

Bebauungsplan Nr. 117,

„Friesenstraße, Seedammweg, Auf der Steinkaut, Am Schützbrett, Frankfurter Landstraße“

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis:

1. Einführung

- 1.1 Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet
- 1.2 Planungsanlass und Zielsetzung
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Ausweisung der Wohngebiete
- 2.2 Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Größe der überbaubaren Grundfläche (GRZ/GR)
- 3.2 Lage der überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse
- 3.4 Trauf- und Firsthöhen

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange gem. § 1a BauGB

- 4.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 4.2 Maßnahmen zum Schutz des Uferbereichs am Kirdorfer Bach
- 4.3 Wegeverbindung
- 4.4 Grundstücksfreiflächen
- 4.5 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung
- 4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

5. Anzahl der Wohneinheiten

6. Denkmalschutz

7. Lärmgutachten

- 7.1 Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr
- 7.2 Lärmeinwirkungen durch Parkhaus und Seedammbad

8. Ver- und Entsorgung

9. Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO

1. Einführung

1.1 Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt und schließt, neben den dort gelegenen Wohngebieten, ein Hallen- und Freibad „Seedammbad“ mit seinen Liegewiesen und dem dazugehörigem Parkhaus ein.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Auf der Steinkaut“, im Osten durch den Gonzenheimer Friedhof und die Straße „Am Schützbrett“ bzw. durch die S-Bahnlinie nach Friedrichsdorf, im Westen durch die Friesenstraße und den Seedammweg und im Süden durch die Frankfurter Landstraße begrenzt. Im Südwesten schließt der Geltungsbereich an den noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 98 an.

1.2 Planungsanlass und Zielsetzung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein stark durchgrüntes Wohngebiet, mit einem hohen Anteil an zusammenhängenden, privaten Gartenflächen, die zu der besonderen städtebaulichen Prägung des Gebiets beitragen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diesen reizvollen Charakter auch in Zukunft zu erhalten und daher die Gartenflächen zukünftig von weiteren Überbauungen freizuhalten. In der Vergangenheit wurden die rückwärtigen Gartenflächen mehrfach durch Einfamilienhäuser in zweiter Reihe sowie durch tief in den Gartenbereich hineinragende Mehrfamilienhäuser überbaut. Eine Fortentwicklung dieser Art würde langfristig zu einer Zerstörung der spezifischen Gebietsstruktur führen. Nachverdichtungen werden daher nur noch innerhalb der vorhandenen Baufluchten zugelassen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung zwar zu ermöglichen, gleichzeitig aber unmaßstäbliche Verdichtungen zu verhindern. Hierzu dienen die Festsetzungen zur Regulierung der Wohndichte und der Baumassen. Die herkömmliche Bebauung besteht überwiegend aus kompakten, ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, mit zwei, vereinzelt auch bis zu vier, Wohneinheiten. Inmitten dieser vergleichsweise kleinteiligen Struktur sind in den fünfziger Jahren und zuletzt in den frühen Achtzigern in der Kaiser-Friedrich-Promenade und in der Frankfurter Landstraße großflächige Geschosswohnungsbauten entstanden mit bis zu 18 Wohneinheiten pro Gebäude. Diese teilweise dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauungen fügen sich wegen ihrer Baumasse, der Stellplatzsituation und der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nicht in die gewachsene Struktur des übrigen Villengebietes ein. Ziel der Planung ist es daher, diese Bautypen zu Gunsten der herkömmlichen Stadtvillen durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Zukunft zu verhindern.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die zum Wohnen genutzten Bereiche des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies entspricht auch der geplanten Nutzungsausweisung im Bebauungsplan.

