

8

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 G "Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße, Löwengasse"

---

### Bauleitplanung Innenstadt

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. Der Geltungsbereich wurde in einzelne Quartiere (A bis P) aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Aussagen 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 G liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 15. Er wird durch die Straßen Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße und Löwengasse begrenzt.

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

### Ziel des Bebauungsplanes und bauliche Nutzung

Der Bereich der Innenstadt ist sowohl im Prognos-Gutachten als auch im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet dargestellt. Ziele der Sanierung sind die Erhaltung des Stadtbildes, Verbesserung der Funktion der Innenstadt als Kommunikationsraum und Wohnstandort sowie Verbesserung der Funktion der Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich und Arbeitsstandort.

Das Stadtbild in diesem Bereich wird im wesentlichen geprägt durch den historischen Stadtgrundriß, der barocken Ursprungs ist. Ebenso lassen noch viele Häuser die Entstehungsgeschichte aus dieser Epoche erkennen. Der Blockrand wird in der Löwengasse, Louisenstraße und Waisenhausstraße durch eine geschlossene Bebauung bestimmt. In der Dorotheenstraße stehen die Häuser in dichter Folge mit einseitigem Bauwuch in einer Flucht, was optisch auch zu einem geschlossenen Eindruck führt und für die Blickbeziehung zum Schloß von Bedeutung ist. Insgesamt bildet die straßenseitig vorhandene Bebauung ein Ensemble, dessen Schutz sowohl vom Landesamt für Denkmalpflege als auch von der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe angestrebt wird. Erste Sanierungsmaßnahmen, wie z. B. die Gebäude Löwengasse 15 und Dorotheenstraße 4, sind bereits durchgeführt worden.

Aufgrund der Verwirklichung der Sanierungsziele wird angestrebt, den Innenbereich zu entkernen, die Belange des ruhenden Verkehrs mit Hilfe von Tiefgaragen zu lösen, den Bereich der Fußgängerzone rückwärtig zu erschließen sowie im Innenbereich vorhandene Grünflächen zu erhalten und neue anzulegen, einschließlich der Möglichkeit, einen Kinderspielplatz einzurichten. In der Abwägung wird diesen Sanierungszielen der Vorrang vor den privaten Interessen eingeräumt.

Die im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens getroffene Interessenabwägung hat zu einer Konzeption geführt, die neben der Festschreibung der straßenseitigen Bebauung nur noch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten in Verbindung mit Entkernungsmaßnahmen zuläßt. Die zuvor in Erwägung gezogene Anwendung des § 21 a (5) Baunutzungsverordnung, wonach die Geschößflächenzahl erhöht werden kann, wenn Tiefgaragen gebaut werden, wurde in diesem Zusammenhang fallengelassen.

Die Bebauung des Innenbereiches wird zugunsten der Erschließungsfunktionen und einer Begrünung auf ein verträgliches Maß beschränkt. Damit wird den Bedenken Rechnung getragen, die in einer zuvor in Erwägung gezogenen umfangreicheren Wohnbebauung im Bereich der Grundstücke Dorotheenstraße 8 - 10 eine Ungleichbehandlung sehen und ein Sicheinfügen in Frage stellen.

Ausgehend von der zentralen Bedeutung und der ausschließlich gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse werden die zur Louisenstraße orientierten Grundstücke als Kerngebiet festgesetzt. Um jedoch der Verdrängung der Wohnnutzung in der Innenstadt entgegenzuwirken, wird gemäß § 7 (4) 1 Baunutzungsordnung festgesetzt, daß im Kerngebiet oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Der gleichen Zielsetzung folgend wird das Kerngebiet so gegliedert, daß oberhalb der Erdgeschosse keine Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Grundstücke im übrigen Planbereich liegen in einem Mischgebiet. Hier überwiegt derzeit die Wohnnutzung. Zur Erhaltung dieser Wohnnutzung wird das Mischgebiet so gegliedert, daß oberhalb der Erdgeschosse ausschließlich Wohnungen zulässig sind.

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 Schutze der Wohnungen und zur Erhaltung der Eigenart der Innenstadt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung solche sonst in den Kern- bzw. Mischgebieten allgemein zulässigen Betriebe auszuschließen.

