

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 87 "Westlich Dornholzhäuser Straße, Waldenser Straße "

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung**
- 2.0 Planungsanlaß**
- 3.0 Planungsrechtliche Situation**
- 4.0 Geltungsbereich**
- 5.0 Bestand**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Dichte, überbaute Grundstücksflächen
 - 5.3 Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
 - 5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5.5 Grünflächen
 - 5.6 Denkmalschutz
 - 5.7 Verkehr
- 6.0 Planung**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Räume für freie Berufe
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
 - 6.4 Bauweise
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.6 Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.7 Verkehr
 - 6.8 Gestaltung baulicher Anlagen
- 7.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 8.0 Ver- und Entsorgung**
 - 8.1 Entsorgung
 - 8.2 Trinkwasserversorgung
 - 8.3 Hochwasserabfluß
 - 8.4 Altlasten

1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung

Die auch weiterhin andauernde Nachfrage nach Flächen für das Wohnen war Anlaß, die Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten von Wohngebieten in Bad Homburg detailliert zu untersuchen und zu bewerten.

Aus dieser gesamtstädtischen Sicht und aus der Bewertung der besonderen Gebietsqualitäten heraus resultiert die städtebauliche Zielsetzung, den durch den historischen Ortskern Dornholzhausens geprägten Charakter des vorliegenden Gebietes zu erhalten und angemessen zu verdichten. Als Richtwert für eine maßvolle, gebietserhaltende Verdichtung wird eine 2-geschossige Bebauung angesetzt, die sich in Maßstab und Größe an der vorhandenen Bebauung orientiert. Dabei können ca. 85 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, wodurch der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum entsprochen wird, ohne die besonderen Gebietsqualitäten zu beeinträchtigen.

Eine stärkere Verdichtung in Richtung eines Mehrfamilienhausgebietes würde dagegen zu einer Gebietsumstrukturierung führen, die aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar ist. Für Gebiete mit höherer Wohndichte hat die Stadt Bad Homburg im Rahmen der gesamtstädtischen Bewertung Gebiete ausgewiesen und erschlossen, die für diese Art des Wohnungsbaues geeignet sind.

Neben geeigneten Ergänzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Stadtgebiete (z.B. Bereich Urseler Straße) soll insbesondere durch die Neubaugebiete "Steeder Weg" und "Gluckenstein" mit ca. 500 bzw. 300 Wohneinheiten dem dringenden Wohnraumbedarf auch innerhalb der Mehrfamilienhausbebauung abgeholfen werden.

2.0 Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.08.92 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um für eine Bebauung der rückwärtigen Gartenzonen an der Dornholzhäuser Straße Festsetzungen zu treffen, die dort eine geordnete und maßvolle Verdichtung sichern und um die Qualitäten der vorhandenen historischen Bebauung zu erhalten. Dabei soll die Eigenart und Qualität dieses überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietes gewahrt bleiben und eine parzellenbezogene Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen ohne Bodenneuordnung (Umlegungsverfahren) ermöglicht werden.

3.0 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe liegt, wie es im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen dargestellt ist, im Verdichtungsraum. Sie ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsentwicklung. Sie übernimmt "übergeordnete Aufgaben bei der Wahrung seiner [ihrer] Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung." Zu dieser Aufgabe gehört "die weitere Wohnsiedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus unter Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotentiale. Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung wieder verwendet werden. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenausweisungen." Diese Vorgabe der Raumordnung bedingt eine erhöhte Anstrengung der Gemeinde, die Voraussetzungen zum Bau von Wohnraum zu schaffen. Auch durch die Aufnahme der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in den Wirkungsbereich der 10. Hessischen Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (03.12.1991) wird dokumentiert, daß in dieser Gemeinde Wohnungsmangel herrscht.

Diese Vorgaben begründen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87, durch den neue Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Deshalb kommen auch neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) die Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) zur Anwendung. Damit soll das Bauleitverfahren beschleunigt werden.

Gemäß § 1 (2) WoBauErlG kann der Bebauungsplan vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Eine Änderung des FNP ist notwendig, da die Zone entlang der Dornholzhäuser Straße im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 als gemischte Baufläche dargestellt ist. Eine Mischgebietsausweisung gemäß § 3 BauNVO und dem damit verbundenen Maß an gewerblichen Nutzungen würde der städtebaulichen Zielsetzung, die kleinteilige historische Bebauung zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen, nicht gerecht werden.

