

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 26 „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg, Urseler Straße“

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1.0 Geltungsbereich**

### **2.0 Rechtsgrundlagen, Planungsanlass, Planungsziel**

### **3.0 Bestand**

3.1 Allgemein

3.2 Nutzung

3.3 Gebäude und Stadtbild

3.4 Freiflächen

3.5 Verkehrserschließung / Stellplätze

3.6 Eigentumsverhältnisse

### **4.0 Planung**

4.1 Bebauung und Nutzung

4.2 Verkehr / Stellplätze

4.3 Freiflächen

### **5.0 Erschließung, Entsorgung**

5.1 Heilquellen- und Wasserschutzgebiete

5.2 Gas, Wasser, Strom, Fernmeldeanlagen

5.3 Abwasserbeseitigung

5.4 Hochwasserabflüsse

5.5 Altlasten

5.6 Immissionen

### **6.0 Landschaftsplanerischer Beitrag**

## **Begründung**

Zum Bebauungsplan Nr. 26 "Frölingstraße, Schleißenstraße, Schaberweg, Urseler Straße"

### **1.0 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flure 19 und 20. Er wird begrenzt im Norden durch die Frölingstraße, im Osten durch die Schleißenstraße, im Süden durch den Schaberweg und im Westen durch die Urseler Straße. Die Frölingstraße ist Bestandteil des Geltungsbereiches.

### **2.0 Rechtsgrundlagen, Planungsanlass, Planungsziel**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 26 liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof von Bad Homburg. Vorherrschende Nutzungsart ist, wie auch in einem Teil der angrenzenden Baugebiete, eine Mischung von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen. Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes von 1987 ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Seit einiger Zeit lässt sich vor allem entlang der Frölingstraße, aber auch im Planungsgebiet selbst eine wachsende Umstrukturierung feststellen: Es entstehen in zunehmenden Maße durch Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. durch Neubebauung unter Ausnutzung noch vorhandener Flächenreserven neue Dienstleistungseinrichtungen mit teilweise anspruchsvoller Architektur. Die verkehrsgünstig erschlossene Übergangszone zwischen Innenstadt und dem Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie, in der das Planungsgebiet liegt, gewinnt zunehmend an Attraktivität. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und hierfür das Planungsrecht geschaffen werden.

### **3.0 Bestand**

#### **3.1 Allgemein**

Das Nord-Süd ausgerichtete, langgestreckte Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 6,3 ha, davon ca. 5,5 ha Baugrundstücksflächen und ca. 0,8 ha öffentliche Verkehrsflächen. Das Gebiet ist weitgehend eben. Im Norden grenzt es über eine Länge von 180 m an eine Wohnbebauung, an das Humboldt Gymnasium und an die Georg Kerschensteiner Schule. Nach Süden bildet teilweise die in Tieflage geführte Trasse der Bundesbahn und teilweise das sich anschließende Gewerbegebiet die Begrenzung. Die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Baugebiete sind jeweils durch Verkehrsflächen getrennt.

#### **3.2 Nutzung**

Das Gebiet wird z.Zt. mit einem Anteil von ca. 75% der Gesamtfläche vorwiegend gewerblich genutzt, wobei das ehemalige Vickersgelände mit ca. 2,2 ha und die Grundstücke der Firma Ringspann GmbH mit ca. 1,1 ha die größten Flächenanteile darstellen. Die Firma Ringspann GmbH will auch zukünftig im Planungsgebiet bleiben und beabsichtigt eine Erweiterung. Das Grundstück der ehemaligen Firma Vickers, das

ca. 40 % des Plangebietes umfasst, liegt brach und steht für eine umfassende Neuentwicklung zur Verfügung. Die restlichen Gewerbeflächen sind in erster Linie mit Bürogebäuden bebaut.

Die Wohnbebauung beschränkt sich auf ein 8 - 9-geschossiges Wohnhaus in der Frölingstraße 53, die denkmalgeschützte Bebauung an der Urseler Straße sowie die nördlich der Frölingstraße angrenzenden Gebäude. Ein Teil der Erdgeschosse dieser Wohngebäude wird gewerblich genutzt. Die momentane Ausnutzung, bezogen auf das Gesamtgebiet, ist mit einer GRZ von 0,21 und einer GFZ von 0,47 relativ gering.

