

Bebauungsplan Nr. 5 L der Stadt Bad Homburg v.d.H.
"Schulberg-Löwengasse-Orangeriegasse-Herrengasse"

B e g r ü n d u n g

(§ 9, Abs. 6 BBauG)

Um die städtebauliche Entwicklung in der Bad Homburger Innenstadt zu ordnen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 6.12.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Innenstadt" beschlossen. Aus arbeitstechnischen Gründen wurde der Geltungsbereich in einzelne Quartiere (A - N) aufgeteilt. Unter Auswertung des Prognos-Gutachtens wird nach eingehender Bestandsaufnahme und Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen das Bebauungsplanverfahren für die einzelnen Quartiere gesondert durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 L liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 12. Er wird durch die Straßen Schulberg/Louisenstraße-Löwengasse-Orangeriegasse-Herrengasse begrenzt. Die o.a. Straßenabschnitte liegen mit ihren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf von 1975, der am 11.12.1975 und am 26.2.1976 beschlossen wurde, entwickelt.

Das Ziel der Planung geht dahin, einerseits eine Entkernung vorzunehmen und andererseits Möglichkeiten zur sinnvollen Ergänzung bzw. Erneuerung der Bausubstanz anzubieten. Hierbei wurde die Planung insbesondere an den historischen Stadtgrundriß (Blockstruktur) angelehnt.

Ausgehend von der bestehenden Nutzung und der zentralen Bedeutung werden die an den Marktplatz und an die Fußgängerzone Louisenstraße grenzenden Baugrundstücke als Kerngebiet festgesetzt. Jedoch wird im Hinblick auf die für Wohnzwecke besonders geeignete zentrale Lage gemäß § 7, Abs. 2, 7., Baunutzungsverordnung, die Möglichkeit offengehalten, ab dem 1. OG Wohnungen zuzulassen. Der übrige Bereich wird der heutigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sind abhängig von der Struktur des Bestandes und von den Anforderungen an die Stadtgestaltung. Insbesondere sind hierbei die Aspekte des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Für die Grundstücke im Bereich der Ecken Schulberg-Herrengasse und Herrengasse-Orangeriegasse werden daher gemäß § 10, Abs. 8 Baunutzungsverordnung, die Höchstwerte des § 17, Abs. 1, Spalte 3 und 4 Baunutzungsverordnung, überschritten. Diese Werte

resultieren aus den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bindungen an die Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit den geringen Grundstücksgrößen.

Grundsätzlich ist bei der Sanierung der Innenstadt davon auszugehen, daß der Bedarf an Einstellplätzen nur zum Teil auf den Grundstücken selbst gedeckt werden kann. Der Mehrbedarf muß in öffentlichen Anlagen abgelöst werden.

Es ist vorgesehen, in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, unter dem Schloßplatz eine Tiefgarage zu bauen (siehe Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.9.1975). In dieser Tiefgarage können fehlende Einstellplätze des Quartiers L untergebracht werden.

Der Bebauungsplan setzt Flächen fest, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind, um die rückwärtige Erschließung der Einzelhandelsbetriebe im gesamten Quartier zu ermöglichen. Außerdem ergeben sich weitere Möglichkeiten der gemeinschaftlichen Nutzung, wie die Einrichtung von Stellplätzen und Freiflächen (Spielplatz, Cafe, Garten).

Die angestrebte Verkehrslösung im Bereich des Bebauungsplanes sieht vor, die Durchfahrtsmöglichkeit in der Orangeriegasse zu unterbinden. Der Bebauungsplan unterstützt dieses Ziel insofern, daß der bestehende Engpass im Bereich des Anwesens Louisenstraße 7 beibehalten wird. Hier sollte eine Fahrzeugsperre durch Pfosten entstehen. Der westliche Teil der Orangeriegasse soll über die Herrengasse, der östliche Teil über die Löwengasse, erschlossen werden.