Der westlich des Fußweges zwischen Lindenallee und Saarstraße gelegene Abschnitt des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (Kur) dargestellt. Dieser Abschnitt ist Teil einer Anlage für Altenwohnen mit Schwesternwohnheim. Auch hier wird in Abänderung des FNP ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was der vorhandenen Zweckbestimmung entspricht. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplangebietes sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Umlandverband hat seine Bereitschaft, den FNP an die Ziele des Bebauungsplanes anzupassen, bereits geäußert.

4.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Dornholzhausen, Flur 4. Das Plangebiet bildet dort den Übergang zwischen dem Ortskernbereich von Dornholzhausen (Lindenallee, Dornholzhäuser Straße) und der sich im Nordwesten anschließenden Wohnbebauung entlang der Schulstraße, Waldenser Straße und Saarstraße.

Er wird begrenzt

- im Westen durch die innerhalb der Parzelle Nr. 141/3 verlaufenden Grenze, die Saarstraße teilweise und die Waldenserstraße;
- im Norden durch die Schulstraße;
- im Süden durch die Lindenallee;
- im Osten durch die Dornholzhäuser Straße.

5.0 Bestand

Das Bebauungsplangebiet mit einer Größe von ca. 3,0 ha weist zwei Bereiche mit unterschiedlicher Bauungscharakteristik auf.

Das Bild der Dornholzhäuser Straße wird durch eine historische, überwiegend giebelständige Bebauung geprägt. An diese meist 2-geschossige Bebauung schließen rückwärtig Nebengebäude an, die ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt, heute zu Wohnzwecken um- und ausgebaut worden sind.

Demgegenüber ist die Bebauung der Waldenserstraße/Saarstraße erst in den letzten Jahrzehnten entstanden und mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut, die zum Teil (Dornholzhäuser Straße 41, Schulstraße 1/1a und Saarstraße 2/2a) durch Geschößzahl und Dachform nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen und dadurch ortstypisch sind.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Entlang der Lindenallee und der Dornholzhäuser Straße finden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Auf den Flurstücken des Grundstückes Lindenallee 2 befinden sich ein Hotel mit Restaurant sowie eine Zahnarztpraxis. In der Dornholzhäuser Straße befinden sich auf dem Grundstück Nr. 1 ein Obst- und Gemüsegeschäft sowie ein Möbelgeschäft, in Haus Nr. 17 eine Bäckerei und in Haus Nr. 27 ein Schreibwarengeschäft.

Neben einer Versicherungsagentur in der Dornholzhäuser Straße 15a sind keine weiteren Räume für freiberufliche Zwecke ersichtlich. Die landwirtschaftliche Nutzung der Parzellen 107/2 und 105/5 wurde inzwischen aufgegeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaute Grundstücksflächen

Entlang der Dornholzhäuser Straße grenzt die Bebauung direkt an die Straße an, bis auf zwei Ausnahmen (Haus Nr. 5 und Nr. 41) entfallen Vorgärten hier. Die hofartig überbauten Grundstücke weisen Grundflächenzahlen zwischen 0.15 und 0.70 auf. Die relativ geringen Dichten von 0.15 bis 0.25 gelten für die Bebauung einschließlich der nicht bebauten Gartenflächen. Die hohen Dichten bis 0.7 sind dort anzutreffen, wo es bereits zu Grundstücksteilungen gekommen ist.

Entlang der Waldenser Straße und Saarstraße ist die Bebauung um ca. 5.0 m von der Straße zurückgesetzt. Die Grundstücke an der Waldenser Straße weisen Grundflächenzahlen von ca. 0.15, die an der Saarstraße von ca. 0.30 auf.

Die Bebauung an der Lindenallee und an der Schulstraße liegen mit einer GRZ von 0.54 bzw. 0.37 deutlich über dem Gebietsdurchschnitt.

5.3 Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Die zumeist giebelständige Bebauung entlang der Dornholzhäuser Straße ist einseitig auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut und weist überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und teils ausgebauten Dachgeschossen auf. Bei der rückwärtigen Hofbebauung sind alle Dachformen vom Flachdach bis zum Pultdach anzutreffen.

Die ein- bis zweigeschossige Bebauung der Waldenser Straße in offener Bauweise ist einheitlich mit Satteldach ausgebildet. Die dreigeschossige Bebauung mit Flachdach an der Schulstraße wirkt in der unmittelbaren Nachbarschaft zu der historischen Bebauung der Dornholzhäuser Straße unmaßstäblich und ortsuntypisch.