Das Gelände des Seedammbades ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kombinierte Hallen- und Freibäder“ ausgewiesen. Der Standort des Parkhauses ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ dargestellt. Auch diese Darstellungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Ausweisung der Wohngebiete

Was die Art der Nutzung angeht, so werden die an das Gelände des Seedammbades angrenzenden Wohnbereiche sowie die Bebauung entlang der stark befahrenen Friesenstraße und Frankfurter Landstraße als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Für die übrigen Bereiche entlang der Römerstraße, der Frankenstraße und der Straße „Am Schützbrett“ wird hingegen ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Grund für diese Differenzierung ist weniger die tatsächlich vorhandene Nutzung, als die Lärmbelastung. Die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebietsteile sind durch den Straßenverkehr und das Seedammbad wesentlich stärkeren Lärmbelastungen ausgesetzt, als die geschützteren Bereiche im Gebietsinneren. Es erscheint daher sinnvoll, in diesen Bereichen in Zukunft auch störungsunempfindlichere Nutzungen, wie sie gem. Nutzungskatalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen sind, zuzulassen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Kapitel 7 dieser Begründung verwiesen, in dem diese Thematik ausführlich behandelt wird.

Die in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gem. BauNVO jeweils zulässigen Ausnahmen werden im gesamten Plangebiet regelmäßig ausgeschlossen. Der wohnartige Gebietscharakter würde sich durch die Zulassung der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Läden und Handwerksbetriebe im Reinen Wohngebiet oder Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet erheblich zu seinem Nachteil verändern und weitere Belastungen für die Wohnnachbarschaft mit sich bringen. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung erscheint auch insofern gerechtfertigt, als sich bisher innerhalb des Gebietes trotz der teilweise hohen Lärmbelastungen, bis auf ein paar vereinzelte freiberufliche Nutzungen, keine Tendenzen zu einer Durchmischung zu erkennen sind.

2.2 Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Freiberufliche Nutzungen sind im gesamten Plangebiet verteilt vorhanden, wobei es sich hierbei durchweg um sehr wohnverträgliche Tätigkeiten handelt. Wesentliche Störungen, größere Konflikte oder sonstige negative Auswirkungen auf das Gebiet sind aufgrund dieser Nutzungen nicht auszumachen.

Um den wohnartigen Charakter auch in Zukunft zu wahren und wohnquartierfremden Verkehr weitgehend aus dem Gebiet fernzuhalten, werden freiberufliche und ähnliche Nutzungen im gesamten Plangebiet nur im Rahmen einer Ausnahme zugelassen. Hierdurch bleibt der Stadt ein Ermessensspielraum solche Tätigkeiten, die aufgrund von Größe, Ausgestaltung, Publikumsverkehr, Personalaufkommen etc. in ihrer unmittelbaren Umgebung einen Fremdkörper darstellen würden und zu Störungen für die Nachbarschaft führen könnten, auszuschließen.

Als zusätzlicher Schutz für die Wohnnachbarschaft wird für freiberufliche und ähnliche Tätigkeiten eine räumliche Begrenzung festgesetzt, wodurch gleichzeitig eine einfache planungsrechtliche Handhabung im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet wird. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit differenziert zu betrachten. Aus diesem Grund darf die durch freiberufliche und ähnliche Nutzungen beanspruchte Fläche in den als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen nur bis zu 60 qm und in den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen bis zu 120 qm pro Gebäude betragen. Diese Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf die Netto-Nutzfläche der Hauptnutzung. Nebenräume wie Lager, Kopieraum, Garderobe, WC etc. sind hierauf nicht anzurechnen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Größe der überbaubaren Grundfläche (GRZ/GR)

Die heutige durchschnittliche GRZ beträgt bezogen auf das Gesamtgebiet 0,18. In Anlehnung daran wird für den überwiegenden Teil des Gebietes eine GRZ von 0,2 festgesetzt, so dass insgesamt eine behutsame Weiterentwicklung ermöglicht wird, ohne die wesentlichen Gebietsmerkmale zu gefährden. Auch wenn eine durchschnittliche Ausnutzung von 0,2 für eine innenstadtnahe Lage nicht sonderlich hoch erscheint, ist doch zu berücksichtigen, dass in weiten Teilen des Gebiets die GRZ noch deutlich unter 0,2 liegt, während auf einigen Grundstücken in früheren Jahren, eine wesentlich höhere Dichte von 0,3 bis 0,35 geschaffen wurde. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Situation auf den stärker ausgelasteten Grundstücken so schnell ändert, sondern eher mit Nachverdichtungen auf den weniger ausgelasteten Grundstücken zu rechnen ist, würde die durchschnittliche GRZ in Zukunft ohnehin etwas höher als bei 0,2 liegen.

