

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 5 H "Am Mühlberg"

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bad Homburg v.d. Höhe. Er umfaßt die von der Dorotheenstraße, Löwengasse und dem Mühlberg begrenzten Flurstücke der Flur 14 sowie Flur 19, Flurstück 22/5 und Flur 13, Flurstücke 7 und 38/6.

#### Grundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.12.1973 beschlossen, für den Bereich der Innenstadt einen Bebauungsplan Nr.5 aufzustellen. Dieser wurde aus arbeitstechnischen Gründen in 18 Quartiere aufgeteilt, von denen die Nr. 5 H den Mühlberg umfaßt. Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes weist zwischen der Straße "Am Mühlberg" und dem "Mühlweg" Wohnbauflächen aus. Der Bereich zwischen der Dorotheenstraße und der Straße "Am Mühlberg" ist gegliedert in "Flächen für den Gemeinbedarf", Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Der Bebauungsplanentwurf nimmt diese Nutzungsgliederung auf.

Eine Erweiterung dieses Geltungsbereiches um die Grundstücke Mühlberg 17 und Meiereiberg 1 wurde in der Stadtverordnetensitzung am 28.02.1991 beschlossen. Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes weist den erweiterten Geltungsbereich als Grünfläche - Parkanlagen und Sonstige Öffentliche und Private Grünanlagen - aus. In dieser Grünfläche ist das Symbol für Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Definition "Jugendeinrichtungen" dargestellt. 1975 beschied der Magistrat eine Bauvoranfrage für das Grundstück Mühlweg 17 dahingehend, daß eine Bebauung die Tiefe von 32 m, gemessen vom Mühlweg, nicht überschreiten darf. Dieses hat Eingang in die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB gefunden, die am 22.02.1979 als Satzung beschlossen wurde. Daher sind die bebauten Teile der Grundstücke Meiereiberg 1 und Mühlweg 17 planungsrechtlich mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

#### Bestand

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 H liegende parallel zur Schloßmauer verlaufende Löwengasse, die axial zu Schloßtor und Weißen Turm verlaufende Dorotheenstraße und die Straße "Am Mühlberg" - frühere "Siebenhäusergasse" - sind Teile der um 1700/1710 unter Landgraf Friedrich Jakob entstandenen Erweiterung der "Neustadt". Die besondere Bedeutung der gut erhaltenen Dorotheenstraße ist an den relativ aufwendigen großen zweigeschossigen Häusern mit wuchtigen Mansarddächern auch heute noch gut erkennbar.

Unterhalb der "Neustadt" erstreckte sich der Mühlberg mit der Obermühle, der Sandelmühle und der Untermühle, die noch bis ca. 1886 in Betrieb waren. Die großen Gartenflächen am Südhang des Mühlbergs haben im Zusammenhang mit dem entlang des Heuchelbaches und des alten Baches entstandenen Grünzug, der den Schloßgarten und das ehemalige Mühlthal mit einschließt, eine stadtbildprägende und für die Frischluft bedeutende Funktion.

Die so entstandene charakteristische Silhouette des Mühlbergs, die von den mächtigen Aufbauten der 1892 - 1895 erbauten katholischen Pfarrkirche St. Marien und der 1902 - 1908 erbauten evangelischen Erlöserkirche beherrscht wird, prägt auch heute noch das Stadtbild. Die Bebauung entlang der Dorotheenstraße einschließlich der beiden Kirchen und die Hangbebauung der Straße "Am Mühlberg" stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Von den im Mühlthal gelegenen früheren Gebäuden (Obermühle, Untermühle, Sandelmühle, Lederfabrik, Lager) existieren nur noch das seit ca. Anfang bis Mitte des vorigen Jahrhunderts als Lagerhaus genutzte Fachwerkgebäude Mühlweg 17 und die jetzt als Jugendherberge genutzten Gebäude auf dem Grundstück Meiereiberg 1.

Bei der übrigen im Grünbereich vorhandenen Einzelbebauung handelt es sich um Jugendeinrichtungen. Zum Hesseering hin befindet sich neben einem Kinderspielplatz die Turnhalle der Hölderlinschule und östlich der beiden zum Geltungsbereich des B-Planes gehörenden Flächen liegt der Sportplatz Sandelmühle mit den dazugehörigen Gebäuden.