5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze der Bebauung an der Dornholzhäuser Straße sind auf den Hofflächen oder in Garagen und Nebengebäuden untergebracht. Die in der (rückgebauten) Dornholzhäuser Straße angebotenen Längsparker werden insbesondere von Anwesen mit mehr als zwei Wohneinheiten mitgenutzt. Die Neubebauung Saarstraße 2a weist eine Tiefgarage auf, die Stellplätze der Bebauung an der Waldenser Straße sind in Garagen untergebracht.

In der rückwärtigen Gartenzone der Dornholzhäuser Straße befinden sich vereinzelt Gartenhäuser und Geräteschuppen zur Bewirtschaftung und Pflege der Gärten.

5.5 Grünflächen

Zwischen den Grundstücken Dornholzhäuser Straße 21 und 25 befindet sich eine kleinere öffentliche Grünfläche, die sehr dicht mit heimischen und nicht heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt ist. Insgesamt weist das Planungsgebiet im Bereich der privaten Gärten durch die vielfältige, z.T. sehr kleinteilige Vegetationsstruktur, einen unter ökologischen und freiraumplanerischen Gesichtspunkten als erhaltenswert einzustufenden Vegetationsbestand auf.

5.6 Denkmalschutz

Die Häuser Dornholzhäuser Straße 3, 11, 21 und 39 stehen unter Denkmalschutz.

5.7 Verkehr

In Verlängerung der Saarstraße verläuft ein Fußweg zur Dornholzhäuser Straße. Ein weiterer Fußweg durchquert den Geltungsbereich und verbindet dabei die Schulstraße mit der Lindenallee. Über die

Lindenallee ist das Planungsgebiet gut an das übrige städtische Straßennetz angeschlossen. Durch die zentrale Lage des Wohngebietes im Stadtteil Dornholzhausen ist auch eine gute Versorgung durch den ÖPNV gegeben. Die Bushaltestellen in der Lindenallee sind etwa 200 - 300 m entfernt.

6.0 Planung

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes gliedern das Plangebiet gemäß der vorhandenen Bebauungsstruktur in drei Zonen mit unterschiedlicher Bebauungscharakteristik:

- Der Teilbereich des ursprünglichen Ortskernes Dornholzhausen entlang der Dornholzhäuser Straße mit den überwiegend zweigeschossigen, giebelständigen Häusern und hofseitigen Nebengebäuden. Für die meist schon sehr dicht bebauten Hofsituationen sind nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Dadurch soll hier die vorhandene Wohnqualität gesichert werden.
- Die Bebauung der rückwärtigen Grünbereiche (Neubauzone) entlang der geplanten Wohnanliegerstraße mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese Neubebauung ist so bemessen, daß ein zusammenhängender Gartenbereich mit schützenswertem Baumbestand erhalten bleibt.
- Der dritte charakteristische Teilbereich ist die Bebauung entlang der Waldenserstraße/Schulstraße. Die dort vorgesehenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudetiefe von 16.0 m und einer ausgewiesenen Fläche für Tiefgaragen entsprechen der benachbarten Bebauung Saarstraße 2/2a.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bereiche Dornholzhäuser Straße 3 - 41, Schulstraße 1/1a und Lindenallee 4 einschließlich der rückwärtigen Zone werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Diese Gebiete mit der eindeutigen Ausrichtung auf das Wohnen und mit den zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden etc. weisen die typischen Merkmale eines allgemeinen Wohngebietes auf. Um diesen Gebietscharakter zu wahren und vor störenden Einflüssen, wie zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu schützen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Die rückwärtigen Parzellenbereiche entlang der Dornholzhäuser Straße sowie die Bereiche Waldenserstraße, Saarstraße und Schulstraße werden als reine Wohngebiete ausgewiesen, um den dortigen, ausschließlich vom Wohnen geprägten Charakter zu wahren. Durch die als Sackgasse ausgebildete Wohnanliegerstraße wird die Verkehrsbelastung durch zusätzlichen Verkehr auf den reinen Anliegerverkehr und somit auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

Die Grundstücke an der Ecke Lindenallee/Dornholzhäuser Straße bzw. im weiteren Verlauf der Lindenallee werden als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter entlang der Lindenallee, der eine Versorgungsfunktion für das Plangebiet als auch für andere angrenzende Gebiete wie z.B. das Wohngebiet am Landwehrweg aufweist.

