

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 65 G "östlich Kirdorfer Straße"
- Kirdorfer Straße, Bachstraße, Landgrafenstraße, Wiesenbornstraße -

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 G "östlich Kirdorfer Straße" liegt in der Gemarkung Kirdorf, Flur 10 und 11.

Er wird begrenzt von der Kirdorfer Straße, Bachstraße, Landgrafenstraße (einschließlich Haus Nr. 70) und der südlich angrenzenden Grundstücke an der Wiesenbornstraße.

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.1990 sind die südlich der Wiesenbornstraße anliegenden Grundstücke und die Grundstücke Landgrafenstraße 70 - 82, die im rechtswirksamen Bebauungsplan NW 11, 2. Änderung "Bereich Herren-von-Eppstein-Straße" liegen, zu ändern. Der zu ändernde Bereich wird, da er direkt an den bisherigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 65 G angrenzt und inhaltlich mit diesem auch zusammengesehen werden muß, in das Verfahren des B-Planes Nr. 65 G "östlich Kirdorfer Straße" mit eingebunden.

Des weiteren wird das bisherige Verfahren Nr. 65 G in einen Teil westlich und einen Teil östlich der Kirdorfer Straße geteilt. Dies ist dadurch begründet, daß im Teilbereich westlich der Kirdorfer Straße ein Umlegungsverfahren läuft und beide Verfahren sich wechselseitig beeinflussen.

Aus diesem Sachverhalt ergibt sich der o. a. Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 65 G "östlich Kirdorfer Straße".

Rechtsgrundlagen und Zweck

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.10.1986 ein Änderungsverfahren für die Bebauungspläne NW 11, NW 12, NW 21 und NW 22 beschlossen. Die Änderung dieser, in der Zeit zwischen 1974 und 1975 rechtsverbindlich gewordenen, Bebauungspläne war notwendig geworden, da in diesen Plänen getroffene Festsetzungen nicht geeignet sind, eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Ihr Geltungsbereich orientierte sich an dem geometrischen Zuschnitt der Rahmenkarten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 entlang der Kirdorfer Straße und der Bachstraße als Mischbaufläche, im übrigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich mehrere Bereiche mit unterschiedlichem Charakter beschreiben:

Der Bereich beidseitig der Kirdorfer Straße ist durch eine halb-offene Blockrandbebauung gekennzeichnet, die Grundstücke besitzen keine Vorgartenzone. Im südlichen Teil der Kirdorfer Straße ist die Blockrandbebauung teilweise durch Baulücken aufgelöst.

Als Bauform überwiegt die zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach. Lediglich drei neuere Gebäude besitzen Flachdach.

Bei der Nutzung der Blockrandbebauung dominiert in den Obergeschossen das Wohnen, während im Erdgeschoßbereich überwiegend Verkaufsflächen und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich haben sich nur selten traditionelle Gebäude und Hofstrukturen erhalten. Neben einigen rückwärtigen Wohngebäuden sind diese Hofbereiche vorwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Lager- und Betriebsgebäuden bebaut, die zum Teil in direktem Zusammenhang mit den Erdgeschoßnutzungen der Hauptgebäude stehen.

Einige Grundstücke sind fast vollständig mit Nebengebäuden überbaut. Andere, betrieblich genutzte Anwesen, reichen bis dicht an die angrenzenden reinen Wohngrundstücke und führen zu negativen Beeinträchtigungen.

Der Bereich östlich der Kirdorfer Straße zwischen Wiesenbornstraße und Huserstraße ist reines Wohngebiet und wird durch eine lockere, freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Weitere Merkmale sind die durchgängigen Vorgärten und die privaten, relativ großen Freibereiche, die überwiegend als Gärten angelegt sind. Diese Bereiche besitzen hohe Wohnqualitäten, die nur in Ausnahmefällen, wie dem Verkaufsbetrieb in der Wiesenbornstraße, unterbrochen werden.

Ein viergeschossiger Wohnblock in der Alolfstraße mit 24 Wohneinheiten, mit einer großen Parkierungsanlage und keinen Grünflächen, fällt aus dem sonst homogenen Bebauungsgebiet heraus.

Die Bebauung entlang der Bachstraße ist eine frühe Erweiterung des Kirdorfer Ortskerns.

