

B e g r ü n d u n g z u m
BEBAUUNGSPLANENTWURF NW 12 1. ÄNDERUNG

1. Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes NW 12 1. Änderung liegt in der Gemarkung Bad Homburg Flur 29. Er wird begrenzt durch die Straßen Triftstraße, Heuchelheimer Straße, Kapersburgweg, Saalburgstraße und durch die Kleingartenanlage Kasernenäcker. Die genannten Straßen und die Kleingartenanlage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt. Die Anbindung dieses Wohngebietes an die Innenstadt bzw. an den regionalen wie überregionalen Bereich erfolgt über die Saalburgstraße - Triftstraße - Heuchelheimer Straße und über den Hindenburg- und Hessenring.

2. Rechtsgrundlagen:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.10.84 beschlossen, für das oben genannte Gebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes NW 12 durchzuführen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 9.7.1985 bis 14.8.1985 durchgeführt.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan von 1977 als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Anlaß der Planung:

Der Bebauungsplan NW 12 ist als sogenannte Rahmenkarte M 1:1000 am 15.7.1975 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 1. Änderung des Bebauungsplanes NW 12.

4. Bestand:

Das Planungsgebiet dient fast ausschließlich dem Wohnen. Der überwiegende Haustyp ist das freistehende Einfamilien- oder Doppelhaus mit großer, privater Freifläche. Neben dieser geringen baulichen Dichte existiert die verdichtete Bauform der Reihenhausbauung an der Lohrbachstraße, der Gartenfeldstraße im Bereich der Lohrbachstraße, an der Triftstraße und dem Ende des Beerenpfades.

Bei beiden Bauformen wird die Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen nicht überschritten. Der Rahmen der Bauform und der Geschößzahl wird durch das sechsgeschossige Wohnhaus an der Triftstraße gesprengt.

Die Dachform im Planungsbereich wird vom geneigten Dach bestimmt. Es kommt als reines Satteldach, trauf- oder giebelständig oder als Walmdach vor. Die Winkelhäuser im Beerenpfad, die Bebauung Kapersburgweg Ecke Heuchelheimer Straße und das sechsgeschossige Gebäude an der Triftstraße weichen mit dem Flachdach von der vorherrschenden Dachform ab.

Die etwa 5 Meter tiefen Vorgartenbereiche und der hohe, begrünte Freiflächenanteil geben dem Quartier seinen grünen Charakter. Dieser wird durch den alleearartigen Birkenbestand in der Brüningstraße und dem Ahornbestand in der Lohrbachstraße unterstützt.

Das Planungsgebiet ist über die Saalburgstraße und die Heuchelheimer Straße - B 455, B 456 - sowohl mit der Region als auch mit der Stadt Bad Homburg gut verknüpft. Mit den Bushaltestellen auf der Heuchelheimer Straße und der Saalburgstraße wird das Quartier an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die Stellplätze und die Garagen im Planungsgebiet befinden sich überwiegend auf dem eigenen Grundstück. In den dichter bebauten Bereichen wird in Gemeinschaftsgaragen oder auf Gemeinschaftsstellplätzen geparkt.

Das Haus Brüningstraße 17 ist als Einzelgebäude besonders erhaltenswert. Die Reihenhäuser im Stil des "Neuen Frankfurt" (1927 - 29) prägen den Straßenraum der Lohrbachstraße und wirken als stadträumliches Ensemble.

5. Planung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes NW 12 folgt der Konzeption, das Quartier als grünes Wohnquartier zu erhalten und die Art und das Maß der Nutzung an der bestehenden Bebauung zu orientieren. Von einer Verdichtung ist abzusehen.

Der Randbereich entlang der Saalburg- und Triftstraße wird aus Gründen der Lärmemission und der Nutzung - (1 Restaurant sowie 1 nicht störender Handwerksbetrieb) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung WA* resultiert aus der bestehenden Nutzung, einer Zahnarztpraxis und eines evangelischen Gemeinde- und Pfarrhauses in einem ruhigen Wohnbereich. Alle anderen Bereiche sind der Nutzung und dem Charakter nach reine Wohngebiete und werden als solche festgesetzt.

Die GRZ/GFZ wird am Bestand orientiert und bis auf 2 Ausnahmen auf GRZ 0,3/GFZ 0,7 begrenzt.

Die Festsetzungen  und  in Verbindung mit den 2 W und der Festsetzung über die gärtnerische Nutzung der nichtüberbauten Grundstücksfläche sollen den bestehenden grünen Charakter des Quartiers sichern.

Mit der Festsetzung nach § 39 h BBauG sollen die Villa Brüningstraße 17 und die Reihenhausbauung an der Lohrbach- und Gartenfeldstr. geschützt werden. Sowohl die Villa als ein herausragendes Beispiel für die Villenarchitektur des beginnenden 20. Jahrhunderts, als auch die Reihenhausbauung von 1927-29 im Stil des "Neuen Frankfurt" sind von baugeschichtlicher Bedeutung.

6. Bodenordnung, Erschließung, Kosten:

Das Gebiet ist bewohnt und wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen mit Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeeinrichtung versorgt. Lediglich 3 Grundstücke sind nicht bebaut.

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

Bad Homburg v.d.Höhe, 20.01.1986

gez. Lotz

Weber
Stadtrat

Lotz
Leiter des Stadtplanungsamtes