

85/989/

## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 65 F "Gluckensteinweg, Stedter Weg,  
An der Gedächtniskirche, Weberstraße"

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65 F liegt in der Gemarkung Kirdorf, Flur 10.

Er wird begrenzt durch den Stedter Weg, die Straße "An der Gedächtniskirche", die Weberstraße und den Gluckensteinweg.

### Rechtsgrundlagen und Zweck

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.1986 ein Änderungsverfahren für die Bebauungspläne NW11, NW12, NW21 und NW2 beschlossen. Die Änderung dieser, in der Zeit zwischen 1974 und 1975 rechtsverbindlich gewordenen Pläne ist notwendig, geworden, weil Mängel im Inhalt der Festsetzungen vorlagen, die zu Konflikten führten und damit eine eindeutige städtebauliche Ordnung nicht erreicht werden konnte.

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

### Bestand

Das Planungsgebiet 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 das Gebiet als Wohnstandort besonders attraktiv.

Aufgrund der Bebauungsstruktur läßt das Planungsgebiet sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche unterteilen, die Trennungslinie wird durch die Friedrich-Rolle-Straße gebildet. Westlich der Friedrich-Rolle-Straße liegt das kleine der beiden Gebiete, ein Mehrfamilienhausgebiet in 3-geschossiger Zeilenbauweise. Östlich davon liegt das größere Wohngebiet, mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern als offenen Blockrandbebauung. Im kleinteiligeren, östlichen Teil-

gebiet sind die vorhandenen Gebäude in der Regel 1-2geschossige Wohngebäude mit Satteldächern, deren Neigung zwischen  $30^{\circ}$  und  $50^{\circ}$  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 städtebauliche Bild beteht. 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 Blockgröße, 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 offenen Blockrandstruktur ist zum Teil gestört.

Neben der reinen Wohnnutzung befinden sich im östlichen Teilgebiet nur entlang des Gluckensteinweges auch Läden für Güter des täglichen Bedarfs und Gaststätten.

Das Straßenbild wird im östlichen Teilgebiet durch zusammenhängende Vorgärten geprägt. Diese Vorgärten sind jedoch zum Teil schon in Stellplätze umgewandelt worden. So zum Beispiel entlang des Gluckensteinweges als Kundenparkplätze für die dort vorhandenen Läden oder auch im Amselweg, wo der schmale Straßenquerschnitt dazu geführt hat, daß in der Vorgartenzone zahlreiche Stellplätze angelegt worden sind. Die Vorgärten sind zur Straße hin in der Regel durch Einfriedigungen, in Form von Hecken und Zäunen, begrenzt.

Die Garagen und Stellplätze sind in den meisten Fällen so angeordnet, daß sie die Freiflächen innerhalb eines Baublockes in ihrer Einheit nicht beeinträchtigen.

Das Mehrfamilienhausgebiet westliche der Friedrich-Rolle-Straße ist in den 50er Jahren in zeilenbauweise

errichtet worden. Mehrere Typen von mehrspännigen Wohnbauten liegen in einer gepflegten Grünanlage. Es sind einfache, langgestreckte, dreigeschossige Gebäude im Stile des sozialen Wohnungsbaus der damaligen Zeit. Sie haben Satteldächer und einfache, glatte Fassaden.

Am Stedter Weg steht ein einzelnes fünfgeschossiges Wohngebäude mit Flachdach aus den 70-er Jahren, das in diesem, ansonsten sehr homogenen Gebiet, das Erscheinungsbild stört. Das Gebäude gliedert sich sowohl formal als auch wegen der ungewöhnlich hohen Grundstücksausnutzung nicht in das Gebiet ein.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung weist das Gebiet einen Bereich mit öffentlichen Nutzungen (Grundschule und Kirche) auf, der durch die Hamelstraße, An der Gedächtniskirche, Weberstraße und Pestalozzistraße begrenzt wird.

Der überwiegende Teil dieses Blockes wird durch die Grundschule eingenommen. Sie besteht aus einem Gebäudekomplex mit mehreren unterschiedlich alten Gebäuden, die sich um einen Hof gruppieren. Dominiert wird der Block von der Gedächtniskirche. Der hohe Gebäudekörper der Kirche liegt auf einem kleine, gegenüber der Straße etwas erhöhtem Grundstück und gliedert sich harmonisch in die umgebende Wohnbebauung ein. Die Kirche und die vorgelagerte Treppenanlage stehen unter Denkmalschutz. Die Straßen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend ruhige Wohnerschließungsstraßen. Durch das Gebiet führt nur eine örtliche Hauptverkehrsstraße, der Götzenmühlenweg, der sich sowohl durch seine Breite, als auch durch die höhere Verkehrsbelastung von den anderen Straßen innerhalb des Gebietes unterscheidet. Die beiden an den Grenzen des Bebauungsplangebietes verlaufenden Straßen, Stedter Weg im Norden und Gluckensteinweg im Süden, sind ebenfalls als örtliche Hauptverkehrsstraßen einzustufen. Der Gluckensteinweg stellt für das Gebiet die Verbindung zur Innenstadt und zu den Fernverkehrsstraßen dar. Von ihm geht deshalb besonders zu den Hauptverkehrszeiten eine erhebliche Belastung für die angrenzende Wohnbebauung aus.