Nach einer landschaftsplanerischen Bestandserfassung weist der weit überwiegende Teil der Grundstücke einen Grünflächenanteil von mindestens 60-80% auf. Gemäß Planung wäre bei einer GRZ von 0,2 und der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Erhöhung der GRZ für Stellplätze, Garagen, Zufahrten etc. insgesamt eine 30%ige Versiegelung möglich. Der Gartenanteil würde somit rund 70 % betragen, was der heutigen Situation weitgehend entspricht.

Die an das Grundstück der Stadtwerke angrenzenden Doppelhausbebauungen werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Die dortige Entwicklung kann auch wegen der vorhandenen GRZ von 0.25 bis 0.3 als abgeschlossen gelten.

Für die Gebäude entlang der Frankenstraße wird statt einer GRZ eine maximale überbaubare Grundfläche von 150 qm pro Gebäude festgelegt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen von ca. 300 bis 1000 qm, reichen die Ausnutzungswerte von 0,12 bis zu 0,37, während die Bebauung selbst jedoch sehr einheitlich wirkt. Bei den Wohnhäusern handelt es sich um kleinere Stadtvillen mit kompakten Grundriss und einer Grundfläche zwischen 100 bis 150 qm. Bei der Festsetzung einer Verhältniszahl würde diese Einheitlichkeit, die für diesen Bereich durchaus eine städtebauliche Qualität bedeutet, durch eine heterogene Bebauungsstruktur verdrängt. Dies deckt sich auch mit der Festsetzung als Kulturdenkmal (Gesamtanlage), wonach das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles erhalten werden soll.

3.2 Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Baugrenzen umfassen die gesamte straßenseitige Bebauung. Bebauungen im rückwärtigen Bereich bleiben entsprechend dem in der Einführung dargestellten, städtebaulichen Ziel unberücksichtigt. Die bisher im rückwärtigen Bereich errichteten Gebäude werden daher nicht in die überbaubaren Flächen miteinbezogen, genießen jedoch Bestandsschutz.

Wie in der Zielsetzung bereits dargestellt, ist es ein wichtiges städtebauliches Ziel, die Blockinnenbereiche als private Gartenflächen zu erhalten und von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Die Freihaltung der Innenbereiche ist auch aus Gründen der Nachbarverträglichkeit von besonderer Bedeutung, da sie in der Regel dem privaten Rückzug zugeordnet sind. Zusätzliche Bebauungen können gerade in diesen sensiblen Bereichen zu erheblichen Belästigungen für die angrenzende Nachbarschaft führen und sind daher zu vermeiden.

Ein weiterer Grund für die Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche ist die Nähe zum Seedammbad, von dem besonders in den Sommermonaten erhebliche Lärmbelastungen für die Wohnnachbarschaft ausgehen. Dieser Nutzungskonflikt würde durch ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Schwimmbadgelände nur zusätzlich verschärft. Auch aus diesem Grunde ist es geraten, die rückwärtigen, dem Schwimmbad zugewandten, Be-

