

Begründung

Betr.: Bebauungsplan Nr. 73 "Im Langenfeld/Valkenierstraße/
Limesstraße und Victor-Achard-Straße"

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 liegt in der Gemarkung Dornholzhausen, Flur 3. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Valkenierstraße, Limesstraße, Victor-Achard-Straße, das Grundstück Victor-Achard-Straße 22, die südlichen Teile der Grundstücke Im Langenfeld Nr. 3 - 9 sowie die Grundstücke Im Langenfeld Nr. 13 und 15.

Rechtsgrundlage und Zweck

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.12.1988 beschlossen, für das obengenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 2634 "Im Langenfeld" der ehemaligen selbständigen Gemeinde Dornholzhausen in dem von diesem Verfahren berührten Bereich geändert. Der Geltungsbereich wurde um die bebaute Zone nördlich der Straße Im Langenfeld erweitert. Grund dieser Erweiterung ist die Klärung der Frage, in welchem Maße diese Grundstücke eine bauliche Verdichtung erfahren können und im Zusammenhang mit dem Maß der Nutzung teilbar sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig geworden, um die Frage nach der Veränderung des Bestandes zu klären und um eine Planungsgrundlage für eine städtebaulich geordnete Neubebauung im Blockinnenbereich (Gelände eines Gartenbaubetriebes) zu schaffen. Mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2634 "Im Langenfeld" kann vor allem im Blockinnenbereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, möglichen Konfliktsituationen entgegenzuwirken, die z.B. durch zunehmende Verdichtungen in Form einer unkontrollierten Blockinnenbebauung und einer Vielzahl von privaten Zufahrten entstehen könnten. Diese Entwicklung würde den Charakter des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen. In der Erörterung der Planung haben sich die betroffenen Bürger und Bewohner des Gebietes mehrheitlich für die Erhaltung der Struktur des Einfamilienhausgebietes ausgesprochen.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Randbereich von Bad Homburg v.d.Höhe im Stadtteil Dornholzhausen. Es besteht aus einem von Anliegerstraßen umgebenden Block und aus einer Straßenrandbebauung nördlich der Straße "Im Langenfeld". Die Bebauung beidseits der Straße "Im Langenfeld" bildet aufgrund seiner Lage den Ortsrand zum nördlich davon gelegenen Landschaftsraum der Röderwiesen, in die der Golfplatz eingebettet ist. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

Überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Sattel- und Walmdächern prägen den ausschließlich zum Wohnen genutzten Bereich, ausgenommen das Grundstück des Gartenbaubetriebes, dessen Nutzung ausgelagert werden soll. Die Baukörperstruktur der Einfamilienhäuser ist überwiegend eingeschossig. In der Victor-Achard-Straße und beidseits der Straße "Im Langenfeld" sind die großen Grundstücke parkartig angelegt. Die Bebauung an der Limesstraße macht mit der mit Flachdach versehenen zweigeschossigen Reihenhauszeile und dem in der Baumasse herausfallenden dreigeschossig wirkenden Mehrfamilienhaus eine Ausnahme. Dies ist das Ergebnis einer ungeordneten Entwicklung und fügt sich nicht in die Struktur des Ortsrandes im Stadtteil Dornholzhausen ein. Die Wohngebäude sind von der Straße mindestens mit einem Abstand von 5,0 m zurückgesetzt errichtet worden. Die Vorgartenflächen sind mit einem üppigen Grün ausgestattet. Die Gebäude nördlich der Straße "Im Langenfeld" sind weit zurückgesetzt und werden fast vollständig von den vorgelagerten Gärten verdeckt. Die Grundstücke sind zur Straße hin mit niedrigen Zäunen und Hecken begrenzt.

Die privaten Grünflächen sind in den meisten Fällen üppig bewachsen und haben einen reichhaltigen Baumbestand.

Als Fremdkörper stellt sich das Gelände des Gartenbaubetriebes zwischen der Straße "Im Langenfeld" und der Valkenierstraße dar. Neben Wohngebäuden im Randbereich befinden sich auf dem Grundstück Nebengebäude und Lagerflächen im Innenbereich.

