

Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

Bebauungsplan Nr. 5 E1 , 3. Änderung

"Kaiser-Friedrich-Promenade/Friedrichstraße/Louisenstraße/Kisseleffstraße"



Planunterlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Stand Juli 2007

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Sonstige Planzeichen
MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.1.5, 4.1, 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5	g geschlossene Bauweise	----- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Einkaufszentrums, der Ver- und Entsorgungsträger und Kisseleffstraße 1, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.3.1.1
MK Kerngebiete MK1, MK2, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.1.3, 1.4, 3.1, 4.1, 4.2.4, 4.2.5	— Baulinie, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.2.2	TGa Tiefgarage / Stellplätze, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.2.3 und Hinweise Ziff. II.7
SO Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.1.1, 1.2, 3.2, 4.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5	— Baugrenze, ggf. zugleich Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Zahl der Vollgeschosse	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5E1, 3. Änderung
Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsfächen	— Abgrenzung unterschiedliche Baugebiete
z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	— Straßenverkehrsfläche, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.4.3	Nachrichtliche Übernahme
z.B. 0,45 GRZ (Grundflächenzahl)	— Straßenbegrenzungslinie	D Denkmäler nach Landesrecht (Kulturdenkmal), siehe Nachrichtliche Übernahmen Ziff. III.2
z.B. 4 Gebäudehöhen / Traufhöhen Einkaufszentrum, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.2.1	▲ E/A Ein- und Ausfahrtsbereiche Einkaufszentrum / Kisseleffstraße 1	
TH ^p Traufhöhen der denkmalgeschützten Gebäude als zwingende Traufhöhe		

Textliche Festsetzungen

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB)**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum**

1.1.1 Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums (EKZ). Zulässig sind innerhalb des Einkaufszentrums:

 - Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziff. 1.1.2
 - Schrank- und Speisewirtschaften, mit Ausnahme von reinen Schankwirtschaften
 - Serviceeinrichtungen für Kunden, Kinderbetreuung, Information
 - Dienstleistungsbetriebe: Friseur und Kosmetik, Reisebüro, Reinigungsannahme und Änderungs-schneiderei, Kärtenverkaufsstellen, Kredit- und Versicherungsgewerbe
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Büro- und Verwaltungseinrichtungen

1.1.2 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum sind nur Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe der folgenden Branchen zulässig:

 - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
 - Sportartikel
 - Elektrowaren, Medien, Foto
 - Hausart, Einrichtung (ohne Möbel)
 - Bücher, Schreib- und Spielwaren
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger Einzelhandel

1.2 **Zulässige Verkaufsfläche**

1.2.1 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 9.950 m² zulässig. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind branchen- und sortimentsbezogene Verkaufsflächen gem. Ziff. 1.2.2 zulässig, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

1.2.2 Die maximale Verkaufsfläche für die Branche "Bekleidung, Schuhe, Lederwaren" wird insgesamt auf 5.000 m² begrenzt. Dabei ist im Einzelnen die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment "Bekleidung" auf 4.000 m² und die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment "Schuhe und Lederwaren" auf 1.000 m² begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche für die Branche "Sportartikel" ist auf insgesamt 400 m² begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche für die Branche "Elektrowaren, Medien, Foto" ist auf insgesamt 3.900 m² begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche für die Branche "Hausart, Einrichtung (ohne Möbel)" ist auf insgesamt 1.550 m² begrenzt. Dabei ist im Einzelnen die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment "Bücher und Zeitschriften" auf 400 m², die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment "Schreibwaren" auf 250 m² und die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment "Spielwaren" auf 850 m² begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche für die Branche "Gesundheit, Körperpflege" ist auf insgesamt 1.000 m² begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche für die Branche "Nahrungs- und Genussmittel" ist auf insgesamt 800 m² begrenzt. Dabei ist pro Einzelhandelsbetrieb eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche für die Branche "sonstiger Einzelhandel" ist auf insgesamt 700 m² begrenzt.