### Planung

Die städtebaulichen Ziele für den Bereich südlich der Straße "Am Mühlberg" ergeben sich aus dessen besonderer topographischer und das Stadtbild prägender Lage. Wesentlicher Bestandteil dieser Situation sind die am Südhang zur Heuchelbachaue hin abfallenden zusammenhängenden Gartenflächen mit überwiegend altem Obstbaumbestand. Die Erhaltung dieses so entstehenden Grünzuges und der typischen Ortssilhouette ist daher vorrangig und bedarf der Sicherung. In Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Gestaltung der baulichen Anlagen in der Innenstadt - Baugestaltungssatzung - Bereich Mühlberg - geregelt.

Einen weiteren Schutz genießt die Ortssilhouette durch den Denkmalschutz nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz, der sich auf das Altstadtpanorama mit dem Schloß, den beiden Kirchen und der Mühlbergzeile erstreckt. Dadurch ist der gesamte Altstadthang bis hinunter zum Mühlweg geschützt.

Vom Denkmalschutz ausgenommen ist der südöstliche Hangbereich. Der Bestand auf den Grundstücken Dorotheenstraße 39 und Mühlweg 5 stellt eine Bebauung in der zweiten Reihe ohne gesicherte Erschließung dar. Es besteht daher über die vorhandene Bebauung hinaus nur eine geringe Möglichkeit der Erweiterung.

Im oberen Hangbereich ist teilweise eine Neuordnung der rückwärtigen Bebauung erforderlich, um das Ortsbild wieder herzustellen. Der untere Hangbereich soll ebenfalls, wie bei den anschließenden Grundstücken, von Bebauung freigehalten werden, mit Ausnahme des Gebäudes Mühlweg 7. Dieser gut gestaltete Baukörper bildete früher eine Dominante am Hangfuß und vermittelt heute einen Übergang zur Bebauung im Bereich der ehemaligen Untermühle. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart wird daher eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB erlassen.

Der Bereich zwischen der Straße "Am Mühlberg" und der Dorotheenstraße hat eine besondere Struktur, die sich sowohl von den Wohngebieten "Am Mühlberg" als auch von den Misch- und Kerngebieten nördlich der Dorotheenstraße unterscheidet. Hier sind ca. 2/3 der gesamten Grundstücksfläche in kirchlichem Besitz und im Flächennutzungsplan als "Flächen für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend eine Wohnnutzung (WA, WB) vorhanden, neben großen Flächen für den Gemeinbedarf und ausgedehnten Grünflächen. Die Wohnnutzung im Gebiet soll erhalten und verbessert werden. Da eine gewerbliche Nutzung mit der vorhandenen Wohnnutzung vereinbar sein muß, ergeben sich zwangsläufig Einschränkungen für das Gewerbe. Eine weitere Einschränkung für eine gewerbliche Nutzung ergibt sich aus der in der Begründung dargelegten schwierigen Verkehrssituation.

Die Verkehrssituation ist im gesamten Planungsbereich unbefriedigend. Durch starkes Verkehrsaufkommen ist die Dorotheenstraße stark belastet; ähnliches gilt für den Mühlweg, dessen Belastung zeitlichen Schwankungen unterliegt. Ein Abfließen des Verkehrs aus dem Mühlweg ist nur über den Meiereiberg in den als Durchgangsstraße bereits voll ausgelasteten Hindenburgring möglich.

Für den nördlichen Meiereiberg und die untere Löwengasse ergeben sich aus dem starken Gefälle in den Kurvenbereichen Gefährdungen für Kindergarten- und Schulkinder sowie Lärmbelästigungen für Anwohner. Für diesen außerhalb des B-Planbereiches liegenden Abschnitt bestehen Überlegungen zur Verkehrsberuhigung bzw. Ausweisung als Fußweg.

