

16

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 5 N "Vor dem Untertor"

Der Bebauungsplan Nr. 5 N "Vor dem Untertor" in seiner Fassung vom 22.12.1986 setzt eine Gemeinschaftstiefgarage fest, die sich über die Grundstücke vor dem Untertor 2 und 4 und Dietigheimer Straße 21 erstreckt. Die Zu- und Abfahrten sind den Grundstücken Dietigheimer Straße 21 und Vor dem Untertor 4 zugeordnet. Diese Festsetzung ist nur realisierbar, wenn das Grundstück Vor dem Untertor 4 vorzeitig oder gleichzeitig mit dem Grundstück Vor dem Untertor 2 neu bebaut wird.

Im Rahmen der Projektbearbeitung für die Bebauung des Grundstücks Vor dem Untertor 2 und der Erörterung mit den einzelnen Grundstückseigentümern wurde das Konzept für die unterirdische Erschließung der Grundstücke im südlichen Planbereich verändert:

Die Planung sieht eine zentrale Gemeinschaftstiefgarage unter der als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzten Fläche im inneren des Quartiers vor. An diese Gemeinschaftsanlage können bis zu 4 einzelne private Tiefgaragen auf den angrenzenden Grundstücken in zeitlich unabhängiger Folge angeschlossen werden.

Die Gemeinschaftstiefgarage soll über eine Rampe im Vorplatz Vor dem Untertor und einen Tunnel zwischen den Grundstücken Vor dem Untertor 2 und 4 erschlossen werden. Die geplante Verbindung zwischen der Ritter-von-Marx-Brücke und der Straße Vor dem Untertor ist hierbei gegenüber der vorherigen Planung geringfügig nach Osten zu verschieben.

Die geänderte Planfassung erfüllt in noch besserer Weise die Zielsetzung des Bebauungsplanes, den ruhenden Verkehr im Sinne der Verkehrsberuhigung frühzeitig abzufangen, indem über die gemeinschaftliche Tiefgaragenzufahrt der gesamte Bereich des südlichen Planquartiers unmittelbar im Einzugsbereich des Verkehrsknotens Vor dem Untertor angeschlossen wird. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 03.05.1989

