

**Bebauungsplan Nr. 75**

**“Dietigheimer Straße, Untere Brendelstraße, Ottilienstraße, Gymnasiumstraße, Höheststraße ”**

**Begründung**

- 1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung**
- 2.0 Planungsanlaß**
- 3.0 Geltungsbereich**
- 4.0 Bestand**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Dichte
  - 4.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
  - 4.4 Bauweise
  - 4.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 4.6 Grünflächen
  - 4.7 Denkmalschutz
  - 4.8 Verkehr
- 5.0 Planung**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Räume für freie Berufe
    - 5.1.2 Anzahl der Wohneinheiten
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
  - 5.3 Bauweise
  - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 5.6 Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 5.7 Erhaltungsbereiche, Denkmalschutz
  - 5.8 Verkehr
- 6.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Hochwasserabfluß**

## **1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung**

Mit dem Bebauungsplan Nr.75 soll für einen innenstadtnahen Bereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden, die die positiven Qualitäten dieses Bereiches als Wohngebiet und als Standort für wohnverträgliches Gewerbe weiterentwickelt.

Dadurch sollen sich bereits abzeichnende Fehlentwicklungen in Zukunft verhindert und angemessene Verdichtungen auf dafür geeigneten Flächen ermöglicht werden. Unter dieser Zielsetzung der Stadtentwicklung ist im vorliegenden Planungsgebiet die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen gründerzeitlichen Gebäudebestandes wesentliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## **2.0 Planungsanlaß**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.09.91 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig geworden, da die Neuordnung der Flurstücke 229/14 u. 230/14 (ehem. Brauereigelände Ecke Höhestraße/Castillostraße) im Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung des gesamten Blockes zu klären war. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus Festsetzungen treffen, die den zunehmenden Verwertungsdruck in eine geordnete städtebauliche Entwicklung lenken, um die zum Teil erfolgten Fehlentwicklungen im Gebiet zukünftig zu vermeiden.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet hat sich auch in dem als gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich in Richtung Wohnnutzung weiterentwickelt. Die gewerblichen Nutzungen sind nur noch vereinzelt vorhanden und befinden sich hauptsächlich in der rückwärtigen Bauzone entlang der Höhestraße und der Castillostraße. Aufgrund dieser Entwicklung wird dieser im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene Gebietsabschnitt als 'Besonderes Wohngebiet' (WB-Gebiet) ausgewiesen (s. auch Punkt 5.1 Art der baulichen Nutzung).

## **3.0 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 10 und 11 sowie der Gemarkung Kirdorf, Flur 5 und 10.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Dietigheimer Straße, Untere Brendelstraße, Ottilienstraße, Gymnasiumstraße sowie durch die Höhestraße.

Bei den Straßen Höhestraße und Gymnasiumstraße sind die entsprechenden Straßenflurstücke in den Geltungsbereich eingeschlossen, die entsprechenden Straßenflurstücke der Ottilienstraße/Untere Brendelstraße sowie Dietigheimer Straße zählen nicht zum Geltungsbereich.

## **4.0 Bestand**

Das vorliegende Planungsgebiet ist Teil einer planmäßigen Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts, die sich an die aus dem 18. Jahrhundert stammende historische Bebauung der Obergasse nach Nordosten hin anschloß.

Dementsprechend wird das Stadtbild dieses Gebietes überwiegend von einer für diese Zeit typischen gründerzeitlichen Bebauung geprägt, die jedoch in Teilabschnitten (Hochhausbebauung Dietigheimer Straße und Eckbebauung Höhestraße/Castillostraße) von z.T. unmaßstäblichen Neubauten unterbrochen wird.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage im Stadtgebiet verläuft durch das Plangebiet eine Nahtstelle zweier unterschiedlicher Stadtstrukturen.

