

# BEBAUUNGSPLAN NR. 5 K2 „Wallstraße – Elisabethenstraße – Haingasse – Louisenstraße“ mit Festsetzungen nach Landesrecht

## BEGRÜNDUNG



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangsbedingungen</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.5	Flächennutzungsplan	4
1.6	Sanierungsgebiet	4
1.7	Eigentumsverhältnisse	4
1.8	Historische Entwicklung	5
<b>2</b>	<b>Bestand</b>	<b>6</b>
2.1	Gegenwärtige Nutzung	6
2.2	Baustruktur und Stadtbild	6
2.3	Verkehrliche Erschließung	8
2.4	Freiflächen	8
<b>3</b>	<b>Grundzüge der Planung</b>	<b>9</b>
3.1	Städtebauliches Konzept	9
3.2	Grünkonzept	10
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Stellplätze	11
4.2	Grünordnung	13
<b>5</b>	<b>Festsetzungen nach Landesrecht</b>	<b>13</b>
5.1	Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	13
5.2	Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	13
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>14</b>
7.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	14
7.2	Heilquellenschutzzone	14
7.3	Altlastenverdachtsflächen	14
7.4	Immissionen	14
<b>8</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>

## 1 Ausgangsbedingungen

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 K2 liegt in der Innenstadt Bad Homburgs in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Altstadt kern und an der Louisenstraße, der Haupteinkaufsstraße der Fußgängerzone. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wallstraße im Westen, die Elisabethenstraße im Norden, die Haingasse im Osten und die Louisenstraße im Süden.

### 1.2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Planungserfordernis:

Die Stadt Bad Homburg möchte im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen. Die vorhandene Bebauung ist sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhen, des Gebäudevolumens und der Bauweise sehr inhomogen. Aus diesem Grund ist das Plangebiet Teil des bereits seit 1987 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadterweiterung“. Insbesondere die Entwicklung des Blockinnenbereichs bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Im nördlichen Blockinnenbereich liegt ein großes, wenig genutztes Grundstück (Wallstr. 13-17), bei dem Möglichkeiten für eine Neubebauung bestehen.

Zielsetzung der Planung:

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets soll den Anforderungen der innerstädtischen Lage bzgl. der Nutzung und der Bebauungsdichte entsprechen und die Sanierungsziele (siehe Kapitel 1.6 Sanierungsgebiet) konkretisieren.

Ein Schwerpunkt wird auf einem Angebot für zeitgemäßes, innerstädtisches Wohnen liegen. Vor allem im südlichen Bereich soll der Bebauungsplan den vorhandenen gewerblichen Erdgeschossnutzungen Zukunftschancen eröffnen, um Leerstände zu vermeiden.

Für die bestehende und zukünftige Bebauung im Blockrandbereich sollen Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf Geschossigkeit, Gebäudetiefe und Bauweise geschaffen werden. Ziel ist das Einfügen in die historische Bebauung, das auch den denkmalpflegerischen Belangen im Plangebiet entspricht.

Bei der Innenbereichsentwicklung sollen bzgl. baulicher Dichte und Anordnung der Gebäude nachbarschaftliche Aspekte im Hinblick auf Verschattungen und Abstandsflächen berücksichtigt werden.

In Bezug auf die Freiflächen sollen Lösungen zur Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität vorgegeben werden.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), der seit dem 01.01.2007 in Kraft ist. In diesem so genannten beschleunigten Verfahren sind die Vorschriften des

vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren verzichtet.

#### 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Südhessen 2000 in der Fassung vom 13.09.2004 weist Bad Homburg als Mittelzentrum aus, das in seiner Funktion als „Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen“ gestärkt werden soll. Das Plangebiet liegt innerhalb der „Siedlungsfläche Bestand“.

Damit sieht die Stadt Bad Homburg den vorliegenden Bebauungsplan als an die Ziele der Regionalplanung angepasst an.

#### 1.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbands Frankfurt <sup>(1)</sup> wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Kennzeichnung als Sanierungsgebiet und Heilquellenschutzgebiet Zone C ist darin nachrichtlich übernommen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.6 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt insgesamt innerhalb des am 26.05.1987 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadterweiterung“.

