

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Tannenwaldallee - Stettiner Straße" - 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung**
- 2.0 Planungsanlaß**
- 3.0 Gebietscharakteristik**
- 4.0 Geltungsbereich**
- 5.0 Bestand**
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Bauliche Dichte, überbaute Grundstücksflächen
 - 5.3 Gebäudetypen und Wohneinheiten
 - 5.4 Grünflächen
 - 5.5 Verkehr
- 6.0 Planung**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Räume für freie Berufe
 - 6.1.2 Anzahl der Wohneinheiten
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Grundflächenzahl
 - 6.2.2 Geschößflächenzahl
 - 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
 - 6.3 Bauweise
 - 6.3.1 Mindestgrundstücksgrößen
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.6 Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.7 Erhaltung baulicher Anlagen
 - 6.8 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 6.9 Verkehr
- 7.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 8.0 Ver- und Entsorgung**
 - 8.1 Heilquellenschutzgebiet
 - 8.2 Trinkwasserversorgung
 - 8.3 Abwasserbeseitigung
 - 8.4 Überschwemmungsgebiet
 - 8.5 Hochwasserabfluß
 - 8.6 Oberirdische Gewässer

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 Charakter des vorliegenden Gebietes als stark durchgrüntes und ruhiges Einfamilienhausgebiet zu erhalten und angemessen zu verdichten. Als Richtwert für eine maßvolle, gebietserhaltende Verdichtung werden 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bei durchschnittlich 500 m² Grundstücksfläche angesetzt. Dadurch wird der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum entsprochen, 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

Für das vorliegende Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr.9 - 1. Änderung in der Fassung vom 3.9.1982. Dieser Bebauungsplan wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, ein Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand Bad Homburgs in seiner Struktur als Einfamilienhausgebiet mit starker Durchgrünung zu entwickeln. Es hat sich gezeigt, daß dieses Ziel durch den Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung langfristig nicht gesichert werden kann, da durch die getroffenen Festsetzungen auch gebietsuntypische Wohngebäude nicht ausgeschlossen werden konnten.

Mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.1994 beschlossenen Änderungsverfahren soll diese nicht gewollte städtebauliche Entwicklung korrigiert werden.

Aus diesen Gründen werden in der vorliegenden Fassung "Änderungsverfahren 94" zum Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung detaillierte Festsetzungen zur Wahrung der spezifischen Gebietsstruktur getroffen, wodurch in dem gleichstrukturierten Planungsgebiet auch für alle Bereiche gleichgeartete Festsetzungen geschaffen werden sollen.

3.0 Gebietscharakteristik

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Bad Homburgs und grenzt dort an den Platzenberg mit dem Grünzug des Dornbaches an. Es bildet den Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten an der Tannerwaldallee.

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes, in dem das Grün und die großkronigen Bäume dominieren, stellt für den Wohnstandort Bad Homburg einen besonderen Wert dar. Die für das Gebiet typische Durchgrünung mit großen Gartenflächen hat nicht nur für das Wohngebiet selbst, sondern auch für die Stadt als Ganzes eine klimatische Bedeutung.

Eine starke Verdichtung der Bebauung würde neben einer Gebietsumstrukturierung auch durch den dadurch notwendigen Stellplatzbedarf einen sehr hohen Grad der Versiegelung mit sich bringen und somit der Zielsetzung der Erhaltung von wertvollen Grünflächen zuwiderlaufen.

4.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 27 und 28 und wird begrenzt

- im Westen durch den Leopoldsweg und den Mittelstedter Weg;
- im Norden durch die Tannenwaldallee;
- im Süden durch den Kolberger Weg, den Weidebornweg und durch den Grünen Weg;
- im Osten durch die Stettiner Straße, den Leopoldsweg und die Ernst-Georg-Steinmetz-Straße.

5.0 Bestand

Das Wohngebiet zwischen Tannenwaldallee und Stettiner Straße ist überwiegend mit einer typischen freistehenden Einfamilienhausstruktur bebaut, die auf großzügig bemessenen Grundstücken steht und die in eine reichhaltige Begrünung eingebettet ist. In Randlagen des Gebietes befinden sich Abschnitte mit 2-geschossigen Reihenhäusern und mit 2-3-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung in Form von Geschobwohnungen (Bereich Leopoldsweg, Förster-Lotz-Weg/Stettiner Straße). Im nördlichen Abschnitt des Mariannerweges gruppiert sich um den Wohnweg "Im Prinzensgarten" eine architektonisch und städtebaulich bemerkenswerte 'low rise - high density' Bebauung der 70er Jahre.