Die südwestliche, zur Alt- bzw. Innenstadt orientierte Gebietshälfte entlang der Höhestraße ist nach Art der Nutzung als durchmischtes, innerstädtisches Wohngebiet anzusehen. Neben der auch hier vorherrschenden Nutzungsart Wohnen sind entlang der Höhestraße und Castillostraße eine Anzahl gewerblicher Betriebe anzutreffen (z.B. Autohaus Höhestraße/Ecke Castillostraße).

Diese gewerblichen Nutzungen sind in der Regel in den rückwärtigen, hofartig bebauten Grundstücksteilen untergebracht. Hier sind die Entwicklungsmöglichkeiten für einen zeitgemäßen Ausbau von gewerblichen Betrieben jedoch stark eingeschränkt, was zu einem stetern Rückgang dieser Nutzungen geführt hat. Durch diese Entwicklung bedingt, weisen die rückwärtigen Grundstücksteile heute einen für die günstige Lage am Rande der Innenstadt unangemessen schwachen Nutzungsstandard auf.

Dagegen ist die nordöstliche Gebietshälfte an der Unteren Brendelstraße/Ottilienstraße Teil einer Villenbebauung, die sich entlang des Grünzuges am Eschbach bis hin zum Kurpark erstreckt. Diese Gebietshälfte wird mit wenigen Ausnahmen wohngenutzt und weist die Charakteristik eines hochwertigen innerstädtischen Wohngebietes auf.

#### 4.2 Maß der baulichen Dichte

In der Gebietshälfte entlang der Höhestraße sind entsprechend der dort vorhandenen Bebauungsstruktur hohe Dichten anzutreffen. Die durchschnittliche Grundflächenzahl liegt hier bei 0.45, wobei die Höchstwerte bis zu einer GRZ von 0.70 reichen.

Werden zur Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19(4) BauNVO die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (versiegelte Flächen) mit herangezogen, erhöht sich die Grundflächenzahl durch den hohen Anteil von Hof- und Stellplatzflächen erheblich. Es kann davon ausgegangen werden, daß alle Grundstücke ohne rückwärtigen Gartenanteil das nach BauNVO § 17 zulässige Höchstmaß an überbaubaren Flächen überschreiten. Bei den Grundstücken ohne Gartenanteil ist zum Teil ein 100 %iger Versiegelungsgrad anzutreffen.

Die Dichte der Gebietshälfte entlang der Unteren Brendelstraße/Ottilienstraße ist entsprechend der Art der baulichen Nutzung wesentlich geringer und liegt bei einer durchschnittlichen GRZ von 0.23. Die Hochhausbebauung an der Dietigheimer Straße weist zwar eine relativ geringe GRZ von 0.25 auf, liegt aber mit einer Geschoßflächenzahl von über 2.0 weit über dem Gebietsdurchschnitt.

#### 4.3 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Das Plangebiet ist überwiegend 2-3-geschossig bebaut. Bei der historischen, gründerzeitlichen Bebauung bleibt auch bei einem Wechsel von 2 und 3 Geschossen mit unterschiedlichen Traufhöhen ein homogenes Gesamtbild gewahrt. Eine einheitliche Geschoßzahl mit durchgehender Traufkante ist nur entlang der Nordseite der Castillostraße ( Hausnummern Nr.5 bis Nr.11) anzutreffen.

Der Maßstab des gründerzeitlich bestimmten Gesamtbildes wird jedoch durch Neubauten in einigen Bereichen empfindlich gestört. Die Neubebauung der Castillostraße 6 wirkt trotz der Begrenzung auf 3 Geschosse durch die Baukörperausdehnung maßstabsfremd. Die 14-geschossige Hochhausbebauung an der Dietigheimer Straße mit Parkpalette sowie die 8-geschossige Eckbebauung Höhestraße/Castillostraße sind Ausdruck heute überholter städtebaulicher Leitbilder und haben zu kaum reparablen Schäden am Stadtbild geführt.

#### 4.4 Bauweise

Die Bebauung der südwestlichen Gehälte entlang der Höhestraße einschließlich der Castillostraße und der Gymnasiumstraße ist durch eine einseitige Grenzbebauung geprägt, die nur in Teilabschnitten durch mehrere aneinandergebaute Gebäude unterbrochen wird.