### **3.3 Gebäude und Stadtbild**

Der Gebäudebestand im Planungsgebiet ist sehr unterschiedlich. Die großflächigen Produktions- und Lagerhallen der Firma Ringspann wechseln mit 4 - 5geschossigen Verwaltungsgebäuden und kleinteiliger Wohnbebauung, mit einem 8 - 9geschossigen Wohngebäude und einer Sporthalle. Vorherrschende Dachform ist das Flachdach. Mit Ausnahme der ehemaligen Wohnsiedlung an der Urseler Straße ist kein homogenes Stadtbild vorhanden. Die Straßenräume sind in erster Linie durch parkende Autos charakterisiert, stadträumliche Begrenzungen sind nur in wenigen Bereichen vorhanden. Verstärkt wird dieses Erscheinungsbild durch das seit Jahren brachliegende Vickersgelände. Insgesamt ergibt sich aus der heterogenen Bausubstanz in Verbindung mit den ungeordneten Freiflächen ein unausgewogenes Stadtbild, das in Maßstab und Charakter der exponierten Lage im Stadtgebiet gerecht wird.

### **3.4 Freiflächen**

Abgesehen von dem unbebauten Vickersgelände ist der unversiegelte Freiflächenanteil im Planungsgebiet, bedingt durch die vorhandenen Nutzungen, insgesamt relativ gering und von unterschiedlichster Qualität. Ca. 70 % der Flächen sind überbaut bzw. befestigt. Größere, zusammenhängende Grünflächen mit vereinzelt bepflanzten Bäumen befinden sich vor allem auf den Grundstücksflächen mit Wohnbebauung. Im Innenbereich und entlang der Urseler Straße sind einzelne Bäume als erhaltenswert einzustufen.

### **3.5 Verkehrserschließung / Stellplätze**

Das Planungsgebiet wird durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen und ist über die Frölingstraße und den Schaberweg direkt an die Innenstadt und den Bahnhof angebunden. Die notwendigen Stellplätze und Garagen der Bewohner und Beschäftigten befinden sich auf den privaten Grundstücken. Der Straßenraum wird zusätzlich zum Parken genutzt, wobei ein Teil der Stellplätze auf privaten Grundstücken direkt von der Straße aus erschlossen wird (senkrecht Parken an der Frölingstraße, an der Urseler Straße und am Schaberweg). Insgesamt besteht ein Angebot von ca. 320 Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und ca. 150 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück mit der Sporthalle (Flurstück 2/5) ist im Eigentum des Hochtaunuskreises Bad Homburg. Die Grundstücke mit der Wohnsiedlung an der Urseler Straße (Flurstücke Nr. 110/1 und 45/7) sowie ein kleines Grundstück mit einer Umformerstation an der Frölingstraße (Flurstücke Nr. 104/9) sind Eigentum der Stadt Bad Homburg. Alle

übrigen Grundstücke des Planungsgebietes sind in Privatbesitz.

#### 4.0 Planung

Die Grundzüge der Planung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 sehen im wesentlichen folgende Ziele vor:

- Erhaltung und Neuordnung der bestehenden Gewerbegrundstücke im westlichen Teil des Plangebietes.
- Ausbau des restlichen Plangebietes zu einem Standort für nicht störende Betriebe des Dienstleistungssektors als Hauptnutzung.
- Erhaltung und Sicherung der denkmalgeschützten Wohnanlage an der Urseler Straße verbunden mit Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität.
- Betonung und Ausbau der Randbebauung entlang der Frölingstraße und des Schaberweges als prägnante Raumkante.
- Betonung der städtebaulich wichtigen Kreuzung Schlußnerstraße/Frölingstraße.
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, verbunden mit gestalterischen Maßnahmen. Umgestaltung der Frölingstraße.

