragen untergebracht werden müssen.

7. Die Nutzungsmischungszone entlang der Höhestraße / Gluckensteinweg soll ihrer besonderen Lage entsprechend (Kreuzungsbereich Gluckensteinweg / Kirdorfer Straße / Höhestraße) die Möglichkeit bieten, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln, ohne das Wohnen zu verdrängen.

Der vorhandene Supermarkt, der eine wichtige Versorgungsfunktion darstellt, soll auf seinen augenblicklichen Ausbaustand begrenzt bleiben und wird auf Grund seiner Nutzfläche als MK-Gebiet ausgewiesen.

Im Bereich der Höhestraße in direkter Nachbarschaft der beiden denkmalgeschützten Gebäude Höhestraße Nr. 35 und Nr. 37 wird die zurückgesetzte hofartige Bebauung der ehemaligen Zwiebackfabrik als überbaubare Fläche festgeschrieben und somit ein stadtgeschichtlich eingprägtes Erscheinungsbild gesichert. Der rückwärtige Fuß- und Radweg trennt das Mischgebiet von der als WA ausgewiesenen Einzelhausbebauung an der Dietigheimer Straße.

~~Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in Tiefgarage oder in dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.~~

Die vorhandene Verkehrserschließung wird im Geltungsbereich beibehalten und durch eine öffentliche Anliegerstraße zwischen Kirdorfer Straße und Gluckensteinweg, sowie einem Fußweg zur Herzbergstraße ergänzt.

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 für den Teilbereich der Straßenverzweigung Kirdorfer Straße / Gluckensteinweg erforderlich.

Gemäß einem Magistratsbeschuß vom 05.04.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßennetz 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 den derzeit noch bestehenden Bebauungsmöglichkeiten, keine größere 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.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg um die Hochwasserregulierung im Zusammenhang dargestellt:

Der Eschbach ist als Wasserlauf III. Ordnung ein rechter Seitenbach der Nidda. Das Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach", "Heuchelbach" und "Kirdorfer Bach" gebildet.

Die Stadt hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidenten. Zusätzlich zu diesem Generalentwässerungsplan wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet. Dieses Gutachten mit dem Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für diese Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüberhinaus hat die Stadt Bad Homburg weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Für die Hochwasserrückhaltebecken "Dornbach" und "Dornbach Nebengraben" ist das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden.

In einer vertiefenden Untersuchung wird die Wirksamkeit dieser beiden Becken nachgewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Friedberg hat im August 1988 dieser Planung zugestimmt.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden und dem Regierungspräsidenten wurde die Planung des Hochwasserrückhaltebeckens "Taunengraben" im November 1987 abgestimmt. Es wurde festgestellt, daß ein Becken am Taunengraben den Mehrabfluß aus den in Planung befindlichen Neubaugebieten kompensieren wird. Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für diese Maßnahme ist am 01.08.1988 eingeleitet worden.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 18.12.1989

gez. Lotz

gez. Weber

Lotz
(Stadtplanungsamt)

Weber
(Stadtrat)

Ausführung und Planung:
Planungsbüro WerkStadt, Darmstadt