

Bebauungsplan Nr. 5 G - 1. Änderung

“Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße, Löwengasse ”

Begründung der Festsetzungen

1.0 Geltungsbereich

2.0 Planungsanlaß und Zielsetzung der Planung

3.0 Bestand

- 3.1 Art der Nutzung
- 3.2 Maß der Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Geschossigkeit
- 3.5 Grundstückszuschnitt
- 3.6 Verkehr

4.0 Planung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse
- 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 4.4 Verkehr
- 4.5 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte
- 4.6 Altlasten
- 4.7 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung
- 4.8 Spielplätze
- 4.9 Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.10 Denkmalschutz

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

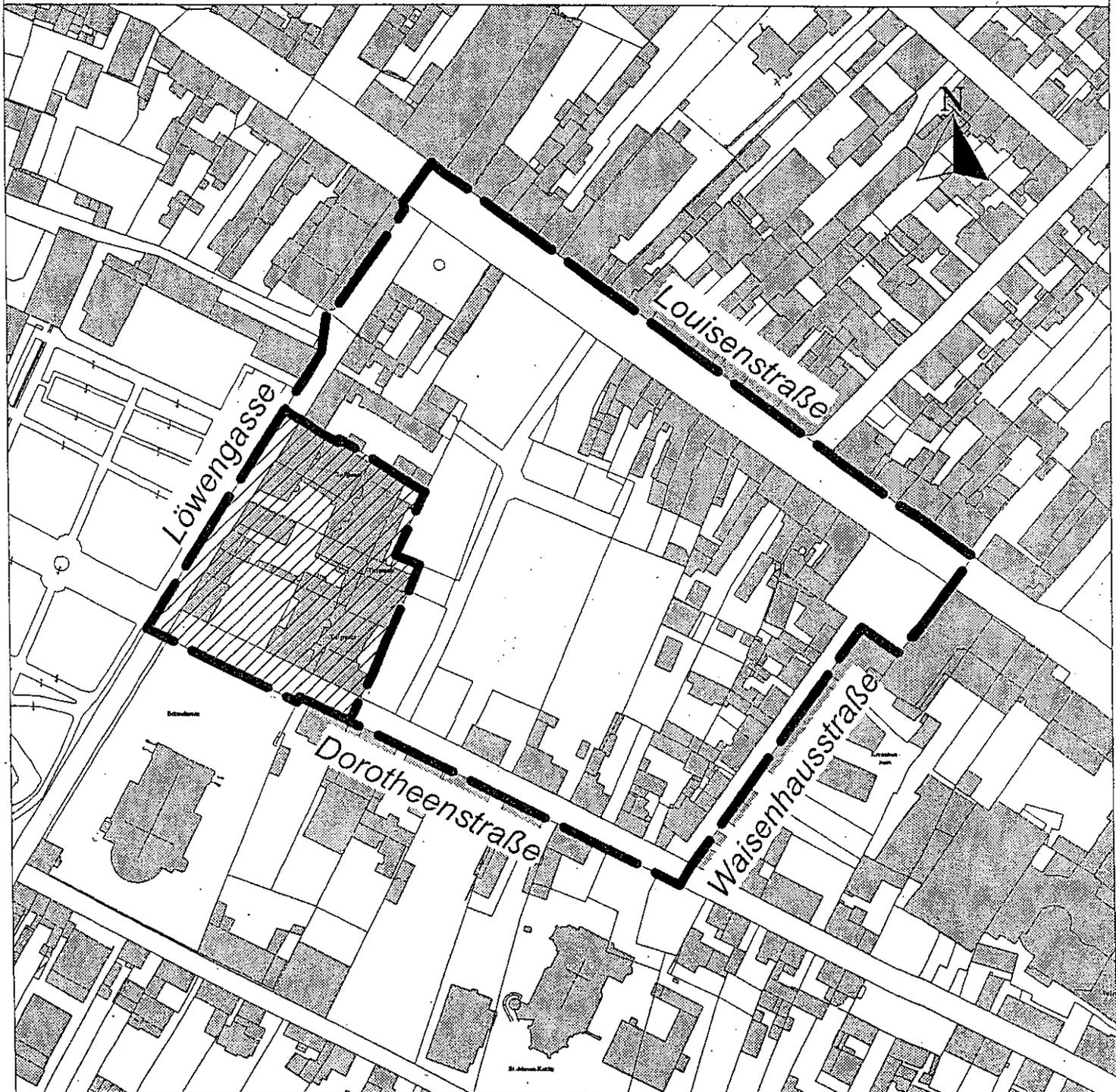
6.0 Ver- und Entsorgung

- 6.1 Trinkwasserversorgung
- 6.2 Entwässerung
- 6.3 Hochwasserabfluß

Anlage: Gesamtanlage II 'Neustadt'