6.1.1 Räume für freie Berufe

In den vorliegenden WR - und WA - Gebieten ist die Nutzung von Räumen für freie Berufe gemäß § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig und wird auf maximal 25 m² pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch soll einer bei der anhaltenden Nachfrage nach Büroräumen erkennbaren Zweckentfremdung von Wohnraum begegnet werden. Der Charakter der WR - und WA - Gebiete mit der eindeutigen Ausrichtung auf das Wohnen soll so gesichert werden und die negativen Folgen einer übermäßigen Ausweitung von Büroflächen wie die daraus resultierenden Störungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und einen erhöhten Stellplatzbedarf vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

In Abwägung der Zielsetzungen, sowohl Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten auszuweisen als auch den ökologischen Wert der vorhandenen Grün- und Gartenflächen zu sichern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Dornholzhäuser Straße bzw. entlang des neuen Wohnweges konzentriert, um die Gartenflächen von Bebauung und Stellplätzen freizuhalten.

Um für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausreichende Flächen zu gewährleisten und eine der Hofbebauung angemessene Dichte zu realisieren, ist an der Dornholzhäuser Straße die nach BauNVO maximal zulässige Ausnutzung (GRZ 0.4, GFZ 0.8) vorgesehen. Eine Überschreitung der festgesetzten Werte wird für die Grundstücke Dornholzhäuser Straße 15 a, 17, 19 und 21 ausnahmsweise zugelassen, da im Bestand die Ausnutzung schon über den o.g. Werten liegt. Um auf diesen Grundstücken auch die für die gesamte Dornholzhäuser Straße städtebaulich gewünschte äußere Struktur, d.h. die historische Anordnung der Gebäudekörper um einen Innenhof, erhalten zu können bzw. einen Umbau in dieser Form zu ermöglichen, ist eine Überschreitung hier ausnahmsweise zulässig.

Für die Neubauzone am rückwärtigen Gartenrand wird eine niedrigere Ausnutzung der Grundstücke (GRZ 0.3, GFZ 0.6) festgesetzt. Eine weniger dichte Bebauung ist an dieser Stelle sinnvoll, um unter Erhalt des Gartenbereiches für den gesamten Wohnblock die hohe Wohnqualität beizubehalten. Zur Sicherung des ruhigen Blockinnenbereichs sind keine Tiefgaragen vorgesehen.

Für die Grundstücke entlang der Waldenser Straße wird eine GRZ von 0.3 bzw. eine GFZ von 0.6 festgesetzt. Um auch hier zusammenhängende Grünflächen zu erhalten, wird die Bebauung entlang der Waldenser Straße konzentriert.

Das Grundstück Dornholzhäuser Straße Nr. 25 (rückwärtig) liegt in der Übergangszone zwischen den hoch ausgenutzten Grundstücken der Dornholzhäuser Straße und dem niedriger verdichteten Bereich an der neuen Erschließungsstraße. Das Grundstück war früher landwirtschaftlich genutzt und stark versiegelt. Entsprechend seiner räumlichen Lage zwischen den beiden o.g. Bereichen wird auch für die Ausnutzung ein Mittelwert festgesetzt: die geplante GRZ wird mit 0,35, die GFZ mit 0,7 ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung der Grundstücke Dornholzhäuser Straße 41 und Schulstraße 1/1a wird im Bestand festgeschrieben. Der besonderen Lage und Bedeutung der Bebauung an der Lindenallee entsprechend wird hier eine GRZ von 0.5 und eine Geschosßflächenzahl von 1.2 festgesetzt. Dadurch wird den in dem vorliegenden WB-Gebiet zugelassenen Nutzungen ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gegeben.

6.3 Zahl der Vollgeschosse

Zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes wird für den gesamten WR- und WA-Bereich eine zweigeschossige Bebauung (Drempel nur bei eingeschossigen Gebäuden) festgesetzt. Entlang der Dornholzhäuser-Straße entspricht diese Festsetzung der historischen Bebauung. Die ursprünglichen Waldenser-Häuser waren zwar nur eingeschossig, sie wurden jedoch im Laufe der Zeit überwiegend durch zweigeschossige Gebäude ersetzt, die heute das historische Straßenbild prägen. Entlang der Waldenserstraße/Schulstraße ist die zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt, um eine homogene Bebauungsstruktur zu erreichen.

