

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 84 "Alter Bahnhof / Rathausplatz"

In h a l t

1.0 Geltungsbereich

2.0 Planungsanlass

3.0 Ziele der Stadtentwicklung

4.0 Bestand

4.1 Allgemein

4.2 Nutzung

4.3 Gebäude und Stadtbild

4.4 Freiflächen

4.5 Verkehr

4.6 Eigentumsverhältnisse

5.0 Planung

5.1 Grundzüge der Planung

5.2 Nutzung

5.3 Bauweise und städtebauliche Gestaltung

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

5.5 Garagen und Stellplätze

5.6 Freiflächen

5.7 Verkehr

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

7.0 Kaltluftabfluss und Mikroklima

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserschutzgebiet

8.2 Trinkwasserversorgung

8.3 Abwasserbeseitigung

8.4 Oberirdische Gewässer

9.0 Altstandorte / Altablagerungen

B e g r ü n d u n g

Begründung Nr. 84 "Alter Bahnhof / Rathausplatz"

1.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 wird begrenzt im Norden durch die Louisenstraße und durch die Flurstücke 798, 799, 800/1, 805, 151/9, 151/10, 151/21, 151/11, 151/26, 151/25, 24/3, 27/1, 781/35 und 35/3 der Flur 14, Gemarkung Gonzenheim, im Osten durch die Straße "Am Hohlebrunnen", im Süden durch den Hessenring (Autobahnzubringer) und im Westen durch die Ferdinandstraße bzw. einem Teilabschnitt der Straße „Marienbader Platz“.

Durch den Bebauungsplan Nr. 84 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 insgesamt überlagert und der Bebauungsplan Nr. 55 teilweise geändert.

2.0 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 soll für den Geltungsbereich die Nutzung und Bebauungsstruktur so geordnet werden, dass seine Funktion als zentral gelegenes Kerngebiet weiterentwickelt und erhalten werden kann.

Die veränderten Rahmenbedingungen durch die 1997 erfolgte Verlagerung der Stadtverwaltung in den Gebäudekomplex "Alter Bahnhof" (heute Rathausplatz) im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Neubebauung der daran südlich und östlich anschließenden Grundstücke haben neue Planungsüberlegungen, die für die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe von besonderer Bedeutung sind, erforderlich gemacht.

Im Rahmen dieser Neuordnung werden die Fußwegverbindungen und Nutzungsverknüpfungen zwischen Innenstadt und Bahnhofsgebiet verbessert.

3.0 Ziele der Stadtentwicklung

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main von 2001 ist der Planungsbereich als "Gemischte Baufläche" und als "Grünfläche" ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche markiert den Auenbereich des Heuchelbaches. Seit dem Bau der Eisenbahntrasse wird dieser Grünbereich im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 durch eine Aufschüttung überquert. Der Heuchelbach ist dort verrohrt. Es ist städtebaulich erwünscht, diese Verbindung zu erhalten. Die durch den Bebauungsplan geregelte Neugestaltung spart den erhaltenen Teil der Bachaue weitgehend aus. Durch die aus der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung ersichtlichen und in den Plan übernommenen Ausgleichsmaßnahmen werden die geplanten Vorhaben in den Grüngang integriert. Damit steht der Plan in Übereinstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Bauleitplanung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 ist der nördliche Teilbereich des Entwicklungsbereiches "Bahnhof - Louisenstraße", für den ein Rahmenplan aufgestellt und beschlossen wurde. Grundlage des Rahmenplans war der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf aus dem 1988 durchgeföhrten Ideenwettbewerb für den gleichnamigen Bereich.

