

B e g r ü n d u n g

Geänderte Fassung vom 3.3.76 - Bebauungsplan Nr. 5 F-1 - :
Kaiser-Friedrich-Promenade/Audenstraße/Elisabethenstraße/
Schwedenpfad

I. Grundlage:

- a) Aufstellungsbeschluß der Stadtverordneten zur Innenstadterneuerung vom 6.12.1973.
- b) Beschluß der Stadtverordneten vom 22.5.1975 zur Verbesserung des Innenstadtverkehrs.
- c) Laut Beschluß vom 22.5.1975 soll der Busverkehr in der Innenstadt in Zukunft durch den Schwedenpfad geführt werden. Hierzu ist es erforderlich, daß die vorhandene Straßenecke Kaiser-Friedrich-Promenade/Schwedenpfad in größerem Radius ausgerundet wird.

Diesbezüglich werden vom Grundstück Promenade Nr. 45 noch etwa 50 qm als Verkehrsfläche benötigt.

Da der B-Plan die Grundlage bildet für Maßnahmen der Bodenordnung und -enteignung, wird dieser Plan als erster B-Plan der Innenstadt dringend benötigt, um einen Erwerb des Grundstücksteiles zur Ausrundung des o. a. Verkehrsraumes zu ermöglichen.

II. Vorhandene Situation:

Der Geltungsbereich des B-Planes 5 F-1 umfaßt 4.452 qm, die sich auf insgesamt 12 Grundstücke verschiedenen Zuschnittes verteilen.

Weitere Daten sind:

7.153	qm brutto	Geschoßfläche, davon
4.908	qm = 68,5 %	für Wohnen (davon stehen 465 qm = 6,5 % leer)
1.292	qm = 18 %	Gewerbe
953	qm = 13 %	sonstige Nutzung.

Die zwei- bis viergeschossige Bebauung weist straßenseitig interessante Ensembles und Einzelhäuser aus wilhelminischer Zeit auf, die vom Landesamt für Denkmalpflege zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehen sind.

Die laut § 17, 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte der Ausnutzung werden zum Teil überschritten, was durch

die kleinen Grundstücksgrößen begründet ist.

Die rückwärtigen Grundstücksteile sind ebenfalls in großem Maße überbaut; durch fehlende Begrünung und Durchlichtung entsteht Hinterhofcharakter.

III. Planung:

Entsprechend der heutigen Entwicklungstendenz wurde der Bereich Elisabethenstraße/Schwedenpfad/Kaiser-Friedrich-Promenade und Audenstraße als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die vorhandene Wohnsituation durch Entkernung des überbauten Blockinnern zu verbessern (Licht, Luft), gleichzeitig aber die vorhandene Nutzungs- und Baustruktur zu erhalten.

Aus diesem Grunde lehnen sich Baugrenzen sehr eng an die zu erhaltenden Gebäude an, während das Blockinnere nicht in die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einbezogen wird.

Aufgrund der zu erhaltenden Gebäude (Denkmalschutz) werden auch nach der angestrebten Entkernung die Werte der Ausnutzung (gemäß § 17 (8) Baunutzungsverordnung) weiterhin über dem zulässigen Maß nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung liegen. Um dem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, ist die Anwendung des § 17 (8) Baunutzungsverordnung erforderlich.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde der Erhaltung der städtebaulichen Struktur der Vorrang eingeräumt. Hierzu gehört auch die Erhaltung des Vorgartenbereiches vor den Häusern an der Kaiser-Friedrich-Promenade.

Das bedeutet, daß auf die Schaffung der der Nutzung entsprechenden Anzahl von Einstellplätzen verzichtet werden muß. Der Bedarf an Einstellplätzen in der Innenstadt kann nur durch die Anlage von Tiefgaragen oder Parkhäusern auf den dafür verfügbaren Flächen gedeckt werden. Diese müssen entweder als Gemeinschaftsanlage oder öffentlich betrieben werden, wobei in den öffentlichen Anlagen durch Festvermietung oder Erwerb von Stellplätzen der Eigenbedarf abgelöst werden kann.

So ist auch vorgesehen, in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 F-1 im Zusammenhang mit dem Kurhaus eine Tiefgarage zu bauen (s. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.5.75, der Kur-AG vom 11.6.75 und des Magistrats vom 29.9.75). In dieser Tiefgarage können

die fehlenden Einstellplätze dieses Quartiers untergebracht werden.

Nur auf einigen Grundstücken können Einzelgaragen sowie eingeschossige Anbauten in sehr geringem Umfang errichtet werden. Die Anlage einer Tiefgarage in gemeinschaftlicher Nutzung im Blockinnern ist aufgrund der geringen Platzverhältnisse nicht möglich. Weitere Flächen zur Schaffung von Stellplätzen stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung.

IV. Kosten:

Kosten ergeben sich durch den Ausbau des Verkehrsraumes und den Erwerb des Grundstückteils an der Ecke Promenade und Schwedenpfad. Die Höhe wird insgesamt auf ungefähr DM 175.000,- geschätzt.

Bad Homburg v.d.H., d. 3. März 1976
- Dezernat V -

(Dipl.-Ing. Kattenborn)
Stadtbaurat

(Dipl.-Ing. Lotz)
Leiter des Stadtplanungsamtes

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.