An diese Blockrandbebauung sind oftmals in den rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls auf die Grundstücksgrenze gebaute Nebengebäude angelagert, die mit dem jeweiligen Hauptgebäude zusammen eine für die Entstehungszeit typische hofartige Bebauung bilden.

Demgegenüber ist die nordöstliche Gehälte entlang der Unteren Brendelstraße/Ottilienstraße mit villenartigen Einzelgebäuden bebaut, die einen beidseitigen Grenzabstand (offene Bauweise) aufweisen. Diese offene Bauweise wird durch die hier typischen Vorgärten und die baumbestandenen Gartenbereiche unterstrichen.

#### 4.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze und Garagen sind überwiegend innerhalb der rückwärtigen hofartigen Bauzone untergebracht, wobei die notwendige Anzahl der Stellplätze nicht auf jedem Grundstück erreicht wird.

Die Neubauten Castillostraße Nr.6, die Eckbebauung Höhestraße/Castillostraße sowie die Hochhausbebauung an der Dietigheimer Straße weisen Parkieranlagen auf. Von diesen Parkieranlagen ist das Erscheinungsbild der Parkpalette an der Dietigheimer Straße unbefriedigend und stellt städtebaulich (wie auch die dazugehörige Hochhausbebauung) einen Maßstabsbruch zu den dahinterliegenden gründerzeitlich geprägten Quartieren dar.

#### 4.6 Grünflächen

Das Plangebiet weist einen für die Lage am Rande der Innenstadt relativ hohen Anteil an privaten Grünflächen im Blockinnenbereich auf. Die Gesamtfläche dieser zusammenhängenden privaten Grünflächen beträgt ca. 20 000 m<sup>2</sup>, was ca. 39 % der gesamten Quartiersfläche entspricht. Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### 4.7 Denkmalschutz

Mit den Gebäuden Castillostraße 10, Gymnasiumstraße 14, Höhestraße 2 und 6 sowie dem rückwärtigen, turmartigen Gebäude Höhestraße 20 (ehemaliger Brauereiturm) sind im Plangebiet insgesamt 5 denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, die auf Grund ihrer besonderen geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung als Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 HDSchG eingestuft wurden und die innerhalb der ebenfalls nach § 2 (2) HDSchG als Gesamtanlage zu schützenden Straßenrandbebauung Höhestraße Nr.2 - 38, Castillostraße Nr.3 - 11 und Nr.8 - 16, Gymnasiumstraße Nr.2 - 14, Ottilienstraße Nr. 1 - 11 und Untere Brendelstraße Nr. 4 - 18 liegen.

#### 4.8 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die Dietigheimer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz, über die quartiersbegrenzenden Straßen Höhestraße sowie die Castillostraße, Ottilienstraße und Gymnasiumstraße an die Innenstadt bzw. Altstadt angebunden.

Entsprechend der abgestuften Bedeutung dieser Straßen ist das Gebiet entlang der Dietigheimer Straße und in geringerem Maße auch entlang der Höhestraße starken, durch den KFZ-Verkehr verursachten Immissionen ausgesetzt.