Mit der zuvor durchgeführten, vorbereitenden Untersuchung wurden in diesem Quartier bereits erhebliche städtebauliche Missstände festgestellt. Der daraufhin aufgestellte Sanierungsrahmenplan stellte für diesen Bereich folgende Maßnahmen dar: Erhalt der Blockrandbebauung durch Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Gebäude, Schließung von Baulücken durch Neubauten, Verlagerung störender Betriebe und Freilegen der Grundstücke im Blockinnenbereich in Verbindung mit Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Grenzregelungen), Begrünung des Innenbereichs und Entwicklung einer geordneten Neubebauung im nördlichen Teilbereich. Mit der Verlagerung eines Betriebes und der Instandsetzung einzelner Gebäude wurden die Sanierungsziele bisher nur in Teilen umgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die weiteren planungsrechtlichen Schritte zur städtebaulichen Sanierung des Gebietes eingeleitet.

#### 1.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich durchweg in Privateigentum. Die Grundstücksgrößen

<sup>(1)</sup> Heutiger Nachfolger ist der Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM)

sind sehr unterschiedlich; sie variieren zwischen ca. 100 m<sup>2</sup> und 1.700 m<sup>2</sup> – wobei bei den großen Grundstücken meist mehrere nebeneinanderliegende Flurstücke zusammengefasst sind.

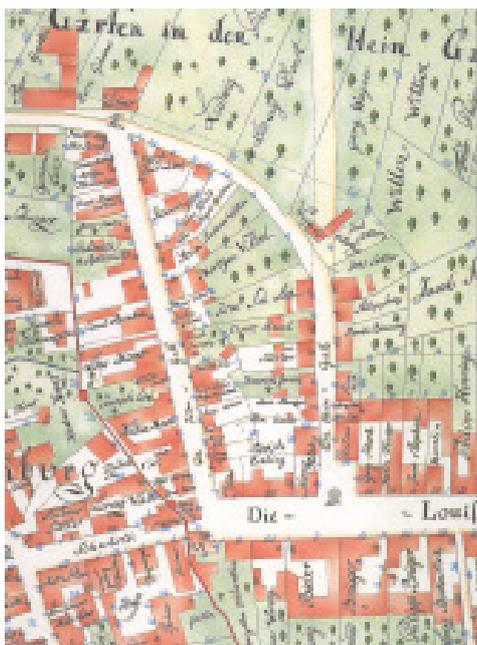
### 1.8 Historische Entwicklung

Entlang der Wallstraße erstreckte sich seit dem 17. Jahrhundert die jüdische Vorstadt, die heute in der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt und Teilbereich Neustadt“ erfasst ist. In dieser Zeit begrenzte die Haingasse das Stadtgebiet bogenförmig im Nordosten. Aus der jüdischen Vorstadt sind innerhalb des Bebauungsplanbereichs die Gebäude Wallstraße 9 und 11 erhalten und das 1764 erbaute, ehemalige jüdische Gemeindehaus, das ursprünglich hinter der Synagoge stand. Heute liegt das ehemalige jüdische Gemeindehaus im Blockinnern hinter der Vorderhausbebauung Wallstraße 27-29.

Im 18. Jahrhundert wurde die Louisenstraße angelegt und als barocke „Neustadt“ bebaut. Sie begrenzt den Bebauungsplanbereich im Süden. Das Doppelhaus Louisenstraße 6 wurde 1685 und das Haus Nr. 4 1692 in dieser „Neustadt“ errichtet.

Anfang des 19. Jahrhunderts erweiterte sich die Stadt Richtung Nordosten und wurde nach klassizistischen Vorstellungen mit rechteckiger Grundstücksaufteilung bebaut. Der nordöstliche Bereich des Plangebiets entstand in dieser Zeit und gehört daher zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Teilbereich Kurviertel“. Die Gebäude Haingasse 14 und 16 und Elisabethenstraße 15 und 17 verdeutlichen die frühklassizistische Bebauung, die noch in bäuerlicher Tradition in Hofreitenform angelegt ist.

