Teil I: Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 81 "Landwehrweg, Die Rappenwiesen, Tannenwaldweg, Güldensöllerweg, Lindenallee" mit integriertem Landschaftsplan.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 33 und Gemarkung Dornholzhausen, Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umfaßt:

im Norden von der nördlichen Grenze der Straßenparzelle Lindenallee, Gem. Dornholzhausen Flur 4 Nr. 238/189 und der Straßenparzelle Güldensöllerweg, Gem. Bad Homburg Flur 33 Nr. 698;

im Osten von der östlichen Grenze der Straßenparzelle Landwehrweg, Gemarkung Dornholzhausen Flur 4 Nr. 188/6 und Gemarkung Bad Homburg Flur 33 Nr. 388;

im Süden von der südlichen Grenze der Straßenparzelle Die Rappenwiesen, Gem. Bad Homburg Flur 33 Nr. 34/31 und Nr. 19/31, und

im Westen von der westlichen Grenze der Straßenparzelle Tannenwaldweg, Gem. Bad Homburg Flur 33 Nr. 833/834 und 102.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main von 1987 als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone D des Heilquellenschutzgebietes.

Im Hinblick auf die im Planungsgebiet wichtigen landschaftspflegerischen Belange erfolgt die Planung in Form eines integrierten Bauungs- und Landschaftsplanes i.S.d. § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes. Die Inhalte des Landschaftsplanes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Planungsvorgaben und Erfordernis der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um die in diesem Gebiet vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur und den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten.

Gleichzeitig ist es Ziel des Bebauungsplanes, im Bereich südlich des Heuchelbaches Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete und maßvolle Verdichtung ermöglicht, ohne die Eigenart und Qualität dieses Wohngebietes zu zerstören und ohne eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu verursachen. Hinsichtlich der Wohnruhe werden erhöhte Anforderungen an die Planung gestellt.

Eine besondere Bedeutung kommt der Frage der Renaturierung des in West-Ostrichtung fließenden Heuchelbaches und der Intensität der zukünftigen Bebauung der im Süden angrenzenden Freiflächen zu.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens dieses Planes hat sich in Bad Homburg, wie in den meisten Gemeinden im Verdichtungsgebiet Rhein-Main, der Druck auf den Wohnungsmarkt stark erhöht. Äußeres Anzeichen hierfür ist, daß die Zweckentfremdungsverordnung für Wohnraum am 4.12.91 wieder in Kraft gesetzt wurde.

Der Bebauungsplan 81 gehört mit seiner Zielsetzung einer verträglichen Nachverdichtung eines Villengebietes zu den Bauleitplänen, die geeignet sind, dem dringenden Wohnbedarf abzuwehren.

4. Bestand

Das Gebiet liegt am westlichen äußeren Stadtrand von Bad Homburg. Im Norden grenzt es an den Stadtteil Dornholzhausen an, im Westen schließt sich der bebauungsfreie Natur- und Landschaftsraum an.

Das Planungsgebiet ist Teil eines größeren zusammenhängenden ca. 51 ha großen Wohngebietes, das durch den Tannenwaldring, die Lindenallee, die Hohemarkstraße und den Heuchelheimer Hohlweg begrenzt wird. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes selbst hat eine Gesamtgröße von ca. 6,5 ha. In West-Ostrichtung wird das Gebiet von dem Heuchelbach durchquert.

Der gesamte Geltungsbereich wird fast ausschließlich zum Wohnen genutzt. Lediglich im rückwärtigen Gebäude des Grundstücks Lindenallee Nr. 11 befindet sich eine Kristallschleiferei, sowie ein Getränkehandel auf dem Grundstück Güldensöllerweg Nr. 47.

Mit Ausnahme des 4-5 geschossigen Wohngebäudes Güldensöllerweg Nr.1 sind die Wohngebäude vorwiegend 1-2 geschossig und haben unterschiedlich geneigte Sattel- und Walmdächer.

Die verdichtete Hausgruppenbebauung Güldensöllerweg Nr. 5-51 ist einheitlich mit Flachdächern ausgebildet.

Das Gebäude Güldensöllerweg Nr. 1 wirkt auf Grund seiner gesamten Kubatur (4-5 Geschosse, über 500 qm Gebäudegrundfläche) maßstabsprengend und fremd in diesem Wohnquartier.