Bebauungsplan Nr. 5 G - 1.Änd.

"Louisenstr./Waisenhausstr./
Dorotheenstr./Löwengasse"



Grenze des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 5 G - 1. Änd.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5 G - Teil 1
rechtswirksam seit 03.11.1987

1.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 G - 1. Änderung liegt in der Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 15. Das vorliegende Änderungsverfahren umfaßt die Grundstücke Louisenstraße Nr. 15 - 49, Waisenhausstraße Nr. 2 - 18, Dorotheenstraße Nr. 6 - 16 und Löwengasse Nr. 1-7.

Die Grundstücke Löwengasse Nr. 9-15 sowie die Grundstücke Dorotheenstraße Nr. 2 und 4 sind nicht vom Änderungsverfahren betroffen und verbleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5G, Teil 1 in seiner Rechtswirksamkeit vom 03.11.1987 (siehe Übersichtsplan Bebauungsplangebiete 5 G).

2.0 Planungsanlaß und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5 G ist seit dem 3.11.1987 rechtswirksam. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, die Blockrandbebauung in ihrem historischen Erscheinungsbild zu erhalten und gleichzeitig den Innenbereich zu entkernen und neu zu gestalten.

In der westlichen Gebietshälfte haben entsprechende Erneuerungen stattgefunden. Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 5 G vom 23.12.1994 wurde die Blockrandbebauung der Dorotheenstraße und der Löwengasse, die Randbebauung der Louisenstraße im Bereich des Marktplatzes bis zur Louisenstraße Nr. 25 sowie die Blockinnenbebauung im westlichen Bereich neu erschlossen und bebaut.

3.0 Bestand

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Karree, das im Zuge der seit ca. 1700 betriebenen, planvollen Stadterweiterung des Landgrafen von Homburg entstanden ist. Die ursprünglich bescheidene zweigeschossige Bebauung wurde größtenteils in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts durch kurstädtische, klassizistische Gebäude, später durch gründerzeitliche Neubauten ersetzt. Nach dem Krieg sind insbesondere an der Louisenstraße neue Geschäftshäuser an die Stelle des historischen Bestands getreten.

Der Innenbereich des sehr großen Straßengevierts bestand ursprünglich aus Nutzgärten. Im Laufe der Zeit haben sich neben den Läden in der Louisenstraße auch gewerbliche Betriebe angesiedelt. Diese waren in erster Linie von der Dorotheenstraße aus erschlossen; erwähnt sei hier die Essigfabrik und die Kartonagenfabrik (früher Hutfabrik Möckel). Der Innenraum füllte sich so bis auf das Grundstück Dorotheenstraße 12 mit gewerblich genutzten Gebäuden und Nebengebäuden.

Durch die am Zuschnitt der oft sehr schmalen Parzellen orientierten überwiegend sehr dichten Bauformen entstand insbesondere an der Louisenstraße eine Anhäufung von Anbauten, die dem jeweiligen Einzelbedürfnis entsprach, jedoch nicht zu einer gestalteten einheitlichen Ordnung führte.

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5G wurde 1994 damit begonnen, die nicht mehr standortgerechten, untergenutzten Grundstücke Louisenstraße 21 - 27 und Dorotheenstraße 6 - 10 neu zu entwickeln und zu bebauen. Diese Entwicklung der westlichen Gebietshälfte kann in großen Teilen als abgeschlossen angesehen werden.

Dagegen weist die östliche Gebietshälfte eine noch überwiegend kleinteilige Bau- und Grundstücksstruktur auf. Als Ausnahme von dieser kleinteiligen Struktur hat sich auf dem Grundstück Dorotheenstraße 12 ein großer, ursprünglicher Garten erhalten. Diese Grünfläche des Grundstückes liegt als "grüne Insel" im Kerngebiet.

