

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 B "Louisenstraße/  
Thomasstraße/Dorotheenstraße/Waisenhausstraße"

### Einführung:

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 Prognosegutachtens wird nach eingehender Bestandsaufnahme und Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen das Bebauungsplanverfahren für die einzelnen Quartiere gesondert durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 16. Er wird durch die Straßen - Louisenstraße/Thomasstraße/Dorotheenstraße/Waisenhausstraße - begrenzt.

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

### Ziel des Bebauungsplanes:

Das Ziel der Planung geht dahin, die vorhandene Struktur der straßenseitigen Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung in weiten Teilen festzuschreiben sowie die baulichen Nutzungen der Innenbereiche neu zu gliedern und Möglichkeiten der städtebaulichen Neuordnung aufzuzeigen.

Der Bebauungsplanvorentwurf dient damit im wesentlichen der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses, der durch barocke Elemente geprägt wird.

Die städtebauliche Neuordnung des Quartiers ist besonders im südlichen Planbereich zwischen dem Parkhaus Stadtmitte und der Thomasstraße geboten.

Richtungsweisend für die Entwicklung in diesem Bereich sind einerseits die spezielle topographische Situation und andererseits die Bindung durch die angrenzenden Bebauungen. Außerdem ergeben sich Vorgaben durch die Forderung, den gesamten Bereich Louisenstraße und Thomasstraße von der Dorotheenstraße aus rückwärtig zu erschließen.

Die Höhenaufnahme zeigt, daß der rückwärtige Bereich des Eckgrundstückes mit geringen Schwankungen nahezu eine Ebene mit einem mittleren Niveau von 182,00 m über NN bildet. Wird dieses Niveau bis in den Eckbereich verlängert, so ergibt sich hier ein Sockelgeschoß, das sich zur Thomasstraße und zur Dorotheenstraße hin öffnet. Hinter diesem Sockelgeschoß kann sich eine Tiefgarage anschließen, die sich einerseits in Richtung Parkhaus Stadtmitte und andererseits bis zur Bebauung an der Louisenstraße und der Thomasstraße erweitern läßt.

Durch die Nivellierung des Geländes mittels o. g. Sockelgeschoß kann darüber die aufgehende Bebauung unabhängig von der Topographie errichtet werden. Der B-Plan-Entwurf sieht eine Eckbebauung vor. In der Thomasstraße wird mit einer leichten Verschwenkung die Flucht der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Die Arkaden werden in einer Breite von 4 m fortgeführt. In der Dorotheenstraße liegt die Gebäudekante 4 m hinter der derzeitigen Straßenflucht. Auch hier tritt das Sockelgeschoß hinter Arkaden zurück. Damit ergibt sich an dieser Stelle eine Fußgängerfläche mit einer Gesamtbreite von ca. 10 m. Der Eingang zu dem Sockelgeschoß kann im Scheitelpunkt der Straßenfluchten angeordnet werden.

Zwischen dem Haus Dorotheenstraße 38, das im Rahmen der Denkmalpflege in einem dem Straßenbild angepaßten Stil neu entstehen soll und der Eckbebauung wird ein Bauwuch eingehalten. Hinter dem Haus Nr. 38 ist in zweiter Reihe eine maximal 4-geschossige Bauzeile vorgesehen. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht vor, diese Zeile bis zum Parkhaus Stadtmitte fortzusetzen und mit einer eventl. Umbauung des Parkhauses zu verbinden. Über Passagen und Freitreppen mit der Louisenstraße und der Dorotheenstraße verbunden, würde dieser Innenbereich des Quartiers eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Die Möglichkeit der Umbauung des Parkhauses Stadtmitte wurde ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Diese Maßnahme könnte eine erhebliche Verbesserung des Stadtbildes darstellen. Bei Verwendung von geneigten Dachformen kann die Höhe des Parkhauses optisch verringert werden. Durch die Anordnung von Maisonettewohnungen in den Dachgeschossen treten nach außen nur 4 Geschosse in Erscheinung.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Auffassung vertreten, daß die Straßenflucht im Bereich des Parkhauses Stadtmitte gleichzeitig eine Platzwand für den Fred-Lübbecke-Platz darstellen sollte und wieder geschlossen werden müßte.

Auch wurde in diesem Zusammenhang die Erhaltung des Hauses Dorotheenstraße 24 gefordert. An die Bebauung in der Dorotheenstraße werden besondere denkmalpflegerische Anforderungen gestellt, da dieser Straßenzug im "Dehio" genannt wird.

