

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5 E 2 "Louisenstraße, Ferdinandstraße,
Schöne Aussicht, Kisseleffstraße"

Einleitung:

Um die städtebauliche Entwicklung in der Bad Homburger Innenstadt zu ordnen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.12.1973 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 E 2 liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 18. Er wird durch die Straßen Ferdinandstraße, Schöne Aussicht, Kisseleffstraße und Louisenstraße begrenzt.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Homburg entwickelt.

Ziel des Bebauungsplanes:

Das Ziel der Planung geht dahin, die vorhandene Bebauungsstruktur in Art und Maß der baulichen Nutzung festzuschreiben und eine bauliche Nutzung der Freiflächen einzuschränken. Damit verbunden wird eine langfristige Entkernung und Neuordnung, die in Teilen des Planbereiches geboten ist, angestrebt. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses, der durch die Wilhelminische Blockbebauung geprägt wird. Die Grundstücke an der Louisenstraße sind der Laden- und Geschäftszone zuzuordnen, jedoch mit einer geringeren Ausnutzung als im Kernbereich der Innenstadt. Geringfügige Erweiterungen bei Erhaltung der Vordergebäude sind im rückwärtigen Bereich möglich. Diese Laden- und Geschäftszone soll rückwärtig über einen gemeinsam nutzbaren Erschließungsweg erreichbar sein. Dieser Erschließungsweg ist von der Ferdinandstraße aus über eine Einfahrt auf dem Grundstück Louisenstraße 113/Ferdinandstraße 28 und Schöne Aussicht 22 erreichbar. Die unbebaubaren Grundstücksflächen können als Hofflächen ausgebildet, der Belieferung und der Unterbringung von Stellplätzen vorbehalten werden.

Bauliche Nutzung:

Dem Ziel des Bebauungsplans entsprechend soll als Nutzungsart Mischgebiet festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist darauf ausgerichtet, die Erhaltung bzw. Verbesserung der städtebaulichen Struktur zu erreichen. Es orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die von zum Teil historisch wertvollen Gebäuden geprägt ist. Insgesamt bildet die 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 Eckgrundstücke des Karrees und die Grundstücke an der Kisseleffstraße und Ferdinands-raße das Höchstmaß der Regelausnutzung überschreiten. In diesem Bereich wird daher aus Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Situation das Maß der Nutzung durch die überbaubaren Flächen mit Angabe der Zahl der Vollgeschosse der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Louisenstraße 107 befindet sich ein dreigeschossiges Betriebsgebäude einer Bäckerei und Konditorei. Um diesen Betrieb in seiner Existenz nicht zu behindern, wird für den Fall einer notwendigen Erneuerung des Betriebsgebäudes gemäß § 17 (5) BauNVO eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ermöglicht.

Ruhender Verkehr:

In bezug auf die Stellplatzfrage muß man von folgender Situation ausgehen: Die Grundstücke Kisseleffstraße 1 a - 1 c, die Eckgrundstücke Schöne Aussicht 20, 30 und Louisenstraße 99 sowie das Grundstück Louisenstraße 111 sind wegen ihrer Überbauung nicht in der Lage, den Stellplatzbedarf aufzunehmen. Auf den übrigen Grundstücken steht genügend Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung.

Vorgesehen ist in Verbindung mit einer inneren Blockerschließung (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger) eine TG-Anlage auf den Grundstücken Louisenstraße 101 bis 113 festzusetzen. Diese innere Erschließung soll über die Grundstücke Schöne Aussicht 22, Louisenstraße 113 und Ferdinandstraße 28 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen sein. Durch die Höhendifferenz zwischen Louisenstraße und Schöne Aussicht ergibt sich eine günstige Voraussetzung für die Zu- und Abfahrt von der Schönen Aussicht aus. Dadurch, daß die Grundstücke an der Louisenstraße der Geschäftszone zugeordnet sind, ist durch die in diesem Bereich zu erwartenden Veränderungen auch der Ansatz zur Schaffung dieser Tiefgaragen-Anlage gegeben. Auf dem Grundstück Louisenstraße 113 existiert bereits eine Tiefgarage.

