

Begründung

1.0 Geltungsbereich

2.0 Planungsanlaß und Zielsetzung der Planung

3.0 Bestand

3.1 Art der Nutzung

3.2 Maß der Nutzung

3.3 Bauweise

3.4 Geschossigkeit

3.5 Verkehr

4.0 Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

4.3 Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise

4.4 Verkehr

4.5 Altlasten

4.6 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

4.7 Spielplätze

4.8 Gestaltung baulicher Anlagen

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasserversorgung

6.2 Abwasserbeseitigung

## 1.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B, 2. Änderung liegt in der Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 16. Das vorliegende Änderungsverfahren umfaßt die Grundstücke Louisenstraße Nr. 53 - 63 a, Waisenhausstraße Nr. 1 - 11 a, Dorotheenstraße Nr. 18 - 32. Die Grundstücke Louisenstraße 65 - 75, die Grundstücke in der Thomasstraße sowie die Grundstücke Dorotheenstraße 34 - 48 sind nicht vom Änderungsverfahren betroffen und verbleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B in seiner Rechtswirksamkeit vom 19.03.1985

## 2.0 Planungsansatz und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5 B, 1. Änderung ist seit dem 19.03.1985 rechts-wirksam. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, "Die vorhandene Struktur der straßenseitigen Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung fest-zuschreiben sowie die baulichen Nutzungen der Innenbereiche neu zu gliedern." Ein weiteres Ziel war es, die Erschließung des Bereiches vor dem Kurhaus von der Dorotheenstraße aus für Andienungsverkehre und Passanten zu sichern, da die Louisenstraße aufgrund der Verkehrsberuhi-gungsmaßnahmen hierfür nur eingeschränkt zur Verfügung stand.

Mit der Verlagerung des Kreisaltenheimes von seinem Standort in der Waisenhausstraße in das neue Gebäude Gymnasiumstraße ergibt sich ein Ansatz zur Neudefinition des städtebaulichen Gefüges. In die Neukonzeption wird das Grundstück des den Maßstab der Umgebung störenden Park-hauses Dorotheenstraße einbezogen, ebenfalls das Grundstück der zu erweiternden Stadtbibliothek.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher im März 1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 B auf der Grundlage einer Konzeption des Büros Arnold + Bezzenberger zu ändern.

Dieser Konzeptentwurf betrifft die Grundstücke der Stadt Bad Homburg, des Hochtaunuskreises, der Firma Optimalgrund und Teile der nördlich angrenzenden Privatgrundstücke. Von diesen ist insbesondere das Grund-stück der Deutsche Immobilienfonds AG (DIFA), Louisenstraße 53 - 57, betroffen.

Aufgrund des Bürgerentscheids, der den Erhalt des Parkhauses Dorotheenstraße bis zur Errichtung von Ersatzparkplätzen befürwortete wurde eine Umplanung erforderlich. Danach ist auch eine stufenweise Realisierung des Konzeptes möglich.

## 3.0 Bestand

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Karree, das im Zuge der seit ca. 1700 betriebenen, planvollen Stadterweiterung des Landgrafen von Homburg entstanden ist. Die ursprünglich bescheidene zweigeschos-sige Bebauung wurde größtenteils in der ersten Hälfte des vorigen Jahr-hunderts durch kurstädtische, klassizistische Gebäude, später durch gründerzeitliche Neubauten ersetzt. Nach dem Krieg sind insbesondere an der Louisenstraße neue Geschäftshäuser an die Stelle des historischen Bestandes getreten. Die später in der Zeit um 1850 als Amtsgericht erbaute Bibliothek ragt über die Trauflinien der Dorotheenstraße hin-aus.

Ursprünglich war der Innenbereich des Baublockes von Zier- und Nutzgärten geprägt. In der weiteren Entwicklung hat sich auch dort eine dichte Bebauung aus Nebengebäuden und gewerblich genutzter Substanz ergeben. Nach dem Krieg sind die rückwärtigen Anbauten des Kreisaltenheimes, das Parkhaus der Stadt mit dem Annex der DIFA und der Wohnkomplex Dorotheenstraße 42 - 48 im Blockinnenbereich errichtet worden. Die Baumassen sind teilweise überdimensioniert. Insbesondere das Parkhaus wirkt im Stadtbild weit über den Block hinaus und ist städtebaulich kritisch zu werten.