#### Verlauf Haingasse



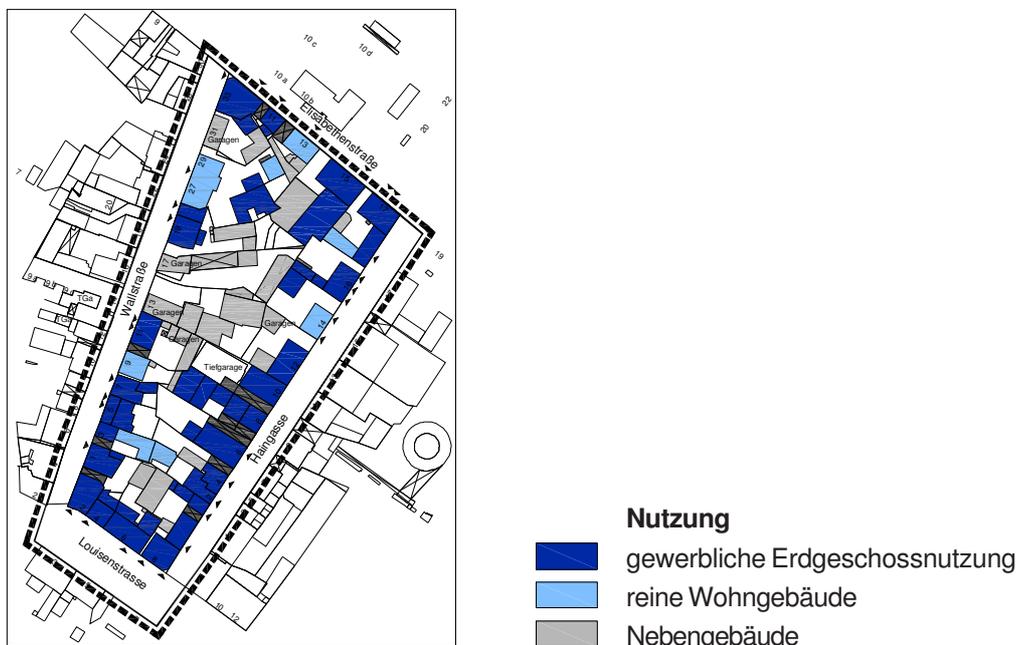
1787



heute

## 2 Bestand

### 2.1 Gegenwärtige Nutzung



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegt insgesamt die Wohnnutzung, auch wenn sich in den meisten Erdgeschossbereichen Läden oder Gaststätten angesiedelt haben.

Diese gewerbliche Erdgeschossnutzung dominiert durch ihre Flächenausdehnung den südlichen Teil des Bebauungsplans, während im nördlichen Teil das Überwiegen der Wohnnutzung eindeutig ist. Hinsichtlich der Bestandsnutzung lässt sich daher eine Zweiteilung des Plangebiets erkennen.

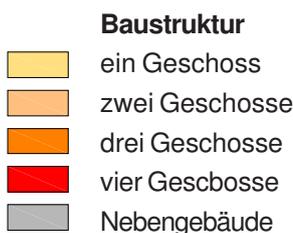
Der Blockinnenbereich ist überwiegend mit Nebengebäuden bestückt, die als Garagen oder Lagerräume genutzt werden. Im nördlichen Teilgebiet werden drei Innenbereichsgebäude zum Wohnen und teilweise gewerblich genutzt. Eine Gaststätte befindet sich in einem rückwärtigen Gebäude. Im südlichen Teilgebiet weitet sich auf einem Grundstück die Wohnnutzung, auf einem die gewerbliche Nutzung sehr weit in den Innenbereich hinein aus.

### 2.2 Baustruktur und Stadtbild

Die Baustruktur ist gekennzeichnet durch eine Blockrandbebauung, die ohne Vorgärten direkt an die Straße grenzt. Im südlichen Randbereich ist die Bebauung geschlossen, der nördöstliche Blockrand weist einseitige Grenzbebauung auf. „Lücken“ im Bauegefüge des Blockrands sind entlang der nördlichen Wallstraße entstanden. Dort befinden sich nur eingeschossige Nebengebäude.

Der Blockinnenbereich hat eine ungeordnete Verdichtung durch teilweise großvolumige Gebäude erfahren.

Die Höhe der Gebäude weist sowohl entlang der Straßen als auch im Blockinnenbereich eine starke Differenzierung auf. Nur die Louisenstraße ist durchweg zweigeschossig bebaut, die übrige Blockrandbebauung ist mit zwei bis vier Geschossen sehr inhomogen.



Die Bebauungsdichte reicht wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, der Zahl der Geschosse und der Innenbereichsbebauung bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 1,0, bei der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 2,4.