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

Planung

Ziel der Planung ist es, den Charakter des Gebietes als grünes Wohnquartier am Stadtrand von Bad Homburg v.d.Höhe zu erhalten. In diesem Sinne ist die überwiegend durch das Einfamilienhaus geprägte Struktur bestimmend. Das Maß und die Möglichkeit der Veränderung ordnet sich dieser Zielsetzung unter. Im Blockinnenbereich sollen die Festsetzungen eine geordnete bauliche Erweiterung sichern. Art und Maß der Nutzung orientieren sich am Bestand der eingeschossigen Einfamilienhäuser.

Nördlich der Straße "Im Langenfeld" definieren die Festsetzungen und Grenzen des Bebauungsplanes den Abschluß des Siedlungskörpers zur freien Landschaft hin, zum Landschaftsraum der Röderwiesen. Dieser Stadtrand wird durch eine eingeschossige Wohnbebauung freistehende Häuser gebildet, die mit den großen Gartenflächen einen überwiegend grün gestalteten Übergang schafft.

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 Stockwerksbau unter Reduzierung der vorhandenen Grün- und Freiflächen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die vorhandene Struktur des Wohngebietes erhalten bleiben.

Eine nachteilige Verdichtung wird ausgeschlossen. Die Minimierung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wird angestrebt.

Die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch wird daher mit dem Ziel der Erhaltung der vorhandenen Einfamilienhausstruktur mit großzügig bemessenen Freiflächen (Hausgärten) und geringem Verkehrsaufkommen begründet. Ebenso begründet sich daraus auch die Festsetzung, daß die Geschoßflächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen Geschossen (die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind) ganz mitzurechnen sind.

Ebenso ist die Lage des Bebauungsplangebietes am Stadtrand nicht geeignet, Wohnungsbau in verdichteter mehrgeschossiger Form stattfinden zu lassen. Zum einen entspricht das nicht einer städtebaulich sinnvollen Zuordnung zur Infrastruktur der Stadt einschließlich der Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr, zum anderen würde sich eine solche Entwicklung nicht in die ortsbildprägende Erscheinungsform des Siedlungsrandes zum Landschaftsraum der Röderwiesen einfügen. Aus diesen Gründen wird die Wohnungsform auf Häuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten begrenzt.

Dem Planungsziel dienen auch die Festsetzungen für die Garagen und Stellplätze. Die Errichtung dieser Anlagen, in die auch Carports und Tiefgaragen eingeschlossen sind, bleibt beschränkt auf die dafür vorgesehenen Flächen bzw. sind sie nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Eine Inanspruchnahme der Gartenflächen und eine dadurch bedingte Versiegelung wird damit ausgeschlossen.

Die Regelung zwischen den Häusern im Langenfeld 2 und 4 einen größeren Garagenblock zu errichten wurde in Abstimmung mit den Betroffenen zu Gunsten einer Zuordnung und Verteilung zu den einzelnen Wohnhäusern im Blockinnern. aufgegeben. Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen in diesem Bereich sind in unmittelbarer Nähe zu der erschließenden Sackgasse zugeordnet worden. Damit wird sowohl der realen Benutzung in Verbindung mit dem Wohnhaus als auch dem Ziel der Freihaltung der Gartenflächen entsprochen.

Der Bestand der vorhandenen Blockrandbebauung wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes als Einzelhausbebauung oder als Reihenhausbauung (vorh. Reihenhäuser an der Limesstr) gesichert.

Die mögliche maximale Ausnutzung der Grundstücke richtet sich nach dem Bestand und erlaubt in den meisten Fällen angemessene und für das Gesamtquartier verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Der massige dreigeschossig wirkende Baukörper des Mehrfamilienhauses in der Limesstraße ist ein aus dem übrigen Rahmen herausfallender Baukörper, der sich mehr zur Limesstraße hin orientiert. Er ist für das Bebauungsplangebiet nicht prägend und kann auch als Maßstab nicht herangezogen werden. Er genießt Bestandsschutz.