Auch für die dreigeschossige Bebauung mit Flachdach Dornholzhäuser Straße 41 und Schulstraße 1/1a ist Zweigeschossigkeit vorgesehen; eine Dacherneuerung/Dachumbau ist auch hier als geeignetes Dach auszuführen.

Im WB-Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung mit Drempel zulässig, die sowohl dem Bestand entspricht und auch weiterhin angestrebt wird, um der gewünschten Mischung von Geschäften und Wohnungen in verdichteter Bauweise entgegenzukommen. Zwei Vollgeschosse mit Drempel entsprechen der durchschnittlichen Höhenentwicklung der Lindenallee. Aus diesem Grund wird hier auch von der Festsetzung einer max. Traufhöhe abgesehen.

6.4 Bauweise

Im Bereich der Dornholzhäuser Straße wird gemäß der vorhandenen Gebäudeanordnung eine abweichende Bauweise festgesetzt, um bei Um- und Neubauten die hofbildenden Gebäudeensembles zu sichern.

Durch die abweichende Bauweise an der Lindenallee sollen rückwärtige, eingeschossige Gebäudeerweiterungen ermöglicht werden.

An der Wohnanliegerstraße sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Durch die Doppelhausfestsetzung wird die Möglichkeit gegeben, bei den zum Teil geringen Parzellenbreiten auf eine gemeinsame Grenze bauen zu können.

Entsprechend der vorhandenen Bauweise wird entlang der Waldenserstraße/Schulstraße eine offene Bauweise festgesetzt, um den dortigen Charakter des freistehenden Einzelhauses zu unterstreichen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, um die übrigen Bereiche von Versiegelung freizuhalten. Im Bereich der Dornholzhäuser Straße sind TG's nicht zugelassen, weil sich Eingriffe dieser Art auf das historische Ensemble negativ auswirken würden.

Bei den geneigten Grundstücken an der Waldenser Straße dürfen die Tiefgaragen talseitig ausnahmsweise oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen, wenn sie in die Freifächengestaltung der Gartenflächen eingebunden sind. Um ein zu starkes Hervortreten der Tiefgaragen aus dem Gelände zu verhindern, wird die Höhenlage der Tiefgaragenoberkante auf 1,0 m oberhalb des natürlichen Geländes begrenzt.

6.6 Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Da die Durchgrünung des Gebietes fast ausschließlich über private Gartenflächen mit intensivem Baumbestand erfolgt, kommt diesen Grünflächen eine wesentliche Bedeutung zu. Im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung soll auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand in seiner charakteristischen Gehölzzusammensetzung erhalten werden. Neupflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen.

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes zur Straße hin orientiert. Dadurch bleibt der unmittelbare Zusammenhang des Baumbestandes auf den rückwärtigen Grundstücksflächen untereinander bestehen.

Die bestehenden topografischen Höhenlagen sind zu erhalten, da Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bei älterem eingewachsenen Vegetationsbestand zu irreparablen Schäden führen können. Sollten dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, um Schäden zu vermeiden. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachamt möglichst früh abzustimmen.

6.7 Verkehr

Durch die Festlegung des B-Planes werden zwar in einem angemessenen Rahmen weitere Entwicklungen zugelassen, die sich aber auf die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs nur unwesentlich auswirken. Es ist u.a. ein Ziel der Planung, die Entwicklung so zu gestalten, daß keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse entstehen. Das vorhandene Erschließungssystem wird um den zur Anliegerstraße ausgebauten Fußweg erweitert. Im letzten Abschnitt des nördlichen Teils dieses Weges wird durch die Möglichkeit, eine Einbahnrichtung zur Schulstraße nur in diesem Teilabschnitt anzuordnen, dem Ziel der Verkehrsberuhigung genüge getan. Diese Verkehrslösung ist ausreichend und erspart weitere

Verkehrsflächen, die nötig wären, wenn ein Wendehammer eingerichtet werden müßte.

Weiter wird der geplante Wohnweg zur Lindenallee hin als Sackgasse ausgebildet, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. An diesem Teilstück ist ein Wendehammer vorgesehen, dessen Umfang und Form nach technischen Richtlinien so gering wie möglich gehalten ist, nach denen auch eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist.