gez. Weber

Weber  
Stadtrat

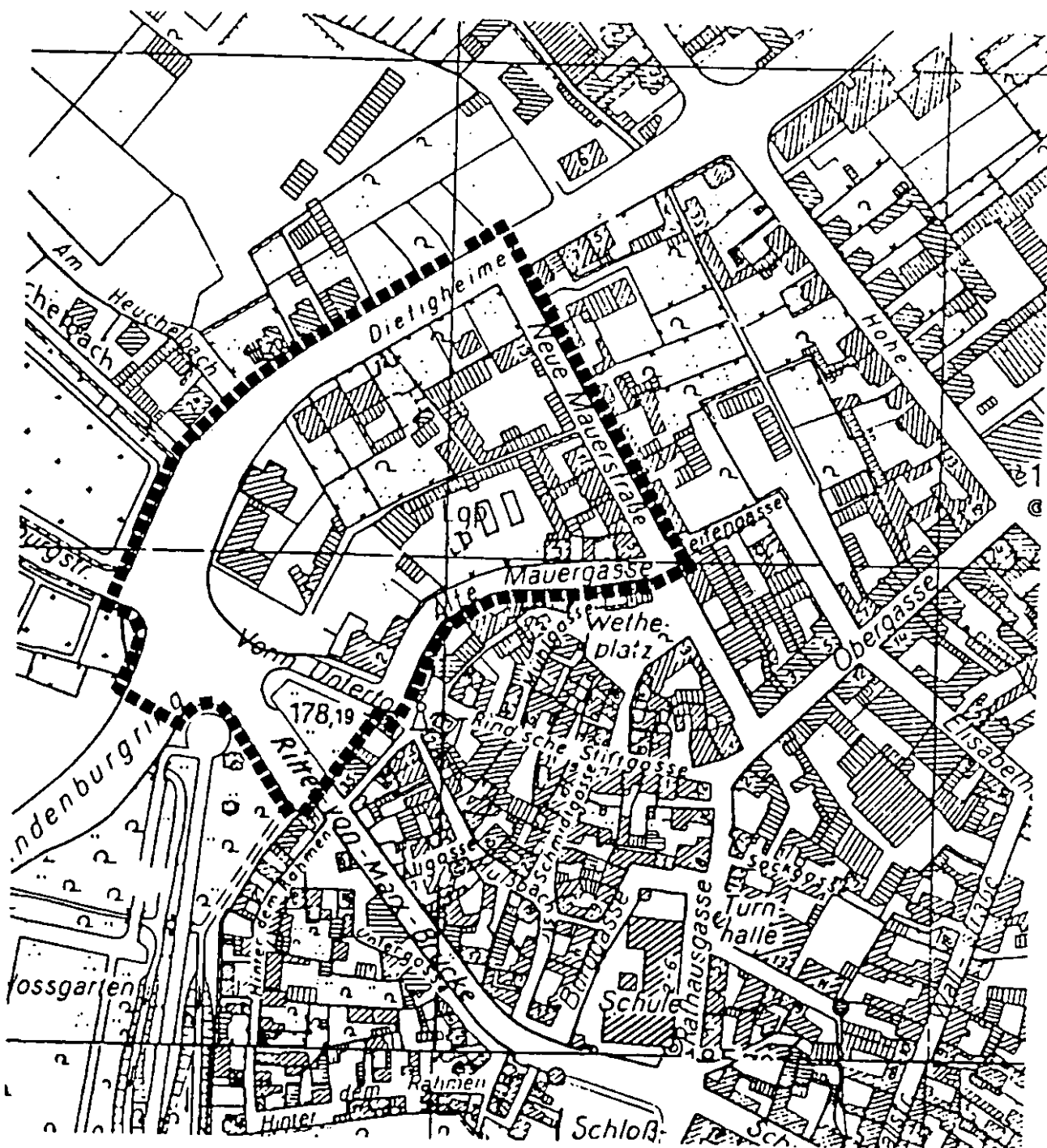
gez. Lotz

Lotz  
Leiter des Stadtplanungsamtes

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. - 5 N - "VOR DEM UNTERTOR"

1. Rechtsgrundlagen
2. Bestand
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Grundzüge der Planung

Betr. : Bebauungsplan -5 N- für das Gebiet zwischen der Dietigheimer Strasse,  
 Neue Mauerstrasse, Alte Mauergasse und Vor dem Untertor



Ausschnitt aus der Stadtkarte Bad - Homburg

M. 1 : 2500

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften zugrunde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.12.1973 beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich z. Z. in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen aufgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde aus dieser Darstellung entwickelt.

Das Gebiet ist Teil eines größeren Bereichs, der als Sanierungsgebiet gem. StBauFG förmlich festgelegt wird.

Hierzu wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.1986 der Beschluß zur förmlichen Festlegung gefaßt.

### 2. Bestand

Das Gebiet, für welches eine städtebauliche Neuordnung gefunden werden soll, liegt am nordwestlichen Rand der Alt- und Innenstadt. Das Gebiet wird eingegrenzt durch die Dietigheimer Straße, Neue Mauerstraße, Alte Mauergasse, Vor dem Untertor.

Schon die Straßenbezeichnung "Vor dem Untertor" weist darauf hin, daß es sich hier um ein Gebiet handelt, das sich ursprünglich außerhalb der Stadt vor einem Stadttor, nämlich dem Untertor, befand.

Erst zwischen 1805 und 1830 entstand hier vor der Stadtmauer, die an der nördlichen Seite der Alten Mauergasse verlief, die erste Bebauung: der "Nassauer Hof", ehemals eine Brauerei.

In der 2. Hälfte des 19. Jhdts. wurde die "Neue Mauerstraße" und das Hauptgebäude des Anwesens Alte Mauergasse 3 angelegt. Nach der Jahrhundertwende erfolgte in großen Zeitabständen eine vereinzelte und zusammenhanglose Bebauung im Bereich der Dietigheimer Straße und Vor dem Untertor. Während der Nassauer Hof sowie die Gebäude an der Neuen Mauerstraße sich noch im wesentlichen an der Maßstäblichkeit der angrenzenden Altstadtbebauung orientierten, erfolgte die weitere Bebauung des Quartiers ohne städtebauliches Konzept. Den buchstäblichen Höhepunkt dieser ungeordneten Entwicklung stellt die Hochhausbebauung auf dem Grundstück Dietigheimer Straße 21 dar.