Alle Grundstücke und Gebäude im Planungsgebiet sind in einem gepflegten Zustand. Bei den Grundstücken, die direkt an die öffentlichen Straßen angrenzen, sind die

Wohngebäude zurückgesetzt und haben einen gärtnerisch angelegten Vorgarten. Entlang der Lindenallee dominieren Einzelvillen auf relativ großen Grundstücken. Entlang dieser Straße verläuft ein Bach, die Grundstücke sind über Brücken zu erreichen.

Die Wohngebäude Lindenallee Nr. 13, 15 und 17 sind Kulturdenkmäler i.S.d. Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Zwischen den Grundstücken Lindenallee Nr. 19 und Güldensöllerweg Nr. 55 sind die Grundstücke auch im rückwärtigen Bereich erschlossen und intensiv mit Reihenhäusern und Gartenhofhäusern verdichtet. Diese Bebauung, die als Anlage mit Gemeinschafterschließung und Gemeinschaftsgaragen konzipiert ist und über Wohnwege miteinander verbunden ist, reicht bis an den Heuchelbach im Süden. Die Gebäude sind 1-2 geschossig und haben in den meisten Fällen nur einen sehr kleinen, unversiegelten Freiflächenanteil (max. GRZ 0,8).

Im Süden des Heuchelbaches am Tannenwaldweg überwiegen 1-2 geschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Nach Osten, entlang der Straße "Die Rappenwiesen" werden die Grundstücke größer und erhalten auch dank eines großen Baumbestandes einen parkartigen Charakter.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen befinden sich auf den privaten Grundstücken, der Straßenraum wird zusätzlich zum Parken genutzt.

Zwischen dem Tannenwaldweg im Westen und der Lindenallee im Nordosten durchquert der Heuchelbach das Bebauungsplangebiet. Der Heuchelbach ist im Planungsgebiet begradigt, die Böschungen sind teilweise mit Kunststoffmatten gegen Erosion geschützt, teilweise mit Bahnschwellen, Mauerwerk oder Betonmauern senkrecht eingefasst.

An den unbefestigten Abschnitten des Bachlaufes sind die Böschungen vielfach unterspült. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde der Heuchelbach in den Bach entlang der Lindenallee umgeleitet und fließt dort unterirdisch weiter. Der Heuchelbach ist im Planungsgebiet von den meisten angrenzenden Grundstücken aus nicht sichtbar und nur durch die an den Ufern vorhandene Vegetation räumlich erfahrbar. Ansonsten ist er nur sichtbar von Brücken und Gartentreppen die zum Bach führen. Öffentlichen Zugang zum Bach hat man nur über eine schmale Sukzessionsfläche vom Landwehrweg aus.

Südlich des Heuchelbaches befindet sich im Blockinnenbereich eine zusammenhängende, aus mehreren Grundstücken bestehende unbebaute "Gartenlandschaft", die mit Obstbäumen, mit botanischen Baumarten und mit einer Vielzahl von heimischen Gehölzen bewachsen ist.

Insgesamt gesehen weist das gesamte Planungsgebiet einen hohen, sich zur Mitte verdichtenden und stark bildbestimmenden Baumbestand auf, der den Charakter eines ruhigen durchgrüntes Wohngebietes unterstreicht.

Der Grad der Versiegelung durch Bebauung, Zufahrten, Stellplätze und Garagen ist im Planungsgebiet sehr unterschiedlich. Den Reihenhäuser- und Gartenhofhausgrundstücken am Güldensöllerweg mit ca. 65 % Versiegelung stehen Grundstücke an der Straße "Die Rappenwiesen" mit nur ca. 20 % Versiegelung gegenüber.

Insgesamt sind im vorliegenden Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 51.000 qm etwa 16.000 qm durch Bebauung, Stellplätze, Garagen und Zufahrten versiegelt, was einen Versiegelungsgrad von ca. 30 % entspricht.

5. Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist es, den Charakter des Gebietes zu erhalten und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und zu ordnen. Der hohe Wohnwert und die Attraktivität des Gebietes, die durch die im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes vorliegende geringe Bebauungsdichte und die stark durchgrünten Freiflächen erzeugt wird, soll erhalten bleiben.