Innerhalb des Rahmenplanes sind für diesen Teilbereich bereits städtebauliche, gestalterische und architektonische Überlegungen in Form von Testentwürfen und Nutzungsvorschlägen entwickelt worden. In zwei weiteren Planungsgutachten wurden diese überarbeitet und ergänzt. Die bisher vorgesehene Konzeption wurde durch den zwischenzeitlichen Erwerb des "Alten Bahnhof" durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und

die damit verbundene Umnutzung als Rathaus nur in der Nutzungsverteilung, jedoch nicht grundsätzlich verändert. Dadurch konnten die vorher getroffenen Aussagen zur städtebaulichen Disposition prinzipiell beibehalten werden. Aufgrund der o. a. geänderten Rahmenbedingungen wurden sie jedoch anschließend im Jahr 1997 in einem Gutachterverfahren überarbeitet und bedarfsgerecht angepasst.

Zwischenzeitlich sind Teile der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke auf der Grundlage dieses Gutachterergebnisses nach § 33 (2) BauGB bebaut worden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 soll die Entwicklung im Geltungsbereich abschließend bzw. bereichsweise nachvollziehend geregelt und hierfür das Planungsrecht geschaffen werden.

Die vorherrschenden Nutzungsarten sind Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die durch ein angemessenes Angebot an Einzelhandel und Gastronomie begleitet werden.

Mit der Aktivierung von Flächenreserven in unmittelbarer Umgebung zum S-Bahnhof wurde dabei ein wichtiges Ziel der Stadt- und Regionalentwicklung verfolgt.

Der Umfang zusätzlicher Flächenausweisung mit ca. 20.000 qm BGF und einem Zuwachs von ca. 400 Arbeitsplätzen ist unter Berücksichtigung der hier zusätzliche unternommenen Maßnahmen als unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit liegend anzusehen im Sinne des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen (Kapitel 3.6.2).

Aufgrund der umfänglichen Wohnbauprojekte in Bad Homburg v.d.Höhe ist ein regionales Ungleichgewicht in der Verteilung von Arbeitsplätzen und Wohnstandorten i.S. Kap. 4.3.1 RROP mit dem Vorhaben nicht zu befürchten.

4.0 Bestand

4.1 Allgemein

Das Bebauungsplan-Gebiet hat eine Größe von 3,75 ha, davon ca. 1,4 ha Baugrundstücksflächen, ca. 1,4 ha öffentliche Verkehrsfläche und ca. 0,95 ha öffentliche Grünfläche. Der Hessenring als überörtliche Verkehrsstraße und Autobahnzubringer bildet die südliche Randzone des Geltungsbereiches.

Das Gebiet grenzt im Süden weiterhin an das Grundstück des ehemaligen "Stadthauses", das nach dessen Abbruch zwischenzeitlich mit einer Büro- und Geschäftshausbebauung neu bebaut worden ist (sog. "Marienbader Höfe"). Im weiteren Verlauf schließt sich südöstlich das Gebiet um den Bahnhof mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 an.

Die westliche und nördliche Begrenzung durch Ferdinand- bzw. Louisenstraße liegt im Übergangsbereich zur Innenstadt mit verkehrsberuhigter Einkaufszone. Nordöstlich schließt sich die offene Wohnbebauung um die Louisenstraße an, während im Südosten die im Geltungsbereich liegende öffentliche Grünfläche sich entlang des Hessenrings fortsetzt.

Durch seine Lage prägt das Gebiet eine wichtige Stadteingangssituation von Bad Homburg v.d.Höhe.

4.2 Nutzung

Hauptnutzungen im Planungsgebiet sind z. Zt. Einzelhandel und Gastronomie in der Ladenpassage des Rathauses sowie Verwaltung und Dienstleistung in dessen Obergeschossen. Die Einzelgebäude Louisenstraße 115 und Rathausplatz 4 - 6 werden außer gastronomischer Nutzungen zu Wohnzwecken genutzt.

Auf den restlichen Flächen im Planungsgebiet wurden inzwischen die nach diesem Plan beabsichtigten Vorhaben realisiert. Der südöstliche Bereich ist öffentliche Grünfläche. Die bisherige Ausnutzung war im Verhältnis zur Lage im Stadtgebiet relativ gering.