#### 4.1 Bebauung und Nutzung

Der westliche Teil des Plangebietes ist in seiner Struktur und Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet weitgehend festgelegt.

Die denkmalgeschützte Wohnsiedlung an der Urseler Straße wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der besonderen Eigenart dieser Siedlung Rechnung getragen werden. Trotz der relativ großen Freiflächen wird eine Nachverdichtung durch Neubebauung nicht angestrebt. Im Bebauungsplan sind dementsprechend keine zusätzlichen überbaubaren Flächen ausgewiesen. Die Freiflächen sind notwendiger Ausgleich für die Belastung durch die stark befahrene Urseler Straße, zumal die meisten Gebäude mit ihrer Westfassade zur Straße orientiert sind. Gleichzeitig dienen sie als Abstandsfläche und Pufferzone zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken.

Das sich östlich anschließende Gebiet mit teilweise neuwertiger Bebauung wird fast ausschließlich gewerblich genutzt und ist dementsprechend im Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Zeit bestehen konkrete Planungsabsichten der Firma Ringspann, sich auf dem Gelände zu erweitern. Die im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen und Dimensionierungen für die maximal überbaubare Fläche und eine abgestufte Höhenentwicklung mit 4 Geschossen am Schaberweg und an der Frölingstraße sowie Gebäuden mit einer maximalen Traufhöhe von 12,50 m im Innenbereich berücksichtigen diese Planungsabsichten und lassen genug Spielraum für künftige Entwicklungen. Für die wirtschaftlich wenig genutzten Grundstücke Schaberweg 36 und 38 wird die gleiche Zweckbestimmung ausgewiesen, um eine Weiterentwicklung oder sinnvolle Neuordnung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die GFZ wird auch hier auf 1,56 festgesetzt.

Im Gegensatz zur westlichen Hälfte des Plangebietes, das in seiner städtebaulichen Entwicklung stark eingeschränkt ist, besteht für den Ostteil des Plangebietes die Möglichkeit einer umfassenden Neuordnung und einer grundsätzlichen Neustrukturierung dieses verkehrsgünstig und zentral gelegenen Bereiches. Entsprechend der schon vorhandenen Entwicklungstendenz entlang der Frölingstraße ist dieser Bereich als Standort für nicht störende Betriebe des Dienstleistungssektors vorgesehen. Dementsprechend sind im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 8 (2) 2 BauNVO nur Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie als Ausnahme Wohnungen entsprechend § 8 (3) Nr.1 BauNVO zulässig. Für flächenintensive umfassende Gewerbenutzung steht ein großes zusammenhängendes Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft südlich des Planungsgebietes zur Verfügung.

Innerhalb dieser gewerblich genutzten Flächen bildet das Wohnhochhaus Frölingstraße 53 einen Fremdkörper. Wenngleich die in der Vergangenheit bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und produzierendem Gewerbe auf dem Vickers-Areal zukünftig durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschwächt werden, soll auch hier entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes langfristig auf eine Wohnnutzung verzichtet werden.

Entsprechend der allgemeinen Zielvorstellung, die Straßenräume baulich zu fassen, sind die Gebäudelängsseiten der straßenbegleitenden Bebauung parallel zur Frölingstraße und zum Schaberweg festgesetzt. Wegen der bedeutsamen Lage des Planungsbereiches im Stadtgebiet gewinnt vor allem die Bebauung entlang der Frölingstraße ein besonderes Gewicht für das Stadtbild. Daher liegt es im öffentlichen Interesse, dass sie sorgfältig entworfen und realisiert wird.

Aus diesem Grund und um die Geschlossenheit des Erscheinungsbildes im Verlauf der Straßenansichten zu gewährleisten, werden Gliederung der Gebäude, Anordnung und Gestaltung der Staffelgeschosse sowie Festsetzungen der straßenzugewandten Freiflächen in der Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen genau definiert. Um ein Maximum an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit für eine zukünftige Planung zu erreichen, wird auf eine vorgehende und differenzierte Gliederung in Form von Baufenstern weitgehend verzichtet.