Diese nüchterne modernistische Hochhausarchitektur als Eckpfeiler auf der einen Seite und der spätbarocke Nassauer Hof auf der anderen Seite machten den Straßenzug Vor dem Untertor zur Problemzone bei der städtebaulichen Neuordnung.

Durch die vollständige Zerstörung des Nassauer Hofs wurden die fehlenden baulichen Zusammenhänge noch deutlicher und der städtebauliche Mißstand offensichtlich.

Dem Untertor vorgelagert ist der heute ampelgesteuerte Verkehrsknoten Dietigheimer Straße/Saalburgstraße/ Hindenburgring/ Ritter-von-Marx-Brücke. Ursprünglich war hier ein Rondell, der sogenannte "Eichplacken". Dieser Platz ist noch heute in den Katasterplänen ablesbar.

Die Dietigheimer Straße ist als Teil der B 455 und der Fortführung der Innenstadttangente Hindenburgring/Hessenring sehr stark befahren. Die alte Mauergasse, die Neue Mauerstraße und die Straße Vor dem Untertor sind reine Erschließungsstraßen und nur mit geringem Ziel- und Quellverkehr belastet.

Durch das gesamte Quartier verläuft ein von Süden nach Nordosten geführter öffentlicher Fußweg, an den eingeschossige Bauten (Schuppen, Garagen) angrenzen, die sich z. T. in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Dieser Weg rührt noch aus der Zeit her, als dieses Gebiet landwirtschaftlich genutzt wurde.

Das gesamte Gelände bildet nahezu eine Ebene, die von Norden nach Süden leicht abfällt.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,4 ha erfaßt.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, für das Quartier "Vor dem Untertor" eine städtebauliche Neuordnung zu schaffen und den Bereich als innenstadtnahen Wohnort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Grundsätze der Planungen in diesem Bereich sind:

- die Behebung städtebaulicher Mißstände
- die Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung sowie die
- städtebauliche und baulich geordnete Entwicklung des Gebietes.

Neben diesen Grundzügen der Planung ist die Ausprägung des Quartiers durch stadtgestaltende und bauhistorische Merkmale von wesentlicher Bedeutung. Wenn es darum geht, diesen, der Altstadt direkt vorgelagerten Bereich, in seiner Funktion als Wohn- und handwerklichen Geschäftsbereich zu stabilisieren und zu stärken, müssen diese Belange der Stadtbaugeschichte Beachtung finden.

Zur Realisierung der Planungsziele wurden auf der Entwurfsgrundlage des ersten Preisträgers eines Ideenwettbewerbs "Vor dem Untertor" (1982) drei Planungsvarianten erarbeitet, die die allgemeinen Ziele der Planung städtebaulich und architektonisch unterschiedlich umsetzten.

Zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 a (2) BBauG mit der Zusendung der Broschüre "Bürgerinformation Bebauungsplan Nr.-5 N - , Vor dem Untertor" an alle betroffenen Haushaltungen eingeleitet. In ihr wurden die drei Planungsvarianten zeichnerisch und textlich erläutert. Der öffentliche Aushang erfolgte für die Dauer eines Monats vom 17.03.1986 bis zum 17.04.1986 bei der Stadtverwaltung Bad Homburg v.d.Höhe. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 11.03.1986 gem. § 2 (5) BBauG bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Bei einer Informationsveranstaltung am 19.03.1986 um 20.00 Uhr im Stadthaus wurde allen Betroffenen Gelegenheit gegeben, sich über den Stand der Planung zu informieren und im Anschluß in mündlicher oder schriftlicher Form Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Entwürfen abzugeben. Nach Prüfung der im gesamten Erörterungsverlauf eingebrachten Wünsche, Vorschläge und Einwendungen von Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden wurde aus den drei Planungsvarianten dieser vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage der Variante 3 ausgewählt und überarbeitet.

#### 4. Grundzüge der Planung

##### 4.1 Bebauung und Freiflächen

Für den gesamten Bereich ist eine Mischnutzung prägend. Heute befinden sich neben kleinen Handwerksbetrieben, einer Gaststätte, KFZ-Werkstatt, Tankstelle und Sparkasse in der Erdgeschoßzone, in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzungen. Diese Nutzungsstruktur in den Grundzügen beizubehalten und zusätzlich im Blockinnenbereich ungestörtes Wohnen anzubieten, sind die vorrangigen Ziele der Bauleitplanung.

