Begründung zur 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 B „Teilbereich Kirchgasse“

Planungsanlass:

Die vorliegende Änderung bezieht sich auf das Grundstück des ehemaligen Darmstädter Hofes „Frankfurter Landstraße 77“. Dieses befindet sich im Ortskern von Gonzenheim und bildet die westliche Platzkante des Gunzoplatzes. Aufgrund dieser städtebaulich prägnanten Lage wurde seinerzeit im Zuge der städtischen Planungen zur Neugestaltung des Gunzoplatzes auch für dieses Areal ein neues Entwurfskonzept entwickelt. Auf Grundlage dieses Entwurfes wurde dann der damals rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 33 B „Teilbereich Kirchgasse“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

Der dieser Änderung zugrunde liegende Entwurf wird vom Besitzer des Grundstücks jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Da die Aussicht auf eine Realisierung dieses speziellen Konzepts nicht mehr besteht, wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Vorgaben sollen dabei für die entwurfliche Gestaltung etwas mehr Raum lassen, als beim rechtskräftigen Bebauungsplan.

Planung:

Wie oben bereits erwähnt, wird bei der jetzigen Änderung auf eine neutralere Bauform zurückgegriffen. Die ehemals geplante gerundete Großform soll durch eine straßenbegleitende, in giebel- und traufständige Baukörper gegliederte, Bebauung ersetzt werden. Hierbei wird die alte Straßenflucht des ehemaligen Darmstädter Hofes weitgehend wieder aufgenommen. Statt des flach geneigten Pult- bzw. Flachdaches sind Satteldächer vorgesehen. Durch die Gliederung der Baumassen und die traditionelle Dachform soll eine bessere Einpassung in die herkömmliche Bebauung des Ortskerns gewährleistet werden.

Was die Höhen angeht, so ist entlang der Frankfurter Landstraße ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, während das Hofgebäude, aus Rücksicht zu der niedrigeren Bebauung im rückwärtigen Bereich, um ein Geschoss reduziert wird. Für beide Baukörper werden maximale Traufhöhen und maximale Dachneigungen festgesetzt. Die Traufhöhe des straßenseitigen Gebäudes liegt hierbei ein wenig niedriger, als bei der vorhergehenden Planung und entspricht in etwa der Traufhöhe des sich weiter nördlich anschließenden Gebäudes „Frankfurter Landstraße 81“. Die Firsthöhe liegt aufgrund der Satteldachform hingegen etwas höher, als bei der vorhergehenden Planung. Um eine weitere Erhöhung des Firstes zu vermeiden, ist in der Dachgeschossebene ein Rücksprung von 2,5 m vorgesehen, so dass das Dachgeschoss auf insgesamt 10,0 m verschmälert wird. Das Hofgebäude ist aufgrund der Reduzierung auf zwei Geschosse deutlich niedriger, als bei der alten Planung.

Die bisher festgesetzte Nutzungsart „Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO“ sowie die Regelung zur Sicherung eines Wohnanteils von mind. 60% werden beibehalten. Die abschließliche Nutzung des Erdgeschosses für Läden und Schank- und Speisewirtschaften wird jedoch aufgegeben. So kann nun auch das Erdgeschoss bis zu 2/3 seiner Fläche zum Wohnen genutzt werden, die für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke vorbehaltene Fläche wird auf 240 qm reduziert. Letztere ist im oberen Drittel, gegenüber dem Gunzoplatz, angeordnet, da es sinnvoll erscheint, zur Platzfläche hin eine weniger störanfällige Nutzung anzuordnen, die darüber hinaus durch Besucherverkehr auch zur Belebung der öffentlichen Platzfläche beitragen könnte.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird beibehalten, die max. zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) entspricht ebenfalls der bisher möglichen Ausnutzung.

Was die Festsetzungen zur Begrünung angeht, so werden die Baumstandorte für Baumanpflanzungen an die geänderte Lage der Baukörper angepasst. Im rückwärtigen Bereich wird

auf Anraten der Unteren Naturschutzbehörde auf die Eintragung eines anzupflanzenden Baumes in der nordwestlichen Grundstücksecke verzichtet, da er sich zu nah an dem weiter westlich stehenden Naturdenkmal befindet.

Die in der 1. Vereinfachten Änderung getroffene Regelung zur Begrünung der Flachdächer wird fallengelassen, da nunmehr nur noch Satteldächer zulässig sind. Dafür wird gefordert, dass der Bereich der Tiefgarage, der außerhalb der Baugrenzen liegt, zu begrünen ist. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von mindestens 300 qm, was in etwa der seinerzeit für die Dachbegrünung vorgesehenen Fläche entspricht. Im alten Entwurf war im übrigen keine Begrünung der Tiefgarage vorgesehen, da sie in den öffentlichen Straßenraum hineinragte. Insofern wird der durch den Wegfall der begrüneten Dachflächen entstehende Verlust durch die geforderte Tiefgaragenbegrünung tatsächlich ausgeglichen.

Für die vorliegende Planung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. In diesem Zusammenhang wird auf die beiden vorhergehenden Absätze verwiesen, in denen das Begrünungskonzept dargelegt wird.

Durch die oben beschriebenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weswegen die erneute Änderung ebenfalls im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Bad Homburg v.d.Höhe, 09.11.2004

gez. Jungherr

.....
Dezernat I

Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

gez. Hölz

.....
Fachbereich Stadtplanung

J. Hölz
Fachbereichsleiter