Ausnahmen bilden lediglich die parallel zur Frölingstraße und zum Schaberweg liegende Randbebauung auf dem Ringspangelände sowie die Bebauung in der Sichtachse der von der Innenstadt her führenden Schleußnerstraße. In dieser Blickachse wird durch Festlegung von Raumkanten ein Platz definiert, in dessen Verlängerung ein Baufenster für eine städtebauliche Dominante festgelegt wird. Im Gegensatz zu den übrigen Gewerbegebieten im Plangebiet, wo die Gebäudehöhe auf maximal 19,0 m (Traufhöhe Staffelgeschoss) festgesetzt ist, wird hier für die den Platz begrenzende Eck- bzw. Kopfsituation auf einer Fläche von maximal 500 qm eine Traufhöhe von 22 m für das Staffelgeschoss zugelassen.

#### 4.2 Verkehr / Stellplätze

Im April 2000 wurde ein erstes Verkehrsgutachten erstellt, dessen Zweck die Untersuchung der Auswirkungen der durch die geplanten Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Vickersgelände induzierten Verkehre auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie auf die lichtsignalgeregelten Knotenpunkte in der näheren Umgebung. Des Weiteren wurde in einer Machbarkeitsstudie vom September 2000 untersucht, unter welchen Voraussetzungen ein Ausbau der Frölingstraße zwischen Urseler Straße und

Zweirichtungsbetrieb zu realisieren ist. Dadurch sollte u.a. eine Entlastung der Knotenpunkte im Geltungsbereich erreicht werden, insbesondere da diese nach der Umgestaltung dieses Gebietes wesentlich mehr Verkehr aufzunehmen hätten. In einer weiteren Untersuchung vom August 2001 sollte ein Parkraumkonzept für den Geltungsbereich unter Beibehaltung des Einrichtungsverkehrs und dem Verzicht auf Grunderwerb entwickelt und geprüft werden, ob die angrenzenden Knotenpunkte zukünftig die erhöhten Verkehrsbelastungen aufnehmen können. Es handelt sich um die Knotenpunkte Urseier Straße/Frölingstraße, Urseier Straße/Schaberweg und Schleißnerstraße/Frölingstraße.

Trotz des mit der geplanten Verdichtung einhergehenden höheren Verkehrsbelastung sollte die geplante beidseitige Bepflanzung mit Baumreihen entlang der Straße möglich bleiben und damit ein auch für die Wohnbebauung nördlich der Frölingstraße angenehmer, alleenartiger Charakter entstehen. Hierfür werden die Baugrenzen entlang der Frölingstraße auf die für einen möglichen Ausbau erforderliche Breite zurückgesetzt.

Mit der durch den Bebauungsplan angestrebten Verdichtung ergibt sich eine neue Qualität der Stadtstruktur. Bei einem möglichen Zuwachs von ca. 35.000 qm Bruttogeschoßflächen für Dienstleistungsnutzung auf dem ehemaligen Vickersgelände und weiteren ca. 20.000 qm BGF durch Nachverdichtung bzw. Neubebauung auf vorhandenen Grundstücken sind nach der Stellplatzsatzung Bad Homburgs zusätzlich zu den ca. 470 vorhandenen Stellplätzen auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum ca. 1.000 weitere nachzuweisen. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Entlang der Urseier Straße sind, soweit die Fahrbahnränder nicht durch Grundstückszufahrten in Anspruch genommen werden, bereichsweise Senkrechtparkstreifen auf den Privatgrundstücken ausgewiesen, die durch Stellplätze bzw. Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ergänzt werden. In der Frölingstraße sind Längsparkstreifen für den öffentlichen Stellplatzbedarf vorgesehen. Der Parkplatz vor den Wohnhäusern Frölingstraße 30 – 40 soll ggf. zu einem Anwohnerparkplatz umgebaut und die Stellplätze verkehrsgerecht neu organisiert werden. Durch Bepflanzung mit Baumreihen, die gleichzeitig der Gliederung und Beschattung der Verkehrsflächen dienen, wird eine ausreichende Begrünung im Verkehrsraum gesichert, die auch zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