Die Louisenstraße soll bis zur Einmündung der Haingasse, im Zusammenhang mit dem Marktplatz, als Fußgängerzone ausgebaut werden. Das schließt eine Anlieferung mit größeren Fahrzeugen über die Louisenstraße zu bestimmten Zeiten nicht aus.

Durch die Bindungen an die Stadtgestaltung und an die Denkmalpflege enthält der Bebauungsplan neben den Festsetzungen nach § 9, Abs. 1, Bundesbaugesetz auch nach § 9, Abs. 2, Bundesbaugesetz bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für Dachformen und Firststrichtungen sowie für bestimmte Arten von Einfriedigungen. Diese Gestaltungsvorschriften ergänzen und konkretisieren die Vorschriften der "Satzung über die Erhaltung historisch und städtebaulich wertvoller Straßenräume und Bauwerke sowie die Bebauung und Bauunterhaltung in Teilbereichen der Alt- und Innenstadt der Stadt Bad Homburg v.d.H."

Zur Durchführung der Planung werden im westlichen Geltungsbereich bodenordnende Maßnahmen in geringem Umfang notwendig.

Durch Grunderwerb und Ausbaukosten im Bereich Orangeriegasse entstehen der Stadt Bad Homburg voraussichtlich überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von 400.000,-- DM.

Bad Homburg v.d.H., den 27.09.1976

Der Magistrat

Stadtplanungsamt

Dezernat V


Dipl.-Ing. Lotz
Leiter des Stadtplanungsamtes


Dipl.-Ing. Kattenborn
Stadtbaurat

Bebauungsplan Nr. 5 L der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
"Schulberg-Löwengasse-Orangeriegasse-Herrengasse"

Ergänzung zur Begründung vom 27.9.1976

Zur Art der baulichen Nutzung:

Im Rahmen der Behandlung der Bedenken und Anregungen wurde den Bedürfnissen der Einzelhandelsbetriebe an der Louisenstraße Rechnung getragen und die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der Planfassung vom 27.9.1976 erweitert. Dadurch entsteht die Möglichkeit, die Betriebsflächen in den Erdgeschossen zu vergrößern. An der Ausweisung des Kerngebietes im Bereich Marktplatz wurde festgehalten, da hier Art und Maß der Nutzung sowie die Bauweise durch den Bestand begründet sind.

Zur Verkehrsplanung:

Die Abwägung der Überlegungen zur Verkehrsführung in der Orangeriegasse hat ergeben, daß zur Unterbindung des Durchgangsverkehrs die aus dem Generalverkehrsplan entwickelte Verkehrsführung beibehalten wird. Zur Durchführung der entsprechenden verkehrslenkenden Maßnahmen ist es erforderlich, daß an der Einmündung Orangeriegasse-Löwengasse ein Wendeplatz eingerichtet wird. Hierfür setzt der Bebauungsplan die erforderliche Straßenverkehrsfläche fest. Es wird beabsichtigt, neben dem Wendeplatz auch eine großzügige Fußgängerfläche anzulegen.

Durch diese angestrebte städtebauliche Raumbildung und zur Verbesserung der Grundstückszufahrten wird die Beanspruchung privater Flächen notwendig. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich auch die Verlegung der Transformatorenstation des Elektrizitätswerkes. Im Bebauungsplan wird hierfür eine Ersatzfläche auf dem Grundstück Louisenstraße 9 festgesetzt.

Die Beanspruchung der privaten Flächen wird auf ein Mindestmaß beschränkt.

Zur Entkernung und Neuordnung des Quartiers:

Zur Entkernung und Neuordnung des Quartiers wird besonders im westlichen Planbereich nach Abschluß der Bauleitplanung eine Umlegung geringen Ausmaßes erforderlich. Die Grundstücke sollen hierbei lediglich einen günstigeren Zuschnitt erhalten. Ein Flächenabzug ist im allgemeinen nicht damit verbunden.