3.1 Art der Nutzung

Nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung ist die der Louisenstraße zugehörige Gebietshälfte als 'Kerngebiet', diejenige an der Dorotheenstraße als 'Besonderes Wohngebiet' einzustufen.

Die Randbebauung an der Louisenstraße einschließlich des Waisenhaus- und Marktplatzes wird im Erdgeschoß fast ausschließlich durch Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt, die darüberliegenden Geschosse dienen einer Mischnutzung für Büroflächen und Wohnungen. Im Bereich der neu erbauten Wohnwegpassage und auch in weiteren Einzelfällen ist die Ladenzone durchgängig bis auf eine Tiefe von ca. 30 bis 40 m genutzt.

Für die Bebauung Louisenstraße 29 - 51 bestehen wegen der geringen Grundstücksbreiten und der behelfsmäßigen alten Bauformen teilweise funktionale Beschränkungen bei der Erschließung. Teilweise befinden sich auch in den rückwärtigen Hofbereichen der Louisenstraße noch Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe.

Im Bereich der Dorotheenstraße und der Löwengasse überwiegt eindeutig die Wohnnutzung, in der Waisenhausstraße wird das Wohnen durch kleinere Läden im Erdgeschoß ergänzt.

In der westlichen Gebietshälfte sind entlang der Louisenstraße mit der Neubebauung eines Bekleidungskaufhauses, eines Sportgeschäftes und einer Buchhandlung die Verkaufsflächen in diesem Abschnitt der Louisenstraße mehr als verdoppelt worden.

Neben den neu entstandenen Verkaufsflächen hat auch die Anzahl der Haushalte im Plangebiet zugenommen. Durch die neu entstandene Wohnbebauung im westlichen Blockinnenbereich (ohne Dorotheenstraße) sind ca. 55 neue Wohneinheiten entstanden.

3.2 Maß der Nutzung

Der gesamte Block weist als Durchschnittswert eine GRZ von 0.55 und eine GFZ von 1.20 auf. Im Bereich an der Louisenstraße beträgt der durchschnittliche Wert für die Geschoßflächenzahl ca. 1.7.

Lagebedingt liegt die GFZ mit 3.0 auf den Eckgrundstücken am Waisenhausplatz und am Marktplatz über dem Durchschnitt der Louisenstraße und stellt auch für den gesamten Planungsbereich den Spitzenwert dar.

Die Bebauung am Waisenhausplatz und teilweise an der Waisenhausstraße weist bei entsprechend kleineren Grundstücken und bei einer kleinteiligeren Bebauung ähnliche Dichtewerte auf wie die Bebauung an der Louisenstraße.

Bei den neu parzellierten Grundstücken im westlichen Blockinnenbereich orientiert sich die Ausnutzung an den zulässigen Höchstwerten, die gemäß BauNVO für ein WB-Gebiet zulässig sind.

Die neue Wohnbebauung im Innenbereich wurde im Bebauungsplanvorentwurf durch baukörperbeschreibende Baugrenzen und Baulinien sowie verbindlich festgesetzte Traufhöhen genau definiert und entsprechend dieser Festsetzungen errichtet, so daß hier Festsetzungen zur GRZ und GFZ im Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan entbehrlich waren.

3.3 Bauweise

Der Blockrand ist zur Louisenstraße durch eine geschlossene Bebauung, zur Waisenhaus-/Dorotheenstraße/Löwengasse durch eine überwiegend einseitige Grenzbebauung bestimmt.

Die rückwärtige, zum Innenbereich orientierte Bebauung der Waisenhausstraße und der Louisenstraße (ab Haus Nr. 29) ist durch ein- und zweiseitig angebaute Nebengebäude, die teilweise schmale Höfe bilden, geprägt. Einige Grundstücke sind vollständig überbaut.

Der neu entstandene Wohnungsbau im westlichen Blockinnenbereich ist dem Erscheinungsbild nach eine offene Bebauung mit maximal 50 m langen Baukörpern. Baurechtlich wäre sie zum Teil als abweichende oder geschlossene Bebauung einzustufen, da die Gebäude teilweise auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet wurden.