5.1 Art der Nutzung

Das vorliegende Bebauungsplangebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist nach Art der Nutzung und Bebauung als reines Wohngebiet anzusehen. In dem reinen Wohngebiet sind auch Nutzungen wie private Dienstleistungen und freie Berufe in einer Größenordnung anzutreffen, wie sie gemäß § 13 BauNVO zulässig sind:

Durch die zur Zeit verstärkte Nachfrage nach Büroflächen wird das Interesse an Umwidmung von Wohnungen in Büroflächen geweckt. Diese Nachfrage stellt auch in dem vorliegenden, attraktiven Wohngebiet die Gefahr der Zweckentfremdung von Wohnraum und einem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen dar.

Neben der reinen Wohnnutzung befindet sich im Leopoldsweg mit dem "Haus Gottesgabe" ein Kinder- und Jugendheim. Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 ist das Heim als Jugendeinrichtung eingetragen.

5.2 Bauliche Dichte, überbaute Grundstücksflächen

Der starken Durchgrünung des Gebietes auf der einen Seite entspricht ein geringes Maß der baulichen Nutzung auf der anderen Seite. Die durchschnittliche GRZ beträgt ca. 0,18, die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen beanspruchte Grundfläche beträgt nach stichprobenhafter Ermittlung weniger als die Hälfte der jeweiligen überbauten Fläche und entspricht damit der Begrenzung nach § 19 (4) BauGB. Somit kann im vorliegenden Planungsgebiet von einem Versiegelungsgrad von unter 25% (bezogen auf die Baugrundstücke) ausgegangen werden.

Die überwiegend eingeschossige Bebauung weist zum Teil nicht ausgebaute oder auf Grund der geringen Dachneigung nicht ausbaufähige Dachgeschosse auf. Der Anteil der mehrgeschossigen Gebäude (2-3 Geschosse) beschränkt sich auf die zuvor beschriebenen Abschnitte am Leopoldsweg/Stettiner Straße und am Mariannerweg.

5.3 Gebäudetypen und Wohneinheiten

Entsprechend dem Gebietscharakter überwiegt der Anteil des gebietsprägenden freistehenden Einzelhauses im Sinne des "Einfamilienhauses" (mit bis zu 2 Wohneinheiten). Neben den in ihrer Ausdehnung klar einzugrenzenden Mehrfamilienhausbereichen sind innerhalb der Einfamilienhausstruktur Gebäude mit 4 Wohneinheiten entstanden, die in ihrer Umgebung maßstabsfremd wirken und die durch ihren notwendigen Stellplatzbedarf eine durch den derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 9 nicht gewollte Gebietsumstrukturierung ankündigen.

5.4 Grünflächen

Die Grünflächen des Gebietes befinden sich fast ausschließlich auf privaten Grundstücken. Am westlichen Gebietsrand befindet sich eine Kleingartenanlage.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Stettiner Straße, den Leopoldsweg und die Tannenwaldallee an die Innenstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen und weisen ein dementsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf.

Das Bebauungsplangebiet ist über die im Mittelstedter/Kolberger Weg verkehrenden Buslinien in das Netz des ÖPNV eingebunden.

6.0 Planung

Bei dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein sehr homogen strukturiertes und bebautes Gebiet. Punktuelle Abweichungen in bezug auf Bauweise und Maß der Nutzung können nicht als Maßstab für eine zukünftige Gebietsentwicklung dienen. Das Planungsziel, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, soll durch am Gebietsdurchschnitt orientierte Festsetzungen erreicht werden, die im einzelnen in den folgenden Abschnitten begründet werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird wie bisher als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dadurch sollen gebietsuntypische Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten und Störungen vermieden werden.

Für das Grundstück mit dem Kinder- und Jugendheim 'Haus Gottesgabe' wird die Wohnnutzung um Anlagen für soziale Zwecke erweitert. Dadurch wird der Bestand und die Weiterentwicklung dieser Einrichtung gesichert. Eine dem FNP entsprechende Festsetzung als Jugendeinrichtung wird nicht vorgenommen, da der Bestand und die Weiterentwicklung des Jugendheimes wie zuvor dargestellt gesichert ist und eine mögliche Wohnnutzung für das Grundstück für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden soll.

