

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 "Erweiterte Innenstadt"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55 umfaßt zwei Teilbereiche in der Randzone der Bad Homburger Innenstadt. Der Teilbereich 1 liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 34 und wird begrenzt durch die Straßen Kaiser-Friedrich-Promenade, Friesenstraße, Am Hohlbrunnen, Bahnhofstraße, Friedrichstraße und durch die städt. Grünanlage entlang dem Autobahnzubringer (Flurstück 151/46 und 151/47). Nicht zum Geltungsbereich gehören die Grundstücke Bahnhofstraße 8 und 10. Teilbereich 2 liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 35 und wird begrenzt durch die Straßen und Wege: Kisseleffstraße, Lindenweg, Brüder-Blanc-Weg und Kaiser-Friedrich-Promenade.

2. Ziel des B-Planes

Mit dem B-Plan soll eine weitere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bau- und Freiflächen gesichert werden. Dies bedeutet für den überwiegenden Teil des Gebietes eine Begrenzung auf die bereits vorhandene Nutzung. Nur auf vereinzelten Grundstücken ist danach eine Erhöhung der Ausnutzung gegenüber dem jetzigen Bestand vertretbar.

Eine Neuordnung bestehender aber städtebaulich unerwünschter Baumassenverteilung ist in Einzelfällen, insbesondere in der Louisenstraße, erforderlich.

Der für das Baugebiet charakteristische und bedeutsame Bestand an Großgrün soll durch besondere Festsetzungen erhalten und der in den vergangenen Jahren erhöhten Ausnutzung entsprechend ausgeweitet werden.

3. Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind im B-Plan ihrem derzeitigen Gebietscharakter entsprechend in allgemeines und reines Wohngebiet gegliedert worden.

Die Ausweisung als Mischgebiet wird auf die unmittelbar an der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke beschränkt, da für die gesamte Louisenstraße, soweit sie im Plangebiet liegt, der einheitliche Charakter des allgemeinen Wohngebietes erhalten werden soll.

Im Bereich der Kaiser-Friedrich-Promenade sind im Flächennutzungsplan "Sonderbauflächen für Kur- und kurverwandte Einrichtungen, Heime, Betriebe für das Beherbergungsgewerbe sowie Schank- und Speisewirtschaften" dargestellt.

Abweichend hiervon werden im B-Plan an dieser Stelle allgemeine bzw. reine Wohngebiete festgesetzt. In Anwendung des § 4 a Abs. 3 BBauG werden für diese Abweichung zwingende Gründe geltend gemacht:

Entlang der Kaiser-Friedrich-Promenade werden heute nicht nur einzelne Geschosse, sondern ganze Gebäude als Büros gewerblich genutzt. Kur- und auch kurverwandte Einrichtungen sind nicht anzutreffen.

Die Rechtsprechung läßt erkennen, daß bei Festsetzungen von Kursondergebieten aufgrund der widersprüchlichen Nutzung von einer Funktionslosigkeit des B-Planes ausgegangen werden muß. Damit wäre der Baugenehmigungsbehörde jede Möglichkeit genommen, artfremde Nutzungen abzulehnen. Die städtebauliche Ordnung wäre somit gefährdet.

Erst durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, teilweise als reines Wohngebiet, in Verbindung mit der Nutzungsbeschränkung für Schank- und Speisewirtschaften kann das Ziel, die Eigenart des Gebietes zu schützen, erreicht werden.

Neben den zeichnerischen Darstellungen enthält der B-Plan Textfestsetzungen, die die Art der baulichen Nutzung betreffen und insgesamt auf die Erhaltung und den Schutz der Wohnnutzung abzielen.

Die allgemeine Entwicklung im Bereich des Gaststätten- und Vergnügungsgewerbes läßt auch eine Zunahme störender Betriebe in der Bad Homburger Innenstadt befürchten. Da erfahrungsgemäß besonders Wirtschaften und Spielhallen im negativen Sinne den Gebietscharakter entfremden, wird zum Schutz der Wohnnutzung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO solche sonst in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten zulässigen Betriebe nur ausnahmsweise zuzulassen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet in einigen Fällen die Grenze der Regelausnutzung gemäß § 17 BauNVO. Dabei handelt es sich jeweils um Fixierungen im Rahmen des vorhandenen Bestandes.

Im Block zwischen Wilhelm-Meister-Straße und Friedrichstraße (ohne dessen Bebauung an der Georg-Speyer-Straße) wird die Regelausnutzung nur auf einzelnen Grundstücken überschritten. Tatsächlich liegt die durchschnittliche Ausnutzung für den vorgenannten Bereich weit unter der Regelausnutzung. Dies wird durch die grundstückswise Festsetzung des Bestandes auch für die Zukunft gesichert. Wegen der stark differierenden Parzellengröße wurde hier auf GRZ/GFZ-Festsetzungen verzichtet.