reiche der Grundstücke nördlich der Kaiser-Friedrich-Promenade und südlich der Straße „Auf der Steinkaut“ von weiteren Bebauungen freizuhalten.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls eng am Bestand. Dieser besteht überwiegend aus zweigeschossigen Gebäuden mit mehr oder weniger stark ausgebildeten Dachgeschossen. Demzufolge werden im gesamten Gebiet zwei Vollgeschosse zugelassen. Entlang der Kaiser-Friedrich-Promenade und der Frankfurter Landstraße sowie im Bereich der Frankenstraße darf aufgrund der hier vorhandenen, steileren Dachneigungen das Dachgeschoss zum Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO ausgebaut werden. Letzteres gilt auch für den westlichen Straßenabschnitt der Straße „Auf der Steinkaut“, obwohl die dort errichteten Mehrfamilienhausbebauungen eher geringe Dachneigungen aufweisen. Dieser Bereich liegt gegenüber dem Kaiserin-Friedrich-Gymnasium und in direkter Nachbarschaft zum Amtsgericht, ist also von höheren Gebäuden umgeben. Eine höhere Bebauung auf den beiden betroffenen Grundstücken erscheint daher städtebaulich angemessen.

Im östlichen Teil der Kaiser-Friedrich-Promenade und der Straße „Auf der Steinkaut“ sowie im westlichen Teil der Römerstraße sind vermehrt eingeschossige Gebäude anzutreffen. Im Sinne des Planungszieles, eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, werden auch für diese Bereiche in Zukunft zwei Vollgeschosse zugelassen, dafür aber die Gebäudehöhen über niedrigere Traufhöhen und eine maximale Firsthöhe reguliert.

3.4 Trauf- und Firsthöhen

Um eine höhenmäßige Einpassung zukünftiger Neubauten in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, werden für das gesamte Plangebiet max. Traufhöhen für die straßenseitige Fassade festgesetzt. Je nach Höhenlage der vorhandenen Bebauung variieren die Traufhöhen zwischen 6,5 bis 8,0 m.

Für die Römerstraße, die Straße „Am Schützbrett“ sowie für den östlichen Teil der Kaiser-Friedrich-Promenade und der Straße „Auf der Steinkaut“ werden darüber hinaus auch maximale Firsthöhen festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Bebauung vergleichsweise niedriger, als in den übrigen Straßenzügen. Um zu starke Höhensprünge zwischen den Neubebauungen und dem Bestand zu vermeiden, erscheint es daher geboten, die absoluten Gebäudehöhen zu beschränken. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich, ebenso wie die Traufhöhen, ausschließlich auf die Straßenseite. In den Bereichen, in denen die eingeschossige Bebauung dominiert, ist eine Firsthöhe von 10,5 m, in den übrigen Straßenabschnitten von 12,5 m festgesetzt.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag erstellt, in dem der vorhandene Grünbestand innerhalb des Plangebietes aufgenommen und bewertet wurde. Der landschaftsplanerische Beitrag liegt gesondert vor. Die hier empfohlenen grünordnerischen Maßnahmen wurden in die Planzeichnung und die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes übertragen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Behandlung der Freiflächen und zum Schutz des Uferbereichs des Kirdorfer Baches. Zusätzlich zu diesen weiter unten erläuterten Themenschwerpunkten, werden im Bebauungsplan noch weitere Festsetzungen getroffen, die zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft beitragen sollen, wie

- geringe Ausnutzungen von überwiegend 0,2 GRZ
- einschränkende Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

- die Befestigungen von Zufahrten und sonstigen Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien
- Minimierung der Höhe für Abgrabungen und Aufschüttungen
- Vorgaben zu Einfriedungshöhen
- Festsetzungen zur Verwendung des Niederschlagswassers

4.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Um das für das Stadtbild bedeutsame Grün auch in Zukunft zu gewährleisten, werden, zusätzlich zu den Bestimmungen der Baumschutzsatzung, folgende grünordnerische Regelungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getroffen:

In Anbetracht des nur mäßig hohen Baum- und Gehölzanteils auf den teilweise großen Grundstücksflächen ist auf je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu erhalten, oder falls nicht schon vorhanden, neu anzupflanzen. Das Gleiche gilt für Sträucher, bezogen auf eine Größenordnung von je 30 qm Grundstücksfläche.

Bei Neuanpflanzungen wird empfohlen, heimische, standortgerechte Pflanzen aus der den Festsetzungen beigefügten Pflanzliste zu verwenden, da diese Arten den gegebenen Standortverhältnissen am besten angepasst sind und dem vorhandenen Gebietscharakter am ehesten entsprechen.