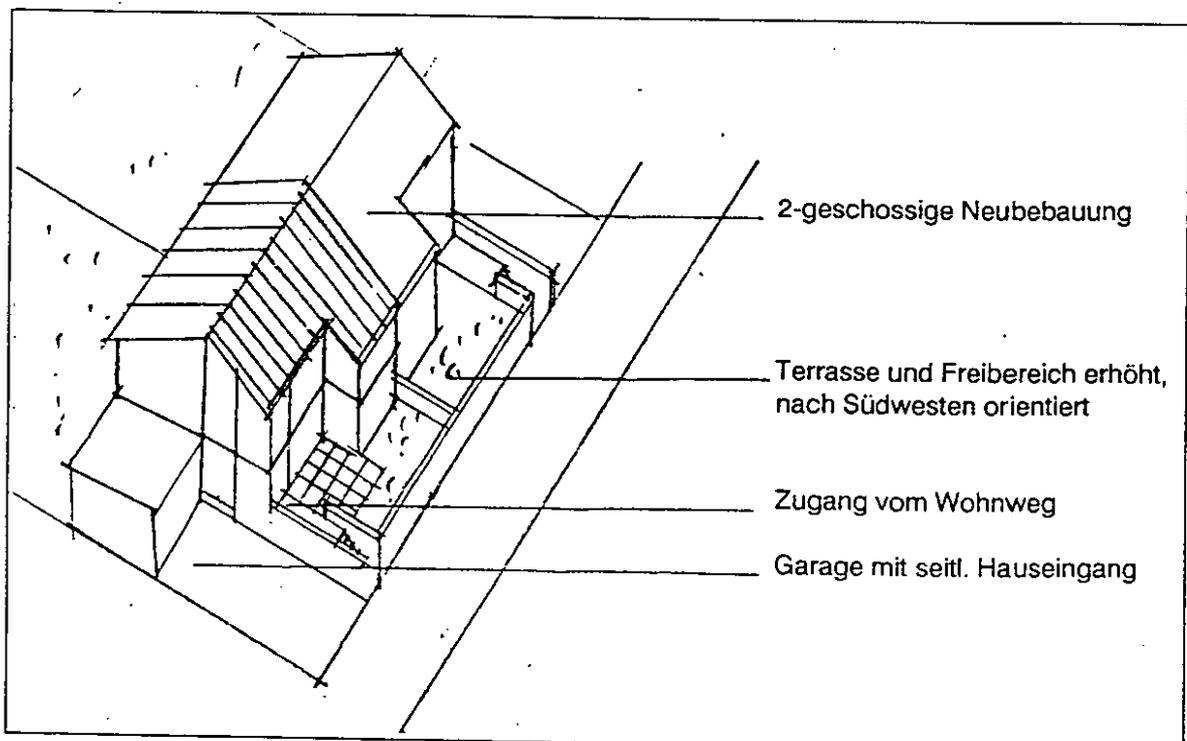
## 5.0 Planung

Neben der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen gründerzeitlichen Gebäudebestandes sind die Neuordnung der Bereiche Höhestraße Nr. 22/24 (ehemaliges 'Brauerei-Gelände') und Dietigheimer Straße Nr. 1-3 (Hochhausbebauung) sowie die maßstabsgerechte Weiterentwicklung der jeweiligen Blockinnenbereiche Schwerpunkte der zukünftigen Gebietsentwicklung.

Das ehemalige 'Brauerei-Gelände' Höhestraße 22/24 wird unter Einbeziehung des alten Brauereiturmes in Form einer 3-geschossigen, hofartigen Bebauung mit Tiefgarage neu bebaut. Durch die detaillierte Festsetzung maximaler Erdgeschossfußbodenhöhen bzw. Traufhöhen werden die Baukörper sowohl der Topographie als auch der umgebenden historischen Bebauung angepaßt. Die besonderen Lagebedingungen dieses von drei Seiten erschlossenen Eckgrundstückes (Höhestraße, Castillostraße, neuer Wohnweg) ermöglichen insbesondere in den Abschnitten Büro- und Geschäftsnutzungen, in denen das Wohnen nur eingeschränkt möglich ist.

Diese Nutzungsmischung gilt sinngemäß auch für die stadträumlich unbefriedigende Situation der Hochhausbebauung mit Parkpalette an der Dietigheimer Straße. Durch eine 3-geschossige Überbauung der Parkpalette wird diese stadträumlich unbefriedigende Situation erheblich aufgewertet. Die dadurch notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage in einem rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht, der bereits als Stellplatzfläche genutzt wird. Die Lage der TG ist so bemessen, daß der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt. Die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage vermindert darüber hinaus den heute hier vorhandenen hohen Versiegelungsgrad.