Eine ähnliche Situation herrscht im Bereich zwischen Louisenstraße und Philipp-Reis-Straße. Da hier jedoch wegen der teilweise nachteiligen Grundstückszuschnitte evtl. Grenzänderungen mit zu berücksichtigen sind, wurde das Maß der Nutzung zusätzlich durch GRZ/GFZ-Werte festgesetzt.

Die gewählte Geschoßflächenzahl von 1,0 im nördlichen Teil liegt über der Regelausnutzung, weil eine vollständige Neuordnung, die eine gleichmäßige Grundstücksgröße (und damit eine geringere GFZ-Festsetzung) ergäbe, nicht realisierbar ist.

Ausnutzungen über den Grenzen des § 17 Baunutzungsverordnung liegen auch vor in der Ostecke des vorgenannten Blockes und an den Ecken Kaiser-Friedrich-Promenade/Friesenstraße sowie Louisenstraße/Friesenstraße. Hierbei handelt es sich um die bekannte Problematik an Blockecken wo formal nicht anrechenbare öffentliche Flächen und in diesen Fällen auch die geringere Nachbarbebauung den tatsächlichen Ausgleich erbringen.

In allen vorgenannten Fällen wird durch die Bebauung gesundes und sicheres Wohnen bzw. Arbeiten ermöglicht und durch die vorgeschlagenen Festsetzungen auch für die Zukunft erhalten.

5. Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wurde weitgehend verzichtet, da sie in der Regel über die exakte, grundstückswise Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt.

6. Grünordnung

Der noch zu erheblichen Teilen erhaltene Bestand an alten großen Bäumen prägt das Plangebiet und ist von städtebaulicher Bedeutung für das Gesamtquartier. Zur Erhaltung dieser Situation und zur Sicherung der Wohnqualität sind als Ergänzung der geltenden Baumsatzung Flächen "zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen worden. Bezüglich der Vorgärten gelten gesonderte Textfestsetzungen. Daher sind dort nur dann "Erhaltungs/Anpflanzungsflächen" ausgewiesen, wenn durch Zuschnitt und Größe die reine Vorgartenfunktion überschritten ist.

7. Ruhender Verkehr

Um die Zunahme der, insbesondere durch PKW-Stellplatzanlagen, weit fortgeschrittenen Versiegelung von Freiflächen im Gebiet zu verhindern wird festgesetzt, daß auch Tiefgaragen nur außerhalb der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen liegen dürfen.

Im übrigen ist in bezug auf die Stellplatzfrage davon auszugehen, daß aufgrund des Freiflächenangebotes die bauordnungsrechtliche Verpflichtung in den Grundstücken grundsätzlich selbst erfüllt werden kann.

Eine Ausnahme bildet die Wohnanlage an der Georg-Speyer-Straße. 55 Wohneinheiten erzeugen hier nach der Stellplatzsatzung einen Bedarf von 83 Stellplätzen. Da jedoch auf dem privaten Gelände kein Stellplatz vorhanden ist, werden die Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum geparkt. Die Unterbringung des gesamten Bedarfs wäre nur in Form von Tiefgaragen zwischen den Häusern Georg-Speyer-Straße 3 - 9 und 4 - 8 möglich. Diese umfangreiche Lösung wurde verworfen, da sie hohe Kosten verursachen und den Verlust der begrünten Zwischenräume nach sich ziehen würde.

Die Festsetzungen des B-Planes wurden hingegen so getroffen, daß zwischen den Häusern Georg-Speyer-Straße 4-8 und 3-9 die öffentliche Verkehrsfläche auf 6 m reduziert und damit links und rechts auf den erweiterten Baugrundstücken Senkrechtparker angeordnet werden können.

Zur Zeit parken ca. 25 Pkw im öffentlichen Straßenraum. Nach den Festsetzungen des B-Planes läßt sich die Zahl der Stellplätze auf 48 erhöhen (40 St. privat; 8 St. öffentlich). Das entspricht ca. 57 % des Bedarfs.

8. Verkehrsflächen

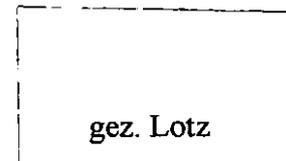
Mit Aufnahme der zuvor beschriebenen Veränderung in der Georg-Speyer-Straße decken sich die festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit dem Bestand.

9. Kosten und Bodenordnung

Für die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe entstehen aus den Festsetzungen des B-Planes keine finanziellen Belastungen. Die notwendige Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bad Homburg v.d.Höhe, 25.04.1986

Weber
Stadtrat



Lotz
Stadtplanungsamt