3.4 Geschossigkeit

Die Bauzeile längs der Louisenstraße ist überwiegend dreigeschossig bebaut, 3 viergeschossige Gebäude bilden hier die Ausnahme. Die Waisenhausstraße ist überwiegend zweigeschossig bebaut, in der Dorotheenstraße ist ein im Erscheinungsbild zweigeschossiger Mansardhaustyp mit drei Vollgeschossen vorherrschend, an den rückseitig ein zweigeschossiger Erweiterungsbau angebaut ist.

Die Neubebauung (Wohnbebauung) im westlichen Blockinneren weist bei einer einheitlichen Traufhöhe zwei Geschosse mit einem zurückgesetzten Dachgeschoß auf.

3.5 Grundstückszuschnitt

Die ursprüngliche Parzellenstruktur des Blocks ist nach der Neuordnung im westlichen Innenbereich nur noch ansatzweise ablesbar. Die maximale Grundstückstiefe an der Louisenstraße beträgt heute ca. 55 m, an der Waisenhausstraße und Löwengasse ca. 35 m.

Als Sonderfall mit historischem Grundstückszuschnitt weist die Dorotheenstraße Nr. 12 ca. 90 m Grundstückstiefe auf.

Die typische Parzellenbreite an der Louisenstraße und Waisenhausstraße beträgt 10 bis 15 m, an der Dorotheenstraße und Löwengasse 15 - 20 m.

3.6 Verkehr

Das Gebiet ist über die seine Grenzen bildenden Straßen an das Verkehrsnetz der Stadt angebunden. Die Louisenstraße ist als Fußgängerzone gewidmet und daher nur bis um 11 Uhr dem Andienungsverkehr geöffnet.

Die Neubebauung der westlichen Gebietshälfte wird über ein internes Wegenetz erschlossen, die Zufahrt zu der im Innenbereich liegenden Tiefgarage erfolgt über die Dorotheenstraße.

In der östlichen Gebietshälfte besteht von der Dorotheenstraße und der Louisenstraße jeweils eine (private) Zufahrtsmöglichkeit zum Innenbereich, die zur Erschließung von Stellplätzen und zur Andienung der rückwärtigen Bebauung genutzt wird.

4.0 Planung

Bei der Aufstellung des städtebaulichen Konzepts sind Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 G von 1987, die als nicht veränderbare Vorgaben gelten bzw. sinnvoll sind, übernommen worden. Hierzu zählt die Randbebauung des Quartiers, die aufgrund des Denkmal- und Ensembleschutzes in Höhenentwicklung, Traufkante und Firstpunkt bestimmt ist.

So beinhaltet die Zielsetzung der Planung als Schwerpunkt die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes der Blockrandbebauung einschließlich der Erneuerung abgängiger Bausubstanzen, soweit diese nicht dem Denkmalschutz unterliegen sowie die Entkernung und Neubebauung des Innenbereiches mit Wohnbebauung. Die Zone entlang der Louisenstraße ist unverändert als 'Kerngebiet' anzusehen, die eine maximale Tiefe von ca. 55 m aufweist. Innerhalb dieser Kerngebietszone ist es Planungsziel, einen Flächenzuwachs für den Einzelhandel zu schaffen, um in der oberen Louisenstraße das Einkaufsgeschehen zu stärken. Diese Zielsetzung entspricht der Aussage des Struktur- und Entwicklungsgutachtens des Büros Junker + Kruse, das sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten des Bad Homburger Einzelhandels befaßt hat.

Danach wird in den Jahren bis 2010 für den gesamten Innenstadtbereich ein Zuwachspotential von ca. 10.000 qm Verkaufsfläche ermittelt. An dieser Entwicklung kann das vorliegende Planungsgebiet aufgrund der ausgewiesenen Erweiterungsmöglichkeiten in einem angemessenen Umfang teilhaben.

Der südlich an die Kerngebietszone angrenzende Bereich erstreckt sich bis zur Dorotheenstraße und ist heute bis auf einige Grundstücke in der Löwengasse und Waisenhausstraße ausschließlich wohngenutzt.