### 3.1 Art der Nutzung, Einwohnerstruktur

Nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung ist die der Louisenstraße zugehörige Gebietshälfte als Kerngebiet, diejenige an der Dorotheenstraße als Besonderes Wohngebiet einzustufen.

Die Randbebauung an der Louisenstraße einschließlich des Waisenhausplatzes ist im Erdgeschoß fast ausschließlich für den Einzelhandel und für Dienstleistungen genutzt; die darüberliegenden Geschosse dienen einer Mischnutzung für Büroflächen und Wohnungen.

Insgesamt weist das Plangebiet nur ca. 20 Haushalte mit zusammen 34 Einwohnern auf. Hiervon sind 6 Kinder und Jugendliche (Stand 1998).

Im Geltungsbereich befinden sich ca. 42 Gewerbeeinheiten, davon 10 Einzelhandelsbetriebe und 3 Banken. Der überwiegende Anteil der Läden hat eine kleine bis mittlere Größe; lediglich die Banken weisen mehr als 100 qm Fläche auf.

### 3.2 Maß der Nutzung

Der gesamte Block weist als Durchschnittswert eine GRZ von 0,52 und eine GFZ von 1,57 auf. Im Bereich der Louisenstraße beträgt der durchschnittliche Wert für die Geschößflächenzahl ca. 1,96. Das Grundstück Louisenstraße 63 liegt mit einer GFZ von 2,12 über dem Durchschnitt der Louisenstraße und stellt auch für den Planbereich den Spitzenwert dar. Die Bebauungen der Waisenhausstraße und der Dorotheenstraße weisen einerseits bedingt durch kleinere Grundstücksgrößen und andererseits durch die raumgreifenden Parkbauwerke ähnliche Dichtwerte auf, wie die Louisenstraße.

### 3.3 Bauweise

Der Blockrand ist mit Ausnahme der Zeile an der Dorotheenstraße durch eine geschlossene Bauweise geprägt. An der Dorotheenstraße herrscht überwiegend die einseitige Grenzbebauung. Im Blockinnenbereich besteht eine Mischung der verschiedenen Bauweisen.

### 3.4 Geschossigkeit

Die Bauzeile längs der Louisenstraße ist drei- bis fünfgeschossig bebaut. Ein achtgeschossiges Gebäude bildet die Ausnahme. Die Waisenhausstraße ist überwiegend zweigeschossig bebaut; teilweise besteht dort, auch wie in der Dorotheenstraße, ein im Erscheinungsbild zweigeschossiger Mansardhaustyp mit 3 Vollgeschossen. Die Thomasstraße wird geprägt durch Flachdachgebäude mit 4 - 5 Vollgeschossen. Die im Blockinnenbereich gelegenen Gebäude sind überwiegend 5-geschossig im Erscheinungsbild. Das Parkhaus hat 6 Vollgeschosse.

### 3.5 Verkehr

Das Gebiet ist über die es umgebenden Straßen an das Verkehrsnetz der Stadt angebunden. Die Louisenstraße ist als Fußgängerzone gewidmet mit der Maßgabe, daß ein Andienungsverkehr bis 11.00 Uhr möglich und daß Taxi- und Stadtbusverkehr ausnahmsweise zulässig ist.

Eine Andienung der Läden an der Louisenstraße von der Dorotheenstraße aus ist nur im westlichen Teil des Gebietes möglich.

### 4.0 Planung

Ziel des Planes ist eine umfassende Neuordnung auf den Grundstücken des ehemaligen Kreisaltenheimes, der Stadtbibliothek und des Parkhauses Dorotheenstraße. Angrenzende Grundstücke werden teilweise einbezogen. Es ist beabsichtigt, die auf den genannten Grundstücken bestehenden Gebäude niederzulegen und eine dem innerstädtischen Quartier angemessene Wohnbebauung mit hoher Qualität zu errichten. Das Gebäude der Stadtbibliothek soll erweitert werden.