6.1.1 Räume für freie Berufe

In den vorliegenden WR-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 des WR-Gebietes 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.

6.1.2 Anzahl der Wohneinheiten

Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist eine wichtige Voraussetzung für die Qualitätssicherung des Wohngebietes. Die Untersuchung im gesamtstädtischen Zusammenhang hat gezeigt, daß in Abwägung von Verdichtung und Gebietserhaltung eine höhere Dichte aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar ist, zumal an anderen Stellen im Stadtgebiet verdichtete Wohngebiete ausgewiesen wurden (siehe auch Punkt 1. Zielsetzung der Stadtentwicklung). Darüber hinaus fehlen in dem vorliegenden Wohngebiet die für Wohngebiete höherer Dichte notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kinderspielflächen, Läden für den täglichen Bedarf usw.

Die Begrenzung der Wohneinheiten soll wesentlich zur Wahrung des Gebietscharakters beitragen. Im vorliegenden Plangebiet sind Mehrfamilienhausbebauungen nur in eindeutig abgrenzbaren Teilbereichen anzutreffen. Eine Ausweitung dieser Bebauung in Form von Appartementhäusern mit einer entsprechenden Anzahl von Kleinwohnungen würde nachteilige Auswirkungen auf das Planungsgebiet wie z.B. einen erhöhten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie eine zusätzliche Flächenversiegelung nach sich ziehen.

Trotz ihres einschränkenden Charakters trägt die Festsetzung von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zu einer angemessenen Weiterentwicklung des Wohngebietes bei, da ein Großteil der Gebäude nur eine Wohneinheit aufweist und durch Grundstücksteilungen zusätzliche Baugrundstücke entstehen können. Dieser Zuwachs an Wohneinheiten wird den Charakter des vorhandenen Einzelhausgebietes nicht beeinträchtigen und eine den dortigen Bedingungen entsprechende Wohnungsbauentwicklung ermöglichen.

Von dieser Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude ausgenommen sind die vereinzelt in Randlage des Plangebietes vorhandenen Mehrfamilienhäuser.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Zur Wahrung des besonderen Gebietscharakters und der überwiegend homogenen Baustruktur werden am Bestand orientierte Grundflächenzahlen von 0.30 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen gleichermaßen dem Planungsziel eines aufgelockerten, durchgrünten Wohngebietes als auch der Bebauungsplanforderung nach einer maßvollen Weiterentwicklung.

Für die Grundstücke im Bereich der Tannenwaldallee, die überwiegend sehr große Grundstückstiefen aufweisen, wird die GRZ auf 0.25 reduziert. Dadurch soll sichergestellt werden, daß die hier möglichen Gebäudeerweiterungen bzw. Neubebauungen den für das Wohngebiet an der Tannenwaldallee typischen Gebäudedimensionen entsprechen. Eine höhere GRZ könnte in diesem Bereich zu unmaßstäblichen Gebäudegrößen führen.

Die nach § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der GRZ für die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 zugelassen. Bei den i.d.R. großen Grundstücken wird somit dem Flächenbedarf für die o.g. Grundflächen ausreichend Rechnung getragen und gleichzeitig ein dem Gebiet entsprechender Grünanteil gesichert.

6.2.2 Geschoßflächenzahl

Die der festgesetzten Grundflächen- und Vollgeschoßanzahl entsprechende Geschoßflächenzahl beträgt im Regelfall 0.5 und berücksichtigt damit die Möglichkeit des Dachausbaues bei eingeschossigen

Gebäuden mit einer zulässigen Drenpelhöhe von 1,50 m. Dadurch wird der eingeschossige Bebauungscharakter des Wohngebietes gewahrt und eine diesem Erscheinungsbild angemessene Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Abweichend vom diesem Regelfall wird für die Teilabschnitte des Gebietes mit mit 2-3-geschossiger Bebauung eine entsprechend höhere GFZ von 0.6 bzw. von 0.7 festgesetzt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschoße, Traufhöhen

Ein wichtiges Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 ist es, das überwiegend von 1-geschossiger Bebauung geprägte Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erhalten.

Dieses eingeschossige Erscheinungsbild wird unabhängig von dem Ausbaugrad des Dachgeschosses gesehen. Somit wird auch innerhalb des Dachgeschosses ein Vollgeschoß zugelassen, da durch die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ein entsprechendes Erscheinungsbild weiter präzisiert und gesichert wird.