Die vorausgehend beschriebenen Einschränkungen sowie geschoßweisen Gliederungen der Art der baulichen Nutzung werden durch die besondere städtebauliche Zielsetzung begründet, die Funktion der Innenstadt als Wohnort zu stärken bzw. zu verbessern.

Der Maßstab der Louisenstraße wird in diesem Geltungsbereich durch eine 3-geschossige, traufständige Bebauung geprägt (Beispiel Haus Nr. 35, mittlerer Teil). Dieser Gebäudemaßstab wird im Bebauungsplan zur Regel gemacht und außer durch die Zahl der Vollgeschosse auch durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Ausnahme bildet hier das Gebäude Louisenstr. 43, das aufgrund der erhaltenswerten Sandsteinfassade in seiner 4-geschossigen Kubatur übernommen wurde.

Die sich hinter der Blockrandbebauung an der Louisenstraße ausschließende, heute städtebaulich sehr ungeordnete Bebauung wird im Bebauungsplan in eine 1-geschossige Zone aufgelöst, die den Belangen der erdgeschossigen Geschäftsnutzung Rechnung tragen soll. Die Dachflächen über diesen Geländeteilen sollen als begrünte Dachterrassen genutzt werden.

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen ergeben sich aus der bereits durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse dargestellte städtebauliche Konzeption in bezug auf die Grundstücksgrößen. Die sehr unterschiedliche Größe der Grundstücke macht eine differenzierte, grundstückswise Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Bei einzelnen, relativ kleinen Grundstücken und auch bei Eckgrundstücken erscheinen dabei auch Werte, die das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO überschreiten, um die angestrebte städtebauliche Lösung zu verwirklichen und den festgesetzten Bestand zu respektieren. Im Sinne von § 17 (9) ist die Überschreitung dieser Werte gerechtfertigt, zumal durch die Entkernung des Quartierinnern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber der heutigen Situation besser befriedigt werden.

In der Dorotheenstraße sind 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß gemäß historischem Vorbild (Mansarddach) festgesetzt. Es wird damit den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege entsprochen.

### Innere Erschließung / ruhender Verkehr

Da in diesem Quartier vor allem die Grundstücke an der Louisenstraße und an der Waisenhausstraße keine Zufahrt zu der sie erschließenden Straße haben, es aber Wille der Stadt ist, die bereits eingerichtete Fußgängerzone in der Louisenstraße beizubehalten, ist es erforderlich, im Rahmen des Sanierungszieles neue Erschließungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Interessenabwägung führte zu der Erkenntnis, daß eine blockumfassende Gesamtlösung zugunsten kleinerer, in ihrer Funktion differenzierte Erschließungseinheiten zu vernachlässigen ist. Der Bebauungsplan ist nunmehr in 3 Teile geteilt, die in ihrer Funktion voneinander unabhängig sind.

Am gravierendsten stellen sich die Erschließungsprobleme im mittleren Block dar, der die Grundstücke Louisenstraße 21 - 37 und Dorotheenstraße 6 - 12 umfaßt.

Die besondere Situation, daß das Grundstück Dorotheenstraße 8 - 10, nachdem der bisher hier ansässige Gewerbebetrieb ausgelagert wurde, einer neuen Nutzung zuzuführen ist, bietet die Gelegenheit, die Belange der inneren Erschließung im Zuge dieser Umstrukturierung zu verbessern. Im Bebauungsplanentwurf ist im rückwärtigen Teil dieses Grundstücks eine Tiefgarage festgesetzt, die sich darüber hinaus auf einen Teil des Grundstücks Louisenstraße 35 - 37 erstreckt.

Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt über das Grundstück Dorotheenstraße 10, die Ausfahrt über das Grundstück Dorotheenstraße 8. Es ist festgesetzt, daß die Rampen überbaut und Ein- und Ausfahrt so abgeschirmt werden, daß für die angrenzenden Gebäude Belästigungen vermieden werden.

Über diese zentrale Tiefgarage können unmittelbar weitere, kleinere Garageneinheiten auf den Grundstücken Dorotheenstraße 12 erschlossen werden. Die Zufahrt ist durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Mit dieser Einrichtung kann das Stellplatzdefizit in diesem Erschließungsraum ausgeglichen werden.