Wie im Kapitel „Historische Entwicklung“ aufgezeigt, liegt das Plangebiet an der Schnittstelle mehrerer Bauepochen: eine barocke Bebauung erstreckt sich entlang der Louisenstraße, die zu einem kleinen Teil erhaltene Bebauung der Jüdischen Vorstadt entlang der Wallstraße. Frühklassizistische Gebäude befinden sich im Bereich Elisabethenstraße / Haingasse und dominante, gründerzeitliche Gebäude im nördlichen Teil der Wallstraße. Entlang der Haingasse hat sich in einem Teilbereich Bebauung aus den siebziger bis achtziger Jahren des 20. Jahrhunderts entwickelt. Dement-



Elisabethenstraße



Haingasse



Louisenstraße



Wallstraße

sprechend ist auch das Stadtbild aufgrund der Fassadenmerkmale und der Dachformen relativ inhomogen, wobei jedoch die historische Gestaltung die Eckbereiche der Straßen dominiert und daher im Stadtbild besonders wirksam ist.

### 2.3 Verkehrliche Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden über das bestehende Straßennetz erschlossen.

Die Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Stadtbuslinien. Eine Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Louisenstraße.

### 2.4 Freiflächen

Da ein überwiegender Teil der Flächen überbaut ist oder für Stellplätze genutzt wird, ist das Plangebiet fast komplett versiegelt; vereinzelt finden sich Bäume (eine Birke, zwei Nadelbäume) sowie eine Begrünung von Grundstücksmauern oder kleinen Hofflächen im südlichen Blockinnenbereich.



**Louisenstr. 2 Innenhof**



**Wallstraße 13 – 17 Innenbereich**



### 3 Grundzüge der Planung

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Der Blockbereich gliedert sich in zwei verschiedene Bereiche.

Der nördliche Teilbereich Richtung Elisabethenstraße ist gekennzeichnet durch eine lockerere Bebauung mit stärkerer Wohnnutzung. Eine Entwicklung des Innenbereichs mit ergänzender Wohnnutzung ist hier möglich und sinnvoll.

Der südliche Teilbereich ist durch seine Nutzungsstruktur innenstadtgeprägt; hier finden sich verstärkt gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude. Die Bebauungsdichte ist hoch, im sehr engen Innenbereich gibt es kaum Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Nutzungskonzept sieht eine Stärkung des Wohnens im nördlichen Teilbereich vor, wobei eine gewerbliche Nutzung im Blockrandbereich nicht ausgeschlossen werden soll, sofern sie mit der Wohnnutzung verträglich ist. In den „Baulücken“ des Blockrands und im Blockinnenbereich ist eine Wohnbebauung vorgesehen.

Im südlichen Teilbereich liegt der Schwerpunkt auf einer kleinteiligen zentrumsnahen Entwicklung der gewerblichen Erdgeschossnutzung. Die Erdgeschosszone ist daher eingeschossig in den Innenbereich hinein erweiterbar. Da in den oberen Geschossen Wohnnutzung vorhanden und auch zukünftig möglich ist, sollen sich auch in diesem südlichen Bereich keine störenden gewerblichen Nutzungen ansiedeln.

Diese Grundzüge der Planung konkretisieren die Ziele des Sanierungsgebiets „Altstadterweiterung“.

Baustruktur und Stadtgestalt lehnen sich an die vorhandene Struktur an.

Das historische Gefüge des Blockrandes soll erhalten, bzw. ergänzt werden. Im südlichen und nordwestlichen Teil wird die geschlossene Bauweise und im nordöstlichen Teil die vorhandene frühklassizistische, halboffene Bauweise beibehalten.

Für den Innenbereich des nördlichen Teilgebiets ist anhand verschiedener baulicher Entwicklungsszenarien die Wahl auf eine zeilenartige Baustruktur gefallen, die die komplizierten Grundstücksverhältnisse und das Kulturdenkmal „Ehem. jüdisches Gemeindezentrum“ im Innenbereich des Grundstücks Wallstr. 27-29 berücksichtigt.

Die Bebauungsdichte im gesamten Geltungsbereich entspricht den vorgegebenen, innerstädtischen Verhältnissen; aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird eine Angleichung des Maßes der Nutzung aber nur teilweise gelingen können. Die Bewahrung und Weiterentwicklung der Baustruktur und des Stadtbilds haben hier Vorrang.

Um den Erhalt und die schonende Weiterentwicklung des Stadtbilds zu gewährleisten beinhaltet das städtebauliche Konzept auch Aussagen zu den Gebäudehöhen. Fassaden- und Dachgestaltung werden durch bestehende Baugestaltungssatzungen geregelt.

Die Erschließung des Quartiers ist über das bestehende Straßennetz gesichert.