Als weitere Festsetzung zur Wahrung der gebietstypischen Gebäudegrößen werden die Traufhöhen bei 1-geschossigen Gebäuden auf 5,0 m, bei 2-geschossigen Gebäuden auf 7,0 m begrenzt. Diese Traufhöhen gelten sowohl für die Tal- als auch für die Bergseite.

6.3 Bauweise

Für die Reinen Wohngebiete wird eine der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechende offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei das Doppelhaus im Sinne zweier aneinandergebauter Einzelhäuser mit entsprechend gegliederten Baukörpern zu verstehen ist.

Diese Bauform ist darüberhinaus durch entsprechende Mindestgrundstücksbreiten und -größen definiert und dadurch nur auf solchen Grundstücken möglich, die für zwei freistehende Einzelhäuser zu knapp bemessen sind. Durch diese Festsetzung sollen gebietsuntypische Doppelhäuser auf Kleinstgrundstücken ausgeschlossen werden, die in Verbindung mit den notwendigen Garagen im Bauwuch eher den Charakter einer geschlossenen Bebauung aufweisen.

Bei Einzelhäusern, in denen zwei Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, ist das Erscheinungsbild eines Einzelhauses zu wahren. Somit wird der Begriff "Einzelhaus" für die Bereiche mit einer 2 WE-Begrenzung dahingehend definiert, daß es sich bei einem Einzelhaus um ein Gebäude handelt, das unabhängig von der Anordnung der Wohneinheiten aus einem von außen ablesbaren Hauptbaukörper besteht.

6.3.1 Mindestgrundstücksgrößen

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen dient neben den im Abschnitt "Bauweise" dargelegten städtebaulichen Zielen dem Erhalt von zusammenhängenden Grünflächen. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhäuser sichert zusätzlich den vorhandenen Baumbestand, der durch eine Parzellierung der Grundstücke mit gleichzeitig höher verdichteter Bebauung gefährdet wäre.

Im Sinne einer erweiterten Bestandssicherung kann bei vorhandenen Gebäuden die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße überschritten werden. Dadurch sollen bei bestehenden Gebäuden Um- und Erweiterungsbauten im Rahmen der anderen Festsetzungen ermöglicht werden, wenn die vorhandene Grundstücksgröße geringfügig kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße ist.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind der vorhandenen Baustruktur angepaßt und sollen sowohl bei bebauten als auch unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen unmaßstäbliche Um- und Neubauten verhindern.

Durch die größtenteils gebäudeweise Festlegung des Baufensters wird die Einhaltung der gebietstypischen seitlichen Grenzabstände von ca. 5,0 m festgeschrieben. Hiermit wird auch der Erhaltung des stark durchgrünten Wohngebietes Rechnung getragen.

Die generelle Regelung, daß die Baufenster mit einem seitlichen Abstand von 5,0 m ausgewiesen sind, gilt für Neubauten. Vom Bestand her ergeben sich jedoch vereinzelt Ausnahmen. In Fällen, bei denen der Bestand weitgehend erhalten bleibt und es sich um Aufstockungen, Dachaus- und Dachumbauten handelt, wird dem Bestand der Vorrang eingeräumt und Ausnahmen bei einer (geringfügigen) bestehenden Überschreitung der überbaubaren Flächen gewährt.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb jeweils einer seitlichen Abstandsfläche zulässig. Da auch die Zufahrtsbreiten begrenzt sind und alle Oberflächen aus versickerungsfähigem Material bestehen müssen, wird die Versiegelung des Bodens zusätzlich minimiert. Bei Garagenzufahrten mit einer Länge von über 5,0 m ist zur Reduktion der Flächenversiegelung nur die Befestigung der beiden Radspuren zulässig. Das heißt, die für das Kraftfahrzeug erforderliche Fahrspur kann befestigt sein, die restliche Fläche ist als unversiegelte, möglichst begrünte Fläche zu erhalten.

6.6 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzung 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.

Die überbaubaren Flächen auf diesen Grundstücken sind zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes überwiegend zur Straße hin orientiert oder so zugeschnitten, daß die überbaubaren Flächen den erhaltenswerten Baumbestand nicht gefährden. Dadurch bleiben zusammenhängende Gartenflächen mit eingewachsenem Baumbestand erhalten.