Der Bereich Bachstraße 16 - 42 sowie Kirdorfer Straße Nr. 88 - 90 ist ein Teil der "Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Bad Homburg-Kirdorf" vom 25.09.1980 und unterliegt somit besonderen Gestaltungsauflagen.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen für die Bewohner der Ein- und Zweifamilienhausbereiche befinden sich überwiegend auf den Grundstücken.

Der Stellplatzbedarf an der Kirdorfer Straße und an der Bachstraße wird nicht auf den privaten Grundstücken gedeckt. In der Bachstraße dient die Fläche des ehemaligen Kirdorfer Baches als mittiger Parkstreifen.

Die Kirdorfer Straße übernimmt als Geschäfts- und Einkaufsstraße die zentrale Achse, die die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs abdeckt.

Alle weiteren Straßen im Geltungsbereich sind Wohnerschließungsstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen.

Planung

Ziel der Gesamtplanung ist es, den Charakter des Bebauungsplangebietes zu sichern und einer städtebaulich ungeordneten Weiterentwicklung entgegenzuwirken.

Es lassen sich für das Gesamtgebiet mehrere Bereiche mit unterschiedlichen Planungsschwerpunkten benennen:

Im Bereich beidseitig der Kirdorfer Straße zwischen der Wiesenbornstraße und der Bachstraße besteht das Ziel, mit einer gezielten Unterstützung und Festschreibung der Nutzungsdurchmischung der Bedeutung als zentrale Versorgungssachse gerecht zu werden und gleichzeitig die Identität als innenstadtnahes Wohngebiet weiterzuentwickeln. Um diese Durchmischung zu sichern, wird auf den Grundstücken entlang der Kirdorfer Straße ein "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt. Mit der zusätzlichen, einschränkenden Festsetzung, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnen zulässig ist, wird das angestrebte Ziel zusätzlich untermauert.

Die Festlegungen der Baugrenzen und Baulinien an der Kirdorfer Straße nehmen den Charakter der halboffenen Blockrandbebauung auf und ermöglichen die Schließung von bestehenden Baulücken.

Im rückwärtigen Bereich des WB-Gebietes wird eine Zone festgelegt, in der eine prozentuale, eingeschossige Überbauung ohne genaue Fixierung der Gebäudestandorte möglich ist. Damit soll einerseits eine zu hohe Überbauung vermieden werden, gleichzeitig aber flexible Baumöglichkeiten entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen sichergestellt werden.

In den Bereichen östlich der Kirdorfer Straße - zwischen Wiesenbornstraße und Bachstraße, die z. Z. vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind - soll das Wohnen mit hohem Wohnwert weiterentwickelt werden. Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktur werden Festsetzungen für eine stärkere Ausnutzung der Wohnnutzung getroffen. Diese Zielsetzung ist im Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.1990 enthalten. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Bautiefen und die Zahl der Vollgeschosse, die teilweise mit 3 Vollgeschossen angegeben ist, wobei das 3. Vollgeschos im Dachgeschos liegt, geben die Möglichkeit, dem Wunsch nach vermehrter Schaffung von Wohnraum nachzukommen. Die Festsetzungen sind jedoch so gewählt, daß sich die Veränderungen in die Gesamtstruktur des Stadtteiles einfügen.

Mit Festsetzungen als "Reines Wohngebiet" (WR) und als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), mit den Ausweisungen der bebaubaren Flächen in Blockrandbereichen sowie mit den Festsetzungen der Bauweise wird der Charakter der offenen, durchgrüneten Bauweise gesichert und eine Überbauung im Blockinnenbereich verhindert. Damit wird nicht nur ein hoher Wohnwert erhalten, sondern auch ein angemessenes Maß zwischen den überbaubaren Flächen und den Freiflächen, die hier in Form von privaten Hausgärten vorhanden sind, erreicht. Gegenüber den alten Bebauungsplänen wird der planungsrechtlich mögliche Versiegelungsgrad minimiert, was in bezug auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanz und auf die Abflußverschärfung im Bereich der Hochwasserereignisse positiv zu bewerten ist.

Private Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist das Erfordernis zur Anlage von Tiefgaragen gegeben. Damit soll einer zu starken Befestigung der Freiflächen und Reduzierung der Grün- und Gartenflächen entgegengewirkt werden.