Die vorhandene Blockrandbebauung wird weitgehend festgeschrieben und wo nötig ergänzt.

Die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung sind für einige Grundstücke überschritten.

Da die charakteristische Struktur des Viertels beibehalten bzw. wiederhergestellt werden soll, wird es notwendig, im Bebauungsplan Überschreitungen der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte zu ermöglichen, insbesondere für kleine Grundstücke, deren Zuschnitt nicht verändert werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Fällen durch die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Rechtsgrundlagen hierfür sind in § 17 Abs. 9 BauNVO zu sehen; ausgleichende Maßnahmen werden durch die gepl. Neuordnung im gesamten Bereich zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, z. B. durch die Schaffung von Grün- und Kinderspielflächen sowie Tief- und Sammelgaragen getroffen. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für die bauliche sowie städtebauliche Neuordnung stehen vier Bereiche im Vordergrund des Interesses:

- A. Die Bebauung mit der Straßenfront Vor dem Untertor
- B. Der Bereich Alte Mauergasse
- C. Die Bebauung an der Dietigheimer Straße
- D. Der Blockinnenbereich als Neubaupläche

Zu A: Der Gestaltung der Straßenansicht vor dem Untertor, die gewissermaßen das Tor zu Altstadt darstellt, kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dieser besonderen Problematik wird mit den Festsetzungen des B-Plans in diesem Bereich Rechnung getragen. Auf dem Grundstück des ehemaligen "Nassauer Hofes" und dem Nachbargrundstück (Flurstück 63/6) wird ein Neubau vorgeschlagen. Als 2geschossige Bebauung mit Kniestock nimmt sie die ehemaligen historischen Dimensionen auf und vermittelt räumlich zwischen der Hochhausbebauung der 60er Jahre und der kleinstrukturierten Altstadtarchitektur. Der Neubau ist von der ebenfalls 2geschossigen Ergänzungsbebauung des Hochhauses, Dietigheimer Straße durch einen Fußweg getrennt und durch ein Versetzen der vorderen Baulinie in den Vordergrund gestellt. Durch die so geschaffene räumliche Verengung wird der kleine Altstadtvorplatz hinter dem Untertor baulich gefaßt und kann als Eingang zur Altstadt gestaltet werden.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist dieser Eingangsbereich zur Altstadt besonders kritisch betrachtet worden. Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, das in diesem Bereich zu Konflikten führt, ist die Nutzungsart des besonderen Wohngebietes eingeschränkt worden. Bei der Unterbringung von Läden kann es sich aufgrund dieser Festsetzung nur um kleine Läden handeln. Die Absichten, ein kleines Hotel an dieser Stelle entstehen zu lassen, entsprechen den historischen Vorgaben und der städtebaulichen Zielsetzung.

Zu B: Der Bereich Alte Mauergasse bildet die Nahtstelle von Altstadt und Vorstadt. Dieser Altstadtrand soll nicht verstellt, sondern durch die neue Bebauung entsprechend ergänzt werden. Zweigeschossige Bebauung mit Geschäfts- und handwerklichen Nutzungen im Erdgeschoß und den dahinterliegenden eingeschossigen Nebengebäuden sowie den Wohnnutzungen in den Obergeschossen, sollen die Durchmischung in dem Bereich sichern. Der baulichen Gestaltung der Mauergasse kommt als Grenze zur Altstadt eine besondere Bedeutung zu. Für die Bebauung wurde gesondert eine "Satzung für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen" ausgearbeitet, welche die Gestaltung in diesem Straßenzug sicherstellt.

Die Freiflächen der Grundstücke sind zum Teil als Hof- und Verkehrsflächen, zum Teil als gärtnerisch zu nutzende Flächen ausgewiesen.

Zu C: Entlang der Dietigheimer Straße sieht der Bebauungsplan eine Ergänzung der vorhandenen 4geschossigen, zur Neuen Mauerstraße auf 3geschossig auslaufenden Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung vor. Das Eckgrundstück bleibt mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung in der Neuen Mauerstraße frei.