4.3 Gebäude und Stadtbild

Das Planungsgebiet wird dominiert vom sechsgeschossigen Baukörper des „Alten Bahnhof“, heute Rathaus, aus den siebziger Jahren, dessen Bauvolumen in Bezug zur Umgebung den zentralen Gebietscharakter prägt.

Südlich davon wurde die neue Bebauungsstruktur diesem Maßstab angeglichen.

4.4. Freiflächen

Östlich der Neubauten am Rathausplatz befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit parkartiger starker Durchgrünung und altem Baumbestand um den hier teilweise offen liegenden Heuchelbach, die übergeht in die Grünfläche entlang des Hessenrings.

4.5 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird erschlossen durch den tangierenden 4-spurig ausgebauten Hessenring, der gleichzeitig als Autobahnzubringer dient, über die Ferdinandstraße aus Richtung Innenstadt/Kurgebiet sowie über die Louisenstraße. Der Rathausplatz ist als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Die Tiefgarage mit ca. 280 Stp. unter dem Gebäude "Alter Bahnhof"/Rathaus wird über den Rathausplatz erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze der Gebäude Rathausplatz 2 - 6 und der Bebauung "Haus am Park" sind auf deren Grundstücken - teilw. in Garagen bzw. Tiefgaragen - vorhanden. Diese werden ebenfalls von der Louisenstraße her über den Rathausplatz angefahren. Für die Grundstücke Rathausplatz 3 - 5 und 12 besteht eine Erschließung über den Hessenring.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Gebiet sehr gut erschlossen. Der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss sowie der dem Bahnhofsvorplatz benachbarte Busbahnhof liegen in unmittelbarer Nähe und werden über eine neue Fußgängerbrücke über den Hessenring über das Plangebiet hinaus mit der Innenstadt fußläufig verbunden.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Bushaltestellen, die von fast allen Buslinien angefahren werden.

5.0 Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 ist als nördlicher Teilbereich des Rahmenplanes "Bahnhof-Louisenstraße" wichtiger Teil eines neu zu ordnenden und zu entwickelnden Gesamtgebietes. Schwerpunkt war dabei das Ziel, diesen Teil als Bindeglied unterschiedlicher Stadtquartiere so zu entwickeln, dass einerseits der jeweilige Gebietscharakter erhalten und gestärkt wird, andererseits eine Verknüpfung über den Hessenring gewährleistet wird. Die Grundzüge der Planung lauten daher im Wesentlichen:

- Nutzung als Kerngebiet mit dem Schwerpunkt Büro und Verwaltung zwecks Weiterentwicklung und Ausbau des Dienstleistungssektors in unmittelbarer Nachbarschaft zum zentralen Schwerpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs
- Weiterentwicklung und Ausbau von Einzelhandel und Gewerbe in Verknüpfung von Stadthaus / Rathaus und Bahnhofsgebiet

- Ausbau des Fußwegenetzes mit Verbindung zum Bahnhofsbereich durch eine Fußgängerbrücke über den Hessenring
- Anordnung einer großzügig gestalteten Platzfläche als Verbindung von Rathaus mit Neubebauung
- Maßvolle Verdichtung und Neubebauung unter Ausbildung von Raum- und Gebäudekanten bei gleichzeitiger Durchlässigkeit für Fußweg- und Blickbeziehungen sowie Akzentuierung der besonderen ortstypischen Situation durch ein vertikales Element
- Erhalt und Ausbau der bestehenden öffentlichen Grünfläche entlang des Zubringers und ihrer Bepflanzung

5.2 Art und Maß der Nutzung

Der "Alte Bahnhof" ist zum neuen Rathaus geworden, d.h., neben reinen Verwaltungsnutzungen ergeben sich in Verbindung mit der bestehenden Ladenpassage auch repräsentative und publikumsintensive Nutzungen. Die angrenzenden und umgebenden Platzflächen müssen diesem städtischen Mittelpunkt gerecht werden.