#### 4.3 Freiflächen

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes, der Freiraumqualität und des Stadtbildes sollen trotz teilweiser Verdichtung im Geltungsbereich die vorhandenen Grün-, Pflanz- und Freiflächen weitgehend erhalten und durch neue Begrünung ergänzt werden. Die sich durch die Neubebauung und die festgesetzte GRZ ergebenden nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sollen gärtnerisch angelegt bzw. bei Zufahrten, Stellplätzen etc. mit versickerungsfähigem Material befestigt werden. Tiefgaragen außerhalb vom Gebäuden erhalten eine Bodendeckung von mindestens 0,8 m, um eine Begrünung zu gewährleisten.

Diese Maßnahmen entsprechen dem über den Geltungsbereich hinausgreifenden weiträumigen Gesamtkonzept der Stadt Bad Homburg zur Begrünung öffentlicher Straßen- und Platzräume. Dementsprechend sind im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen über die Gestaltung eingetragen.

## **5.0 Erschließung, Entsorgung**

### **5.1 Heilquellen- und Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile“ der Stadt Bad Homburg sowie in der Zone C + D (quantitative Zone) der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg.

### **5.2 Gas, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen**

Das Gebiet ist bebaut und wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

Die bestehende Bebauung ist ausreichend mit elektrischer Energie versorgt. Für die Versorgung der Neubebauung des ehemaligen Vickers-Geländes muss bei der Erarbeitung eines konkreten Bebauungskonzeptes im Lastschwerpunkt ein Platz zur Errichtung einer Transformatorenstation eingeplant werden.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Hochbehälter Elisabethenschneise mit einem Druckniveau von 252 m über NN, sodass in dem Gebiet mit einem Versorgungsdruck von rd. 7,7 bar gerechnet werden kann. Die Löschwasserversorgung ist durch ein System von vernetzten Hauptleitungen mit den Dimensionen DN 150 und DN 200 sichergestellt.

Gemäß eines Magistratsbeschlusses vom 05.04.1988 wird in Absprache mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend wird ein mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

Über den westlichen Bereich des ehemaligen Vickersgrundstückes verläuft die Richtfunkschneise Bad Homburg – Oberursel der Telekom.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich mit Kanalisation erschlossen. Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist gesichert. In der Frölingstraße ist ein Trennsystem vorhanden (Schmutzwasser DN 200/ Regenwasser DN 300), im Schaberweg befindet sich ein Mischwasserkanal DN 500 bis DN 700. Im Rahmen des vorliegenden Generalentwässerungsplanes (GEP) ist die Leistungsfähigkeit der entsprechenden Sammler dokumentiert. Dem GEP ist zu entnehmen, dass der Schmutzwasserkanal DN 200 in der Frölingstraße teilweise hydraulisch überlastet ist, der Mischwasserkanal DN 500 bis 700 im Schaberweg ist für die vorgesehene Bebauung ausreichend dimensioniert. Die vorgesehene Bebauung des Baugebietes ist in die Einzugsgebiete der betroffenen Regenentlastungsanlage eingerechnet.

### **5.4 Hochwasserabfluss**

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden die Bestrebungen verdeutlicht, im

Geltungsbereich trotz Neubebauung einen hohen Anteil an gärtnerisch gestalteten Freiflächen zu gewährleisten und dadurch die Bodenversiegelung gering zu halten. Zusätzlich werden Teile der bestehenden Freiflächen durch Festsetzungen mit Bindung an die Bepflanzung erhalten bzw. ausgebaut. Da innerhalb der Freiflächen des Geltungsbereiches geschlossene Bitumen- und Betonbefestigungen nur in Ausnahmefällen zulässig sein sollen und ansonsten versickerungsfähige Materialien zu verwenden sind, wird insofern im Sinne einer verbesserten Regelung des Hochwasserabflusses der Abfluss von Oberflächenwasser in das Kanalsystem eingeschränkt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist mit keiner Steigerung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen. Vielmehr kann durch die beabsichtigten Maßnahmen bei durchschnittlich zu erwartenden Wetterlagen im Mittel eine Verbesserung erwartet werden.