Zu D: Durch die Schaffung einer Anwohnerstraße im Blockinnenbereich, zwischen der Neuen Mauerstraße und der Dietigheimer Straße, kann eine zusätzliche Wohnbebauung (8 - 10 Wohneinheiten) in innenstadtnaher Lage realisiert werden. Diese Neubebauung, die als Einzelmaßnahme (Stadthäuser oder Reihenhäuser) oder als Gemeinschaftsmaßnahme (Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen) errichtet werden kann, ist als zweigeschossige, reine Wohnbebauung (ca. 2.400 BGF) mit dazugehörigen Frei- und Grünflächen und Einstellplätzen vorgesehen. Im Anschluß westlich an die neue Wohnbebauung wird ein öffentlicher Platz ausgewiesen, der als Anwohnerfreifläche mit Kinderspielfeld und einigen Besucherstellplätzen gestaltet werden soll. Der vorhandene Baumbestand soll in die Gestaltung miteinbezogen werden. Ein Fußweg verbindet diesen neuen Platz mit dem Bereich Vor dem Untertor.

#### 4.2 Bodenordnung

Die Planung sieht einige Grundstücksveränderungen vor, die allgemein der besseren Nutzbarkeit, Bebaubarkeit und Zugänglichkeit dienen sollen.

Für die Neuordnung der Grundstücke wird eine Bodenordnung gem. § 16 StBauFG und § 45 - 84 BBauG notwendig sein.

Grundsätzlich geht die Planung von einer additiven Realisierung zeitlich unterschiedlicher Entwicklungen auf den einzelnen Grundstücken aus. In einigen Bereichen gilt es, durch differenzierte Regelungen zeitlich und räumlich koordinierte Maßnahmen zu ermöglichen.

#### 4.3 Straßen, Verkehr und Parken

Das gesamte Planungsgebiet soll durch bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen von gebietsfremden Verkehr und den damit verbundenen Störungen geschützt werden.

Als eine wesentliche Maßnahme gehört dazu, die Altstadt, die bisher von der Dietigheimer Straße über die Neue Mauerstraße zu erreichen war, auf dem direkten Weg an die Ritter-von-Marx-Brücke anzuschließen. Dieser Anschluß gewährleistet über den Verkehrsknoten - Untertor die Beziehungen zu allen Richtungen. Dadurch werden umwegige Fahrten im Bereich Alte Mauergasse und Neue Mauerstraße eliminiert.

Die alte Mauergasse wird als verkehrsberuhigte Straße ausgebildet. Der alte Gartenweg zwischen der Straße Vor dem Untertor und der Neuen Mauerstraße wird aufgehoben und durch eine ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufende Anwohnerstraße ersetzt, die nach Norden in die Dietigheimer Straße abbiegt. Eine Verbindung zur Straße Vor dem Untertor wird durch einen neuen Fußweg aufrechterhalten und damit gleichzeitig wichtige Rad- und Fußwegverbindungen in die angrenzenden Wohngebiete bzw. den Grünzug am Heuchelbach und Festplatz hergestellt.

Um die Zielsetzung, den überwiegenden Teil der Stellplätze im Quartier selbst unterzubringen, einzulösen, sind unterirdische Parkieranlagen (Gemeinschaftstiefgaragen) im Zusammenhang mit den Neubebauungen Dietigheimer Straße, neue Anliegerstraße, Neubau Vor dem Untertor (ehemaliger Nassauer Hof) und Ergänzungsbebauung Hochhaus notwendig. Sie decken nur den im Gebiet erforderlichen Stellplatzbedarf ab.

Die Tiefgarage unter den Neubauten Vor dem Untertor soll in Abschnitten entsprechend den Bauabschnitten der Neubauten realisierbar sein.

Die Zu- und Abfahrten werden direkt der Dietigheimer Straße und der Straße Vor dem Untertor zugeordnet, um so den ruhenden Verkehr frühzeitig abzufangen und ruhigzustellende ungeordnete Nebenstraßen mit Parkplatzen suchverkehr nicht zu belasten.

Bei einer schrittweisen bzw. zeitlich vorgezogenen Bebauung des Grundstücksbereichs des ehemaligen Nassauer Hofes, ist eine zusätzliche Zufahrt als zwischenzeitliche Lösung vorzusehen.

#### 4.4 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.

Bad Homburg v.d.Höhe, 22.12.1986

gez. Gerhold

Gerhold  
Stadtrat

gez. Lotz

Lotz  
Leiter des Planungsamtes