Diese Wohnnutzung soll weiter ausgebaut werden. Durch die Lage in der Innenstadt ist für die zusätzlichen Wohnbauflächen eine angemessene Versorgung durch die vorhandenen technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen der Stadt gegeben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der bereits vorhandenen Nutzungsmischung entsprechend wird der Bereich an der Fußgängerzone Louisenstraße als 'Kerngebiet', die restliche Fläche als 'Besonderes Wohngebiet' festgesetzt. Die Vorgabe 'Besonderes Wohngebiet' bringt dabei zum Ausdruck, daß hier insbesondere die Wohnnutzung entwickelt werden soll. Oberhalb bestimmter Geschosse soll daher auch ausschließlich Wohnnutzung zulässig sein.

Da für die Büronutzung innerhalb der MK- und WB- Gebietsausweisung ausreichend Flächen ermöglicht werden, sind innerhalb der festgesetzten Wohngeschosse die Flächen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf 30 m² pro Wohnung begrenzt. Dadurch soll einer Umwandlung von Wohnraum in Büroraum entgegengetreten werden.

4.2 Maß der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die baukörperbeschreibenden überbaubaren Flächen, die Geschoszhöhen und die Höhenentwicklung (Traufhöhen) bestimmenden Festsetzungen in Verbindung mit den Obergrenzen der GFZ und GRZ bestimmt. Ziel ist es, der städtebaulichen Situation angemessene, von der Grundstücksgröße unabhängige Gebäudevolumen zu erreichen. Daher werden die Festsetzungen so getroffen, daß sie die Baukörperform beschreiben.

Die für das Bebauungsplangebiet festgesetzten Obergrenzen betragen gemäß § 17 BauNVO für MK-Gebiete 1.0 (GRZ) und 3.0 (GFZ), für WB-Gebiete 0.6 (GRZ) und 1.6 (GFZ). Diese Obergrenzen werden im Bestand und auch in der vorliegenden Planung nur in Ausnahmefällen erreicht (s. Bestand - 3.2 Maß der Nutzung).

Durch diese Festsetzungen wird eine angemessene gewerbliche Entwicklung im MK-Gebiet ermöglicht und ein notwendiges Maß an Freiflächen im WB-Gebiet erreicht.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bemisst sich in den Blockrandzonen überwiegend nach dem Bestand. Im übrigen sichern, insbesondere im Innenbereich, die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe die Höhenentwicklung der Baukörper.

Die Vorgaben zur Traufhöhe entsprechen für die Neubebauung im Blockinnenbereich einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoß. Um hier einen angemessenen Anteil an innerstädtischen Wohnungen zu ermöglichen und dabei den Maßstab einer Blockinnenbebauung zu wahren, werden Dachgeschosse zugelassen, die im Sinne der HBO als Vollgeschoß gelten.

Die Ladenzone im rückwärtigen Bereich an der Louisenstraße ist in den Randbereichen aus stadträumlichen Gründen auch zweigeschossig bebaubar. Auch hier werden, um den differenzierten Nutzungsanforderungen gerecht zu werden, ausdrücklich Staffelgeschosse zugelassen, die im Sinne der HBO als Vollgeschoß gelten.

4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die Baugrenzen und Baulinien fixieren die Baukörper der Hauptgebäude jeweils eindeutig im Sinne des Plankonzepts.

Für die Bebauung entlang der Louisenstraße einschließlich der Bereiche am Marktplatz und am Waisenhausplatz (MK-Gebiet) wird gemäß des heutigen Erscheinungsbildes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für den Gebäudebestand an der Dorotheenstraße und die Neubebauung im Blockinnenbereich (WB-Gebiet) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Der Gebäudebestand an der Dorotheenstraße entspricht zwar dem Erscheinungsbild nach einer einseitigen Grenzbebauung, durch die Grundstücksneuordnung sind die Gebäude aber teils mit und teils ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden.

Die Rand- und die Blockinnenbebauung ist durch baukörperbeschreibende Baugrenzen und Baulinien sowie verbindlich festgesetzte Traufhöhen genau definiert, die direkte Festsetzung einer Bauweise ist somit entbehrlich.