Der gesamte Geltungsbereich mit den bestehenden Nutzungen wird aus den genannten Gründen gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt. Zugelassen werden sollen alle Nutzungen nach § 7 (2) Absatz 1 - 4 BauNVO.

Tankstellen nach Abs. Nr. 5 sind nicht zulässig, da sie dem angestrebten Gebietscharakter im Sinne eines innerstädtischen Kerngebietes entgegenstehen. Dies gilt auch für die nach § 7 (3) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

Damit wird die Möglichkeit erhalten, eine ausgewogene Nutzungsmischung zu gewährleisten. Außerdem werden durch geschossweise Festsetzung die Erdgeschosse weitgehend als Zonen für Einzelhandel und Gastronomie festgesetzt.

Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung und besonderen Situation wird das Maß der Nutzung der umgebenden Bebauung entsprechend und den Zielen angemessen sehr detailliert und differenziert bestimmt.

Die maximale Anzahl der Geschosse wird festgesetzt und darüber hinaus mit der maximalen Baukörperhöhe bzw. Traufhöhe begrenzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch Angaben zu Grundflächenzahl (GRZ) und maximaler Grundfläche (GF) für die jeweiligen Teilbereiche unterschiedlich geregelt. Durch die genannten Festsetzungen soll so außerdem die angemessene Größe und Proportionierung der Platzfläche im Verhältnis zu der sie umgebenden Bebauung gewährleistet werden.

5.3 Bauweise und städtebauliche Gestaltung

Die Bereiche und vorhandenen Gebäude um das Rathaus werden durch eine zusätzliche Bebauung so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht und teilweise ersetzt, dass die dominante Baumasse des Rathauses eingebunden wird und zusammen mit einer neuen Platzfläche ein neues städtebauliches Ensemble entsteht, das wiederum als Überleitung zum Bahnhofsbereich hin ein Pendant zur Bebauung der "Marienbader Höfe" südlich des Hessenrings bildet.

Das Planungsgebiet stellt andererseits eine Art Brückenkopf innerhalb des Gesamtgefüges und des innerstädtischen Grünzuges entlang des Heuchelbaches dar. Zusammen mit den "Marienbader Höfen" entsteht so zwischen Louisenstraße und Bahnhof eine regelmäßige Abfolge von Baublöcken im Wechsel mit Straßen und Plätzen.

Die Bauweise und die Stellung der Gebäude orientieren sich deshalb am innerstädtischen Typus und Raster, wiewohl gleichzeitig die "Brückenfunktion" betont bleibt.

Unterschiedlich charakterisierte Teilbereiche innerhalb des engeren Planungsgebietes erfordern darüber hinaus eine differenzierte Verteilung und Anordnung der Baumassen.

Gefordert ist ein städtisches Ensemble, das in seiner Bauweise einerseits das städtische "Raster" aufnimmt, andererseits in Form eines städtebaulichen besonderen Akzents diese abschließt und so gleichzeitig eine Art "Stadteingang" bildet.

Mit einer maximal viergeschossigen Blockbebauung südlich des Rathauses wird eine prägnante Raumkante geschaffen, die einen neuen Platzraum als "Rathausplatz" vor dem Rathaus entstehen lässt und die Ferdinandstraße begrenzt. Die Baufluchten der "Schönen Aussicht" werden aufgenommen.

Durch die Bebauung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Rathausplatz 8 - 10 wird die vorhandene Grünfläche am Hessenring arrondiert und die Raumkanten auf der Rückseite der Louisenstraßen-Bebauung geschlossen. Sie bildet darüber hinaus mit ihrer Stirnseite den städtebaulichen Abschluss der zeilenartigen Bahnhofstraßen-Bebauung.