Um den Belangen des Landesamtes für Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, daß die Schließung der Straßenflucht im Bereich Parkhaus und die Erhaltung des Hauses Dorotheenstraße 24 ermöglicht wird.

Bedingt durch die Erhaltung des Hauses Dorotheenstraße 24 wird auf eine Umbauung des Parkhauses auf der westlichen Seite verzichtet.

Eine städtebauliche Neuordnung ist auch auf dem Grundstück Louisenstraße 53/55/57 geboten.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine 4-geschossige Bebauung vor, die ein Bindeglied zwischen der Eckbebauung Waisenhausplatz und dem Gebäude Louisenstraße 59 darstellt, wobei die Front der Eckbebauung erhalten wird. Die Bautiefe wird ebenfalls der Nachbarbebauung angepaßt und auf 25 m in der Louisenstraße und 15 m am Waisenhausplatz begrenzt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich soll mit Rücksichtnahme auf das nahegelegene Kreisaltersheim nicht bebaut werden.

In bezug auf die Eckbebauung Louisenstraße/Waisenhausplatz liegt eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vor, wonach dieser Gebäudekomplex zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen ist.

#### Bauliche Nutzung:

Ausgehend von der zentralen Bedeutung werden die zur Louisenstraße und zur Thomasstraße orientierten Grundstücke als Kerngebiete festgesetzt. Im Hinblick auf die für Wohnzwecke besonders geeignete zentrale Lage wird gem. § 7 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit offengehalten, in den Kerngebieten ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen zuzulassen.

Für die Läden und Geschäfte werden Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Diese Zone soll rückwärtig über gemeinsam nutzbare Erschließungswege erreichbar sein. Die Zufahrten sind an die Dorotheenstraße angebunden. Die unbebaubaren Grundstücksflächen in den Geschäftsbereichen sollen als gemeinschaftliche Hoffläche ausgebildet, der Belieferung und der Unterbringung von Stellplätzen vorbehalten werden.

Die Grundstücke im südwestlichen Planbereich werden der derzeitigen überwiegenden Wohnnutzung entsprechend als Mischgebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ausgerichtet auf das Ziel der Erhaltung bzw. Verbesserung der vorhandenen Baustruktur. Es orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die in der Dorotheenstraße und z. T. auch in der Waisenhausstraße von historisch wertvollen Gebäuden geprägt wird. Insgesamt bildet hier die straßenseitige vorhandene

Bebauung ein Ensemble, dessen Schutz sowohl vom Landesamt für Denkmalpflege als auch von der städtischen Planung angestrebt wird.

Aus der historischen Entwicklung heraus hat es sich ergeben, daß die Grundstücke an der Ecke Dorotheenstrasse/Waisenhausstrasse, das in der Baunutzungsverordnung vorgeschriebene Höchstmaß der baulichen Nutzung überschreiten. In diesem Bereich wird daher von der Möglichkeit des § 17 Abs. 9 Baunutzungsverordnung aus Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Situation Gebrauch gemacht, höhere Werte festzusetzen.

#### Ruhender Verkehr:

Eine nach den "Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR)" aufgestellte Stellplatzprognose ergibt bei Ausschöpfung des festgesetzten Masses der baulichen Nutzung im gesamten Planbereich einen theoretischen Bedarf von ca. 660 Stellplätzen.

Derzeit sind in dem gesamten Quartier 385 Stellplätze (227 im Parkhaus; 158 oberirdisch) vorhanden. Bei der geplanten Neubaumassnahme auf dem Eckgrundstück Dorotheenstrasse/Thomasstrasse soll eine Tiefgarage mit 140 Plätzen erstellt werden. Damit ergibt sich bereits eine Gesamtzahl von 525 Stellplätzen. Die Planung sieht die Möglichkeit vor, die hierin enthaltenen oberirdischen Stellplätze zugunsten einer besseren Freiflächenutzung langfristig grösstenteils in Tiefgaragen unterzubringen.

In den stärker verdichteten Zonen an der Louisenstrasse ist jedoch nicht gewährleistet, daß die Stellplätze alle auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. In diesen Fällen muß auf Nachbargrundstücke ausgewichen oder die Möglichkeit zum Bau von grenzüberschreitenden Anlagen geschaffen werden. Dieser Tatsache wird der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen für oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen gerecht.