Die bestehenden topografischen Höhenlagen sind zu erhalten, da Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bei älterem eingewachsenem 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.

Im Zusammenhang mit der Erhaltung von Grünflächen und der Bewertung des erhaltenswerten Baumbestandes wird auf den landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 / 2. Änderung - Bestandsplan - vom 4.9.95 (Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH Mainz) verwiesen.

6.7 Erhaltung baulicher Anlagen

Für die Bebauung "Im Prinzengarten" wird ein Erhaltungsbereich gem. § 172 (1) BauGB festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll die aus 20 Einzelgebäuden zusammengefügte Anlage in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Die Höhenentwicklung und städtebauliche Raumbildung wie auch die einheitliche Durchgestaltung der Fassaden und die aufeinander abgestimmten verwendeten Materialien sind von hohem gestalterischen Anspruch. Als Zeuge eines städtebaulichen Leitbildes der jüngeren Stadtbaugeschichte prägt sie das Ortsbild in dem betreffenden Abschnitt und ist von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Diese Bebauung ist in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Veränderungen sind nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Geringfügige An- und Umbauten sind zulässig, soweit vor-

handene Materialien verwendet werden und sie sich in Maßstab, Form und Farbgebung in die vorhandene Bebauung einfügen.

6.8 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Anlage von Grundstücksfreiflächen und Grundstückseinfriedungen sollen den vorhandenen Gebietscharakter wahren. Gebäude mit (bekiesten) Flachdächern sind nur bei den bestehenden Hausgruppen zugelassen, da sie hier eine zusammenhängende Einheit bilden und das Flachdach dem entsprechenden Haustypus entspricht. Darüberhinaus sind Flachdächer, wie sie im Gebiet vereinzelt errichtet wurden, sowie 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.

Um gleichzeitig der gestalterischen Freiheit Raum zu lassen, werden Flachdächer ausnahmsweise für von der Straßenseite abgewandte Gebäudeteile und für untergeordnete Bauteile zugelassen.

Aus dem gleichen Grund sind gekrümmte Dächer ausnahmsweise dann zulässig, wenn das Gebäude um mindestens 15.0 m von der Vorderkante der öffentlichen Erschließungsstraße zurückgesetzt ist und sich in die benachbarte Bebauung einfügt. Durch diese Regelung soll erreicht werden, daß die bei der Gebietsentwicklung entstandene Einheitlichkeit im Straßenbild erhalten bleibt und die außergewöhnliche Form als Solitär für sich steht und somit die Ensemblewirkung im Straßenraum nicht unterbricht.

Neben Dach- und Gebäudeformen wird der öffentliche Straßenraum vor allem bei Straßen mit weiter zurückliegender Bebauung durch die straßenseitige Grundstückseinfriedung geprägt. Im Sinne der Gebietsdurchgrünung werden straßenseitige Einfriedungen als Mauern und Zäune in der Höhe auf 1.40 m begrenzt, die für das Gebiet typische Heckenbepflanzung jedoch uneingeschränkt zugelassen.

Da das Straßenbild auch stark vom Umfang der Abgrabungen und Anböschungen bei Gebäuden bestimmt wird, werden diese auf max. 0.5 m begrenzt. Dadurch sollen Eingriffe in die Topografie auf ein Mindestmaß beschränkt und großflächige Abgrabungen vermieden werden.

Für den Erhaltungsbereich ('Im Prinzengarten') gelten die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nur so weit, wie sie dem Erscheinungsbild und somit dem Erhaltungsgrundsatz dieser Bebauung nicht widersprechen.

6.9 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 mit ein Ziel der Planung, die Entwicklung so zu gestalten, daß keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse entstehen. Das vorhandene Erschließungssystem wird unverändert beibehalten, der Anschluß des Gebietes an das Netz des ÖPNV bleibt somit gesichert.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

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

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandsarrondierung handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. Gemäß einem Magistratsbeschluß 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. Um nicht im Widerspruch zu dieser Planung zu stehen, wird eine Versickerung des Niederschlagswassers hier nicht forciert, zumal nicht bekannt ist, ob das Gebiet dafür geeignet ist.

8.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in den Zonen B und C des Heilquellenschutzgebietes und in der Zone III des Wasserschutzgebietes.

