

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 72 "Bommersheimer Weg, Stettiner Straße, Kolberger Weg".

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 liegt in der Gemarkung Homburg, Flur 27.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straßen Bommersheimer Weg, Stettiner Straße, Kolberger Weg und durch das Grundstück Gemarkung Homburg, Flur 27, Flurstück 183/3.

Rechtsgrundlagen und Zweck

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.06.88 beschlossen, für das oben genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig geworden, um die Eigenart der jetzt bestehenden Bebauung zu sichern und eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll auch dazu dienen, einem zunehmenden Verwertungsdruck entgegenzuwirken, der den Charakter des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen würde. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 als Wohnbaufläche dargestellt.

Bestand

Das genannte Gebiet hat eine einheitliche städtebauliche Struktur. Das Planungsgebiet ist überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und wird fast ausschließlich zum Wohnen genutzt. Ausnahmen bilden die Mehrfamilienhäuser an der Küstriner Straße und die Neubauten an der Ecke Bommersheimer Weg / Kolberger Straße.

Geneigte Dächer, als Sattel- oder Walmdach, bestimmen das Erscheinungsbild. Flachdächer sind vereinzelt an der Stettiner Straße zu finden.

Die Gebäude sind vorwiegend von der Straße zurückgesetzt und werden von einem ca. 5m breiten Vorgarten zur Straße hin abgeschirmt. Die Vorgärten sind gärtnerisch angelegt und mit niedrigen Mauern und Hecken eingefriedet. Vereinzelt befinden sich Häuser im Blockinnenbereich. Sie sind wie im Falle der rückwärtigen Bebauung im Kösliner Weg über einen privaten Erschließungstich erschlossen, oder auf dem eigenen Grundstück lediglich zurückgesetzt. Die Gebäude Kösliner Weg Nr. 6 und 8 werden über einen öffentlichen Straßenstich von Kösliner Weg erschlossen.

Der große Anteil an privaten Grünflächen ist durch üppigen Bewuchs gekennzeichnet.

Alle Grundstücke und Gebäude sind in einem gepflegten Zustand.

Mit Ausnahme einer Gärtnerei (Bommersheimer Weg Nr. 35) dient das Planungsgebiet fast ausschließlich dem Wohnen. Mit ca. 10 000 qm ist das Gärtnereigrundstück das größte zusammenhängende Grundstück im Planungsgebiet.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen der Bewohner befinden sich auf den privaten Grundstücken. Der Straßenraum wird zusätzlich zum Parken benutzt.

Das Planungsgebiet ist über die Stettiner Straße und den Bommersheimer Weg direkt an den Hindenburgring und an das Innenstadtgebiet angeschlossen.

Planung

Ziel der Planung ist es, den Charakter des Gebietes zu erhalten und städtebaulich maßvoll weiterzuentwickeln. Das Gebiet ist grundsätzlich als grünes Wohnquartier zu erhalten. Art und Maß der Nutzung soll sich am Bestand orientieren. Der auf dem Gebiet lastende Verwertungsdruck führt dazu, daß zunehmend versucht wird, Grundstücke zu teilen und dann, mit einer hohen Zahl von Wohneinheiten, eine starke Verdichtung durchzusetzen. Damit entstehen für das bisher ruhige Einfamilienhausgebiet starke bodenrechtliche Spannungen mit der Tendenz zu verdichtetem Stockwerkswohnungsbau

und der Reduzierung der vorhandenen Grün- und Freiflächen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll dem Verdichtungsdruck entgegengewirkt werden.

Für den gesamten Bereich wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen, Geschößzahl, Höchstmaß der baulichen Nutzung) der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und maßvolle Erweiterungen und Neubauten ermöglicht. Die Vorgartenbereiche sowie die freien, stark durchgrüntem rückwärtigen Freibereiche werden geschützt.

Um diese maßvolle dem Gebiet entsprechende Entwicklung zu sichern, wird die einschränkende Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Gebäude gewählt. Dies dient auch dem Ziel, das Aufkommen des quartierbezogenen Verkehrs nicht weiter zu steigern, um den Charakter der ruhigen Wohnstraße zu erhalten.

Bei dem Bereich zwischen Stettiner Straße, Kösliner Weg, Bommersheimer Weg und Kolberger Weg handelt es sich im Vergleich zu den umliegenden Wohnquartieren um einen relativ großen zusammenhängenden Block. Das planerische Problem einer rückwärtigen Wohnbebauung rückt, insbesondere durch die Bebauungsabsichten auf dem Gärtnerengelände Bommersheimer Weg Nr. 35, hier in den Vordergrund.

Entsprechend den bestehenden räumlichen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorliegenden Besitz- und Bebauungsstruktur wird eine zusätzliche Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Gärtnerei (Bommersheimer Weg Nr. 35, Flur 60/17) vorgeschlagen.

Über eine öffentliche Anliegerstraße werden drei neue eingeschossig bebaubare Einfamilienhausgrundstücke sowie das bestehende rückwärtige Gebäude Bommersheimer Weg Nr. 35 erschlossen. Die beiden rückwärtigen Grundstücke Kolberger Weg Nr. 30 und 32, die heute über das Grundstück Kolberger Straße Nr. 28 erschlossen werden, werden ebenfalls an den neuen Erschließungsstich angebunden und erhalten somit eine direkte Erschließung. Um die gestalterische Einheitlichkeit und die bauliche Geschlossenheit dieser neuen Blockinnenbebauung zu sichern, wurden planungsrechtliche Festsetzungen wie enggefaßte Baugrenzen, eingeschossige Einzelhausbebauung mit Hauptfirstrichtung sowie genaue Standorte der Garagen festgesetzt.

Der neu geplante öffentliche Erschließungstich umschließt eine kleine platzartige Grünfläche, die den Eindruck des begrünten Innenbereiches unterstreicht.

Auf den zum Bommersheimer Weg orientierten neuen Grundstücksteilen entstehen weitere Wohnbaugrundstücke für max. 2geschossige Gebäude, entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauung.

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll einer zu starken Befestigung der Freiflächen und einer Reduzierung der Grün- und Gartenflächen entgegengewirkt werden.

Die vorhandene Verkehrserschließung wird im Geltungsbereich beibehalten und durch den neuen öffentlichen Erschließungstich ergänzt.

Bodenordnung und Erschließung

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

Eine Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen sind im Bereich der neuen öffentlichen Erschließungsstraße auf dem jetzigen Grundstück Bommersheimer Weg Nr. 35 notwendig.

Entsorgung

Gemäß einem Magistratsbeschuß vom 05.04.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz 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, 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 soweit wie möglich eingeschränkt.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe um die Hochwasserregulierung im Bereich des Eschbaches 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 Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Abschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe 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, 23.04.1990

gez. Lotz

Stadtplanungsamt

Weber
Stadtrat

Ausführung und Planung

Planungsbüro WerkStadt, Darmstadt