Der Bebauungsplan sieht vor, daß Flächenanteile an Gemeinschaftsstellplatzanlagen außerhalb der Baugrundstücke der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden können.

Sämtlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr in diesem Quartier müssen über die Dorotheenstrasse erschlossen werden, da die Zielsetzung besteht, den Kurhausvorplatz und die Thomasstrasse zukünftig vom Individualverkehr freizuhalten. Die Dorotheenstrasse ist Erschliessungsachse für den gesamten südwestlichen Bereich der Innenstadt und weist nur einen geringen unveränderbaren Querschnitt mit einer begrenzten Belastbarkeit auf.

Um die Funktion dieser Strasse nicht zu überfordern sollte die Zahl der Stellplätze in den angrenzenden Quartieren gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht werden. Die Stellplatzkapazität im Quartier 5 B sollte daher auf die oben erwähnte Zahl von 525 beschränkt werden. Daraus ergibt sich gegenüber der Prognose ein Fehlbedarf von  $660 - 525 = 135$  Plätzen.

Da das Parkhaus Stadtmitte aber nicht nur dem Bereich 5 B zugeordnet werden kann, erhöht sich der Fehlbedarf um die Anzahl der Stellplätze die hier für die angrenzenden Bereiche freigehalten werden sollen. Geht man dabei von einer zukünftigen Verteilung von 2/3 zu 1/3 aus so ergibt sich eine Zahl von 75. Der Gesamtfehlbedarf im Quartier 5 B errechnet sich demnach wie folgt:  $135 + 75 = 210$ .

Um diesen Fehlbedarf zu decken, sollte der Bau einer Großgarage unter der Thomasbrücke vorgesehen werden. In dieser Anlage könnten 300 - 400 Plätze entstehen, so daß für die angrenzenden Quartiere 5 H und 5 D noch weitere 100 - 200 Plätze zur Verfügung gestellt werden könnten.

#### Andienungszonen

Die bei geschlossener Bebauung im Kerngebiet notwendige rückwärtige Erschließung für Andienungszwecke der Grundstücke wird durch die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen gewährleistet. Es ergeben sich zwei Bereiche, die von der Dorotheenstraße her erschlossen werden.

Um dem Erfordernis, daß sämtliche Betriebe an diese Andienungszonen angeschlossen werden können, gerecht zu werden, würde die im Vorentwurf enthaltene Bautiefe von 38 m für eingeschossige Bauteile auf eine Gesamtbautiefe von 25 m bei 4 Vollgeschossen im Entwurf reduziert. Damit kann der Anschluß des Eckgrundstücks Louisenstraße/Thomasstraße und der Grundstücke Thomasstraße 2-4 an die Anlieferungszone besser gewährleistet werden.

#### Verkehrsflächen:

Die im Rahmen der Gesamtplanung für das Kur- und Kongreßzentrum im Juli 1979 erarbeitete Verkehrsstudie des Ingenieursbüros Klasner hat zu der Überlegung geführt, daß der Bereich Kurhausvorplatz von jeglichem Individualverkehr freigehalten werden soll. Eine Querverbindung zwischen Schwedenpfad und Thomasstraße entfällt. Nur den Linienbussen und Taxen soll dieser Querkontakt ermöglicht werden. In der Verkehrsstudie werden mehrere Varianten untersucht:

Die Variante 1 (Aufweitung der Thomasstraße) und 2 (Durchbruch Schwedenpfad und Einbahnsystem) zielen darauf ab, die verkehrliche Leistungsfähigkeit im Kurhausbereich durch bauliche Maßnahmen dem hohen Verkehrsaufkommen anzupassen. Ein nach Variante 1 oder 2 vorgesehener Ausbau der Querverbindung verursacht eine starke Zunahme des Ziel- und Quellverkehrsaufkommens. Die Verkehrsverhältnisse im Kurhausbereich werden auf die Dauer unerträglich. Im Kernbereich sollte nach Aussage der Studie eine derartige Massierung des Verkehrsaufkommens vermieden werden. Mit dem Ausscheiden der Variante 1 und 2 wird deutlich, daß nur mit verkehrlichen Einschränkungen der künftige Verkehrsablauf im Kurhausbereich bewältigt werden kann, da die in diesem Bereich zielgerichteten Verkehre Vorrang haben sollen. Vor den durchgängigen Querverkehren wird künftig auf den Querverkehr im Bereich des Kurhauses verzichtet werden müssen.