Bei dieser Neuordnung müssen Nebengebäude abgerissen werden. Um zu gewährleisten, daß hierfür ggf. Ersatz geschaffen werden kann, wird im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, daß im Einzelfalle eingeschossige Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

Zur Spielplatzfrage:

Da es sich bei den Bebauungsplänen Nr. 5A - N "Innenstadt" um kleine Blockpläne handelt, ist die Kinderspielplatzfrage nicht im einzelnen Plan zu lösen. Zur Ermittlung der genauen Bedarfswerte ist eine übergreifende Grundlagenplanung erforderlich. Ein Spielplatzentwicklungsplan ist zur Zeit in Arbeit.

Man kann jedoch bereits davon ausgehen, daß der Bedarf des Quartiers 5 L durch den vorhandenen Spielplatz am Schloßplatz, der sich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließt, gedeckt wird. Diese Anlage kann jedoch allenfalls der Altersgruppe von 4 - 8 Jahren zugeordnet werden. Für die Altersgruppe ab 8 Jahren steht in ca. 400 m Entfernung die Spiel- und Sportanlage an der Sandelmühle zur Verfügung.

Gestaltungsvorschriften:

Die in der Begründung vom 27.9.1976 erwähnten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für Dachformen und Firstrichtungen sowie für die Anlage von Einfriedigungen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gemäß § 118 der Hessischen Bauordnung gesondert als Satzung beschlossen. Im Bebauungsplan wird auf diese Satzung hingewiesen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 17.11.1977

Stadtplanungsamt

DEZERNAT V

(Dipl.-Ing. Totz)
Leiter des Stadtplanungsamtes

Dipl.-Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat

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

Lotz
Dipl.-Ing.

**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 L
"Schulberg/Löwengasse/Orangeriegasse/Herrngasse"
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

Der Bebauungsplan Nr. 5 L "Schulberg/Löwengasse/Orangeriegasse/Herrngasse" in seiner Fassung vom 19.03.1985 setzt im Bereich Schulberg/Herrngasse eine Fläche fest, die zur rückwärtigen Erschließung der angrenzenden Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten ist.

Des weiteren enthält der Bebauungsplan in dieser Fassung Festsetzungen, die eine Verbreiterung der Orangeriegasse im Bereich der Grundstücke Orangeriegasse 2 und 4 sowie Louisenstraße 3 und 5 vorsehen.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß vom 11.05.1987 ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Die Bodenordnung wurde mit den Beteiligten einvernehmlich erörtert. Hierbei wurde für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke am Schulberg und an der Herrngasse ein günstiger und flächensparender Zuschnitt ausgearbeitet, der der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt wird.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 L war die Orangeriegasse als Einbahnstraße von der Löwengasse zur Herrngasse hin befahrbar. Es bestand damals die Absicht, die Orangeriegasse in 2 Stichstraßen zu teilen, die jeweils von der Löwengasse und der Herrngasse aus erschlossen werden sollten. Um auf diesen Stichstraßen einen ungehinderten Gegenverkehr zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan die Verbreiterung der Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsführung in Form von 2 Stichstraßen wurde in der Orangeriegasse jedoch bereits kurz nach Aufstellung des Bebauungsplanes eingerichtet, ohne den Querschnitt zu verändern. Diese Verkehrsregelung hat sich bewährt. Es hat sich gezeigt, daß eine Verbreiterung der Straße nicht notwendig ist. Auch bei Ausschöpfung der noch bebaubaren Flächen an der Orangeriegasse wird die Verkehrsbelastung nur unbedeutend ansteigen. Im geänderten Bebauungsplan wird auf die Verbreiterung der Orangeriegasse zugunsten des historisch geprägten Straßenbildes verzichtet.

Bad Homburg v.d.Höhe, 17.06.1999

.....
Dezernat I

Wolters
Oberbürgermeister

.....
Fachbereich Stadtplanung

Hölz
Fachbereichsleiter