Erschließung

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

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.

Hochwasserabfluß

Das vorliegende städtebauliche Konzept hat, gegenüber dem derzeit noch gültigen Plan, eine weit geringere Baudichte zum Ziel. 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 soweit wie möglich eingeschränkt. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen, daß das Oberflächenwasser soweit wie möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht wird und das Anlegen von Drainagen nur dann zulässig ist, wenn es technisch unumgänglich ist.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe um die Hochwasserregulierung im Bereich des Eschbaches 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 Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Abschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Für die Hochwasserrückhaltebecken "Dornbach" und "Dornbach Nebengraben" ist das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden. In einer vertiefenden Untersuchung wird die Wirksamkeit dieser beiden Becken nachgewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Friedberg hat im August 1988 dieser Planung zugestimmt.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden und dem Regierungspräsidenten wurde die Planung des Hochwasserrückhaltebeckens "Taunengraben" im November 1987 abgestimmt. Es wurde festgestellt, daß ein Becken am Taunengraben den Mehrabfluß aus den in Planung befindlichen Neubaugebieten kompensieren wird. Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für diese Maßnahme ist am 01.08.1988 eingeleitet worden.

Darüber hinaus wird eine Gesamtbilanzierung bezüglich der Kompensation des Mehrabflusses aus allen bisherigen und zukünftigen Baugebieten durch das HRB Tannengraben im Rahmen einer hydrologischen Untersuchung erstellt.

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Hinweis:

In der zur Zeit vorliegenden Version der Verdachtsflächendatei der Altstandorte sind verschiedene Eintragungen im Gebiet des B-Planes vorhanden:

- a) Kirdorfer Straße 58, Malerbetrieb, v. 1959-1971
- b) Kirdorfer Straße 60, Ölverteilungsstelle (wahrscheinlich Speiseöl), 1958-1963
- c) Kirdorfer Straße 86, Fabrikation von Hüten, v. 1956-1974
- d) Wiesenbornstraße 9, Reisedienst und Mietwagenverkehr, v. 1955-1974

Außerdem befand sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Tankstelle:

- e) Kirdorfer Straße 61, Tankstelle, v. 1966-1969

Die Gefährdungspotentiale sind, da derzeit keine weitergehenden Informationen bekannt sind, nur grob abzuschätzen.

Zu a): Im allgemeinen kann davon ausgegangen werden, daß bei Betrieben normaler Größenordnung und fachgerechter Betriebsführung das mögliche Gefährdungspotential relativ gering ist. Die Substanzen die hauptsächlich eine Gefährdung für Boden und Grundwasser (u. f. die Nutzbarkeit) darstellen können sind Lösungsmittel, lösungsmittelhaltige Farben u. ä.

Zu b): Das Gefährdungspotential ist bei der Annahme, daß es sich tatsächlich um Speiseöle handelte als gering für die Nutzung, etwas höher für den Bereich der Grundwassergefährdung und der Gefährdung des Bodens anzusehen.

Zu c): Die Hutfabrikation ist je nach Art des Herstellungsprozesses bzw. des Produktionszweiges (z. B. nur Weiterverarbeitung etc.) zu bewerten. Gefährdungspotentiale können sich aus den verwendeten Klebern, Reinigungsmitteln, Farben und Betriebsstoffen ergeben.

Zu d): Das Gewerbe "Mietwagenverkehr und Kleinbusreisen" hat ein scheinbar geringes Gefährdungspotential, es muß aber berücksichtigt werden, daß z. B. durch Wartungs- und Reparaturarbeiten bedingt, auf solchen Betriebsgeländen schon sehr drastische Fälle von Kontaminationen aufgetreten sind.

Zu e): Dieser Standort wurde mit aufgeführt, da bei Tankstellen u. U. eine weit über die Grundstücksgrenzen reichende Boden- und Grundwasserverunreinigung möglich ist. Wie das Gefährdungspotential hier zu bewerten ist, können nur weitere Untersuchungen bzw. Recherchen ergeben.

Bad Homburg v.d.Höhe 10.05.1993

gez. Weber

Weber
Stadtrat

gez. Lotz

Lotz
Stadtplanungsamt