1.2.3 Als Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzungen gilt die Fläche, die dem Verkauf dient, und die von Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Gänge, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge in den Verkaufsräumen, Sanitärflächen für Einrichtungsgüter, Flächen für Warenpräsentation, Kassenzonen mit Pack- und Entsorgungszonen und Schaufenster. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z. B. Vitriolen, Käse-, Fleisch- und Wursttheke). Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten) und Freiverkaufsflächen. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die Ladenstraßen des Einkaufszentrums sowie eine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung/Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen für Mitarbeiter etc.
 - Kerngebiet (MK1)**

1.3.1 Im Kerngebiet MK1 sind Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

1.3.2 Im Kerngebiet MK1 ist gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstelle" gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.3.3 Im Kerngebiet MK1 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO unzulässig. Im Kerngebiet MK1 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Vergnügungstätten im Sinne von §§ 33a und 33i der Gewerbeordnung sowie Schankwirtschaften unzulässig.
 - Kerngebiet (MK2)**

1.4.1 Im Kerngebiet MK2 sind Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

1.4.2 Im Kerngebiet MK2 ist gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstelle" gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.4.3 Im Kerngebiet MK2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO unzulässig. Im Kerngebiet MK2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Vergnügungstätten im Sinne von §§ 33a und 33i der Gewerbeordnung sowie Schankwirtschaften unzulässig.
 - Mischgebiet (MI)**

1.5.1 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO, Vergnügungstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und Vergnügungstätten im Sinne von §§ 33a und 33i der Gewerbeordnung sowie Schankwirtschaften unzulässig.

1.5.2 Im Mischgebiet ist gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstätten" gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Höhe baulicher Anlagen**

2.1.1 Im Sondergebiet werden für die Kennzeichnungen 1 bis 10 folgende Höhenfestsetzungen für das Einkaufszentrum getroffen:

 - 1 Traufhöhe, zwingend: 187,00 Meter üNN
 - 2 Oberkante bauliche Anlage, zwingend: 178,1 Meter üNN
Die Oberkante der baulichen Anlage darf durch eine Attika um maximal 0,90 m überschritten werden
 - 3 Oberkante bauliche Anlage - Attika, zwingend: 188 Meter üNN
 - 4 Oberkante baulicher Anlage, zwingend: 185,6 Meter üNN
 - 5 Oberkante bauliche Anlage, zwingend: 183 Meter üNN
Die Oberkante der baulichen Anlage darf durch eine Attika oder durch eine Balkonüstung um maximal 1,00 Meter üNN überschritten werden
 - 6 Oberkante bauliche Anlage, maximal: 192,5 Meter üNN
 - 7 Traufhöhe, zwingend: 183 Meter üNN
 - 8 Firsthöhe, zwingend: 186,5 Meter üNN (Anschluss an Gebäude Ferdinandstraße 18)
 - 9 Oberkante bauliche Anlage, zwingend: 171,2 Meter üNN
 - 10 Oberkante baulicher Ablagen, maximal: 181,9 Meter üNN

Die Attika im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss der aufgehenden Gebäudewand.

Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut der geneigten Dachfläche.

Die Oberkante der baulichen Anlage im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut der waagerechten Dachfläche.