**Städtebauliches  
Entwicklungskonzept**

- Bestandsgebäude
- Neubaumöglichkeiten
- Erweiterungsmöglichkeiten
- eingeschossige Erweiterungen

**3.2 Grünkonzept**

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist eine starke Versiegelung festzustellen. Somit liegt das primäre grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Konzept in der Erhöhung von Grünstrukturen.

Bei Betrachtung der städtebaulichen Zielsetzung zur Neuordnung des Blockinnenbereichs wird allerdings ersichtlich, dass sich diese Durchgrünung auf sehr kleine Flächen erstrecken wird, die nicht überbaut bzw. befestigt werden.

Soweit es diese Grundstücksverhältnisse erlauben, sind in erster Linie Baumpflanzungen zur Verbesserung der Umweltbedingungen und der Wohnumgebung von Bedeutung. Um das dafür ohnehin geringfügige Flächenpotential nicht weiter zu reduzieren, sind zusätzlich zu weiteren Grundstücksfreiflächenbegrünungen Tiefgaragen- und Dachbegrünungen vorgesehen.

Ergänzend zu den Begrünungsvorschriften wird die Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in dafür geeigneten Bereichen eingeplant.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Stellplätze

Art der baulichen Nutzung:

Die Gliederung des Geltungsbereichs in zwei Teile wird insbesondere bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung deutlich.

Der nördliche Teilbereich wird zur Stärkung der Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier sind Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe als Ergänzung der Wohnnutzung allgemein zulässig, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise. Schankwirtschaften im Sinne des § 1 (1) Nr. 1 des Gaststättengesetzes werden ausgeschlossen, weil sie mit der Wohnnutzung nicht verträglich sind. Dies entspricht einem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.1982.

Im südlichen Bebauungsplanbereich wird aufgrund der städtebaulichen Ziele, einerseits der gewerblichen Erdgeschossnutzung eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen, damit Leerstand vermieden wird, und andererseits die bestehende Wohnnutzung zu erhalten, ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, in dem Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Vergnügungsstätten und Schankwirtschaften im Sinne des § 1 (1) Nr. 1 des Gaststättengesetzes werden wegen Störung der Wohn- und Ladenutzung ausgeschlossen.

Im ganzen Geltungsbereich werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, weil sie im Plangebiet aufgrund ihres Flächenbedarfs und den von ihnen verursachten Lärmbelastigungen und weiteren Emissionen stören.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die jeweilige Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen ist nicht erforderlich. Die angestrebte städtebauliche Ordnung lässt sich infolge der unterschiedlichen Grundstücksgrößen nicht mit diesen relativen Maßangaben einheitlich bestimmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt.

Die nach BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden bei den meisten Grundstücken sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet überschritten; das Maß der Nutzung entspricht damit der innerstädtischen Baudichte in einem bereits vor 1962 weitgehend bebauten Gebiet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse liegt im südlichen, südwestlichen und nordöstlichen Blockrandbereich bei höchstens zwei Vollgeschossen und folgt damit der vorhandenen historischen Straßenrandbebauung. Die übrige Blockrandbebauung soll eine

Dreigeschossigkeit nicht übersteigen, um sowohl mit der ursprünglichen historischen Bebauung des Barock und des Klassizismus, als auch mit den relativ engen Straßen verträglich zu sein. Für den Bereich Wallstraße 13 - 17, der im Übergang von zweigeschossiger zu dreigeschossiger Bebauung liegt, wird eine Dreigeschossigkeit ermöglicht, jedoch die Traufhöhe der südlich anschließenden, denkmalgeschützten Bebauung angepasst. Das dritte Vollgeschoss kann dort im Dachgeschoss untergebracht werden.

Die im Bereich der Haingasse und Wallstraße in den sechziger und siebziger Jahren entstandenen viergeschossigen Gebäude und die gründerzeitliche Bebauung Ecke Wallstraße / Elisabethenstraße entsprechen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bebauungsplan.

Im Innenbereich des nördlichen WA-Gebiets wird die Bebauung auf zwei Vollgeschosse beschränkt, um die Wohnverhältnisse im Hinblick auf Durchgrünung und Belichtung zu optimieren.

Im südlichen MI-Bereich ist eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit der Blockrandbebauung in den Innenbereich hinein vorgesehen, um den künftigen Platzbedarf von Läden oder Gaststätten zu decken. Darüber hinaus ist hier zukünftig keine Bebauung zulässig, um eine ausreichende Belichtung der Vorderhäuser und eine Begrünung des Innenbereichs zu ermöglichen.