Für den Blockinnenbereich wird eine niedrige eingeschossige Wohnbebauung vorgeschlagen. Aufgrund der realen Situation wird die Erschließung von der Straße Im Langenfeld zwischen den Häusern 2 und 4 vorgesehen. Sie liegt hälftig auf den von der Erschließung begünstigten Flächen und versorgt etwa 7 Einfamilienhäuser bzw. Häuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

Hochwasserabfluß

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und keine ins Gewicht fallende Verdichtung gegenüber dem heutigen Zustand eintritt, wird auch die Situation des Hochwasserabflusses nicht verschärft. Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe 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 ein Generalentwässerungsplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand Zustimmung des Regierungspräsidiums. 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 die Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß 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 eine baureife Planung erarbeitet worden. In einer vertiefenden Untersuchung wird die Wirksamkeit dieser beiden Becken nachgewiesen. In Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Oberursel und der Wasserwirtschaftsverwaltung wird hierzu zur Zeit ein Meßprogramm durchgeführt.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden und dem Regierungspräsidium 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.

Bodenordnung und Erschließung, Entsorgung

Das Gebiet ist bebaut. Die Ver- und Entsorgung wird von dem vorhandenen Leitungsnetz Gas, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und Abwasser übernommen.

Gemäß einem Magistratsbeschuß vom 05.04.1988 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.

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 25.02.1991

gez. Weber

Weber
Stadtrat

gez. Lotz

Lotz
Stadtplanungsamt

Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 befinden sich nördlich der Straße "Im Langenfeld" unter anderem 5 Grundstücke mit ca. 1.000 bis 2.400 qm Baulandfläche. Sie sind jeweils mit einer Einfamilienvilla bebaut. Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes für diese Grundstücke sehen zwar eine Erhöhung der Wohneinheiten und Wohnflächen in Richtung auf Zweifamilienhäuser vor, orientieren sich im übrigen aber an den bestehenden Zuschnitten des Grundbesitzes. Der Druck auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt reduziert die Nachfrage nach Villengrundstücken dieser Größenordnung. Nachdem bisherige Bewohner dieser Villen verstorben sind und die Gebäude teilweise leerstehen, ist aus dem Kreis der Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer angemessenen Nachverdichtung geäußert worden.

Zur Schaffung der hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen bietet es sich an, die überbaubaren Flächen in dem Bebauungsplan so zu erweitern, daß eine Neuaufteilung der Grundstücke möglich wird. Als Maßstab für die zukünftig erwünschte bauliche Dichte sind hierbei aus Gründen der Gleichbehandlung die Vorgaben des Gebietes "Birnbaumfeld", das ebenso den Siedlungsrand markieren soll und das unmittelbar angrenzt, einzuhalten. Die dort gültigen Mindestgrundstücksgößen von 800 qm würden aber bei der hier vorhandenen Grundstückstiefe von ca. 50 m teilweise zu einem überlenkten Parzellenzuschnitt führen. Um eine Auflockerung zu ermöglichen, sollten daher auch Doppelhäuser zugelassen werden, dies unter der Bedingung, daß das zugehörige Grundstück mindestens 600 qm pro Doppelhaushälfte mißt. Durch die genannten Änderungen erhöht sich die Zahl der auf diesen Grundstücken möglichen Wohneinheiten von derzeit 10 auf 18.

Die bisher im Bebauungsplan 73 für die Berechnung der zulässigen Geschoßfläche maßgebliche Festsetzung: "Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihre Umfassungswände sind vollständig bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen" entfällt. Damit soll ermöglicht werden, daß die nach dem Bebauungsplan ohnehin zulässigen Räume in den Dachgeschossen auch tatsächlich zum Wohnen genutzt werden können. Andernfalls könnten sie nur als geringerwertige Neben- oder Lagerräume dienen. Dies liegt nicht im öffentlichen Interesse.

Durch den Mangel an Wohnraum ist der Wohnungsbau in Bad Homburg v.d.Höhe - wie in den meisten Gemeinden im Verdichtungsgebiet Rhein-Main - wieder zu einer vordringlichen Aufgabe geworden. Äußeres Anzeichen hierfür ist, daß die Zweckentfremdungsverordnung für Wohnraum am 04.12.1991 wieder in Kraft gesetzt worden ist. Das vorliegende Änderungsverfahren ermöglicht die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten und dient daher auch dem Zweck, dem dringenden Wohnbedarf abzuhelpfen.