Die historische Blockrandbebauung wird in ihrem Erscheinungsbild erhalten einschließlich der Erneuerung abgängiger Bausubstanz, soweit diese nicht dem Denkmalschutz unterliegt.

An der Louisenstraße wird unverändert eine Zone als Kerngebiet festgesetzt, die eine Tiefe von ca. 50 - 60 m aufweist. Diese Zielsetzung entspricht der Aussage des Struktur- und Entwicklungsgutachtens der SCG St. Gallen von 1992, das sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten des Bad.Homburger Einzelhandels befaßt hat.

Durch die Lage in der Innenstadt ist für die vorhandene und die geplante Wohnbebauung (ca. 50 WE) eine hervorragende Versorgung durch die vorhandenen technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen der Stadt gegeben.

Bei der Aufstellung dieses städtebaulichen Konzepts sind Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 B, die als nicht veränderbare Vorgaben gelten bzw. sinnvoll sind, übernommen worden. Hierzu zählt die Randbebauung des Quartiers, die aufgrund des Denkmal- und Ensemble-schutzes in Höhenentwicklung, Traufkante und Firstpunkt bestimmt ist.

Die Eigentümer der im Quartier befindlichen Grundstücke sind über die Planung informiert worden. Mit den Eigentümern, die von Veränderungen betroffen sind, finden eingehende Erörterungen statt.

#### 4.1 Art der/baulichen Nutzung

Der bereits vorhandenen Nutzungsmischung entsprechend wird der Bereich an der Fußgängerzone Louisenstraße als Kerngebiet, die restliche Fläche als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt. Die Vorgabe "Besonderes Wohngebiet" bringt dabei zum Ausdruck, daß hier insbesondere die Wohnnutzung entwickelt werden soll. Oberhalb des 1. OG. soll auch im Kerngebiet Wohnnutzung zulässig sein.

#### 4.2 Maß der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die überbaubare Fläche in Verbindung mit der Geschoszahl und die übrigen die Höhenentwicklung betreffenden Festsetzungen. Daher werden die Festsetzungen so gewählt, daß sie die Baukörperform beschreiben.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bemißt sich in den Blockrandzonen überwiegend nach dem Bestand. Im übrigen sichern die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe die Höhenentwicklung der Baukörper. Die Vorgaben zur Traufhöhe entsprechen für die Neubebauung an der Waisenhaus- und Dorotheenstraße einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein kann.

Durch die Neuaufteilung der Baugrundstücke kann es sich ergeben, daß für einzelne Parzellen das rechnerisch ermittelte Maß der baulichen Nutzung über der von der BauNVO in § 17 bestimmten Obergrenze liegt. Gemäß § 17 (2) BauNVO kann in diesen Fällen aber davon ausgegangen werden, daß aufgrund der sehr genauen Fixierung der Baumassen durch die überbaubaren Flächen und die Höhenbegrenzungen die Überschreitungen ausgeglichen sind. Ein verträgliches Verhältnis von Baukörpern und den sie umgebenden Freiflächen ist gewahrt. Dies geht auch aus den der Begründung anliegenden Zeichnungen für den Beispielentwurf hervor.

#### 4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die Baugrenzen und Baulinien fixieren die Baukörper der Hauptgebäude jeweils eindeutig im Sinne des Plankonzepts, das mit Hilfe der hochbaulichen Entwurfsstudie des Büros Arnold und Bezenberger entwickelt wurde (siehe Anlage).

Die Bauweise wird entlang der Louisen-, Waisenhaus- und Dorotheenstraße gemäß dem Bestand als geschlossene bestimmt mit der Maßgabe, daß abweichende Formen aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen exakt definiert sind.

Da sich die baulichen Entwicklungsziele für das Quartier am Maßstab der historischen Blockrandbebauung sowie an der oben genannten, städtebaulich erwünschten Entwurfsstudie orientieren, kann es zu Unterschreitungen der in der HBO festgelegten Mindestabstände kommen. Diese Unterschreitungen werden zugelassen.

#### 4.4 Verkehr

Das Quartier des Bebauungsplanes Nr. 5B, 2. Änderung wird von den Straßen Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße und Thomasstraße umgeben. Die Funktion und die Ausbaubreite dieser Straßen bleibt im wesentlichen so erhalten, wie sie sich heute darstellt.