Eine hohe Verdichtung, wie sie auf den Grundstücken Güldensöllerweg Nr. 5-41 vorliegt, soll nicht Maßstab der Planung sein. Eine maßvolle Verdichtung durch Erweiterungen und Neubauten wird nur soweit zugelassen, wie durch diese die o.g. Zielsetzungen nicht verletzt werden. Jede weitere Neuausweisung geschieht unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes des "sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden" (BauGB §1). Dies gilt besonders für die rückwärtigen Grundstücke in dem noch unverbauten Blockinnenbereich.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung fast des gesamten Geltungsbereichs als Reines Wohngebiet (WR), die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die restriktive Ausweisung von überbaubaren Flächen mit Baugrenzen unterstreichen diese Planungsintension.

Lediglich zwei Grundstücke an der Ecke Lindenallee/Landwehrweg werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dort können entsprechend der räumlichen Zugehörigkeit zu dem sich im Westen anschließenden Einkaufsbereich (Lindenallee) auch andere als Wohnnutzungen realisiert werden.

Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude in einigen Teilbereichen wird die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausstruktur gesichert und eine unerwünschte strukturelle Veränderung verhindert. Eine durch hohe Bodenpreise sich entwickelnde intensivere Ausnutzung der Grundstücke bedingt in den meisten Fällen eine Erhöhung der Zahl der dann kleineren Wohneinheiten pro Wohngebäude, was zu einer schleichenden Umwandlung eines Villengebietes zu einem Gebiet mit Geschosswohnungsbau führen kann. Dieser gebietsuntypischen Veränderung mit der damit verbundenen Steigerung des Verkehrsaufkommens und dem erhöhten Stellplatzbedarf auf den jetzt durchgrünten Freiflächen soll entgegengewirkt werden.

Im WR-Gebiet wird gemäß § 13 BauNVO die Grundfläche der Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf max. 25 % der Gebäudegrundfläche oder höchstens 60 qm pro Gebäude begrenzt. Dadurch soll einer bei der anhaltenden Nachfrage nach

Büroräumen erkennbaren Zweckentfremdung von Wohnraum begegnet und größtmögliche Flächen für Wohnnutzungen gesichert werden.

Im Bereich "Die Rappenwiesen" werden auf Grund der großen Grundstücke, abweichend als Obergrenze 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, um hier zusätzlich zu den für das Gesamtgebiet geltenden Gründen, eine Ausdehnung der überbauten Fläche auf mehrere Baukörper und der damit verbundenen höheren Versiegelung zu verhindern. Als Bautyp wird ein kompakter, 2-geschossiger Einzelhaustyp (Stadtvilla) vorgeschlagen.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im gesamten Bereich nördlich des Heuchelbaches und im Westen am Tannenwaldweg werden mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen vorwiegend der Bestand gesichert und je nach örtlicher Situation Anbauten und Erweiterungen ermöglicht. Neubaumöglichkeiten werden nur auf den garnicht oder nur sehr gering bebauten Grundstücken an der Lindenallee, am Güldensöllerweg, dem Blockinnenbereich und dem Tannenwaldweg ausgewiesen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird fast ausschließlich verzichtet, da die Festlegung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen ausreichend gesichert ist.

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Die ergänzenden Aussagen zu Einzelhaus, Hausgruppe etc. unterstützen diese bestandsorientierte Intension.

Für den Blockinnenbereich südlich des Heuchelbaches (Flur 245/74 im Osten bis zur Flur 166/1 im Westen) wird eine lockere Wohnbebauung (offene Bauweise) mit geringer versiegelter Grundfläche vorgeschlagen. Mit der vorgeschlagenen Bebauung wird zum einen dem Ziel Rechnung getragen, mit Hilfe der Bauleitplanung im bebauten Gebiet sinnvolle und verträgliche Neubaumöglichkeiten vorzusehen. Zum anderen wird in diesem Fall bei einer Neubebauung ein größtmöglicher Erhalt der natürlichen Vegetation und des Baumbestandes angestrebt. Vor allem die markanten Altbäume entlang des Heuchelbaches sowie die unter die Baumschutzsatzung fallenden heimischen Bäume und die "exotischen" Baumarten, die als Relikt der Villengärten einen gewissen kulturhistorischen Wert haben, sind bei der Neubebauung zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der maximalen überbaubaren Fläche in qm (Grundfläche = GRmax.) im Gegensatz zur grundstücksabhängigen relativen Größe der Grundflächenzahl (GRZ) sichert in diesem Bereich eine genaue Bestimmung der zukünftigen überbauten Fläche.