- Die im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen von 192,50 m üNN (Kennzeichnung 6) darf ausnahmsweise durch haustechnische Aufbauten (wie z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Abluft- bzw. Abgasrohre, Aufzugsbefahren) und durch Glasüberdachungen interner Erschließungs- und Außenflächen sowie durch vor der Fassade Louisenstraße tretende, gläserne Bauteile überschritten werden.
- Dabei gilt im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum für haustechnische Aufbauten gem. Ziff. 2.1.2, dass diese nur innerhalb der mit 6 gekennzeichneten Dachfläche zulässig sind und von der Baulinie Louisenstraße um mindestens 14 Meter zurückgesetzt sein müssen. Sie müssen zu allen Baulinien einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, sofern sie die Höhe der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen überschreiten, und einheitlich eingehaftet sein. Sie dürfen die maximale Oberkante baulicher Anlagen von 192,5 Meter üNN um höchstens 2,00 Meter überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Sitzablässe, Abluft- und Abfuhrrohre, die die maximale Oberkante baulicher Anlagen um das aufgrund behördlicher Auflagen erforderliche Maß überschreiten dürfen, maximal jedoch um 3,00 Meter.
- Für die Glasüberdachungen und für vor der Fassade Louisenstraße tretenden, gläsernen Bauteile gem. Ziff. 2.1.2 gilt, dass diese die maximale Oberkante baulicher Anlagen von 192,50 Meter üNN um höchstens 1,00 Meter überschreiten dürfen.
- Überbaubare Grundstücksfläche**

2.2.1 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum ist ein Überschreiten der Baulinie an der Louisenstraße ausnahmsweise durch gläserne Bauteile gemäß Ziff. 2.1.2 und durch Werbeanlagen als untergeordnete Nebenanlagen um bis zu 1,60 Meter zulässig, sofern die Überschreitung insgesamt auf nicht mehr als auf einem Viertel der Fassadenlänge und die Überschreitung nicht unterhalb 177 Meter üNN erfolgt. Hinweis: Das mittlere Straßeniveau vor dem Einkaufszentrum beträgt 173 Meter üNN.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

2.3.1 Die Überschreitung der Oberkante des natürlichen Terrains durch unterirdische Baukörper (Tiefgarage) ist unzulässig, sofern die Höhe der Anlage von Stellplätzen (Andienung Englische Kirche) zulässig ist, die Oberkante Stellplatz die Höhe von 171,1 Meter üNN nicht überschreitet.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
 - Kerngebiet MK2**

3.1.1 Im Kerngebiet MK2 sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen nur mit einem dauerhaft glatten, fugenlosen Belag (z. B. Asphaltdecke) zulässig.

3.1.2 Im Kerngebiet MK2 sind die Wände von Tiefgaragenrampen außerhalb von baulichen Anlagen Schall absorbierend zu verkleiden.
 - Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum**

3.2.1 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum sind die Flächen außerhalb baulicher Anlagen (z. B. Verladezone) nur mit einem dauerhaft glatten, fugenlosen Belag (z. B. Asphaltdecke) zulässig.

3.2.2 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum sind die Wände von Tiefgaragenrampen außerhalb von baulichen Anlagen Schall absorbierend zu verkleiden.

3.2.3 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum hat das Be- und Entladen nur innerhalb eines allseitig umschlossenen Raums zu erfolgen, der die Vorrichtung zum Be- und Entladen sowie die Fahrzeug vollständig umfassen muss. Diese eingehaute Verladezone muss innen schallabsorbierend ausgekleidet werden.
- GRUNDORDNUNG**
 - Oberflächenversiegelung**

4.1.1 Im Plangebiet ist in den Baugebieten eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen und nicht überdachten Hofflächen nur in wasserundurchlässiger Weise zulässig (z.B. Schotter, Schotterstein, breittufig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine). Hiervon ausgenommen sind im Kerngebiet MK2 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sowie im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum die Flächen außerhalb baulicher Anlagen (z. B. Verladezone).
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

4.2.1 Im Mischgebiet sind 435 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorhandene, gärtnerisch angelegte Grünflächen sind anzureichern.

4.2.2 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum sind mindestens 550 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen.

4.2.3 Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum sind die der Kisseleffstraße und die der Ferdinandstraße zugewandten, geschlossenen Fassaden mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung hat auf einer Fassadenlänge von insgesamt 50 m zu erfolgen. In dem jeweiligen zu begründenden Fassadenabschnitt ist mindestens alle 1,5 m ein Pflanzstandort vorzusehen.

4.2.4 Im Mischgebiet und in den Kerngebieten MK1 und MK2 sind flachgeneigte Dächer (bis maximal 15° Neigung) von Nebenanlagen extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für haustechnische Aufbauten (z. B. Abluft-, bzw. Abgasrohre), Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und Dachterrassen.