##### a) Vorhandene Quartierverkehre

Die Louisenstraße ist Fußgängerzone, in der ein Lieferverkehr bis 11.00 Uhr zugelassen ist. Der Kundenverkehr wird von den Parkhäusern und Tiefgaragen am Rande der Fußgängerzone aufgenommen. Der Zulieferverkehr der Geschäfte wird derzeit überwiegend über die Louisenstraße abgewickelt und wird auch künftig dort bleiben.

Die Dorotheenstraße erschließt die beiderseits der Straße liegenden Quartiere mit insgesamt 686 Einwohnern und 61 Betrieben. Die Quartierseiten Louisenstraße und Thomasstraße mit 113 Einwohnern und 97 Betrieben werden nur zu einem Teil über die Dorotheenstraße erschlossen.

Die obere Hälfte der Dorotheenstraße zwischen Waisenhausstraße und Löwengasse/Am Mühlberg hat einen Erschließungsverkehr von 1.162 Pkw + 44 Lkw in Richtung Löwengasse und 551 Pkw + 11 Lkw in Richtung Thomasstraße zu verkraften (12 Stunden von 7.00 bis 19.00 Uhr). In der Spitzenstunde (16.15 - 17.15 Uhr) wurden 170 Kfz/h für beide Richtungen gezählt. Dies ist für eine Innenstadtstraße eine geringe Belastung.

Der untere, ca. 100 m lange Abschnitt der Dorotheenstraße zwischen Fried-Lübbecke-Platz und Thomasstraße hat durch die Einmündung "Am Mühlberg" und Parkhaus Stadtmitte eine Belastung von 2.515 Pkw + 38 Lkw in Richtung Parkhaus und 2.313 Pkw + 46 Lkw in Richtung Thomasstraße in der Zeit von 7.00 bis 19.00 Uhr. Ohne den Parkhausverkehr mit 563 Einfahrten und 535 Ausfahrten (von 7.00 bis 19.00 Uhr) beträgt der Quartierverkehr 3.732 Pkw + 84 Lkw in der Zeit von 7.00 bis 19.00 Uhr. In der Spitzenstunde am Nachmittag werden 450 Kfz/h in beiden Richtungen zusammen erreicht. Auch dies ist für eine Innenstadtstraße keine hohe Belastung.

Hier zeigt sich, daß der limitierende Faktor in der Dorotheenstraße nicht die Verkehrsstärke, sondern die in der Straße parkenden Kfz sind.

#### b) Künftige Quartierverkehre

In der oberen Dorotheenstraße kann für das Quartier "Bebauungsplan Nr. 5 G" ein Zuwachs von ca. 110 WE, das entspricht 240 Einwohnern, angenommen werden. Wird für den Zuwachs der Einfachheit halber das gleiche Fahrverhalten der jetzigen Anwohner angenommen, so ist in der oberen Hälfte der Dorotheenstraße mit einem Verkehrszuwachs von ca. 500 Kfz am Tag (7.00 bis 19.00 Uhr) zu rechnen; der Gesamtverkehr steigt von 1.700 auf 2.200 Kfz/Tag (7.00 bis 19.00 Uhr)..

Im unteren Abschnitt der Dorotheenstraße ergeben sich die wesentlichen Änderungen durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan bezweckten Maßnahmen. Durch den Abriß des Parkhauses und dem Neubau von ca. 50 Wohneinheiten entsteht ein Zuwachs von ca. 120 Einwohnern, dafür entfallen die Kundenverkehre von und zu dem Parkhaus. Auch für die Bücherei ist das Konzept gültig, wonach Parkraum nur für die Bediensteten in der TG zur Verfügung stehen wird. Daher wird sich durch die Erweiterung keine wesentliche Änderung im zu berücksichtigenden Verkehrsaufkommen ergeben.

Der Gesamtverkehr steigt in diesem Abschnitt um ca. 800 Kfz von 4.900 auf 5.700 Kfz am Tag (7.00 bis 19.00 Uhr beide Fahrtrichtungen zusammen).