#### Bauweise:

Die Blockrandbebauung wird in ihrer Struktur beibehalten, bzw. ergänzt.

Es wird daher sowohl geschlossene Bauweise als auch abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der geschlossenen Bauweise werden entlang der Elisabethen- und Wallstraße vorhandene Durchgänge als Feuerwehrezufahrten und Einblicke in den Innenbereich aufgenommen. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs begründet sich die abweichende Bauweise aus der historischen Bebauung: Hier haben die Vorderhäuser als Reste der ursprünglichen Hofreitenbebauung jeweils einen seitlichen Bauwich und sind mit einer Seite an die Grundstücksgrenze gebaut.

#### Stellplätze:

Die bei einer Neubebauung erforderlichen Stellplätze werden in der Regel in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Dadurch können die Grundstücksfreiflächen begrünt werden und es kann ein ruhiger Innenbereich mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Für die Tiefgaragen wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Dieses Maß trägt dazu bei, einerseits den Stellplatzbedarf in dem dicht bebauten innerstädtischen Gebiet weitgehend zu decken und andererseits Platz für die Pflanzung einiger großkroniger Laubbäume freizuhalten.

Auch oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind möglich. Die zulässige Grundfläche darf dabei nach den Vorgaben des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

#### 4.2 Grünordnung

Die Begrünung wird in erster Linie durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen geregelt. Hierdurch soll erreicht werden, dass neben der Begrünung von Grundstücksfreiflächen durch Rasen und Ziergehölzpflanzungen auch Großvegetation eingebracht wird. Unter Zugrundelegung der vorliegenden Planungssituation ist die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen allerdings dahingehend zu detaillieren, dass die Baumpflanzung mit einer Freiflächengröße verknüpft wird, um bei recht kleinen Freiflächen zu gewährleisten, dass nicht der gesamte Freiraum überschirmt wird. Da die Bäume auch auf Tiefgaragenflächen nachgewiesen werden können, ist dabei eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> für eine Baumpflanzung angemessen und realistisch. Weitere grünordnerische Maßnahmen werden nach Landesrecht festgesetzt und im folgenden Kapitel begründet.

## 5 Festsetzungen nach Landesrecht

### 5.1 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Durch die Festsetzung, die Freiflächen als Grün- / bzw. Gartenflächen anzulegen, trägt der hier vorliegende Bauleitplan dazu bei, die innere Durchgrünung des Plangebietes zu erhöhen und damit die Wohnqualität zu verbessern. Zusammen mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten dient dies auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Dachbegrünungen gewährleisten ebenfalls die Aufnahme von Niederschlagswasser und verbessern die klimatischen Verhältnisse im Blockbereich.

### 5.2 Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung nach Hessischem Wassergesetz, Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen, dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Einsparung von Trinkwasser.

## 6 Denkmalschutz

Die Kulturdenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Hauseigentümer haben die Pflicht, bei Instandsetzung, Umgestaltung und Neubau ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

## 7 Umweltbelange

### 7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Wasser und die Abwasserbeseitigung ist durch die Versorgungsanlagen der Stadt Bad Homburg gewährleistet.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Trinkwasser zu verringern, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz formuliert.

### 7.2 Heilquellenschutzzone

Folgender Hinweis wird entsprechend der Rechtsverordnung nach Hessischem Wassergesetz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress-GmbH Bad Homburg v.d.Höhe, Sitz in Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis. (Verordnung vom 28.11.1985, Saatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 51/1985 vom 23.12.1985, Seite 2340).

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Untere Wasserbehörde zu informieren. Mit Auflagen und Maßnahmen muss gerechnet werden.

### 7.3 Altlastenverdachtsflächen

Ein allgemeiner Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eventuell eine Bodenbelastung durch die ehemaligen Nutzungen der genannten Grundstücke bestehen könnte.

### 7.4 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Louisenstraße und in der Haingasse aufgrund des Verkehrsaufkommens in schutzbedürftigen Räumen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

## 8 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

## 9 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 12.500 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksflächen	ca. 5.150 m <sup>2</sup>

Bad Homburg vor der Höhe, 28.04.2008

---

Dez. I  
Dr. Ursula Jungherr  
Oberbürgermeisterin

---

Fachbereich Stadtplanung  
Jürgen Hölz  
Fachbereichsleiter