Diese Festsetzung sowie die Fixierung der Geschoßzahl und der Gebäudehöhe (Traufhöhe), der Mindestgrundstücksgröße (Fmin.) sowie der Anzahl der maximalen Wohneinheiten pro Wohngebäude definieren die Anordnung der Baumasse und dienen einer konfliktfreien Nutzung im Sinne des Planzieles.

5.3 Denkmalschutz und Ensembleschutz

Die Wohngebäude Lindenallee Nr. 13, 15 und 17 sind Kulturdenkmäler im Sinne § 2 des hessischen Denkmalschutzgesetzes.

In direkter Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Häusern wird der Dimensionierung und Gestaltung der Neubauten besondere Beachtung geschenkt.

Der Bereich mit den Wohngebäuden Landwehrweg Nr. 2, 4 und 6 wird als Erhaltungsbereich gem. § 172 (1) 1 BauGB festgelegt, da diese baulichen Anlagen im Zusammenhang mit anderen Gebäuden im Randbereich von Dornholzhausen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und als letzte Bauzeugen der dort vertretenen Villenbebauungen von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind. Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung dieser baulichen Anlagen bedürfen der Genehmigung.

5.4 Verkehr

Die vorhandene Verkehrserschließung wird beibehalten.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über private Zufahrten und Wohnhöfe auf dem kürzesten Weg und in möglichst schmaler Auslegung direkt von der Straße.

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

5.5 Grundstücksfreiflächen

Die stark durchgrüneten zum Teil parkartigen Grundstücksfreiflächen sowie die Vorgartenbereiche werden als nicht überbaubare Freiräume gesichert und mit den landschaftsplanerischen und grüngestalterischen Fesetzungen geschützt.

5.6 Versiegelung

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan formulierten Ziele und Festsetzungen ist eine Erhöhung der vorhandenen ca. 105 Wohneinheiten auf ca. 165 Wohneinheiten möglich.

Der Versiegelungsgrad, der momentan ca. 25-30 % der Gesamtfläche beträgt, wird bei der vollständigen Realisierung der Planungen auf ca. 40 % erhöht. Da die Anzahl der Wohneinheiten dabei um mehr als 50 % steigt, ergibt sich pro zusätzlicher WE ein geringerer Anteil an versiegeltem Boden, nämlich ca. 80 m², als für den Altbestand (130 m²).

5.7 Spielplatz

Auf eine durch die erhöhte Anzahl der Wohnungen im Planungsgebiet verursachte Neuausweisung eines Kinderspielplatzes kann verzichtet werden, da ein direkter Zugang zum bestehenden Kinderspielplatz am Stauffenberggring (Flurstück 49/1) gewährleistet ist.

5.8 Bodenordnung

Zur Realisierung der im Bebauungsplan genannten Planungsziele ist ein Umlegungsverfahren nicht notwendig.

5.9 Erschließung

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

5.10 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.

5.11 Hochwasserabfluß

Das vorliegende Planungsrecht setzt gegenüber den nach § 34 BauGB zulässigen Möglichkeiten eine geringere Obergrenze der Bodenversiegelung fest. 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 Planfeststellungs-

verfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg 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 z.Zt. ein mehrjähriges Meßprogramm durchgeführt.

Die Gesamtbilanz des Hochwasserabflusses wird vom Ingenieurbüro Dr. Ritscher in Mainz derzeit berechnet. Die Arbeit steht vor dem Abschluß. Die aus diesem Werk sich ergebenden Maßnahmen werden von der Stadt mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Das Hochwasserrückhaltebecken "Taubengraben" ist im Bau und wird Ende des Jahres fertiggestellt sein.

5.12 Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Das Ziel des Planes, trotz geringer Versiegelung möglichst viel Wohnraum zu schaffen, führt dazu, daß auch die Dachräume so weit als möglich für die Nutzung vorgesehen sind.

Die Absicht, die Villengebietscharakter zu erhalten und zu entwickeln, erfordert es aber auch, Dachformen mit z.B. extrem aufragenden Giebelwänden zu vermeiden. Dadurch sollen regional untypische Dachformen mit dem First parallel zur Schmalseite und gegenseitige Verschattungen vermieden werden.

Insgesamt ist bezweckt, Raum im Dachgeschoß eher mit Gaupen als mit einem Kniestock bzw. großen Giebelhöhen zu schaffen.

Bad Homburg v. d. H., den 07.06.1993

Weber
(Stadtrat)

Lotz
(Stadtplanungsamt)