

BEBAUUNGSPLANENTWURF NW 11 2. ÄNDERUNG  
BEREICH HERREN-VON-EPPSTEIN-STRASSE

BEGRÜNDUNG

peschke + thoma



---

planer · architekten · ingenieure

Kaiser-Friedrich-Promenade 27-29  
D-6380 Bad Homburg v.d.H.  
Telefon (06172) 22088

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf NW 11 2. Änderung Bereich Herren-von-Eppstein-Straße

### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan NW 11 2. Änderung Bereich Herren-von-Eppstein-Straße liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 10. Er wird von folgenden Straßen begrenzt: Kirdorfer Straße, Wiesenbornstraße, Landgrafenstraße, Dietigheimer Straße (B 455) und Obere Brendelstraße.

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt. Die Anbindung des Wohngebiets an die Innenstadt bzw. an den regionalen wie überregionalen Bereich erfolgt über die Höhestraße.

### 2. Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.6.85 beschlossen, für das oben genannte Gebiet die 2. Änderung des Bebauungsplans NW 11 durchzuführen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 29.7.85 bis 29.8.85 durchgeführt.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan von 1977 entlang der Kirdorfer Straße als Mischbaufläche, im übrigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan NW 11 ist als sogenannte Rahmenkarte M 1:1000 am 19.7.73 rechtsverbindlich geworden. Gemäß der damals im Rhein-Main-Gebiet vorherrschenden Praxis geht diese in ihrer Aussage nicht wesentlich über die Darstellungen in Flächennutzungsplänen hinaus. Die in diesen Plänen getroffenen Festsetzungen sind nicht geeignet, eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Es ist daher erforderlich, die Rahmenkartenbebauungspläne zu ändern. Dies geschieht mit der 2. Änderung des Bebauungsplans NW 11.

### 4. Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich im wesentlichen drei Bereiche mit unterschiedlichem Charakter beschreiben:

- Die Bebauung an der Wiesenbornstraße, Landgrafenstraße, Sinclairstraße und der Herren-von-Eppstein-Straße entspricht einem ruhigen Wohngebiet mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern, mit relativ großzügigen privaten Freiflächen.

- Der Bereich an der Oberen Brendelstraße ist durch eine relativ dichte, villenartige Bebauung der Gründerzeit geprägt. Sowohl der Straßenraum als Gesamtanlage als auch einzelne, hervorragende Wohngebäude vermitteln den Eindruck einer hohen, städtischen Wohnqualität.

- Im Randbereich entlang der Kirdorfer Straße besteht eine unregelmäßige, halboffene Blockrandbebauung ohne Vorgartenbereiche. Im rückwärtigen Bereich haben sich traditionelle Gebäude- und Hofstrukturen erhalten. Die ursprüngliche (bäuerliche oder werkstattähnliche) Nutzung ist allerdings nur noch in Resten vorhanden. Überwiegend hat bereits eine Umnutzung zu Wohngebäuden stattgefunden. Insgesamt ist der Bereich entlang der Kirdorfer Straße von einer Nutzungsmischung geprägt, die trotz zweier die Quartiersstruktur störender Lager- bzw. Verkaufsflächen und kleinerer Dienstleistungsbetriebe der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung gute Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Im zuerst beschriebenen Bereich wird die Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen nicht überschritten, während an der Oberen Brendelstraße und entlang der Kirdorfer Straße die Gebäude in der Regel dreigeschossig sind. Die rückwärtige Hofbebauung tritt mit höchstens zwei Vollgeschossen in Erscheinung. Im Hofbereich selbst sind kleinere, eingeschossige Nebengebäude vorhanden.

Die Dachform im gesamten Geltungsbereich wird bei allen Wohngebäuden vom geneigten Dach bestimmt. Lediglich zwei Geschäftsgebäude besitzen Flachdächer. Neben trauf- oder giebelständigen Satteldächern sind vereinzelt auch Walm-dächer zu finden. An der Kirdorfer Straße bestimmt die Sonderform des Zwerchgiebelhauses das Straßenbild.

Besonders in der Oberen Brendelstraße ist der Vorgartenbereich straßenraumprägend. Der Charakter des Wohnquartiers im östlichen Bereich wird von privaten Gartenflächen bestimmt.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen für die Bewohner des Gebiets befinden sich überwiegend auf dem eigenen Grundstück. Durch Fremdarker, die tagsüber vor allem durch die Firma Fresenius und am Abend durch Gaststätten in der Kirdorfer Straße verursacht werden, sind allerdings die Obere Brendelstraße und zum Teil noch die Sinclairstraße zusätzlich belastet.

Neben erhaltenswerten Einzelgebäuden in der Oberen Brendelstraße sind besonders Fassadengestaltungen durch Kieselmosaik in der Kirdorfer Straße erwähnenswert.

## 5. Planung

Der 2. Änderung des Bebauungsplans NW 11 liegt das planerische Ziel zugrunde, einerseits den Charakter des ruhigen, durchgrüntes Wohngebiets zu erhalten und einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung dort entgegenzuwirken, andererseits den Bereich an der Kirdorfer Straße mit seiner Nutzungsmischung zu einem innenstadtnahen Wohngebiet eigener Identität zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen an der Kirdorfer Straße ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) festgesetzt.

Neben der Absicht, die Wohnnutzung in diesem Bereich zu erhalten und zu entwickeln, soll die Festsetzung WB auch dem Charakter des angrenzenden Reinen Wohngebiets (WR) gerecht werden.

Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Entwicklung in die angestrebte Richtung ist die Festsetzung WB\*, die oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zuläßt.

Die Bereiche Obere Brendelstraße, Sinclairstraße, Herren-von-Eppstein-Straße, Landgrafenstraße und Wiesenbornstraße sind ihrer Nutzung und ihrem Charakter nach Reine Wohngebiete und werden als solche festgesetzt.

Die Festsetzungen  und  in Verbindung mit der Festsetzung 2W sollen die Struktur des Wohngebiets zusätzlich sichern.

Um das historisch gewachsene, typische Straßenbild zu erhalten, ist an der Kirdorfer Straße und teilweise auch an der Oberen Brendelstraße die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, die auch einseitige Grenzbebauung zuläßt.

Die rückwärtige Bebauung und die Ausbildung von Hofbereichen wird als historisch gewachsene Struktur akzeptiert und als Möglichkeit gesehen, die zum Teil sehr tiefen Grundstücke besser zu nutzen. Durch die rückwärtige, höchstens zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Traufhöhe und der Ausbildung von Hofbereichen in der Zwischenzone in der maximal 25 % der Fläche eingeschossig überbaut werden dürfen, sollen attraktive innerstädtische Wohnformen ermöglicht werden, ohne den Maßstab des vorhandenen Raumgefüges zu sprengen.

Um in der Oberen Brendelstraße die Gesamtanlage des Straßenraums mit seiner typischen villenartigen Bebauung der Gründerzeit und in der Kirdorfer Straße die charakteristische Fassadenfolge der Zwerchgiebelhäuser zu sichern, werden hier Erhaltungsbereiche nach § 39 h BBauG festgesetzt. Die

gekennzeichneten Gebäude sollen in ihrer äußeren Bauform erhalten bleiben, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild prägen und von städtebaulich-geschichtlicher Bedeutung sind. (Siehe hierzu auch Punkt 4 Bestand)

6. Bodenordnung, Erschließung, Kosten

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

Eine Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten entstehen keine.

Bad Homburg, den 9.4.1987

gez. Lotz

Leiter des Stadtplanungsamtes

Dezernent