Neben der unterirdischen Erschließung soll auch oberirdisch ein Kontakt von den o.a. Grundstücken an der Louisenstraße zur Dorotheenstraße hergestellt und gleichzeitig ein fußläufiger Kontakt zwischen Louisenstraße und Dorotheenstraße ermöglicht werden. Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan auf dem Anwesen Louisenstraße 23/Dorotheenstraße 6, in Bereichen, die aufgrund des schmalen Zuschnitts ohnehin für eine Bebauung ungeeignet sind, eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fußgängerbereich/Anliegerstraße" festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, diese Fläche vorrangig dem Fußgänger zu widmen und als Erlebniszone zu gestalten. Dabei ist eine Verknüpfung mit öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Es bietet sich an, den rückwärtigen Teil des Grundstücks Louisenstraße 21, der heute als Garagenhof genutzt wird, nach Umsetzung der Stellplätze in die Tiefgarage als grüne Kinderspielplatzanlage auszubauen. Ebenso sollte die auch an der Passage liegende begrünte Oberfläche der Tiefgarage Dorotheenstraße 8 - 10 öffentlich zugänglich sein und als Ruhezone im Quartier genutzt werden können.

Während in dem zuvor beschriebenen Teil des Quartiers die Erschließungsprobleme gravierend sind und ohne Bereitstellung öffentlicher Flächen sich kaum lösen lassen, stellt sich die Lösung dieser Fragen im Bereich Louisenstraße 39 - 51 und angrenzender Waisenhausstraße einfacher dar.

Bereits heute ist im Haus Louisenstraße 43 eine Durchfahrt in den Innenhof vorhanden, der über Audenstraße und Louisenstraße erschlossen ist. Diese Zufahrt ist bereits mit Grunddienstbarkeiten zugunsten beinahe sämtlicher angrenzender Grundstücke belastet. Im Bebauungsplanentwurf wird diese Situation aufgegriffen und der Kreis der Begünstigten erweitert. Ein weiterer Kontakt zu diesem Innenbereich kann über das Grundstück Dorotheenstraße 14 nach Abbruch des minderwertigen, rückwärtigen Gebäudes hergestellt werden. Die Freiflächen der Grundstücke Waisenhausstraße 14/16/18/20 und Dorotheenstraße 16 sollen als Gemeinschaftshof zusammengefaßt werden.

Die rückwärtige Erschließung in den letztgenannten Bereichen ist vorrangig kein öffentliches Interesse, vielmehr präsentieren sich diese Erschließungsanlagen als private Gemeinschaftseinrichtungen. Demzufolge werden im Bebauungsplan hier auch keine öffentlichen Flächen festgesetzt, sondern diese Höfe als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Im Bebauungsplan erfolgt eine konkrete Gliederung dieser Flächen in Stellplätze und Grünanlagen, so daß durch die Eingrenzung der Stellplatzzahl und Abschirmung der Plätze durch Bepflanzungen dem Immissionsschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen wird. Die beengten Verhältnisse und ungünstigen Grundstückszuschnitte lassen für Tiefgaragen nicht genügend Raum.

Der nordwestliche Bereich des Quartiers ist in seiner Entwicklung als abgeschlossen zu betrachten. Die einzelnen Grundstücke stellen überwiegend selbständige Erschließungseinheiten dar, auf denen auch die Stellplatzfrage weitestgehend gelöst wird (Tiefgarage Dorotheenstraße 2 - 4/Löwengasse 15, Tiefgarage Löwengasse 9 - 11). Eine Ausnahme bilden hier die Grundstücke Löwengasse 1 - 5 und Louisenstraße 15 - 19. Dieser Bereich ist nur über das vorhandene Straßennetz zu erschließen. Eine Verbesserung ist für diese Problemzone aber zu erwarten, wenn durch die geplante Tiefgarage unter dem Schloßplatz der Bereich der oberen Innenstadt eine Entlastung erfährt.