Die Verbreiterung des bisherigen Wohnweges ist zur Erschließung der geplanten Bebauung erforderlich. Eine Bebauung ohne diese Maßnahme ist nicht möglich. Daher ist auch der im Bebauungsplan Nr.87 festgesetzte geringfügige Eingriff in die privaten Grundstücke nicht zu vermeiden. Allen hier angrenzenden Eigentümern wird dadurch eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen. Dies bedingt auch eine Beteiligung an der Erschließungslast.

6.8 Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Anlage von Grundstücksfreiflächen und Grundstückseinfriedungen sollen dazu dienen, den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren. Gebäude mit (bekiesten) Flachdächern, die im Gebiet vereinzelt errichtet wurden, sind, wie auch Gebäude mit Krüppelwalmdächern, als gebietsuntypisch anzusehen und daher nicht zulässig.

Ebenso dient die Festlegung über die Gestaltung von Gaupen, über das Maß der Dachüberstände und die Dachneigung dazu, daß auch bei ausgebauten Dachgeschossen die vorgeschriebenen Bauformen Sattel- und Walmdach eindeutig als solche erkennbar sind.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen werden vor allem getroffen, um die Versiegelung zu minimieren bzw. eine landschaftsschonende Ausführung zu garantieren.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

In den bebauten Bereichen ist zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele kein Umlenungsverfahren notwendig.

8.0 Ver- und Entsorgung

Für den neuen Wohnweg sind zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. Darüber hinaus ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert.

8.1 Entsorgung

Im Gebiet des Geltungsbereiches wird die Entwässerung im Trennsystem durchgeführt. Aus diesem Grund wird die zu verlegende Kanalisation im Bereich der neuen Erschließungsstraße diesem System angepaßt. Eine Planung liegt bereits vor; das Regenwasser wird in den Vorfluter Heuchelbach eingeleitet.

8.2 Trinkwasserversorgung

Das Wasserwirtschaftsamt verlangt einen Nachweis über die Sicherstellung der Wasserversorgung. Dabei wird davon ausgegangen, daß durch die geplante Nachverdichtung des Gebietes ein erheblicher Mehrbedarf entsteht. Bei dem zu erbringenden Nachweis soll die Gesamtentwicklung der Stadt Bad Homburg berücksichtigt werden.

Diese Gesamtbilanz ist dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg vorgelegt worden. Aus ihr geht hervor, daß die Versorgung für Bad Homburg gesichert ist und daß aufgrund der vorhandenen Förderungsmöglichkeiten auch noch für einen Bevölkerungszuwachs von ca. 9.120 Einwohnern der Wasserbedarf als gedeckt gelten kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 könnten ca. 85 Wohneinheiten geschaffen werden, wenn alle Bebauungsmöglichkeiten maximal ausgenutzt würden. Dabei sähe die Verteilung auf die einzelnen Bereiche folgendermaßen aus:

Waldenserstraße:	20 Wohneinheiten
Dornholzhäuser Straße/Lindenallee	23 Wohneinheiten
an der neuen Erschließungsstraße	42 Wohneinheiten.

Es würden allerdings nur rund 40 Wohneinheiten auf bisher unbebauter Fläche entstehen, die übrigen Wohnungen könnten durch Abriß und vergrößerten Neubau, Umbau von Nebengebäuden (Scheunen) oder durch Erweiterung vorhandener Gebäude geschaffen werden.

In vielen Fällen werden keine neuen Wohnungen erstellt, da z.B. in der Dornholzhäuser Straße aufgrund der beengten Wohnverhältnisse meist nur An- und Ausbauten möglich sind, die der Vergrößerung der vorhandenen Wohnung dienen. In diesem Gebiet hätten Baumaßnahmen auch ohne Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch erfolgen können. Ginge man dennoch von der theoretisch erreichbaren Zahl von 85 Wohneinheiten aus, würde dies rechnerisch bei 2,1 Personen je Wohneinheit einem Einwohnerzuwachs von 178 entsprechen. Es kann nicht vorausgeschätzt werden, welcher Anteil dieser Bürger von außerhalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 einziehen wird, da bei dieser statistisch zu geringen Datenbasis Zufälligkeiten zu großen Einfluß hätten. Selbst wenn vorsorglich davon ausgegangen würde, daß dieser Anteil 100 % beträgt, so wäre damit noch keine Aussage darüber gemacht, wie diese Zahl für die gesamtstädtische Bilanz wirksam wird. Es müßten hierzu nämlich auch noch die innerstädtischen Wanderungen berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung des Anteils der Neubürger kann tatsächlich die gesamtstädtische Betrachtung dienen.