Diese Forderung findet ihren Niederschlag in den Varianten 3 und 4.

Mit der Verlegung der Parkverkehre zur Tiefgarage unter die Thomasstraße bietet die Variante 4 eine generelle Verkehrsberuhigung. Der eigens für die Tiefgarage erforderliche Tunnel erhöht jedoch in erheblichem Maße deren Gesamtbaukosten:

Den voraussichtlichen Baukosten für die Tiefgarage von ca. 14 Mio DM wären nochmals etwa 6,5 bis 10 Mio DM für den Tunnelbau zuzuschlagen. Neben den hohen Baukosten für diese Variante ist mit erheblichen Behinderungen und Erschwernissen während der Bauzeit zu rechnen, insbesondere in der oberen Thomasstraße und Thomasbrücke.

Die Variante 3 ist dagegen von den vorgeschlagenen Lösungen die kostengünstigste und als Grundlage für die künftige Verkehrsführung am besten geeignet.

Vorgesehen ist die Sperrung des Kurhausvorplatzes für den Querverkehr von der Thomasstraße zum Schwedenpfad, so daß diese Fahrbeziehung für den Individualverkehr nicht mehr möglich ist. Allein der Busverkehr, der Anliegerverkehr und die Taxen können in Zukunft noch über den Kurhausvorplatz fahren. Das Erreichen der Tiefgarage unter dem Neubau des "Kur- und Kongreßzentrums" mit zwei Ein- und Ausfahrten ist nur über die Thomasstraße/Ludwigstraße und über den Schwedenpfad möglich. Schwedenpfad und Thomasstraße/Ludwigstraße werden so für den Individualverkehr zu Sackgassen. Der Kurhausvorplatz wird so umgestaltet, daß er in den Erlebnisbereich der Fußgängerzone Louisenstraße voll integriert wird.

Der zur Zeit querende Individualverkehr wird auf die Straßen "Schöne Aussicht/Ferdinandstraße" und "Thomasbrücke/Hessenring/Hindenburg-ring/Ritter-von-Marx-Brücke" umgelegt. Die Leistungsfähigkeit für diesen Zusatzverkehr ist beim Ausbau des Hessen-/Hindenburgringes mit berücksichtigt worden. Die Verkehrsführung wird durch beiliegende Pläne erläutert.

Zur Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich der Einmündung Thomasstraße/Dorotheenstraße soll eine Fläche geringer Größe der öffentlichen Verkehrsfläche zugefügt werden.

Die Dorotheenstrasse sowie die Waisenhausstrasse nehmen lediglich den Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Quartiere auf und haben beide die Funktion einer Sackgasse. Es ist vorgesehen, die Waisenhausstrasse im Zusammenhang mit dem Ausbau des Waisenhausplatzes und der Fußgängerzone Louisenstrasse als gemischte Verkehrsfläche niveaugleich auszubauen.

Öffentliche Kinderspielplätze:

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 B 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. Für die Innenstadt liegen die Spielplätze in den angrenzenden Grünflächen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B sind die Spielplätze am Meiereiberg und an der Sandelmühle in erreichbarer Nähe. In diesem Zusammenhang wird auf den Spielplatzentwicklungsplan verwiesen.

Kosten und Bodenordnung:

Für die Stadt entstehen aus den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes geringe Belastungen für den Erwerb der o. a. Verkehrsfläche.

Um einerseits eine Grundstückneuordnung zugunsten der Parkhausumbauung und andererseits eine einheitliche Renovierung und Freiflächengestaltung im Bereich des Hölderlinhauses durchführen zu können, wird der Erwerb der Grundstücke Dorotheenstraße 32 und 34 beabsichtigt. Da eine Entschädigung auf dem Tauschwege vorgesehen ist, ergeben sich nur geringe Belastungen.

Inwieweit die Stadt Bad Homburg Maßnahmen zur Durchführung und Finanzierung der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen finanziell unterstützt, soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erörtert werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung der Planung im geringen Umfang in Form von Grenzregelungen erforderlich.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 12.12.1979

Stadtplanungsamt

(Dipl.-Ing. Lotz)  
Leiter d. Stadtplanungsamtes

Derzerhat V

(Dipl.-Ing. Weber)  
Stadtrat

723/

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.