Da sich die bauliche Entwicklung des Quartiers am Maßstab der historischen Blockrandbebauung orientiert, kann es zu Unterschreitungen der in der HBO festgelegten Mindestabstände kommen. Diese Unterschreitungen werden dort zugelassen bzw. zwingend verlangt, wo es aus Stadtbildgründen erforderlich ist.

4.4 Verkehr

Das Quartier des Bebauungsplans Nr. 5 G, 1. Änderung wird von den Straßen Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße und Löwengasse umgeben. Die Funktion und die Ausbaubreite dieser Straßen bleiben so erhalten, wie sie sich heute darstellen.

Die Louisenstraße ist Fußgängerzone, in der ein Lieferverkehr bis 11.00 Uhr zugelassen ist. Der Kundenverkehr wird von den Parkhäusern und Tiefgaragen am Rande der Fußgängerzone aufgenommen. Der Zu-lieferverkehr der Geschäfte wird derzeit überwiegend über die Louisenstraße abgewickelt, was auch in Zukunft so bleiben wird.

Die Dorotheenstraße erschließt die beiderseits zur Straße liegenden Quartiere. Die Quartiersseiten Louisenstraße und Thomasstraße werden nur zu einem Teil über die Dorotheenstraße erschlossen.

Für den Verkehr in der Dorotheenstraße ergibt sich folgendes Bild:

Der untere, ca. 100 m lange Abschnitt der Dorotheenstraße zwischen Friedrich-Lübbecke-Platz und Thomasstraße wird durch die im Bebauungsplan Nr. 5 B geplante Wohnbebauung einen Ziel- und Quellverkehr von ca. 140 zusätzlichen Stellplätzen erfahren. Diese Zahl ergibt sich durch die Annahme einer dort möglichen neuen Nettowohnfläche von ca. 6.500 qm zuzüglich der für die neue Stadtbibliothek erforderlichen Stellplätze. Dieser Ziel- und Quellverkehr durch Wohnnutzung wird stark kompensiert für den Fall, daß das Parkhaus Dorotheenstraße mit insgesamt 230 Stellplätzen nicht wieder eröffnet wird. Eine zusätzliche Entlastung ergibt sich aus der Tatsache, daß der weit überwiegende Anteil einen weit höheren täglichen Umschlag von täglichen Parkbewegungen hatte, als diejenigen Parkplätze, die üblicherweise durch Wohnen genutzt werden.

Was die obere Dorotheenstraße angeht, kann, nachdem durch die Bebauung der Einzelhandelsgebäude an der Louisenstraße und die dahinterliegende Wohnbebauung ein großer Teil der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen bereits realisiert ist, festgestellt werden, daß sich der dadurch erzeugte Neuverkehr in keiner Weise störend bemerkbar gemacht hat. Ein Indiz hierfür ist, daß die seinerzeit beabsichtigte Herausnahme des ruhenden Verkehrs aus der Dorotheenstraße bis heute nicht erforderlich geworden ist.

Im Verhältnis zu dieser darin bestehenden Kapazitätsreserve ist die Größenordnung der noch durch die im Bebauungsplan realisierbaren Wohnbauflächen und der damit verbundenen Verkehre gering.

Um zusätzliche Kundenparkplätze zu schaffen, wird derzeit die Parkieranlage 'Thomasbrücke' geplant.

Eine solche Parkieranlage mit ca. 400 zusätzlichen Stellplätzen kann bei 5 x Umschlag pro Tag von etwa 2.000 Kunden vom Hessenring aus angefahren werden. Die Innenstadt wird von diesem Standort fußläufig optimal zu erreichen sein.

Bezüglich der Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr profitiert dieser Bereich von der günstigen Innenstadtlage. Am Kurhausvorplatz, der in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen ist, halten alle Buslinien der Stadt.

4.5 Geh,-Fahr- und Leitungsrechte (private Wohnwege)

Die mit dem Ausbau der westlichen Gebietshälfte zur Erschließung der dort entstandenen Neubebauung bereits realisierten (privaten) Wohnwege mit öffentlichem Wegerecht werden in der östlichen Gebietshälfte weitergeführt und zu einem blockinternen Wegenetz ausgebaut. An der Louisenstraße wird der vorhandene Durchgang im Haus Nr. 43 zu einer Passage ausgebaut. Von der Dorotheenstraße wird das interne Wegenetz über die städtische Parzelle 90/1 (zwischen Dorotheenstraße Nr. 14 und 16) angebunden.