Die Belastung der Straße "Am Mühlberg" bleibt unverändert mit ca. 500 Kfz/Tag (7.00 bis 19.00 Uhr).

c) Ruhender Verkehr

- Anwohner und Beschäftigte.

Die Unterbringung der Stellplätze für die Anwohner und die im Geltungsbereich Beschäftigten erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Die für das Projekt und die Bücherei geplante Tiefgarage umfaßt ca. 140 Pkw-Stellplätze incl. der für die DIFA zu erstellenden Ersatzparkplätze.

- Kundenverkehr

Eine Entlastung der Innenstadtquartiere kann erreicht werden, wenn der ruhende Verkehr - und hier insbesondere der umschlagstarke Kundenverkehr - bereits am Rande der Innenstadt aufgefangen wird: Nach einer Erhebung des Büros Durth-Roos vom Oktober 1998 stellt sich das Platzangebot in Parkhäusern der Innenstadt wie folgt dar:

	Stell- plätze gesamt	davon vermietete Plätze	nicht ver- mietete Plätze
Schloßgarage	311	86	225
Parkhaus Woolworth	158	10	148
Kurhausgarage	340	163	177
Dorotheengarage	220	125	95
Hertie-Parkhaus	229	46	183
Luisenarkaden	304	110	194
Tiefgarage Rathausplatz	250	154	96
insgesamt	1812	694	1118

Die freien Stellplätze ergeben bei 5maligen Umschlag pro Tag 5.590 Kundenparkplätze (5x1118).

Die durch den Wegfall des Parkhauses Dorotheenstraße zu ersetzenden Stellplätze (220) werden entweder im Parkhaus Thomasbrücke oder in einer Tiefgarage unter dem Kurhausvorplatz neu erstellt. Nach der vom Bau- und Planungsausschuß am 09.12.1998 gebilligten Konzeption des Büros Albert Speer und Partner werden im Parkhaus Thomasbrücke 408, davon 369 öffentliche Plätze zur Verfügung stehen. In der Tiefgarage Kurhausvorplatz sind nach der Machbarkeitsstudie des Büros Schüssler ca. 375 Stellplätze in 3 Ebenen möglich.

Danach werden mindestens 140 öffentliche Stellplätze zusätzlich angeboten werden können. Geht man davon aus, daß die in den vorhandenen Parkhäusern bisher bestehenden festen Vermietungen zurückgenommen werden, so ergibt sich hieraus ein zusätzliches Potential.

d) Öffentlicher Verkehr

Bezüglich der Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr profitiert dieser Bereich von der günstigen Innenstadtlage. Am Kurhausvorplatz halten alle Buslinien der Stadt.

#### 4.5 Altlasten

In der zur Zeit vorliegenden Fassung des Problemflächenkatasters des Umlandverbandes Frankfurt gibt es keinen Eintrag.

Im Altstandortekataster der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sind folgende Grundstücke erwähnt:

Dorotheenstraße 24, 32, 36, 38  
Louisenstraße 49 - 67, 55, 57, 65, 67  
Waisenhausstraße 1, 7, 9, 11  
Thomasstraße 2, 6 - 8, 12

In der Altflächendatei (ALTIS) des staatlichen Umweltamtes Wiesbaden sind folgende Standorte eingetragen:

Louisenstraße 55, AFD-Nr. 434 001 010 001 552 (Herstellung von Wäsche)  
Louisenstraße 57, AFD-Nr. 434 001 010 001 514 (Autotransp. u. Wartung)  
Louisenstraße 59, AFD-Nr. 434 001 010 001 515 (Herstellung und Wiederverkauf von Elementen für Einrichtungen und Bau von Gebäuden)  
Dorotheenstr. 24, AFD-Nr. 434 001 010 001 120 (Druckerei und Verlag Klischeeanstalt (= Herstellung von Galvanoplastiken))  
Dorotheenstr. 32, AFD-Nr. 434 001 010 001 111 (Malergeschäft)  
Waisenhausstr. 1, AFD-Nr. 434 001 010 001 799 (Maschinenstickerei und Wollwarengeschäft)  
Waisenhausstr. 9, AFD-Nr. 434 001 010 001 798 (Schreinerei)

#### 4.6 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung im Rahmen der Begrünungsmaßnahmen in der Innenstadt

Die Abwägung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Bebauungsplangebietes in der Kernzone der Stadt zu sehen. Ebenso ist die baurechtliche Ausgangslage mit in die Betrachtung einzubeziehen. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des zur Zeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 B, wodurch Rechtsansprüche in bezug auf bauliche Nutzung der Grundstücke existieren.