Durch die Neuordnung der rückwärtigen Bauzone zwischen Castillostraße und Gymnasiumstraße (Höhestraße Nr. 20) sowie durch die Neuerschließung des Blockinnenbereiches zwischen Castillostraße und Dietigheimer Straße wird die Neubebauung von qualitativem innerstädtischen Wohnen ermöglicht.



Schematische Darstellung der Bebauung am neuen Wohnweg

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel, das vorliegende innenstadtnahe Gebiet mit gemischter Nutzung zu erhalten und das Wohnen dabei zu fördern, wird der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich entlang der Dietigheimer Straße und der Höhestraße als 'Besonderes Wohngebiet' (WB) festgesetzt.

Die WB-Festsetzung entlang der Höhestraße entspricht dem Grundgedanken des § 4a BauNVO, der auf die Erhaltung von bebauten städtischen Gebieten ausgerichtet ist, soweit diese eine besondere Eigenart aufweisen. Diese besondere Eigenart ist bei dem vorliegenden Quartier durch die zentrale Lage im Stadtgebiet, die intensive Mischung unterschiedlicher Nutzungen sowie die für WB - Gebiete notwendige, eindeutige Ausrichtung auf die Hauptnutzungsart Wohnen gegeben.

In diese Ausweisung ist die rückwärtige Hofbebauung entlang der Höhestraße einbezogen, da hier an Stelle eines vollständigen Neubaus der Ausbau bzw. die Arrondierung des Bestandes angestrebt wird.

Um dennoch auch innerhalb der WB - Gebiete den Grad der Störungen möglichst gering zu halten und um die an diese Zone angrenzenden Wohngebiete vor schädigenden Einflüssen zu schützen, werden innerhalb der WB-Gebietes die nach § 4a (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Da jedoch die städtebauliche Zielsetzung bei einem andauernden knappen Wohnraumangebot nicht die Verdrängung der Wohnnutzung durch eine gewerbliche Nutzungen sein kann, werden in den WB-Gebieten ab dem 1.OG, bei der Hochhausbebauung an der Dietigheimer Straße ab dem 4.OG sowie bei der Neubebauung des 'Brauerei-Geländes' ab dem 2.OG nur Wohnungen zugelassen. Über den Erhalt von innenstadtnahem Wohnraum hinaus soll auf diese Art und Weise die gebietstypische, geschößweise Nutzungsgliederung der Bebauung gewahrt bleiben.

Die Gebietsabschnitte an der Unteren Brendelstraße/Ottlilienstraße, der Gymnasiumstraße und im nordwestlichen Abschnitt der Castillostraße weisen eine wesentlich geringere Mischungsintensität als die WB- Bereiche auf und sind fast ausschließlich wohngenutzt. Entsprechend wird hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und die nach § 4 (3) zulässigen Ausnahmen zur Sicherung der vorhandenen Wohnqualität ausgeschlossen.

Die nach § 4 (2) 2. und 3. BauNVO festgesetzten Nutzungen (Läden für den täglichen Bedarf und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden in den Allgemeinen Wohngebieten auf die Erdgeschosse begrenzt. Diese nach § 1 (7) BauNVO zulässige geschößweise Gliederung der Nutzungen erfolgt analog zu den Festsetzungen in den WB-Gebieten und entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Gegenüber dem Bestand werden durch diese Festsetzung in den Erdgeschossen zusätzliche gewerbliche Flächen ermöglicht, wodurch der Charakter eines WA-Gebietes gewahrt bleibt.

Darüber hinaus werden innerhalb der WA - Gebiete zusätzlich die Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen innerhalb der angrenzenden WB - Gebiete konfliktfreier entwickeln können.

### 5.1.1 Räume für freie Berufe

Da für die WA- und WB-Gebiete eine Gefährdung durch eindringende Büronutzung und einer damit verbundenen Zweckentfremdung von Wohnraum besteht, werden in diesen Bereichen Räume für freie Berufe begrenzt.

Der Umfang dieser Räume wird entsprechend der jeweiligen Gebietsausweisung differenziert und beträgt im WA - Gebiet im Blockinnenbereich (2 Wohneinheiten / Wohngebäude) max. 30 m<sup>2</sup>, in den anderen WA- und WB- Gebieten max. 100 m<sup>2</sup> oder höchstens eine Wohneinheit pro Wohngebäude.