4.6 Altlasten

In der zur Zeit vorliegenden Fassung des Problemflächenkatasters des Umlandverbandes Frankfurt gibt es keinen Eintrag.

Im Altstandortekataster der Stadt Bad Homburg sind zur Zeit verschiedene Grundstücke erwähnt:

Dorotheenstraße 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16

Löwengasse 1, 7, 11, 15

Louisenstraße 21, 27, 29, 31, 33, 41

Waisenhausstraße 4, 8

Auf den Grundstücken Dorotheenstraße 2 und 4 sowie Löwengasse 11 sind die Altbauten bereits abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden. Bei den übrigen Grundstücken wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorlage einer Nutzungshistorie verlangt, die ggfs. zur Untersuchung führen kann.

4.7 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung im Rahmen der Begrünungsmaßnahmen in der Innenstadt

Die Abwägung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Bebauungsplangebietes in der Kernzone der Stadt zu sehen. Ebenso ist die baurechtliche Ausgangslage mit in die Betrachtung einzubeziehen. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des zur Zeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr.5 G, wodurch Rechtsansprüche in Bezug auf bauliche Nutzung der Grundstücke existieren.

Dies trifft auch für das Grundstück Dorotheenstraße Nr. 12 mit parkähnlichem Garten und altem Baumbestand zu. Eine nicht unerhebliche Anzahl dieser Bäumen kann auf den Grünflächen zwischen der geplanten Neubebauung erhalten werden.

Die Gleichbehandlung aller betroffenen Eigentümer in dem Geltungsbereich wird dazu führen, daß alle Grundstücke im Plangebiet als Baugrundstücke zu betrachten sind.

Dem Wunsch, soviel Grün wie möglich zu erhalten, soll im Verhältnis zu den Möglichkeiten des Standortes durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Große Teile der Grundstücksfreiflächen waren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vorentwurfes zum vorliegenden Bebauungsplan versiegelt (Teer, Pflaster und Schotter) oder werden zur Zeit als Zufahrten und Parkplätze genutzt. Hier hat bereits über die Bebauungsplanung eine Entsiegelung der Freiflächen stattgefunden. Die Festsetzung, daß die Tiefgaragen mit einer 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen sind, wird ebenso als Ausgleich zu werten sein, wie die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur entsprechenden Gestaltung der befestigten Freiflächen.

4.8 Spielplätze

Da eine Realisierung einer öffentlichen Spielfläche im Bebauungsplanbereich nicht möglich ist, ist die Aufwertung der vorhandenen Spielplätze im Randbereich der Innenstadt ein wesentliches Ziel, um den Belangen des Spielens gerecht zu werden. Dies sind die Spielplätze im Hausmannspark, am Mühlweg/Thomasbrücke, Jubiläumspark und Kurpark.

Für das Spielen im Nahbereich der Wohnungen werden entsprechende Anlagen auf den den Wohnhausgruppen zugeordneten Freiflächen errichtet. Auch auf den Erschließungswegen im Innenbereich ist das Kinderspielen zulässig. Die inneren Erschließungswege haben einen Flächenanteil von 1200 m². Sie sind in ihrer Funktion als Spielstraßen benutzbar und sind eine geeignete Ergänzung der Kleinkinderspielplätze im privaten Bereich.

4.9 Gestaltung baulicher Anlagen

In Ergänzung der für die Louisenstraße und Dorotheenstraße geltenden Gestaltungssatzungen sind für die Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten im Blockinnenbereich ergänzende Gestaltungsvorschriften vorgesehen. Durch diese Festsetzungen sollen differenzierte, der jeweiligen Situation im Innenbereich entsprechende Dach- und Gebäudeformen ermöglicht werden. Oberhalb der festgesetzten Traufkanten werden Regelungen zu Dachformen mit entsprechenden Dacheinschnitten und Dachaufbauten getroffen, die erreichen sollen, daß durch den Ausbau der Dachgeschosse nicht das Erscheinungsbild eines Vollgeschosses entsteht. Für die jeweilige Blockrandbebauung gelten ausschließlich die bestehenden Gestaltungsatzungen für den Bereich 'Louisenstraße' und den Bereich 'Mühlberg'.