Da das Ortsbild auch wesentlich von den vorhandenen Einzelbäumen mitbestimmt wird, wurde für sämtliche privaten Grundstücke und öffentliche Straßenräume eine Baumkartierung durchgeführt. Hierbei wurde der vorhandene Baumbestand erfasst und hinsichtlich Art, Größe, Gesundheitszustand und Wuchsbild einer Bewertung unterzogen. Die in diesem Rahmen als hochwertig bzw. besonders hochwertig eingestuften Einzelbäume wurden daraufhin in den Bebauungsplan übernommen und zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich der Kaiser-Friedrich-Promenade und der Frankenstraße wird für die dort vorhandenen Alleenbäume ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da sie das Straßenbild wesentlich mitprägen. Vorhandene Lücken werden durch ein Anpflanzungsgebot entsprechend geschlossen.

Was die Freiflächen des Seedammabades angeht, so wurde hier auf eine Kartierung verzichtet, da dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegt wird. Das Gleiche gilt für den Uferbereich des Kirdorfer Baches, wo der vorhandene Ufergehölzsaum ebenfalls unter Schutz gestellt wird. Die in der Planzeichnung dargestellte Bachparzelle umfasst neben dem eigentlichen Bachbett Kunstbauwerke sowie die beidseitigen Uferböschungen. Sie weicht stellenweise vom realen Bachverlauf ab.

4.2 Maßnahmen zum Schutz des Uferbereichs am Kirdorfer Bach

Was den Kirdorfer Bach angeht, so stellt die Gewässerstrukturgütekarte Hessen die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Bachabschnitte als „stark verändert“ dar. Dies entspricht der Klasse 5 in der Skala von 1 „Naturnah“ bis 7 „vollständig verändert“. Hiermit ist das landesweite Planungsziel, innerhalb von Ortslagen die Fließgewässer in eine Güteklasse von mind. 5 zu entwickeln, bereits erfüllt. Weitere Maßnahmen wären insofern begrüßenswert, sind aber nicht zwingend erforderlich.

Um jedoch weitere Beeinträchtigungen für die Gewässergüte sowie die Tier- und Pflanzenwelt entlang der Bachau zu vermeiden, wird das Lagern von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien in Nähe der Bachparzelle untersagt. Im Bebauungsplan ist zu diesem Zwecke

entlang des Baches in Richtung der privaten Gartengrundstücke ein Schutzstreifen von 10,0 m Breite festgesetzt.

4.3 Wegeverbindung

Nördlich des Kirdorfer Baches verläuft zwischen Liegewiese und Bachparzelle der öffentliche Fußweg „In den Möhrenwiesen“. Dieser stellt eine wichtige Wegeverbindung dar, da er die fußläufige Anbindung des Ortsteils Gonzenheim an den oberen Kurparkbereich ermöglicht und wird daher im Bebauungsplan als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt..