Entsprechend der geschößweisen Gliederung der Nutzungen werden Räume für freie Berufe nur im

Erdgeschoß zugelassen. Aufgrund der besonderen Situation der Hochhausbebauung an der Dietigheimer Straße (WB-Gebiet) werden hier Räume für freie Berufe bis zum 4. OG, bei der Neubebauung des 'Brauerei-Geländes' bis zum 2. OG zugelassen.

Diese Konzentration der Räume für freie Berufe auf bestimmte Geschosse erfolgt gem. § 1 (7) Nr. 1 und 2 BauNVO und entspricht dem für das Gebiet typischen Mischungsverhältnis von ausschließlich wohngenutzten Geschossen mit Geschossen anderer Nutzungen.

#### 5.1.2 Zahl der Wohneinheiten

Die städtebauliche Zielsetzung der Errichtung von innerstädtischem Wohnraum schließt im Sinne einer sozialen Durchmischung neben dem Geschosswohnungsbau als auch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Blockinnenbereich ein. Während für den Geschosswohnungsbau im vorliegenden Plangebiet keine Obergrenzen für die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt werden, werden für die rückwärtige Neubebauung im Blockinnenbereich entlang des neuen Wohnweges zwischen Castillostraße und Dietigheimer Straße die Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Dieser Innenbereich ist mit insgesamt 5 angrenzenden Einzelgrundstücken für die Errichtung von Stadthäusern für je 1-2 Familien besonders gut geeignet. Eine Bebauung der betreffenden Grundstücke mit ca. 10 Stadthäusern ergibt maximal 20 neue Wohneinheiten. Diese so begrenzte Anzahl von Wohneinheiten minimiert die Störung des Blockinnenbereiches durch den Anwohnerverkehr auf ein vertretbares Maß und wahrt damit ein für den Blockinnenbereich notwendiges Maß an Privatheit.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden Grundflächenzahlen von 0.30 bis 0.60 festgesetzt. Diese Grundflächenzahlen leiten sich aus dem Bestand ab und sind so bemessen, daß dadurch eine maßvolle Gebietsentwicklung ermöglicht wird.

Eine Geschosflächenzahl wird nur für die Hochhausbebauung an der Dietigheimer Straße und die Eckbebauung an der Höheststraße/Castillostraße festgesetzt, wobei eine Überschreitung der festgesetzten GFZ hier ausnahmsweise und nur innerhalb der ausgewiesenen Neubaufflächen zulässig ist. Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung wird durch die baukörperbeschreibenden Festsetzung der Baugrenzen/Baulinien, der Geschoszahlen und der Traufhöhen bestimmt. Diese Ausnahme trägt dazu bei, die städtebaulich unbefriedigende Situation an der Dietigheimer Straße zu verbessern. (s. auch Punkt 5.4 überbaubare Grundstücksflächen).

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes ohne festgesetzte Geschosflächenzahl ergibt sich die jeweilige Ausnutzung (GFZ) ebenfalls über die baukörperbeschreibenden Festsetzung der Baugrenzen/Baulinien, der Geschoszahlen und der Traufhöhen. Innerhalb der Erhaltungsbereiche kann die nach § 17 BauNVO höchstzulässige GFZ ausnahmsweise dann überschritten werden kann, wenn dadurch das Stadtbild gewahrt wird und negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung ausgeschlossen werden können.

#### 5.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen

Um das Erscheinungsbild des historischen Gebäudebestandes innerhalb der Erhaltungsbereiche zu sichern, werden die vorhandenen Traufhöhen festgeschrieben. Für die Neubaumöglichkeiten Ottlienstraße Nr.3 und Untere Brendelstraße Nr.2 (Eckhaus) werden die Traufhöhen der jeweiligen Nachbarbebauung übernommen.