8.2 Trinkwasserversorgung

In mehreren Schreiben und Gesprächen wurde bisher die Frage erörtert, ob für die Entwicklung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe die Trinkwasserversorgung gesichert sei. Obwohl zu erkennen war, daß ein Notstand für die Stadt nicht gegeben ist und dies auch konkret nicht angezeigt worden ist, bat das Wasserwirtschaftsamt um einen Nachweis. Diesen Nachweis zeigen wir für die gesamtstädtische Entwicklung bis zum Jahre 2000 auf.

Dabei kann man davon ausgehen, daß die Prognosen auch über das Jahr 2000 hinaus noch Gültigkeit haben, weil die Bedarfsnachfrage aufgrund der allgemein rückläufigen Bevölkerungszahl zwangsläufig sinken wird.

Der Nachweis, daß die Trinkwasserversorgung gesichert ist, gilt natürlich auch für die einzelnen Abschnitte der Gesamtentwicklung, d. h. auch für die einzelnen Bebauungspläne, die als planungsrechtliche Voraussetzung dieser Entwicklung gelten.

Ausgangswerte für den Wasserbedarf sind die Einwohnerzahlen und die gewerbliche Nutzung.

Aufgrund des mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu schaffenden Planungsrechtes werden ca. 200 neue Wohneinheiten entstehen können. Diese Zahl ist als rechnerischer Wert zu verstehen, da praktisch alle Grundstücke bebaut sind und die Realisierung dieses Potentials fast ausschließlich von Einzelentscheidungen, die jeweils nur eine Wohneinheit betreffen, abhängig ist. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Einheit entspricht der angenommene Wert 420 Einwohnern in neuen Wohneinheiten. Es kann nicht vorausgeschätzt werden, welcher Anteil dieser Bürger von außerhalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 einziehen wird, da bei dieser statistisch zu kleinen 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 16.800 Einwohner, entsprechend ca. 8.000 Wohneinheiten, aus. Das Entwicklungspotential der Stadt in Baulücken und neuem Wohnbauland beträgt auch unter Einschluß der Entwicklungsmaßnahme Hühnerstein und Bornberg max. 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 dem 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 von 1993 prognostiziert für das Zieljahr 2000 53.696 Einwohner.

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

Aus dem Vorausgegangenen wäre der Schluß zu ziehen, daß für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht mehr als 30 % der Einwohner in neuen Wohneinheiten, also 126 Einwohner, als neu zugezogene anzurechnen sind. Dieser Wert würde jedoch nicht berücksichtigen, daß in diesem Bebauungsplangebiet aus den oben erwähnten Gründen die Realisierung der rechnerisch möglichen neuen Wohneinheiten erst in einer relativ langen Frist möglich ist. Eine realistische Betrachtung ergibt daher einen Ansatz von 200 Wohneinheiten x 20 % = 40 Wohneinheiten x 2,1 Einwohner, also ca. 85 Neubürger, die für die Gesamtbilanz anzurechnen wären. Da nach den Vorausschätzungen des regionalen Raumordnungsplanes die Bevölkerungsentwicklung in Bad Homburg v.d.Höhe nach dem Jahre 2000 ihren Höhepunkt überschritten haben wird, können die o.g. erst nach diesem Zeitpunkt zu realisierenden Wohneinheiten außer Betracht bleiben. Die Zahl von 85 Neubürgern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung, macht nur einen geringen Anteil der aufgrund der Wasserreserve noch zusätzlich versorgbaren Einwohner aus.

Es ist damit nachgewiesen, daß die Trinkwasserreserven ausreichen, die zukünftige Bevölkerung zu versorgen.

In bezug auf die gewerbliche Entwicklung muß man davon ausgehen, daß zur Zeit über den Bestand hinaus keine weiteren Gewerbe- und Industriegebiete erschlossen werden können. Veränderungen finden im Bestand statt. In geringfügigem Umfang können noch Baulücken geschlossen werden.

Wie sich in Zukunft die Entwicklung im gewerblichen Bereich vollziehen wird, ist aufgrund der wechselnden konjunkturellen Lage schwer abzuschätzen. Man muß davon ausgehen, daß sich gegenüber dem Bestand keine nennenswerten Änderungen ergeben, die zur Besorgnis hinsichtlich der Trinkwasserversorgung führen können. Die Vergleichszahlen der letzten Jahre zeigen auch hier einen gleichbleibenden Verbrauch mit seit 1990 abnehmender Tendenz. Der Nachweis, daß für die Bevölkerungsentwicklung die Trinkwasserversorgung nicht ausreicht, kann nicht erbracht werden.