Die Festsetzungen für den Teilbereich Louisenstraße 115/Rathausplatz 4 u. 6 wurden so gefasst, dass die hier bestehende Einzelhausbebauung an der ehemaligen Bahnhofstraße langfristig durch eine drei- bis viergeschossige Zeile ersetzt werden kann, die sich durch Staffelung der Höhen und durch Rücksprünge in der Fassade einerseits an die Maßstäblichkeit der heute vorhandenen Stadtviillen anlehnt und andererseits die durch den Kopfbau des „Hauses am Park“, Rathausplatz 8 - 10, geprägte Proportion aufgreift.

An der Louisenstraße wird die Bauflucht des Rathauses aufgegriffen. Damit entsteht eine räumliche Aufweitung, die sich in der gegenüberliegenden Straßenseite wiederfindet und die sich anschließende historische Bebauung an der Louisenstraße in den Vordergrund stellt.

Die Art der Nutzung ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Ab dem 1. OG ist eine Wohnnutzung zulässig. Die GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,8 korrespondieren mit der sich aus der Größe der festgesetzten, überbaubaren Flächen und der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Traufhöhen ergebenden Kubatur. Damit eine, der Situation angemessene Tiefgarage unter dieser Zeile entstehen kann, wird für diesen Bereich gem. § 19 (4) BauNVO die Festsetzung getroffen, dass die mit 0,6 festgesetzte GRZ um 0,2 überschritten werden darf.

Mit diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 wird der entsprechende Teil des Bebauungsplanes Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ geändert.

Als ausgleichende Form zur großen Baumasze des Rathauses wird an markanter Stelle im Schnittpunkt der Hauptblickachsen durch ein Solitärbauwerk mit einer höheren Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ("Kleine Vertikale", maximal 8 Geschosse) eine Auflockerung des baulichen Ensembles und gleichzeitig eine Bebauung mit zeichenhaften Merkmalen ermöglicht.

In Anbetracht der besonderen topographischen Situation wird die Höhenlage der Gebäude und teilweise der öffentlichen Verkehrsflächen in Bezug zur Höhe über NN festgesetzt.

Da in dieser städtebaulich exponierten Situation bestehende Baukörper mit der Neubebauung zu einem homogenen Gesamtgefüge verbunden werden, wird die Bauweise so festgesetzt, dass die durch die Baugrenzen/-Linien vorgesehenen Standorte voll genutzt werden können.

Wegen dieser bedeutsamen Lage im Stadtgebiet und entlang der Haupteinfallsstraße gewinnt die Bebauung außerdem ein besonderes Gewicht für das Stadtbild. Daher liegt es im öffentlichen Interesse, dass sie als allgemeiner Blickpunkt entsprechend sorgfältig gestaltet wird. Aus diesem Grunde und um die Geschlossenheit des Erscheinungsbildes zu gewährleisten, werden Gliederung der Gebäude, Form der Dachaufbauten und Fassadengestaltung in der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen genau definiert.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um für das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches den angestrebten Ausbau im Sinne eines neuen städtischen Ensembles mit qualitativ hochwertiger Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Baumassen zu gewährleisten, werden die geplanten Baukörper mit Baugrenzen umfahren bzw. entlang bedeutsamer Raumkanten mit Baulinien fixiert. Baugrenzen legen auch die geschossweise Staffelung an besonderen Bereichen fest.

5.5 Garagen und Stellplätze

Der Nachweis für die nach den realisierbaren Nutzflächen erforderlichen Stellplätze gemäß der städtischen Stellplatzsatzung wird in Tiefgaragen erbracht werden können.

Im Zuge der Bestrebungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zur Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Innenstadtbereich war zunächst daran gedacht, für eine angemessene Zahl von öffentlichen Stellplätzen im Geltungsbereich Sorge zu tragen. Zusätzlich zu den aus privater Büroflächennutzung erforderlichen Stellplatzflächen wird daher durch den Plan ermöglicht, die Tiefgaragenflächen auszudehnen. Damit wird die entsprechende Vorsorge planungsrechtlich möglich gemacht.