4.10 Denkmalschutz

Die zur Gesamtanlage II 'Neustadt' gehörigen Bereiche sind dem vorliegenden Begründungstext als Anlage beigefügt.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung des Konzepts ist auf Einzelgrundstücken und in Bauabschnitten möglich, so daß zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele kein Umlegungsverfahren notwendig ist.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung haben keine Bedenken gegen die Entwicklung erhoben. Ggfs. muß eine Trafostation ergänzt werden, was sich bei der konkreten Durchführung der Maßnahmen ergeben wird.

Das Gebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Für die Neubebauung im Blockinnenbereich sind zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig. In Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung wird das gesamte Straßennetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt. Um nicht im Widerspruch zu dieser Planung zu stehen, wird eine Versickerung des Niederschlagswassers hier nicht forciert, zumal nicht bekannt ist, ob das Gebiet dafür geeignet ist.

6.1 Trinkwasserversorgung

Der zu erwartende Zuwachs an Wohnbevölkerung in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weist einen Umfang aus, der für die Gesamtversorgung der Stadt nicht ins Gewicht fällt. Die Trinkwasserversorgung kann als gesichert angesehen werden:

6.2 Entwässerung

Im Rahmen des vorliegenden Generalentwässerungsplanes ist die Leistungsfähigkeit der entsprechenden Sammler dokumentiert. Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes wird es zum Teil notwendig, vorhandene Kanäle wegen Überlastung auszutauschen. Genauere Untersuchungen und Planungen sind hierzu noch vorzunehmen. Zur Zeit weist der Generalentwässerungsplan für die bestehende Bebauung in Teilhaltungen noch Überlastungen auf.

Die vom Bebauungsplangebiet betroffenen Entlastungsanlagen genügen derzeit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und müssen im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht verändert werden.

Im Haushaltsplan der Stadt Bad Homburg sind für die Entwässerungsanlagen Haushaltsmittel vorgesehen, die kurzfristig gemäß des Baufortschrittes eingesetzt werden können.

6.3 Hochwasserabfluß

Das vorliegende Planungsrecht setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes gegenüber den nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Möglichkeiten eine geringere Obergrenze der Bodenversiegelung fest. Insofern wird hier im Sinne einer verbesserten Regelung des Hochwasserabflusses vorgegangen. Durch die enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die einschlägigen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen im Rahmen der Gestaltungssatzung sowie durch die erhebliche Erddeckung von 0.8 m auf den geplanten Tiefgaragen, wird der Abfluß von Oberflächenwasser in das Kanalsystem so weit wie möglich eingeschränkt. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergibt sich dadurch eine Verbesserung.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg um die Hochwasserregulierung im Zusammenhang dargestellt.

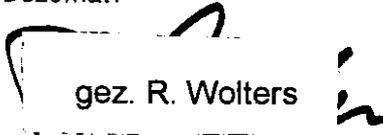
Die Stadt hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidenten.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen. Für die Hochwasserrückhaltebecken "Dornbach" und "Dornbach Nebengraben" ist eine Planung erarbeitet worden. In einer vertiefenden Untersuchung wird die Wirksamkeit dieser beiden Becken nachgewiesen. In Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Oberursel und der Wasserwirtschaftsverwaltung wird hierzu z.Zt. ein Meßprogramm durchgeführt (Pegel). Zusätzlich werden natürliche Retentionsflächen aufgesucht und aktiviert.

Die Gesamtbilanz des Hochwasserabflusses wurde vom Ingenieurbüro Dr. Ritscher in Mainz berechnet und liegt der Stadt vor. Die aus diesem Werk sich ergebenden Maßnahmen werden von der Stadt mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

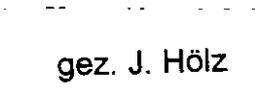
Bad Homburg v.d.Höhe, den 07.10.02

Dezernat I


gez. R. Wolters
(R.Wolters)

Oberbürgermeister

FB Stadtplanung


gez. J. Hölz
(J.Hölz)

Fachbereichsleiter