### 5.5 Altlasten

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird das Grundstück der Firma Vickers überplant. Innerhalb dieses Planbereiches wird die mit Bescheid vom 2.2.1998 genehmigte Sanierung des Grundwassers durch die Firma Vickers durchgeführt. Hier befinden sich daher diverse Grundwassermeßstellen, die zu erhalten und bei Gebäudeplanungen zu berücksichtigen sind.

### 5.6 Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Lärm des Straßenverkehrs ausgesetzt, der an der Frölingstraße relevant und störend und insbesondere an der Urseler Straße sehr erheblich sein kann.

Für die denkmalgeschützte Wohnbebauung entlang der Urseler Straße setzt der Bebauungsplan daher Maßnahmen zum passiven Lärmschutz fest. Zu dem angrenzenden Gewerbegebiet hin dienen die begrünten Freiflächen dem Sicht- und Immissionsschutz (5 m breite Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern entlang der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Gewerbegebiet).

Im Bereich der Frölingstraße bewegen sich die Werte zur Zeit im Bereich der relevanten Richtwerte bzw. einer Überschreitung bis zu 6 dB(A). Da zu befürchten ist, dass sich eventuell bei einer Neubebauung durch Reflexion des Lärms an den neuen Baukörpern signifikante Erhöhungen für die gegenüberliegende Bebauung ergeben, werden bei der Planung von Bauvorhaben entsprechende Untersuchungen und daraus resultierende geeignete Maßnahmen, z.B. besondere Ausführung der Fassade, gefordert.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die elektrifizierte Bahnstrecke. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen laut Hinweis der DB Netz Immissionen, die zu Störungen führen können.

### 6.0 Landschaftsplanerischer Beitrag

Für das Planungsgebiet wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet, der den Bestand der Freiflächen und die natürlichen Grundlagen erfasste und bewertete. Mögliche Eingriffe in Natur- und Landschaft wurden ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen sowie Festsetzungen von landschaftspflegerischen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen sowie Festsetzungen von landschaftspflegerischen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Im Juli 2000 erfolgte die Kartierung der Freiflächen, dabei wurden die Standard-Nutzungstypen nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen von 1995 zu Grunde gelegt.

Bestimmend für das Gebiet sind die Flächen des ehemaligen Vickersgeländes, die inzwischen weitgehend mit Ruderalpflanzen (35 % der Gesamtfläche Planungsgebietes) bewachsen sind. Vorherrschend ist der Wiesenfuchsschwanz. Daneben finden sich Glatthafer, Ackerkratzdistel, Brennnessel, Große Klette, Kanadische Goldrute, Weidenröschen und Beifuss. Stellenweise ist das Aufkommen von Salweide und Birke (Pioniergehölze) sowie Robinien und Brombeergebüsch erkennbar.

Die restlichen Flächen sind überwiegend bebaut oder versiegelt. Auf den vorhandenen Gewerbeflächen befinden sich gärtnerisch angelegte Grünanlagen mit einigen erhaltenswerten Einzelbäumen. Zur Wohnbebauung an der Schleußnerstraße und an der Urseler Straße gehören Hausgärten unterschiedlicher Qualität. Entlang der Strassen um die denkmalgeschützte Wohnbebauung an der Urseler Straße stehen Winterlinden, die insbesondere wegen ihrer stadtbildprägenden Funktion erhaltenswert sind.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation kann davon ausgegangen werden, dass die Tierwelt im Planungsgebiet aus Arten ohne spezielle Umweltansprüche (Ubiquisten) besteht. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt. Schützenwerte Arten oder Arten der Roten Listen konnten während der Kartierung der Pflanzen und Biotope nicht festgestellt werden.

Insgesamt ist das Planungsgebiet derzeit von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Ruderalflächen auf dem ehemaligen Vickers-Gelände würden allerdings bei weiterer ungestörter Entwicklung für die Tier- und Pflanzenwelt einen höheren Wert bekommen.

