

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 H „Am Mühlberg“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 H „Am Mühlberg“ vom 24.09.1993 weichen die Festsetzungen für das Grundstück Am Mühlberg 6-8 hinsichtlich der überbaubaren Fläche, sowie der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl vom Bestand ab.

Dieser Abweichung lag der städtebaulich idealisierende Gedanke zugrunde, eine langfristige Entwicklung zu einer kleinteiligen Maßstäblichkeit festzuschreiben. Dadurch werden jedoch die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes stark eingeschränkt. Die Bausubstanz auf diesem Grundstück weist eine solche Qualität auf, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine solche Entwicklung nicht zu erwarten ist.

Es ist beabsichtigt, das Gebäude im Rahmen der im „Besonderen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungsarten einer neuen Verwendung zuzuführen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, soll mit der Änderung des Bebauungsplanes der Gebäudebestand festgeschrieben werden. Im Einzelnen werden dazu die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) aus dem Bestand übernommen. Die Überschreitung der in §17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für GRZ und GFZ ist vertretbar, weil die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, auch auf den Nachbargrundstücken sichern, dass ein angemessenes Verhältnis von Baukörpern und Freiräumen besteht.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommt. Demgemäß wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Bad Homburg v.d.Höhe, 02.08.2004

gez. Dr. U. Jungherr

Dezernat I

Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin



gez. J. Hölz

Fachbereich Stadtplanung

J. Hölz
Fachbereichsleiter