Die Tatsache, daß auf einem Teil der Grundstücke aufgrund der historischen Entwicklung keine Möglichkeit der Stellplatzerfüllung gegeben ist, läßt sich nicht verändern und muß hingenommen werden. Durch die Festsetzung einer Tiefgarage wird jedoch die Voraussetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Verkehrsflächen:

Die festgesetzten Verkehrsflächen decken sich mit dem Bestand.

Öffentliche Kinderspielplätze:

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 E 2 um einen Teil der bebauten Innenstadt handelt und keinerlei Freiflächen für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen, kann auch eine Fläche für einen öffentlichen 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 E 2 sind die Spielplätze am Meiereiberg, an der Sandelmühle und am Altbach (Bahnhofstraße) in erreichbarer Höhe.

Kosten und Bodenordnung:

Da keine Flächen für öffentliche Anlagen und zum Ausbau von Straßen benötigt werden, entstehen der Gemeinde keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 12.12.1984

Stadtplanungsamt

Dezernat IV

Lotz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Weber
Stadtbaurat

Betr.: Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 2
"Louisenstraße, Ferdinandstraße, Schöne Aussicht, Kisseleffstraße"

Die städtebauliche Ordnung in bezug auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im z. Zt. rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 5 E 2 nicht eindeutig geregelt, so daß es im Baugenehmigungsverfahren zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen und die gewünschte städtebauliche Zielsetzung nicht erreicht werden kann. Insbesondere ist hiervon der Bereich an der Louisenstraße betroffen, der starken Veränderungen in der Nutzung unterliegt. Für diesen Bereich weist der z. Zt. rechtswirksame Bebauungsplan zwar eine Tiefgarage aus, jedoch läßt die Formulierung der Festsetzung offen, ob die Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen sind, oder ob sie in der Hofffläche im rückwärtigen Innenbereich der Grundstücke angeordnet werden können. Auch gibt die Formulierung der Begründung keinen eindeutigen Aufschluß über die Auslegung der Festsetzung. Dieser Mangel ist nur durch die Änderung des Bebauungsplanes zu beheben.

In der städtebaulichen Zielsetzung wird der Bebauungsplan Nr. 5 E 2 nicht verändert. Die Formulierung der Festsetzung der Tiefgarage wird eindeutig präzisiert indem die Unterbringung der Stellplätze für den Bereich Louisenstraße 101-113 nur in der Tiefgarage zulässig ist, während die Hoffflächen zum Zwecke der Belieferung von Stellplätzen freizuhalten sind. Die Hoffflächen sind über die Durchfahrten von der Louisenstraße aus erreichbar. Diese Präzisierung erfolgt in der Formulierung der Festsetzung und der Begründung.

Bei der Abwägung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist man davon ausgegangen, daß es nur vertretbar ist, den durch die starke Nutzung an der Hauptgeschäftsstraße sich ergebenden ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen. Durch diese Einschränkung der Nutzung der Hoffflächen für die Belieferung wird das Wohnen und Arbeiten in diesem Bereich vor zu starker Beeinträchtigung durch das Befahren der Hoffflächen geschützt.

Entsprechend der bisherigen Festsetzung wird die Tiefgarage von der Schönen Aussicht angefahren, zwischen den Häusern Schöne Aussicht 22 und 24. Eine weitere Anbindung besteht an der Ferdinandstraße, die bereits existiert. Die Voraussetzungen für die Zufahrt von der Schönen Aussicht sind soweit geschaffen, daß die Durchführung unmittelbar bevorsteht. Damit dieser Aufwand, der in diese Maßnahme gesteckt worden ist, auch gerechtfertigt ist, muß in der weiteren Entwicklung auch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage gesichert werden.

Im übrigen bleibt die Begründung vom 12.12.1984 unverändert.

Bad Homburg v.d.Höhe, 06.10.1987

Stadtplanungsamt

Dezernat IV

Lotz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Weber
Stadtrat