Klimatisch gesehen ist das Planungsgebiet von geringer Bedeutung für die weitere Umgebung, allerdings sind die Freiflächen und Gehölze von bioklimatischer Bedeutung für das Planungsgebiet selbst. Sie liefern einen Beitrag zur Frischluftbildung (Sauerstoffproduktion, Staubfilterung) und zu ausgeglichenen Temperaturverhältnissen (Beschattung, Verdunstung).

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff gemäß § 5 HENatG, da unversiegelte Flächen bebaut und Vegetationsflächen zerstört werden. Zur Minderung und zum Ausgleich dieses Eingriffes sowie zur allgemeinen freiraumplanerischen Aufwertung sind folgende Ziele der Landschaftsplanung bei der Planung zu berücksichtigen:

- Weitgehender Erhalt der erhaltenswerten Einzelbäume und der bestehenden Grünanlagen und Hausgärten.
- Entwicklung innerstädtischen Grüns
- Großzügige Gestaltung der Straßenräume mit Alleebäumen
- Erhalt der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen der Grünflächen

Durch die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen

- zur Gestaltung der mit Gehrecht zu belastenden Flächen (öffentlicher Durchgang von der Frölingstraße zum Schaberweg),

- zur Begrünung der Tiefgaragen und Flachdächer,
- zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie
- zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

werden Maßnahmen zur Umsetzung der landschaftsplanerischen Ziele gewährleistet.

Hervorzuheben sind hier insbesondere die Festsetzung einer einheitlichen Bepflanzung der Frölingstraße und des Schaberweges mit großkronigen Bäumen sowie die Festsetzung einer Sicht- und Immissionschutzpflanzung zwischen der denkmalgeschützten Wohnbebauung an der Urseler Straße und den angrenzenden Gewerbeflächen.

Der durch die geplante Bebauung verbundene Eingriff gemäß § 5 HENatG wird durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen ausgeglichen.

Lediglich für die Bebauung der auf dem ehemaligen Vickersgelände entstandenen Ruderalfläche erfolgt kein funktionaler Ausgleich. Hier handelt es sich allerdings um eine Fläche, die bis 1997 bebaut und fast vollständig versiegelt war. Eine Wiederbebauung der Flächen stand sowohl aufgrund der übergeordneten Planungen als auch der Planungsabsichten der Stadt nie in Frage.

Da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, ist gemäß § 1a(3) BauGB ein Ausgleich nicht notwendig.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 10. Oktober 2001

DEZ. I

Fachbereich Stadtplanung

gez. R. Wolters

gez. J. Hölz

Oberbürgermeister

Fachbereichsleiter

Planung: AG 5 Dipl.-Ing. Architekten BDA Böttger, Klie, Pilz Darmstadt

x

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 29 "Lange Meile"  
der Stadt Bad Homburg v.d.H.

Der Planungsbereich liegt im Süden der Stadt am südlichen Ende der Langen Meile. Er umfaßt ca. 1,8 ha und ist bereits bebaut.

Im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Planungsbereich bestand ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Lange Meile" vom 24. 2. 1968. Er wurde durch Beschluß des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes Kassel - AZ: IV N 10/67 - vom 11. 9. 1968 für ungültig erklärt.

Der neue Bebauungsplan sieht die gleichen Festsetzungen wie der ungültige Bebauungsplan vor. Die vorhandene Bebauung wird in Art und Maß der Nutzung festgeschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere erforderlich, um die Voraussetzungen zum Erwerb des Straßenlandes und zum Ausbau der Langen Meile zwischen den Straßen "Auf der Schanze" und "Fabriciusring" zu schaffen.

Die voraussichtlichen Kosten für den Straßenausbau betragen ca. DM 176.000,--.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bad Homburg v.d.H., den 26. 11. 1975

Dezernat V

Stadtplanungsamt

gez. Kattenborn

gez. Lotz

(Dipl. Ing. Kattenborn)  
Stadtbaurat

(Dipl. Ing. Lotz)  
Leiter des Stadtplanungsamtes