Zusammenfassend ist zu sagen, daß im gesamten Plan der dringenden Erschließungsnotwendigkeit im Innenstadtkern der Vorrang einzuräumen ist vor anderen privaten Interessen, die z.B. ein vollkommen ruhiges und abgeschirmtes Wohnen in der Innenstadt verfolgen. Dennoch wird die Wohnnutzung keinesfalls verdrängt, denn die Erschließungsanlagen sind so festgesetzt, daß ein verträgliches Nebeneinander von Kerngebietsnutzung, gewerblicher Nutzung im Mischgebiet und Wohnnutzung gegeben ist.

### Verkehrsplanung

Es ist Wille der Gemeinde, im Rahmen der Innenstadtsanierung den Verkehr in der Louisenstraße zu ordnen. Es wurde daher bereits 1973 der gesamte zentrale Bereich zur Fußgängerzone erklärt. Der Ausbau der Louisenstraße zwischen Haingasse und Audenstraße erfolgt 1980. Im Jahre 1984 wurde im Abschnitt zwischen Audenstraße und Schwedenpfad eine verkehrsberuhigte Zone eingerichtet und dieses Straßenstück zusammen mit dem Waisenhausplatz neu gestaltet. Die getroffenen verkehrlichen Regelungen haben zu einem verträglichen Nebeneinander geführt.

Durch die im Sinne der Innenstadterneuerung getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen werden weitere Voraussetzungen geschaffen, die Laden- und Geschäftszone an der Louisenstraße von der Dorotheenstraße her zu erreichen und damit den Verkehr zu verlagern. Die Verkehrsberuhigung wird weiterhin höher eingestuft als das Interesse Einzelner, die Hauptgeschäftsstraße wieder unbegrenzt für den Verkehr zu öffnen. Vor allem wird mit der Errichtung der Fußgängerzone und der verkehrsberuhigten Zone dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger Rechnung getragen.

Die Straßen Löwengasse, Waisenhausstraße und Dorotheenstraße sind aufgrund des Netzzusammenhangs reine Erschließungsstraßen für die Anlieger. Sie werden nicht vom Durchgangsverkehr belastet. Die Waisenhausstraße ist durch Freihaltung des Waisenhausplatzes vom Fahrverkehr zur Sackgasse geworden.

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung, die Orangeriegasse für den Durchgangsverkehr zu sperren, stellt sich auch die Löwengasse als Sackgasse dar.

Erneute Überlegungen haben zu der Absicht geführt, den Meiereiberg in Richtung Hessenring für den Verkehr zu öffnen. Die probeweise Einführung dieser Regelung zeigte, daß hierdurch eine deutliche Verbesserung für den Verkehrsablauf in der Dorotheenstraße erzielt werden kann. Außerdem ist zu erwarten, daß durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs von den Straßen in den Innenbereich eine weitere Verbesserung im Bereich Dorotheenstraße und Löwengasse erzielt werden kann.

### Öffentliche Kinderspielplätze

In Verbindung mit der fußläufigen Passage zwischen Louisenstraße und Dorotheenstraße ist ein öffentlicher Kinderspielplatz im Innenbereich des Quartiers vorgesehen.

Die angrenzenden Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung haben direkten Kontakt zu dieser Fläche, so daß dieser Platz für die hier wohnenden Kinder gefahrlos erreichbar ist.

Darüber hinaus sind die Spiel- und Bolzplätze am Meiereiberg und im Bereich der Thomasbrücke in erreichbarer Nähe.

Grünplanung

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde weitestgehend berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Bäume werden darüber hinaus durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe geschützt. Durch die geplante Erschließung im Innenbereich des Quartiers wird nur ein geringer Teil des Baumbestandes beansprucht. Ersatzpflanzungen sind durch die Baumschutzsatzung gewährleistet.

Wasserwirtschaft

Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden. Die Wasserversorgung ist nach Menge und Druck ausreichend bemessen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Baugebiet ist sichergestellt. Die bestehenden Abwasseranlagen und Vorfluter bieten ausreichende Leistungsfähigkeit.

Voraussichtliche Kosten

Für die Stadt entstehen bei der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Kosten für Grunderwerb sowie für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und des Kinderspielplatzes im Blockinneren.

Bad Homburg v.d.Höhe, 22.12.1986

/
/

gez. Weber gez. Lotz

Dezernat IV: ..... Stadtplanungsamt: .....

Weber Lotz