4.2.5 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vorzunehmen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

4.3.1 Die vorhandenen Einzelbäume innerhalb der für die Kisseleffstraße und die Louisenstraße festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang dieser Ersatzbäume muss mindestens 14 - 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe, betragen.
- HINWEISE**
 - Entwässerung**

1.1 Eine eventuell notwendige Rückhaltung mit zeitverzögerter Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Hierzu ist voraussichtlich eine hydraulische Überprüfung der öffentlichen Kanäle erforderlich.
 - Baumschutzsatzung**

2.1 Auf die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes im baurechtlichen Innenbereich der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe (Baumschutzsatzung)" in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
 - Archäologische Fundstellen**

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologisch Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDöSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDöSchG erforderlich werden.
 - Stellplatzsatzung**

4.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, in der jeweils gültigen Fassung, wird hingewiesen.
 - Baugestaltungssatzung**

5.1 Auf die Baugestaltungssatzung Innenstadt, Bereich Louisenstraße, der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, in der jeweils gültigen Fassung, wird hingewiesen.
 - Kampfmittel**

6.1 Im Plangebiet ist nicht mit Kampfmitteln zu rechnen. Soweit entgegen der vorliegenden Kenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2 (Kollerngebietsbüro), 64525 Darmstadt, zu verständigen.
 - Andienungsfläche Englische Kirche**

7.1 Innerhalb der für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzten Fläche wird eine ca. 20,00m x 5,00m große Fläche für die Andienung der Englischen Kirche (Konzerthalle) zugunsten der Stadt Bad Homburg grundbuchlich gesichert.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Helikopterschutz Wasserschutz**

1.1 Das Plangebiet liegt in der Zone III (qualitativ) und in Zone E2 (quantitativ) des festgesetzten Helikopterschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress-GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Die Verbote der Schutzverordnung vom 28.11.1985 sind zu beachten. Eingriffe in den Untergund über fünf Meter Tiefe sind verboten bzw. es ist hierfür eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde Voraussetzung. Die Schutzgebietsgrenzen sind aus der o. g. Schutzverordnungsverordnung zu entnehmen.

Für das Vorhaben Einkaufszentrum Louisen-Center ist bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag mit Erläuterungsbild zur Baumaßnahme einzureichen. Durch die Errichtung der Bauwerke oder der Baugruben darf keine grundwasserhermende oder absenkende Wirkung entstehen.

Ein permanenter oder auch nur ein temporärer Grundwasseranfraus durch das Bauvorhaben ist zu vermeiden. Das hydraulische Fließgefüge des oberen Grundwasserleiters zum Kurpark hin ist immer zu gewährleisten. Die Verwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe ist nicht zulässig.
 - Denkmalschutz**

2.1 Im Plangebiet liegen die folgenden Kulturdenkmale gemäß § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz: Louisenstraße Nr. 84, 84 a, 84 b, 86, 88, 90, Kisseleffstraße Nr. 1, 3, 5, 7. Die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Englische Kirche (Ferdinandstraße 16) grenzt direkt an das Plangebiet an.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

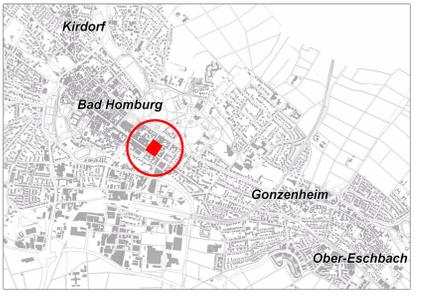
Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 29.05.2008 als Satzung beschlossen.

Die Übermittlung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe
den 13.06.2008 (Siegel) gez. Jungherr
Dr. Ursula Jungherr
Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 17.06.2008 öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.



Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

BEBAUUNGSPLAN NR. 5E1, 3. Änderung

Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße