

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 A "Kaiser-Friedrich-Promenade,
Kisseleffstraße / Louisenstraße / Ludwigstraße"

Bauleitplanung Innenstadt:

Um die städtebauliche Entwicklung in der Bad Homburger Innenstadt zu ordnen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.12.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Innenstadt" beschlossen. Aus arbeitstechnischen Gründen wurde der Geltungsbereich in einzelne Quartiere (A - N) aufgeteilt. Unter Auswertung des Prognos-Stadtentwicklungsgutachtens wird nach eingehender Bestandsaufnahme und Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen das Bebauungsplanverfahren für die einzelnen Quartiere gesondert durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 A liegt in der Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 17. Er wird durch die Straße Kaiser-Friedrich-Promenade / Kisseleffstraße / Louisenstraße / Ludwigstraße begrenzt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe entwickelt.

Ziel des Bebauungsplanes:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darauf ausgerichtet, einerseits die gewachsene Struktur der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung festzuschreiben und andererseits den Innenbereich so zu gliedern, daß er eine sinnvolle Neuordnung erfährt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine gewisse Entkernung notwendig. Mehrere unwirtschaftliche bedeutungslose Nebengebäude sind hierbei durch geordnete funktionsgerechte Neubauten zu ersetzen.

In bezug auf die Art der Nutzung ergeben sich aus der Bestandsstruktur in den einzelnen Teilbereichen des Quartiers unterschiedliche Prägungen und Entwicklungsziele. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, hier die einzelnen Entwicklungsspielräume festzulegen und dabei die verschiedenen Funktionen so zu ordnen und zu koordinieren, daß in allen Bereichen Verbesserungen erzielt werden.

Als wesentlichste Maßnahmen zur Strukturverbesserung sieht die Planung vor, den Innenbereich für die innerstädtische Wohnnutzung zu erschließen, die rückwärtige Andienung der Grundstücke an der Fußgängerzone Louisenstraße zu ermöglichen und die Stellplatzsituation zu verbessern.

Gliederung des Planbereiches nach Art und Maß der Nutzung:

Der Flächennutzungsplan unterscheidet im Planbereich 5 A zwei verschiedene Teilgebiete:

Sonderbaufläche "Kur" für die zur Kaiser-Friedrich-Promenade orientierten Grundstücke und gemischte Baufläche für den zur Louisenstraße gekehrten Bereich. Der Bebauungsplan ist aus diesen Darstellungen entwickelt worden, wobei die gemischte Baufläche in Kerngebiet und Mischgebiet gegliedert wurde.

In den beiden Sondergebieten sind Kur- und kurverwandte Einrichtungen, Heime, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Mit Rücksichtnahme auf die vorhandenen Wohnnutzungen ist diese Festsetzung dahingehend erweitert daß Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die sich in diesem Bereich befindenden Büros und anderweitig gewerblich genutzten Räume genießen Bestandsschutz.

Die Entwicklung dieser Gebiete ist im wesentlichen abgeschlossen. Lediglich für den Grundstückskomplex Kaiser-Friedrich-Promenade 53 - 57 sieht die Planung im Interesse der allgemeinen Kur-Entwicklung in Bad Homburg v.d.Höhe die nachstehend beschriebene Erweiterungsmöglichkeit für das derzeit hier betriebene Kur-Hotel vor.

In den übrigen Bereichen der Sondergebiete lassen die Festsetzungen nur solche Veränderungen oder Erweiterungen der rückwärtigen Bebauungen in dem Maße zu, wie sie im Hinblick auf die Folgeeinrichtungen (Stellplätze und Kinderspielflächen) verkraftet werden können.

Ausgehend von der zentralen Bedeutung werden die zur Louisenstraße orientierten Grundstücke bzw. Grundstücksteile als Kerngebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die für Wohnzwecke besonders geeignet zentrale Lage wird diese Festsetzung gemäß § 7 Absatz 2 Baunutzungsverordnung dahingehend erweitert, daß ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen zulässig sind. Um eine günstige Abstufung zu dem angrenzenden Sondergebiet herzustellen und um das innenstadtnahe Wohnen zu fördern, wird der Innenbereich des Quartieres als Mischgebiet mit der Einschränkung festgesetzt, daß in den Obergeschossen nur Wohnungen zulässig sind.

Für die Läden und Geschäfte an der Louisenstraße werden im Bebauungsplan Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Auch für die ehemalige Gustav-Weigang-Stiftung ist eine Ladennutzung im Erdgeschoß und im Untergeschoß vorgesehen. Zwischen diesen Läden und der Tiefgarage im Innenbereich des Quartieres entsteht ein enger Zusammenhang. Die Verflechtung vollzieht sich sowohl unter der Gebäudeoberfläche als auch im Erdgeschoßniveau über Passagen und Durchgängen. Um diesen engen Zusammenhang sinnvoll zu gestalten, wurde gegenüber der ersten öffentlich ausgelegten Planfassung das Kerngebiet im Bereich des Baugrundstückes Louisenstraße 76 erweitert.

Aus der Planung ergibt sich für den Planbereich ein Zuwachs von ca. 4.000 m² Brutto-Ladenfläche. Bereits der von der Prognos-AG aufgestellte Stadtentwicklungsplan geht in bezug auf die Entwicklung der Laden- und Geschäftsflächen von der Annahme aus, daß in der Alt- und Innenstadt ein Flächenbedarf zusätzlich wirksam wird, der sich aus dem Ziel errechnet, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen und täglichen Bedarfs im Zentrum zu verbessern. Im Mischmodell der Prognos-Planung wurde eine Erhöhung der Brutto-Geschoßflächen für den Einzelhandel in der Alt- und Innenstadt von 17.200 m² errechnet. Prognos hat ermittelt, daß der Bestand der Bruttogeschoßflächen des Einzelhandels 1971 in der Innenstadt ca. 79.365 m² betrug. Diese Zahl hat sich in diesem Zeitpunkt kaum verändert. Derzeitige Baumaßnahmen und Planungen im Innenstadtbereich beinhalten ca. 7.000 m² Ladenfläche, so daß von der prognostizierten Zuwachsrate noch 10.200 m² verbleiben. Auf diese Zahl bezogen, bedeutet der Zuwachs von 4.000 m² Bruttogeschoßfläche einen Anteil von 40 %, der im zentralsten Kerngebiet von Bad Homburg v.d.Höhe mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung des Einzelhandels vereinbar ist.

In einem Bereich von 40 m Tiefe, der auf einigen Grundstücken bereits heute voll bebaut ist, können die Ladenflächen in den Erdgeschossen der Louisenstraße erweitert werden. Bei dieser Festsetzung wird das Interesse des Einzelhandels an Erweiterungsmöglichkeiten als vorrangig angesehen.

Aufgrund des sehr unterschiedlichen Ausnutzungsgrades auf den einzelnen Grundstücken und aufgrund des Gestaltungswillens die vorhandene Baustruktur an der Kaiser-Friedrich-Promenade, Louisenstraße, Ludwig- und Kisseleffstraße zu erhalten, wird das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan allein durch die enggeschnittenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Traufhöhen der erhaltenswerten Bausubstanz bestimmt.

Die Festsetzung der Traufhöhen entspricht dem Interesse, die Maßstäblichkeit der Randbebauung im Sinne der Denkmalpflege zu erhalten und im rückwärtigen Bereich des Seitenflügels der ehemaligen Gustav-Weigand-Stiftung das städtebauliche Erscheinungsbild zu verbessern.

Entwicklungsschwerpunkte:

Im Planbereich zeichnen sich derzeit 3 verschiedene Entwicklungsschwerpunkte ab, in denen Neuordnungsmaßnahmen kurzfristig realisiert werden können. Es handelt sich hierbei um folgende Grundstückskomplexe:

1. Louisenstraße 76 und 80-82
2. Louisenstraße 68 und Ludwigstraße 10-12
3. Kaiser-Friedrich-Promenade 53, 55, 57

Zu 1.

Die Grundstücke Louisenstraße 76, 80 und 82 bilden eigentumsmäßig eine Einheit. Das Hauptgebäude und der Seitenflügel der ehemaligen Gustav-Weigand-Stiftung, Louisenstraße 80-82, sollen im Rahmen der Denkmalpflege erhalten und renoviert werden. Für den übrigen Bereich ist eine bauliche Neuordnung vorgesehen.

Die Planung sieht vor, im Erdgeschoß und im Untergeschoß Läden und Gastronomiebetriebe unterzubringen. Über ein Netz von Passagen und Arkaden wird diese Zone von der Louisenstraße sowie von der Kisseleffstraße fußläufig erschlossen.

In den Obergeschossen der straßenseitigen Bebauung sind im wesentlichen Büro- und Praxisräume vorgesehen. Der Seitenflügel der ehemaligen Gustav-Weigand-Stiftung und die Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Louisenstraße 76 bleiben dem innerstädtischen Wohnen vorbehalten.

Unter Ausnutzung des natürlichen Geländeverlaufes wird der gesamte Komplex von der Kisseleffstraße in der -1-Ebene erschlossen. Hier werden eine Andienungszone und eine Tiefgarage für mehr als 300 Stellplätze angebunden.

Die Ein-, Aus- und Durchfahrten können nach Eintragung einer Grunddienstbarkeit gemeinschaftlich genutzt werden, so daß weitere Tiefgaragen auf den angrenzenden Grundstücken angeschlossen werden können.

Zu 2.

Die Grundstücke Louisenstraße 68 und Ludwigstraße 10-12 bilden ebenfalls eine Einheit. Die straßenseitigen Gebäude befinden sich in einem guten Zustand. Die Häuser Ludwigstraße 10 und 12 sind als denkmalwerte Objekte zu betrachten.

Im Innenbereich besteht z. Z. eine ungeordnete Anhäufung von gewerblich genutzten Nebengebäuden. An dieser Stelle ist eine städtebauliche Neuordnung geboten. Es wird hier ein 3- bis 4geschossiger abgewinkelter Baukörper festgesetzt. In den Obergeschossen sind nur Wohnungen zulässig. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, die von der Ludwigstraße aus angefahren wird.

Zu 3.

Es besteht die Absicht, das Kurhotel Geheimrat Trapp, Kaiser-Friedrich-Promenade 53-57, zu erweitern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen es, im rückwärtigen Grundstücksteil einen maximal 4geschossigen nach Südosten orientierten abgewinkel-

ten Baukörper zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, die von der Kaiser-Friedrich-Promenade aus erschlossen wird.

Innere Erschließung:

Durch die Festsetzung von Flächen in den Tiefgaragen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten angrenzender Grundstücke zu belasten sind, wird im Bebauungsplan die Schaffung einer rückwärtigen Andienung der Grundstücke an der Louisenstraße planungsrechtlich vorbereitet. Es ergeben sich 2 Teilbereiche, die von der Kisseleff- bzw. von der Ludwigstraße erschlossen werden können.

Um die Attraktivität des Innenbereiches zu erhöhen und um eine Verbindung zwischen dem Kurpark und der Fußgängerzone herzustellen, ist im Bebauungsplan ein Netz von öffentlich zugänglichen Wegen durch die Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, vorgesehen.

Bei der Lager der Passage auf dem Grundstück Louisenstraße 76 wurde dem Vorschlag der konkret vorliegenden Bauabsicht der Vorrang eingeräumt, um damit die Realisierung des städtebaulichen Zieles der Durchlässigkeit des Quartieres nicht zu gefährden. Eine rückwärtige Zugänglichkeit für das Grundstück Louisenstraße wird durch die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh- und Notfahrrechten zugunsten dieses Grundstückes zu belasten ist, gesichert.

Die Erschließung des Innenbereiches erfordert auch die Sicherstellung der Zufahrten für den Katastrophenschutz. Die hierfür notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Ruhender Verkehr:

Eine nach den "Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR)" aufgestellte Stellplatzprognose ergibt bei Abschöpfung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im gesamten Planbereich einen theoretischen Bedarf von ca. 850 Stellplätzen. Derzeit sind im gesamten Quartier ca. 150 Stellplätze vorhanden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplatzanlagen in Verbindung mit den Überfahrtsrechten und den sich hieraus ergebenden Erweiterungsmöglichkeiten bieten die ausreichende Gewähr, daß die bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen im Quartier selbst erfüllt werden können und damit der in der Prognose ermittelte Fehlbedarf im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen gedeckt werden kann. Um die von den Stellplatzanlagen ausgehenden Störungen für die Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten, werden vorrangig Tiefgaragen gefordert.