Auf Grund der o.g. Darstellung, die im Rahmen einer Gesamtbilanz erstellt wurde, hat das Wasserwirtschaftsamt Friedberg mit Schreiben vom 29.9.95 bezüglich der Trinkwasserversorgung als auch der Abflußsituation keine Bedenken erhoben.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerungsart im betreffenden B-Plan-Gebiet entspricht zum Teil dem Trennsystem, zum Teil dem Mischsystem.

Im Rahmen des vorliegenden Generalentwässerungsplanes (GEP) ist die Leistungsfähigkeit der entsprechenden Sammler dokumentiert.

Zur Zeit weist der GEP für die bestehende Bebauung in Teilhaltungen Überlastungen aus, zum Teil wurden überlastete Haltungen bereits ausgetauscht, z.B. im Mariannenweg.

Die vom Bebauungsgebiet betroffenen Entlastungsanlagen genügen derzeit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und müssen im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht verändert werden.

Für die Entlastungsanlage RÜV im Hessenring wurde zuletzt am 17.08.1989 die Erlaubnis erteilt, Mischwasser aus der Regentlastungsanlage in den Heuchelbach (Gewässer III. Ordnung) einzuleiten.

Das Bebauungsplangebiet ist eingerechnet, so daß die Einleiterlaubnis ausreicht.

Kläranlage

Die Kläranlage Bad Homburg/Ober-Eschbach ist für 80.000 Einwohner und Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt. Zur Zeit sind ca. 53.000 Einwohner und 24.600 EGW angeschlossen

Einhaltung der Mindestanforderungen

Die Mindestanforderungen nach § 7a HWG Anhang 1 werden eingehalten. Dies ist auch nach Abschluß des Baugebietes gewährleistet.

Gewässergüteklasse

Nach der Einleitung des Abwassers der Kläranlage hat der Eschbach gemäß einem Gutachten von 1991 die Güteklasse II - IV. Die Auswirkungen der inzwischen fertig umgebauten Kläranlage auf gezielte Nitrifikation/Denitrifikation auf die Güte des Eschbaches muß noch untersucht werden. Auf jeden Fall wird trotz Anschluß des neuen Baugebietes eine Verbesserung erwartet.

8.4 Überschwemmungsgebiet

Das B-Plan-Gebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 70 f. HWG.

8.5 Hochwasserabfluß

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 setzt geringere Grenzen der Bodenversiegelung fest als sie in dem jetzt noch rechtsgültigen Plan vorgegeben sind. Insoweit wird hier im Sinne einer verbesserten Regelung des Hochwasserabflusses vorgegangen. Durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen und durch die einschlägigen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen und zur Behandlung des Niederschlagswassers wird der Abfluß des Oberflächenwassers in das Kanalsystem so weit wie möglich eingeschränkt.

Die oben genannten Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes ergänzen die Bemühungen der Stadt Bad Homburg um die Hochwasserregulierung für die Gesamtstadt.

Mit Datum vom 15.05.1973 hat die Stadt zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidenten.

1990 wurde ein neuer Generalentwässerungsplan von der Stadt Bad Homburg erstellt. Der liegt z.Zt. noch der Wasserwirtschaftsverwaltung in Friedberg vor.

Zusätzlich zu den Generalentwässerungsplänen 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 dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Im Jahr 1993 wurden umfangreiche hydrologische Untersuchungen zum Abflußverhalten der Hauptvorfluter Kirdorfer Bach, dem Heuchelbach und dem Dornbach durchgeführt. Das Ergebnis liegt als Studie der Wasserwirtschaftsverwaltung vor. Diese Studie über die Hydrologie Vorfluter Bad Homburg mit Datum vom November 1993 wird zur Zeit in Absprache mit dem Wasserwirtschaftamt für Teilbereiche des Gemarkungsgebietes aktualisiert.

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

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

8.6 Oberirdische Gewässer

In dem Bebauungsplangebiet ist kein oberirdisches Gewässer vorhanden.


Bad Homburg v.d.Höhe, den 03.06.1996

gez. Weber
(Stadtrat)

gez. Lotz
(Stadtplanungsamt)