Die Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 65 F innerhalb der Stadt, seine geordnete, homogene Bebauungsstruktur mit großen, gärtnerisch genutzten Freiflächen, den ruhigen Wohnerschließungsstraßen und der guten Anbindung an das Stadtzentrum, sowie an den nahegelegenen Kirdorfer Ortskern verleihen dem Gebiet eine hohe städtische Wohnqualität.

#### Planungsziele und Auswirkungen

Ziel der Planung für das vorliegende Gebiet ist es, den vorhandenen Charakter eines durchgrüntem, innenstadtnahen Wohngebietes mit hoher städtischer Wohnqualität zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dem Erhalt des Gebietscharakters und der Bebauungsstruktur, sowie der Vermeidung städtebaulicher Spannungen. Um dieses Ziel zu erreichen, sichert der Bebauungsplan den Bestand und weist keine neuen Baumöglichkeiten aus.

Die Bebauungszonen entlang der übergeordneten, stärker befahrenen Straßenb, Gluckensteinweg, Götzenmühlenweg und Stedter Weg, werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, die übrigen Gebiete sind, ihrem Charakter entsprechend, als "Reine Wohngebiete" (WR) ausgewiesen.

Im Teilgebiet östlich der Friedrich-Rolle-Straße sind ausschließlich in den vorderen Hälfte der Grundstücke zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen. Dadurch sollen die gärtnerisch genutzten Freiflächen im Blockinnenbereich als zusammenhängende Fläche erhalten bleiben, und eine zweite rückwärtige Bauflucht auf den Grundstücken, oder gar ihre Teilung mit Stichwegen verhindert werden.

Für die bestehenden Gebäude im Blockinnenbereich, bzw. Gebäude in der zweiten Flucht, werden keine überbaubaren Flächen ausgewiesen. Die Gebäude haben weiterhin Bestandschutz.

Die festgelegten Höchstwerte für das Maß der Nutzung orientieren sich am Bestand. Diese Werte, sowie die Festsetzungen der offenen Bauweise, der Einzel- und Doppelhäuser und der teilweisen Begrenzung auf maximal

2 Wohneinheiten dienen dazu, den typischen Charakter des locker bebauten Wohngebietes 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 erhalten und geschützt werden.

Im Teilgebiet westlich der Friedrich-Rolle-Straße werden die überbaubaren Flächen festgelegt, daß eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im begrenzten Umfang (.z.B. Loggien, Wintergärten, Wohnumbauten) möglich ist.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den bestehenden Gemeinschaftsstellplätzen ausgewiesen. Auf zusätzliche Stellflächen wird zugunsten der Grünflächen verzichtet.

Im gesamten Planungsgebiet ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs zu erhalten, wodurch der Charakter des durchgrünten Wohngebietes zusätzlich hervorgehoben wird.

Das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Gluckensteinweg verursacht für die angrenzende Bebauung erhebliche Belastungen. Aus diesem Grunde werden von der Stadt Bad Homburg verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant, die sowohl der Reduzierung des Verkehrs als auch der Fahrgeschwindigkeit dienen.

#### Bodenordnung, Erschließung und Entsorgung

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

Bodenneuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Zeit wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung die Überplanung des gesamten Stadtkanalnetzes durchgeführt. Hierbei wird auch der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt und in Abstimmung mit dem WWA ein Sanierungsprogramm durchgeführt.

Um die jetzt schon angespannte Hochwasserflußsituation für den als Vorfluter fungierenden Eschbach zu verbessern sind derzeit zusätzliche Hochwasserrückhaltemaßnahmen in Planung. In Abstimmung mit dem WWA ist der Nachweis der gesicherten Hochwasserrückhaltung über das Rückhaltebecken "Tanngraben" geführt worden.

Bad Homburg v.d. Höhe, 19.6.88

gez. Lotz

Lotz  
(Stadtplanungsamt)

Weber  
(Stadtrat)

Ausführung der Planung  
Planungsbüro WerkStadt, Darmstadt