Öffentliche Kinderspielplätze:

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 A um einen Teil der bebauten Innenstadt handelt und keinerlei Freiflächen für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen, kann auch eine Fläche für einen

Kinderspielplatz in dem in Rede stehenden Geltungsbereich nicht festgesetzt werden.

Der Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe geht davon aus, daß die Spielplätze für den Innenstadtbereich in den angrenzenden Grünflächen liegen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 A ist der Spielplatz am Lindenweg in erreichbarer Nähe. Ein weiterer Spiel- und Bolzplatz ist im Bereich der Thomasbrücke im Grünzug am Altbach geplant. Im Anschluß an die Sportanlage "Sandelmühle" ist ebenfalls ein Bolzplatz vorhanden. Einige Spielgeräte sind zum Zeitvertreib für Kleinkinder in der Fußgängerzone aufgestellt worden.

Grünplanungen:

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde weitestgehend berücksichtigt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese Bäume werden darüber hinaus durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe geschützt. Sofern sie die Nutzung der Bauten bzw. der privaten Verkehrswege behindern, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Durch die geplante bauliche Neuordnung im Innenbereich des Quartiers wird aber nur ein geringer Teil des Baumbestandes beansprucht. Durch Textfestsetzung wird eine Begrünung von Tiefgaragendächern und die Erhaltung der Vorgärten in der Kaiser-Friedrich-Promenade sichergestellt. Daneben wird bei ebenerdigen Stellplätzen anteilig die Anpflanzung von Bäumen gefordert.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen werden nicht verändert. Die Louisenstraße wird ihrer derzeitigen Bestimmung entsprechend als Fußgängerzone festgesetzt.

Kosten- und Bodenordnung:

Für die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe entstehen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine finanziellen Belastungen. Die notwendige Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bad Homburg v.d.Höhe, 02.09.1981

Lotz
Stadtplanungsamt

Weber
Dezernat V

Begründung zur Änderung der rechtswirksamen Bebauungspläne

- Nr. 5 A "Louisenstraße / Ludwigstraße / Kaiser-Friedrich-Promenade / Kisseleffstraße"
- " 5 B "Dorotheenstraße / Waisenhausstraße / Louisenstraße / Thomasstraße"
- " 5 E 1 "Louisenstraße / Kisseleffstraße / Kaiser-Friedrich-Promenade / Friedrichstraße"
- " 5 F 1 "Kaiser-Friedrich-Promenade / Audenstraße / Elisabethenstraße / Schwedenpfad"
- " 5 F 2 "Elisabethenstraße / Audenstraße / Louisenstraße / Schwedenpfad"
- " 5 L "Schulberg / Löwengasse / Orangeriegasse / Herrngasse"
- " 38 "Alter Bahnhof"

Das Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, durch die Änderung die Nutzungsart in bestimmten Bereichen einzuschränken.

Die allgemeine Entwicklung im Bereich des Gaststätten- und Vergnügungsgewerbes läßt eine Zunahme störender Betriebe in der Bad Homburger Innenstadt befürchten. Da erfahrungsgemäß besonders reine Schankwirtschaften und Spielhallen im negativen Sinne den Gebietscharakter entfremden, wird zum Schutz der Wohnungen und zur Erhaltung der Eigenart der Innenstadt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 1 (9) Baunutzungsverordnung solche sonst in den Kern- bzw. Misch- und allgemeinen Wohngebieten zulässigen Betriebe auszuschließen. Im Bebauungsplanentwurf werden daher solche Festsetzungen getroffen, daß im gesamten Geltungsbereich Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung unzulässig sind.

Durch diese textlichen Festsetzungen werden die rechtswirksamen Bebauungspläne geändert.

Bad Homburg v.d.Höhe, 20.06.1983

D A
v u
L o t z
Dipl.-Ing.