4.4 Grundstücksfreiflächen

Wie in der Zielsetzung schon dargestellt, ist es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, die großzügigen, privaten Gartenflächen vor einer weiteren baulichen Verdichtung zu bewahren. Diese verleihen dem Gebiet mit ihrem wertvollen Grünbestand seine besondere städtebauliche Prägung und stellen, abgesehen von ihren kleinklimatisch positiven Auswirkungen („Grüne Lungen“), einen wertvollen innerstädtischen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Dies gilt vor allem für die rückwärtigen Gartenflächen. Letztere bilden in jedem der fünf Straßenquartiere einen zusammenhängenden Grünzug, welcher jedoch zunehmend durch Wohnbauten und Parkierungsanlagen eingeengt und zerstückelt wird. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind die straßenabgewandten Grundstücksfreiflächen gänzlich von weiterer Bebauung freizuhalten. Auch dort, wo bereits im Gartenbereich Gebäude errichtet wurden, wird dem Erhalt der privaten Grünflächen für eine zukünftige Entwicklung der Vorrang gegeben. Neben dem Ausschluss von Hinterliegerbebauungen besteht die Verpflichtung, die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4.5 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die infolge des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe bereits vor der Planung zulässig waren. Die überwiegende GRZ liegt bei 0,2 und darunter. Stellenweise wurden aber auch deutlich höhere Ausnutzungen bis zu einer GRZ von 0,35 realisiert, womit bei einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB eine entsprechend höhere Ausnutzung präjudiziert wäre. Dies ist infolge der Planung nicht mehr möglich, da diese für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Frankensstraße, eine max. GRZ von 0,2 festsetzt. Es ist also festzustellen, dass der Bebauungsplan im Vergleich zu einer Beurteilung gem. § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung eine eher einschränkende Wirkung hat. Auch die bisher möglichen Hinterliegerbebauungen im rückwärtigen Gartenbereich werden durch die Planung zukünftig ausgeschlossen. Insgesamt ergibt sich daher mit dem Plan in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, gegenüber dem jetzigen Zustand, von einer Verbesserung.

4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan kommt die Novellierung des BauGB in Bezug auf das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert am 24.06.04, nicht zum Tragen, da das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde. Es wird daher nach dem alten Gesetz vom 12.02.90, zuletzt geändert am 27.07.01, verfahren.

Hiernach handelt es sich bei der vorliegenden Planung um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18 Anlage 1 UVPG, im einzelnen um ein Vorhaben gem. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich, da der

untere Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung von 20.000 qm zusätzlicher Grundfläche (s. Anlage 1 Nr. 18.7.2) weit unterschritten wird. Die Summe der überbauten Grundflächen liegt im Bestand bei rund 20.800 qm, die Summe der infolge der Planung möglichen überbauten Grundflächen liegt nur etwas höher, nämlich bei rund 23.900 qm. Dies ergibt eine Differenz von ca. 3100 qm, womit der o.g. Schwellenwert deutlich unterschritten bleibt.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Wohndichte variiert in den einzelnen Teilbereichen. Entlang der Kaiser-Friedrich-Promenade und der Frankfurter Landstraße sind neben Gebäuden mit 3-4 Wohneinheiten auch Mehrfamilienhausbebauungen mit bis zu 18 WE pro Gebäude anzutreffen. Eine Beibehaltung oder gar Weiterentwicklung dieser großformatigen Mehrfamilienhausstrukturen ist hier städtebaulich nicht erwünscht, da diese dem villenartigen Gebietscharakter nicht entsprechen. Stattdessen soll die ursprüngliche Struktur, bestehend aus kleineren, kompakten Haustypen (Stadt villen) wieder gestärkt werden. Aus diesem Grunde werden für die o.g. Bereiche max. 4 WE pro Gebäude zugelassen. Die Mehrfamilienhäuser genießen in Bezug auf die Wohneinheiten jedoch Bestandsschutz. In diesem Zusammenhang wird auch auf Kapitel 1.2 verwiesen.

In den übrigen Bereichen sind zwar vereinzelt auch Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten anzutreffen, insgesamt dominiert jedoch die Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. Für diese Bereiche wird daher die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE pro Gebäude beschränkt.

Die Doppelhäuser in der Römerstraße und der Frankfurter Landstraße bilden eine Ausnahme. Hier wird entsprechend der Bestandssituation nur 1 WE pro Gebäude zugelassen.

6. Denkmalschutz

Die Gebäude „Kaiser-Friedrich-Promenade 124-128, 139 und 159, Römerstraße 28 sowie Frankfurter Landstraße 9“ sind Kulturdenkmäler (Einzelanlagen) gem. § 2 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes.