Für die Neubaumöglichkeiten im Blockinnenbereich werden Traufhöhen festgesetzt, die das dort vorhandene Gefälle berücksichtigen und die Höhenentwicklung der Gebäude im Blockinnenbereich der Traufhöhe der Blockrandbebauung unterordnet.

Bei der Neuordnung des sog. Brauerei- Geländes Höhestraße 22/24 wird eine max. 3-geschossige, hofartige Bebauung mit Tiefgarage festgesetzt. Durch Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. der Traufhöhe werden die Baukörper sowohl der Topographie als auch der umgebenden Bebauung angepaßt.

### 5.3 Bauweise

Für das Plangebiet werden entsprechend der jeweils vorhandenen Bebauungsstruktur geschlossene (g), offene (o) oder abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dadurch wird der jeweilige straßenraum-prägende Bebauungsrhythmus beibehalten.

Die abweichende Bauweise entlang der Höhestraße und der Castillostraße entspricht dem hier typischen Rhythmus zweier auf eine gemeinsame Grundstücksgrenze gebauten Gebäude, wobei der daraus resultierende Gebäudeabstand zur anderen Grundstücksgrenze die Erschließung der dort vorhandenen hofartigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich gewährleistet.

Für die Bebauung entlang des neuen Wohnweges wird die Errichtung von Doppelhäusern festgesetzt. Durch diese Bauweise mit den Garagen im jeweiligen Bauwich wird eine der Situation im Blockinnenbereich angemessene Verdichtung erreicht.

#### 5.3.1 Grundstücksgrößen und Grundstücksbreiten

Für die Neubebauung entlang des neuen Wohnweges werden max. Grundstücksgrößen von 300 m<sup>2</sup> und minimale Grundstücksbreiten von 7.0 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1 BauGB) entsprochen und die für die Errichtung von Zweifamilienhäusern notwendige Grundstücksgröße ermöglicht.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen und Baulinien sind der vorhandenen Baustruktur angepaßt und sollen sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen unmaßstäbliche Neu- und Umbauten verhindern. Zur Sicherung des historischen Straßenbildes werden die Baufluchten der Blockrandbebauung als Baulinien festgesetzt.

Durch die Überbauung der Parkpalette an der Dietigheimer Straße soll diese städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und eine zusätzliche Abschirmung für die dahinterliegende Wohnbebauung erreicht werden. Die Dimensionierung dieser Überbauung ist so bemessen, daß eine Verschattung der benachbarten Gebäude nicht gegeben ist.

Zur Realisierung einer Bebauung innerhalb der hier ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen kann die festgesetzte Geschosßflächenzahl ausnahmsweise überschritten werden (s. auch Punkt 5.2 Maß der baulichen Nutzung). Diese städtebauliche Zielsetzung trägt wesentlich zur Aufwertung dieser Situation bei. Dagegen kann eine Festschreibung dieses städtebaulichen Mißstandes nicht Ziel der zukünftigen Gebietsentwicklung sein.

### 5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen müssen, soweit nicht durch besondere Festsetzung der Tiefgaragenlage anders geregelt, unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und begrünt werden. Durch diese Festsetzungen soll ausgeschlossen werden, daß Stellplätze und Garagen innerhalb der privaten Grünflächen im Blockinnenbereich errichtet werden und der Versiegelungsgrad dadurch erhöht wird.

14

## 5.6 Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die privaten Grünflächen und der vorhandene Baumbestand im Blockinnenbereich sollen erhalten und vor schädigenden Einflüssen geschützt werden. Aus diesem Grund sind innerhalb dieser Grünflächen keine Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen zulässig.

## 5.7 Erhaltungsbereiche, Denkmalschutz

Der historische Gebäudebestand mit den unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäuden Castillostraße Nr. 10, Höhestraße Nr. 2 und Nr. 6, Gymnasiumstraße Nr. 14 sowie dem rückwärtigen turmartigen Gebäude Höhestraße Nr. 22/24 ist Teil einer an die Altstadt angrenzenden Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts.