Die Gleichbehandlung aller betroffenen Eigentümer in dem Geltungsbereich wird dazu führen, daß alle Grundstücke im Plangebiet als Baugrundstücke zu betrachten sind.

#### 4.7 Spielplätze

Da eine Realisierung einer öffentlichen Spielfläche im Bebauungsplanbereich nicht möglich ist, ist die Aufwertung der vorhandenen Spielplätze im Randbereich der Innenstadt ein wesentliches Ziel, um den Belangen des Spielens gerecht zu werden. Dies sind die Spielplätze im Hausmannspark, Am Mühlweg/Thomasbrücke, Jubiläumspark und Kurpark. Evtl. läßt sich das Spielangebot dadurch erweitern, daß mit der Spielvereinigung 05 eine öffentliche Mitnutzung des Hartplatzes erreicht werden kann. Eine leichte Verbesserung der Spielplatzsituation in der Innenstadt wird auch dadurch erreicht, daß die Schulhoffläche der Landgraf-Ludwig-Schule mittlerweile als öffentliche Spielfläche zur Verfügung steht.

Für das Spielen im Nahbereich der Wohnungen werden entsprechende Anlagen auf den den Wohnungsgruppen zugeordneten Freiflächen errichtet. Auch auf den Erschließungswegen im Innenbereich ist das Kinderspielen

zulässig. Die inneren Erschließungswege sind in ihrer Funktion als Spielstraße benutzbar und sind eine geeignete Ergänzung der Kleinkinderspielbereiche.

#### 4.8 Gestaltung baulicher Anlagen

In einer Modifizierung der für die Louisenstraße und Dorotheenstraße geltenden Gestaltungssatzungen sind für die Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten im Blockinnenbereich von den Vorschriften dieser Satzungen in begründeten Einzelfällen Ausnahmen möglich.

Diese Ausnahmen werden im Hinblick auf bestimmte Aspekte des in der Anlage beigefügten städtebaulichen Konzeptes möglich gemacht: Teile der geplanten Sockelgeschosse könnten aufgrund des fallenden Geländes als Vollgeschosse gemäß HBO anzurechnen sein. Die Oberfläche dieser Geschosse wäre daher als Flachdach anzusehen was der Gestaltungssatzung formal widerspricht.

Es soll daher, wie auch im Fall eines Teils der geplanten Stadtbibliothek, eine Ausnahme möglich sein.

Im übrigen soll sich die Dachlandschaft der vorhandenen Umgebung anpassen. Dies wird am ehesten durch Sattel- und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° erreicht.

#### 5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Da aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft von einem Teil der Eigentümer ein realisierungsfähiges Projekt auf den Grundstücken Waisenhausstraße 3 - 9 und Dorotheenstraße 20 - 24 entwickelt wird, ist zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele kein Umlegungsverfahren notwendig.

#### 6.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann als gesichert gelten. Da es sich bei den geplanten Maßnahmen in Bezug auf Ver- und Entsorgung überwiegend um eine Neuorganisation bestehender Nutzungen handelt, sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. Es wird sich zeigen, ob im Zuge der Neuordnung auch die Erneuerung oder Anpassung der gegebenen Infrastruktur an heutige technische Anforderungen zweckmäßig erscheint.

#### 6.1 Trinkwasserversorgung

Aus den obengenannten Gründen ändert sich der Bedarf an Trinkwasser nur unwesentlich. Die Versorgung ist gesichert.

#### 6.2 Abwasserbeseitigung

In Abstimmung mit der zuständigen Verwaltung des wasserwirtschaftlichen Bereiches wird seit 1998 das gesamte Straßenkanalnetz überprüft.

Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt. Anschließend daran folgt die Durchführung des Sanierungsprogrammes.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 08.03.2000

gez. J. Hölz

Wolters  
Oberbürgermeister

Hölz  
Fachbereich Stadtplanung