

Bebauungsplan Nr. 81 "Landwehrweg/Die Rappenwiesen/
Tannenwaldweg/Güldensöllérweg/Lindenallee"
1. vereinfachte Änderung

Begründung

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 81 am 04.03.1994 haben sich in einem Teil des Geltungsbereiches Veränderungen ergeben, die örtlich zu einer neuen Sicht der ursprünglichen Planung führen. Dies betrifft die Grundstücke an der Kreuzung Lindenallee und Landwehrweg. Das bisherige Plankonzept ging dort davon aus, daß die Grundstücke Lindenallee 11 (ehemals Kristall-Leckel) und 11 a getrennt bebaut werden und daß das Gebäude Nr. 11 erhalten bleibt. Diese Lösung war im Planaufstellungsverfahren in Abstimmung mit den Betroffenen als eine von 2 Varianten ausgewählt worden. Inzwischen sind beide Grundstücke in den Besitz eines einzigen Eigentümers gelangt. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit einer neuen Konzeption, unabhängig von den bisherigen Bindungen.

Im städtebaulichen Zusammenhang kann der betrachtete Bereich als eine Übergangszone angesehen werden. Diese ist einerseits der durch Dienstleistungsnutzung geprägten Ortsmitte von Dornholzhausen zugewandt. Andererseits vermittelt sie zu der anschließenden Wohnbebauung im Typus der stattlichen Villen aus der Gründerzeit. Mit der nun ins Auge gefaßten Neuordnung soll die bauliche Ausformung erstmalig den Möglichkeiten und Anforderungen der Örtlichkeit angepaßt werden. Angestrebt wird ein Ensemble, das diese Ecke der Straßenkreuzung durch eine kleine platzartige Aufweitung betont. Damit wird gleichzeitig das Ende des Bereiches der Ortsmitte markiert. Die neue Baugruppe ersetzt das aus den fünfziger Jahren stammende kleine Einfamilienhaus Nr. 11 a und den an diesem Ort untypischen Baukörper des Hauses Nr. 11, der unmittelbar an den Landwehrweg angrenzt. Dadurch verbessert sich auch die Einsichtsmöglichkeit an dieser vielbefahrenen Kreuzung. Gegenüber dem Bestand tritt die neugeplante Bauflucht gegenüber der Lindenallee um 7,50 m und am Landwehrweg um 3 m zurück.

Die Baukörper des Ensembles sind in Größe und Anordnung der jeweils folgenden Bebauung in Lindenallee und Landwehrweg angeglichen. Durch die differenzierten Formen der Verbindungsbauten zwischen den zwei Hauptbaukörpern ergibt sich gleichwohl eine eigenständige Erscheinung und ein Blickfang als Gegenpol zu dem Hochhaus auf der anderen Straßenseite. Der städtebauliche Gewinn des Projektes begründet die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der Interpretation des Eckbereiches als Teil der Ortsmitte ergibt sich auch eine Anhebung des bisherigen Nutzungsmaßes einer GRZ von 0,3. Die jetzt ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,4 ist auch hier ein Ausdruck des Übergangs. Sie liegt unter dem Wert von 0,5, der für die Grundstücke Lindenallee 2 und 4 festgesetzt ist (Bebauungsplan Nr. 87). Ebenso liegt die teilweise dreigeschossig zugelassene Bauhöhe weit unter dem Maß des Hochhauses Landwehrweg 1.

Für den hiermit vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmen besteht bereits eine hochbauliche Ausarbeitung. Das Interesse der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe an einer qualitätvollen Erscheinung der Architektur - auch im Detail - wird im vorliegenden Fall durch eine bindende Erklärung des Bauherren gesichert.

Da das Änderungsverfahren vereinfacht nach dem Maßnahmegesetz durchgeführt wird, ist lediglich eine eingeschränkte Beteiligung erforderlich.

Die Anhörung der Betroffenen hat bereits für das Bauprojekt Lindenallee 11 - 11 a, welches Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung ist, stattgefunden. Anregungen und Bedenken sind nicht vorgebracht worden. Daher kann zeitgleich mit dem Änderungsbeschluß auch der Satzungsbeschluß erfolgen. Im Änderungsbereich wird weit überwiegend Wohnraum errichtet werden.

Datum: 07. August 1996

gez. Weber

.....
Dezernent