Zur Wahrung der geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung dieser die Stadtgestalt prägenden baulichen Anlagen werden die Abschnitte Höhestr. 2 bis 18 und 22-38, Castillostr. 3-11 und 8-26, Ottilienstr. 1-11, Gymnasiumstr. 4-20 sowie Untere Brendelstraße 4-18 als Erhaltungsbereiche gemäß § 172(1)1 BauGB festgesetzt. Die Erhaltungsbereiche umfassen in der Höhestr. bzw. Castillostr. 3-11 auch die jeweils rückwärtige Bebauung, da hier die Gesamtanlage bestehend aus Hauptgebäude, Hoffläche und Nebengebäude für den Gebietscharakter bestimmend ist.

Weitere Festsetzungen zu den Baukörpern (Baugrenzen, Baulinien, Traufhöhe etc.) sowie zur baulichen Gestalt regeln innerhalb der Erhaltungsbereiche die Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten im Sinne der vorhandenen historischen Bebauung.

## 5.8 Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zwar in einem angemessenen Rahmen weitere Entwicklungen zugelassen, die sich aber auf die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs nur unwesentlich auswirken. Es ist mit ein Ziel der Planung, die Entwicklung so zu gestalten, daß keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse entstehen.

Zur Erschließung des ungeordneten Blockinnenbereiches ist ein städtischer Teilerwerb des Eckgrundstückes Castillostraße/Höhestraße notwendig. Über dieses Teilgrundstück erfolgt die neue Erschließung von der Castillostraße und verläuft als öffentliche Anliegerstraße bis zu einem kleinen Wendepunkt vor der Dietzheimer Straße. Bei der vorgeschlagenen Lage der Erschließung werden nur die Grundstücksteile beansprucht, die auch neue Baugrundstücke darstellen. Ausnahme hiervon ist die Parzelle 173/15 des Grundstückes Höhestraße 26, die teilweise für die Anliegerstraße beansprucht wird.

Der Erschließungsaufwand des neuen Wohnweges beträgt ca. 50 m<sup>2</sup> pro angrenzendes Baugrundstück und ist somit geringer als ein jeweils privater Erschließungsstich, der vor allem für die vorhandene Bebauung in dritter Bauflucht (Höhestraße 26 und Castillostraße 5) städtebaulich nicht vertretbar ist.

## 6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und zur Neubebauung des Blockinnenbereiches zwischen Castillostraße und Dietzheimer Straße sind zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele Neuordnungsmaßnahmen notwendig.

## 7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich bei der Planung weitestgehend um Bestandsorientierung handelt, sind keine zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

Gemäß einem Magistratsbeschuß vom 05.04.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz überprüft.

Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

### 8.0 Hochwasserabfluß

Das vorliegende Planungsrecht setzt gegenüber den nach § 34 BauGB zulässigen Möglichkeiten eine erheblich 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, 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:

Der Eschbach ist als Wasserlauf III. Ordnung ein rechter Seitenbach der Nidda. Das Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach, Heuchelbach und Kirdorfer Bach" gebildet. 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. 1990 wurde ein neuer Generalentwässerungsplan von der Stadt Bad Homburg erstellt. Dieser Plan liegt zur Zeit noch der Wasserwirtschaftsverwaltung in Friedberg vor. Zusätzlich zu diesem Generalentwässerungsplänen wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet.

Dieses Gutachten mit dem Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden. 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 zur Zeit ein Meßprogramm durchgeführt (Pegel). Zusätzlich werden natürliche Retentionsflächen aufgesucht und aktiviert. Mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden und dem Regierungspräsidenten wurde die Planung des Hochwasserrückhaltebeckens "Taunengraben" im November 1987 abgestimmt. Es wurde festgestellt, daß ein Becken am Taunengraben den Mehrabfluß aus den in Planung befindlichen Neubaugebieten kompensiert.

Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für die Maßnahme ist abgeschlossen. Das Rückhaltebecken ist fertiggestellt.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 17.03.1994

Weber  
(Stadtrat)

gez. Lotz

Lotz  
(Stadtplanungsamt)