Bei den Gebäuden „Frankenstraße 5, 9, 11, 2, 4 und 8-10“ sowie „Römerstraße 21, 20 und 22“ handelt es sich um ein Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG. Im Unterschied zu den Einzelanlagen bezieht sich hier der Denkmalschutz vornehmlich auf die Erhaltung des Straßenbildes. Änderungen an der straßenseitigen Hausfassade sind daher mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

7. Lärmgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lärmuntersuchung erstellt. Aufgabe war es, die Immissionen, die durch die Hauptverkehrsstraßen und die S-Bahnstrecke hervorgerufen werden, zu untersuchen. Weiterhin wurden, auf Grundlage bereits vorangegangener Lärmgutachten, die Lärmeinwirkungen des Parkhauses am Seedammweg und des Seedammabades untersucht und beurteilt.

7.1 Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr

Wesentliches Ergebnis der Studie ist, dass durch die Verkehrslärmimmissionen entlang der Hauptverkehrswege die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV in den Bereichen entlang der Frankfurter Landstraße und der Friesenstraße deutlich und im Bereich der Kaiser-Friedrich-Promenade knapp über-

schritten werden. In den Bereichen entlang der Römerstraße und der Straße „Am Schützbrett“ werden die Grenzwerte eingehalten. Auch der am östlichen Gebietsrand entlang führende Schienenverkehr führt hier nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte.

Trotz der Überschreitung der für Wohngebiete geltenden Grenzwerte wird im Bebauungsplan für die Bereiche an der Frankfurter Landstraße, der Kaiser-Friedrich-Promenade und der Friesenstraße als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß ihrer derzeitigen Nutzung werden die Bereiche längs der Römerstraße und der Friesenstraße als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Abwägung zu Gunsten dieser Festsetzung trotz der festgestellten Überschreitung der Grenzwerte ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

Angesichts der vorhandenen Lärmimmissionen bieten sich als grundsätzliche Optionen zur Lösung des Konfliktes die Ausweisung einer weniger lärmempfindlichen Nutzungsart, wie etwa Mischgebiet, die Schaffung von aktivem Lärmschutz oder die Reduzierung des den Lärm verursachenden Verkehrs an. Die letzten beiden Optionen fallen deswegen weg, weil die Reduzierung des Verkehrs als Lärmquelle wegen fehlender alternativer Verkehrsführungen nicht in Frage kommt und weil aktiver Schallschutz, etwa durch Lärmschutzwände, sich im innerstädtischen Bereich - auf jeden Fall aber in der Situation der Frankfurter Landstraße - von selbst verbietet.

Die Umwandlung des Wohngebietes in ein auch gewerblich genutztes Mischgebiet widerspricht der Zielsetzung des Bebauungsplanes, die gerade im Schutz der besonderen Qualitäten dieser Villenbebauung besteht. Es gibt auch keine Hinweise darauf, dass sich aufgrund der bereits seit langem bestehenden Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrs Ansätze einer Umstrukturierung ergeben hätten, die in Richtung weniger lärmempfindlicher Nutzungen gehen. Abgesehen von einigen wenigen von Freiberuflern genutzten Räumen, wird das gesamte Gebiet ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Abweichung von den Richtwerten aufgrund des Überwiegens der genannten städtebaulichen Belange hinzunehmen ist, dass aber im Sinne einer Konfliktminderung passiver Lärmschutz für zukünftige Baumaßnahmen in diesem Gebiet vorzuschreiben ist. Der Bebauungsplan setzt daher für die verschiedenen Bereiche je nach Belastungsgrad einzelne Maßnahmen fest.

7.2 Lärmeinwirkungen durch Parkhaus und Seedammbad

Was das Parkhaus am Seedammweg angeht, so ist hier aufgrund der in der Vergangenheit vorgenommenen Schallschutzmaßnahmen selbst in der kritischen Nachtzeit und bei 100%iger Belastung nicht von einer Überschreitung der Richtwerte auszugehen.

Für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Seedammades wurden vorangegangene Gutachten zugrunde gelegt. In der zuletzt durchgeführten Untersuchung des TÜV Rheinland von 1997, wird unter der Maßgabe, dass verschiedene Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, eine vollständige Ausschöpfung, aber keine Überschreitung des zulässigen Wertes für Allgemeine Wohngebiete festgestellt. Hierbei wurde ein Messabschlag von 3 dBA vorausgesetzt. Ein weiterer Abschlag von 5 dBA ergab sich aus der Tatsache, dass es sich bei dem Seedammbad um eine Anlage handelt, die bereits vor dem Inkrafttreten der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) genehmigt wurde.