Die räumliche Enge der Straße Am Mühlberg läßt über den notwendigen fließenden Verkehr hinaus keinen ruhenden Verkehr zu. Stellplätze können daher nur auf den Grundstücken selbst angelegt werden. Dieses führt zwangsläufig zu Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung. In der Straße Am Mühlberg wird im Bereich der Kurve die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Auch für die Hanggrundstücke sind aufgrund der geringen Grundstücksbreiten die Möglichkeiten der Stellplatzunterbringung begrenzt, so daß eine zusätzliche Ausweisung für Stellplätze und Garagen vom Mühlweg her erforderlich ist. Um dem Ziel möglichst viel Gartenfläche auf der Hangseite zu erhalten und keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse zu schaffen gerecht zu werden, wurde unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange eine Nutzungseinschränkung und eine, dem Bestand angepaßte Beschränkung auf vier Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt. Durch die Nutzungseinschränkung auf Wohngebäude im Gartenbereich sowie die Begrenzung der Arbeitsräume auf 25 qm je Wohnung soll vor allem die mit den übrigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens vermieden und der Stellplatzbedarf niedrig gehalten werden. Um trotz der unumgänglichen Zuordnung der Stellplätze und Garagen zum Mühlweg hin den grünordnerischen Eingriff gering zu halten, wird als Ausgleichsmaßnahme die Begrünung und Eingrabung der Garagen in den Hang gefordert.

Im Bereich der ehemaligen Untermühle hat bereits eine Neuordnung stattgefunden. Hier bedarf es keines Bebauungsplanes für weitere Vorgaben. Auf den übrigen im Mühlthal gelegenen und gewerblich genutzten Grundstücken soll die gewerbliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans nicht verfestigt oder gar erweitert werden.

Der Bereich der ehemaligen Sandelmühle soll im wesentlichen unverändert bleiben. Der vorhandene Parkplatz soll lediglich neu gestaltet und begrünt werden. Das Gebäude der z.Zt. als Obdachlosenunterkunft genutzten ehemaligen Sandelmühle bzw. ein späterer Neubau ist auch weiterhin für soziale Einrichtungen vorgesehen. Eine Neubebauung im Bereich der durch Abriß freigewordenen Scheunenfläche ist aus statischen Gründen nicht mehr möglich. Es bietet sich daher an, den Hang zwischen der Abbruchkante und dem Mühlweg aufzuschütten und zu begrünen.

Die Bebauung des Grundstücks Meiereiberg 1 ist kaum verändert, sowohl hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück als auch hinsichtlich der Proportionen und der Gestaltung. Das vordere traufseitig zur Straße stehende Gebäude mit Mansarddach bildet eine Fortsetzung der historischen Bebauung in der Löwengasse und der Dorotheenstraße und soll daher in seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

Auch das historische Fachwerkgebäude auf dem Grundstück Mühlweg 17 gehört zur städtebaulichen und historischen Eigenart dieses Gebietes um das Schloß herum und soll erhalten werden. Bei diesem Haus handelte es sich ursprünglich um ein Einzelgebäude, das erst im Laufe der letzten Jahrzehnte im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Firma Lang KG - einem Betrieb für Werkzeug und Maschinenfabrikation - durch weitere Bebauung auf dem Grundstück ergänzt wurde. Diese neu hinzugekommene Bebauung verändert den historischen Charakter und ist weder städtebaulich noch architektonisch erhaltenswert. Anstelle der hinzugekommenen Gebäude soll versucht werden, durch eine zurückweichende Neubebauung einen dem historischen Bild entsprechenden Eindruck zu erreichen und den alten Gebäuden ihren Solitärcharakter wiederzugeben.

Um die Erhaltung der historischen Eigenart und des Ortsbildes des gesamten Bereiches zu sichern, wird auch für die beiden Grundstücke Meiereiberg 1 und Mühlweg 17 eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen.

Anlässlich einer geplanten Betriebsverlagerung der Firma Lang KG hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.02.1991 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 H um die Grundstücke Meiereiberg 1 und Mühlweg 17 zu erweitern und Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Vorstellungen zu sichern. Die Konkretisierung dieser planerischen Vorstellung als "Jugendherberge/Jugendgästehaus" resultiert aus jahrelangen Erweiterungsplänen wegen fehlender Räumlichkeiten und entsprechenden Bedarfsberechnungen der DJH einerseits und den städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung andererseits. Hieraus ergibt sich ein Flächenbedarf, der nicht mehr innerhalb des Grundstücks Meiereiberg 1 gedeckt werden kann.

### Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 H liegt in einem vom Taunus her kommenden Grünzug (Frischluftschneise!) der sich entlang des Mühlgrabens nach Osten hin fortsetzt. Auch hieraus ergibt sich eine Begrenzung der Bebauung zum Hang hin.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende **Innenstadtbiotope**:

1. Eine Geländefläche die sich oberhalb, nördlich der Mauer, längs der Straße "Am Mühlberg", hinzieht. Sie beginnt südlich der Erlöserkirche, setzt sich nach Osten weiter auf den folgenden Grundstücken fort und läuft als schmaler Geländestreifen entlang der östlich der Erlöserkirche gelegenen Mauer aus.
2. Natursteinmauer unterhalb der Kirchen mit Unterbrechungen von der Einmündung der Löwengasse bis hin zur Ecke Am Mühlberg 10.
3. Natursteinmauerstücke unterhalb der Hausbebauung des Mühlbergs.
4. Auenreste am Sportplatz (siehe Anlage 1)

#### Bodenkontamination

Da sich auf den Grundstücken Dorotheenstraße 41 - 45 über zwei Jahre hinweg bis ca. 1932 ein kleiner pharmazeutischer Betrieb befand, war durch ein Gutachten die Möglichkeit einer Bodenkontamination zu untersuchen. Aus diesen Untersuchungen ergeben sich für **einige Grundstücksfreiflächen im südöstlichen Hangbereich Nutzungseinschränkungen**. So ist für die untersuchten Bereiche der Flurstücke 42/1 und 134/41 der Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen auszuschließen, wenn keine Sanierungsschritte durchgeführt werden. Als mögliche Sanierungsschritte sind denkbar:

1. Bodenaustausch der oberen 0,3 m
2. Aufbringung einer zusätzlichen 0,2 m dicken Mutterbodenschicht auf den belasteten Boden (siehe Anlage 2 und 3).

In der Straße Am Mühlberg befinden sich **Lager- und Verkaufsräume einer Farbenfirma**.

Die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet entspricht der derzeitigen Nutzung. Im Falle einer Betriebsaufgabe bzw. -verlagerung ist gutachterlich zu klären, inwieweit eine Bodenkontamination Auswirkungen auf die Nutzung hat.

Im **südwestlichen Geltungsbereich** befindet sich auf dem Grundstück neben der Jugendherberge eine Werkzeug- und Maschinenfabrik. Angrenzend hieran, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich die Altablagerung Sportplatz Sandelmühle. In früherer Zeit befand sich auf dem Gelände des heutigen Schloßplatzes eine Lederfabrik. Eine mögliche Bodenkontamination der Grundstücke Meiereiberg 1 und Mühlweg 17 durch die Altablagerung Sportplatz Sandelmühle und die ehem. Lederfabrik ist aufgrund der Gegebenheiten nicht wahrscheinlich. Auch hier wird vor einer Neubebauung durch Gutachten der Ausschluß einer Gefährdung nachzuweisen sein (siehe Anlage 4). Derzeit finden zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Mühlberg 17 und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks statt.

## Hochwasserschutz

Der Eschbach ist als Wasserlauf dritter Ordnung ein rechter Seitenbach der Nidda. Das Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach", "Heuchelbach" und "Kirdorfer Bach" gebildet.

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalgewässerplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidiums.

Zusätzlich zu diesem Generalgewässerplan wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet. Dieses Gutachten mit Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Abschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden. Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Für die Hochwasserrückhaltebecken Dornbach und Dornbachnebengraben sieht die Planung vom 31.03.1987 je eine Rückhalteinlage mit insgesamt ca. 70.000 cbm Speichervolumen vor. Die baureife Planung ist abgeschlossen; zur Zeit werden bis zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens - in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung - ergänzende Pegeluntersuchungen am Gewässer durchgeführt.

Als Ersatz für die Anlage Dornbach hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe mit Datum vom 28.04.1988 eine Rückhalteinlage Taunengraben mit einem Speichervolumen von 45.000 cbm geplant, die zur Zeit der Wasserwirtschaftsverwaltung vorliegt.

Ergänzend zu dem Bauvorhaben hat die Stadt in ihrer Ortslage die Vorfluter und Vorflutgräben dahin gehend bearbeitet, um gegebene Retentionsräume besser zu nutzen und im Rahmen der Stadtkanalisation die Rückhaltebecken und Kanalstauräume optimiert und somit dem vorbeugenden Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen ist den Belangen der Hochwasserregulierung im Einzugsbereich des Eschbaches in ausreichendem Maße Genüge getan.

Bodenordnung, Entsorgung

Eine Bodenordnung ist in dem Planungsbereich nicht erforderlich.  
Die vorhandene Bebauung wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 26.10.1992

gez. Weber

Weber  
Stadtrat

gez. Lotz

Lotz  
Stadtplanungsamt