Die nach dem Bericht der Stadtwerke vorhandene Reserve reicht für 9.120 Einwohner, entsprechend ca. 4.343 Wohneinheiten, aus. Das Entwicklungspotential der Stadt in Baulücken und neuem Wohnbauland beträgt auch unter Einschluß der Entwicklungsmaßnahmen Hühnerstein und Bornberg maximal 7.000 Wohneinheiten (das entspricht bei 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit 14.700 Einwohnern). Die statistischen Vergleichsdaten der Vergangenheit zeigen jedoch, daß dieser mögliche Zugang an Wohneinheiten nicht gleichzusetzen ist mit Bevölkerungszuwachs.

Der nach wie vor vorhandene Ersatzbedarf an Wohnraum beansprucht nämlich einen erheblichen Anteil der Neubautätigkeit. Dieser Ansatz wird durch die Prognosen der überörtlichen Planung gestützt. Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes von 1988 wird die Bevölkerungszahl Bad Homburgs für das Jahr 2000 auf 47.200 bis 50.200 geschätzt. Der regionale Raumordnungsplan für 1993 prognostiziert für das Zieljahr 2000 53.696 Einwohner.

Es läßt sich daher annehmen, daß die Stadt Bad Homburg unter der Voraussetzung günstiger Rahmenbedingungen zeitweilig höchstens einen Zuwachs von 30 % der Einwohner in neuen Wohneinheiten = 4.410 Einwohner aufweisen wird.

Aus der vorangegangenen Darstellung wäre der Schluß zu ziehen, daß für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht mehr als 30 % der Einwohner in neuen Wohneinheiten, also 53 Einwohner als neu Zugezogene anzurechnen sind. Dieser Wert würde jedoch nicht berücksichtigen,

daß in Bebauungsplänen für bereits bebaute Gebiete die rechnerisch erreichbare Zahl an Wohneinheiten erst in einer relativ langen Frist realisiert wird. Dies beträfe im vorliegenden Fall die Erweiterungsmöglichkeiten entlang der Waldenserstraße, wo die Eigentümer kaum Interesse an einer Erweiterung zeigen. Das zeigen die Aussagen der Betroffenen im Zuge der Bürgerbeteiligung, in der sich alle bis auf zwei deutlich gegen eine erweiterte Bebauung aussprechen. Statt der erreichbaren 20 Wohneinheiten werden hier in absehbarer Zeit nur ca. 8 Wohnungen entstehen. Auch für die Dornholzhäuser Straße und Lindenallee ist davon auszugehen, daß von der rechnerisch möglichen Anzahl an neuen Wohnungen (23) etwa 12 tatsächlich entstehen werden, da oftmals die bestehende Wohnung erweitert wird, anstatt eine neue zu schaffen. Dabei spielt auch eine Rolle, daß es hier schon immer möglich war, im Bereich des Scheunengürtels zu bauen, so daß keine erhöhte Bautätigkeit zu erwarten ist.

Diese Überlegungen machen deutlich, daß in den genannten Gebieten der rechnerisch ermittelbare Wert nicht aussagekräftig ist. Eine realistische Betrachtung ergibt daher einen Ansatz von 62 Wohneinheiten (42 an der neuen Straße, 8 an der Waldenserstraße und 12 an der Dornholzhäuser Straße/Lindenallee) multipliziert mit 30 % = 18,5 Wohneinheiten x 2,1 Einwohnern, also ca. 39 Neubürger, die für die Gesamtbilanz anzurechnen wären. Wie oben erwähnt, können die 12 Wohnungen an der Waldenserstraße, die höchstwahrscheinlich nicht vor dem Jahr 2000 geschaffen werden, außer Betracht gelassen werden, da nach den Vorausschätzungen des regionalen Raumordnungsplanes die Bevölkerungsentwicklung in Bad Homburg zu diesem Zeitpunkt ihren Höhepunkt überschritten haben wird.

Die Anzahl von etwa 39 Neubürgern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 macht nur einen geringen Anteil der aufgrund der Wasserreserven noch zusätzlich versorgbaren Einwohnerzahl aus.