Unabhängig von den rechnerischen Ermittlungen, muss für die an die Freiflächen des Schwimmbades angrenzenden Wohnhäuser in den Sommermonaten mit erheblichen Belästigungen durch die Außengeräusche des Schwimmbades gerechnet werden. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen würden aufgrund des zur Wohnbebauung hin ansteigenden Geländes zu keiner spürbaren Minderung der Lärmimmissionen führen. Auch hier ist letztlich die Entwicklung als abgeschlossen zu betrachten. Die Störungen, die sich aus dem Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ergeben, können durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeräumt, sondern nur gemildert werden wie bspw. das Verhindern eines weiteren Heranrückens der Wohnbebauung an das Schwimmbadgelände. Dies ergibt sich, wie schon im Kapitel 7.1 Verkehrslärm ausgeführt, aus dem Mangel an realistischen Alternativen. Dafür spricht auch der Umstand, dass in den letzten Jahren nach

Abschluss eines diesbezüglichen Rechtsstreites keine Klagen über die Lärmsituation mehr aktenkundig geworden sind.

Zur Minderung der bestehenden Lärmauswirkungen muss daher auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandssicherung handelt, und Erweiterungen nur in sehr maßvollem Umfang möglich sind, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

9. Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 wird eine Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO erlassen. Die Gestaltungssatzung gilt für sämtliche im räumlichen Geltungsbereich gelegenen baulichen Anlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen und ist bei allen Baumaßnahmen (Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Bauerweiterungen, Bauerneuerungen, Bauverschönerungen) die die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen betreffen, zu beachten.

Ziel der Gestaltungsvorgaben ist es, sicherzustellen, dass die o.g. Baumaßnahmen so vorgenommen werden, dass eine harmonische Einfügung in das vorhandene Straßenbild gewährleistet wird. Dies ist wichtig für die Erhaltung des spezifischen Gebietscharakters, da dieser nicht nur durch Größe, Höhe und Lage der baulichen Anlagen, sondern vor allem auch durch deren Gestaltung wesentlich mitbestimmt wird. Die Festsetzungen orientieren sich somit an den spezifischen örtlichen Gegebenheiten wie

- eine Dachlandschaft mit überwiegend Sattel- und Walmdächern
- steile Dachneigungen bei schmalen, kompakten Hausformen und flachere, abgewalmte Dächer bei breiten Hausformen,
- rote, rotbraune und graue Dacheindeckungen
- traditionelle Fassadengliederungen mit ablesbarer Sockelzone und nur kleinen Öffnungen im Sockel- bzw. Spitzbodenbereich
- niedrige, geschlossene oder höhere, durchlässige Einfriedungen
- gärtnerisch angelegte Grundstücksfreiflächen mit intakter Topographie.

Weiterhin dienen die Festsetzungen dazu, Verunstaltungen allgemeinerer Art wie bspw. unmaßstäblich große Dachaufbauten zu verhindern. Die hierfür entwickelten Vorgaben, sollen dafür sorgen, dass bei der Baugestaltung die anerkannten Regeln der Baukunst eingehalten werden. Hierbei sind Zwerchgiebel, die gleichsam wie eine vergrößerte, fassadenbündige Satteldachgaube ausgebildet werden, als Dachaufbauten zu werten und unterliegen daher der 40%-Regelung. Zwerchhäuser hingegen, die ähnlich wie Seitenflügel oder sonstige Querbauten als eigenständige Bauteile ausgebildet werden und somit das Hauptgebäude auch vertikal gliedern, sind von dieser Regelung ausgenommen.

Bad Homburg, den 26.04.06

gez. Dr. U. Jungherr
.....
Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

gez. J. Hölz
.....
J. Hölz
Fachbereichsleiter