8.3 Hochwasserabfluß

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil der schon bebauten Gebiete gegenüber den nach § 34 BauGB zulässigen Möglichkeiten eine geringere Obergrenze der Bodenversiegelung fest. Mit der Ausweisung von ca. 10 Baukörpern auf bisher unbebauter Fläche ist die Neuversiegelung als geringfügig anzusehen. 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. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergibt sich dadurch eine Verbesserung.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg um die Hochwasserregulierung im Zusammenhang dargestellt.

Die Angaben des Flächennutzungsplanes des UAF von 1988 sehen für das Jahr 2000 47.200 - 50.200 EW vor. Die Fortschreibung des R.R.O.P. 1993 geht von einer Bevölkerungsprojektion für das Jahr 2000 von 53.696 EW aus.

Die Stadt hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan im Jahre 1990 aufgestellt, der den Aufsichtsbehörden vorliegt. Zusätzlich zu diesem Generalentwässerungsplan wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main der Süden unserer Stadt auf Retentionsräume untersucht. In diesen umfangreichen Untersuchungen wurde östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Standort für ein Hochwasserrückhaltebecken festgelegt, für das von der Stadt Frankfurt ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht wurde. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte diese Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Die Stadt Bad Homburg hat in ihrem eigenen Gemarkungsbereich umfangreiche hydrologische Untersuchungen zum Abflußverhalten der Hauptvorfluter Kirdorfer Bach, dem Heuchelbach und dem Dornbach durchgeführt.

Im Rahmen der hydrologischen Untersuchungen der Stadt Bad Homburg ("Hydrologie Vorfluter Bad Homburg", Ingenieurbüro Dr. Ritscher vom November 1993 und "Ergänzende Untersuchungen Hydrologie Vorfluter Bad Homburg", Ingenieurbüro Francke und Knittel vom Dezember 1995) wurde die Auswirkung von Abflußverschärfungen in verschiedenen Bereichen der Stadt auf die vorgenannten Vorfluter untersucht und es wurde aufgezeigt, wie durch den Einsatz von natürlichen Retentionsräumen und Rückhaltemaßnahmen diesen Abflußverschärfungen begegnet werden kann.

Mit Hilfe dieser Untersuchungen und einer Ergänzung des Büros Francke und Knittel vom 20.05.96 wird deutlich, daß die geplante Nachverdichtung bezüglich der Abflußverschärfung im Gebiet des Bebauungsplanes keine meßbaren Auswirkungen auf die gesamte Abflußsituation haben wird.

Das Hochwasserrückhaltebecken "Taubengraben" wurde mit Bescheid vom 20.08.1992 planfestgestellt, im Herbst 1993 fertiggestellt und ist in Betrieb.

Mit der Stadt Oberursel wurde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens Dornbach (an der B 455) abgeschlossen. Das Hochwasserrückhaltebecken ist mit Planfeststellungsbescheid vom 11.07.1994 genehmigt und wurde entsprechend den Beschlüssen der Städte Oberursel und Bad Homburg gebaut. Es ist seit Herbst 1995 in Betrieb.

8.4 Altlasten

In der vorliegenden Fassung der Verdachtflächendatei der Hess. Landesanstalt für Umwelt ist keine Altablagerung verzeichnet.

In dem vorliegenden Altstandortkataster ist nur ein Standort verzeichnet, die Lindenallee 4 (ehem. Hauptstraße 6) mit der ehemaligen Nutzung als Wagnerei bzw. als Kartoffel-, Futter- und Düngemittelgroßhandlung. Gemäß der Altakten war auch die Nutzung als Glasschmuckwarenerzeugung geplant, allerdings gibt es keine Hinweise auf eine Realisierung, so daß davon auszugehen ist, daß dieses Gewerbe nicht ausgeübt wurde.

Die Nutzung als Wagnerei kann den Umgang mit problematischen Stoffen wie Fetten, Ölen, Farben, Lacken und Lösungsmitteln beinhalten. Allerdings gibt es in diesem konkreten Fall derzeit keinerlei weitere Informationen. Das Gefährdungspotential ist in Anbetracht der örtlichen Gegebenheiten und der der Unteren Naturschutzbehörde bekannten Informationen als gering einzustufen.

Im Bebauungsplan wird vorsorglich auf eine mögliche Gefährdung hingewiesen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 26.06.96

gez. Weber

Weber
(Stadttrat)

gez. Lotz

Lotz
(Stadtplanungsamt)