Die Zufahrten bzw. Ausfahrten erfolgen vom Hessenring und vom Rathausplatz.

Auf die Ausweisung von zusätzlichen ebenerdigen Stellplätzen wird verzichtet.

5.6 Freiflächen

Trotz einer der zentralen Lage entsprechenden Verdichtung sind im Geltungsbereich prägnante Grün-, Pflanz- und Freiflächen zu erhalten und durch neue Begrünung zu ergänzen.

Die bestehenden verkehrsberuhigten Zonen werden neu gestaltet und durch einen neuen attraktiven öffentlichen Platzraum (Rathausplatz) ergänzt und aufgewertet. Der Rathausplatz wird nach Osten erweitert und bildet am Grünzug entlang des Zubringers eine angehobene Terrasse mit Blickbezügen zu Innenstadt und Park. Die zwischen dem Hessenring und den Baugrundstücken südlich der Philipp-Reis-Straße liegende öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage mit Spiel- und Freizeitanlagen festgesetzt. Geplant ist die Einrichtung einer Skateranlage. Hierfür liegt ein Schallschutzbauauftrag vor, das die Verträglichkeit unter der Voraussetzung, dass bestimmte Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, nachweist.

Die öffentliche Grünfläche mit altem Baumbestand im derzeitigen Einlaufbereich des Heuchelbaches wird als zu erhalten und zu pflegen festgesetzt. Der Übergangsbereich zum Rathausplatz und zur Neubebauung wird im Zuge der Baumaßnahmen neu gestaltet.

In diesem Zusammenhang kommt der Straßenbegrünung dabei besondere Bedeutung zu, weswegen durch neue Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße und in der "Schönen Aussicht" das entsprechende Motiv aus der Luisenstraße aufgenommen und weitergeführt wird. Die vorhandene Allee in der Ferdinandstraße sowie prägnante Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

5.7 Verkehr

Die vorhandene Verkehrserschließung bleibt im Geltungsbereich prinzipiell unverändert. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen sowohl vom Rathausplatz als auch vom Hessenring aus. Die Zufahrt Hessenring nimmt dabei den weit überwiegenden Anteil auf. Die hierfür erforderlichen begleitenden Maßnahmen zur Verkehrsführung und -Regelung können innerhalb des angestrebten Gesamtkonzepts gewährleistet werden. Die technische Machbarkeit ist in einer Vertiefenden Untersuchung zur Führung des Quellverkehrs zum Projekt "Rathausplatz" nachgewiesen worden.

Bezüglich des öffentlichen Personen-Nahverkehrs ist die sehr gute Anbindung des Gebietes an Hauptbahnhof und Busbahnhof gewährleistet. Die vorhandenen Bushaltestellen am Rathaus bleiben bestehen.

Das Fuß- und Radwegenetzes wird zwischen Blockbebauung und "Kleiner Vertikale" im Anschluss an Rathauspassage und Rathausplatz durch die Fußgängerbrücke über den Hessenring zur promenadenartigen Wegverbindung zum Bahnhofsgebiet weitergeführt. Gleichzeitig bleibt die Fußwegverbindung zwischen "Schöner Aussicht" und der Grünanlage entlang des Zubringers erhalten und wird durch den neuen Rathausplatz betont und attraktiviert.

Der Rathausplatz wird als Fußgängerbereich festgesetzt.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Hochtaunuskreises und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sind im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung zwecks privaten Nutzung und Neubauten verkauft worden.

Zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele sind keine Umlegungsverfahren notwendig.

7.0 Kaltluftabfluss und Mikroklima

Hinsichtlich der Auswirkungen der Neubebauungen im Geltungsbereich auf den Kaltluftabfluss und die Lufthygiene hat ein von der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in Auftrag gegebenes und vom TÜV Hessen erarbeitetes Gutachten ergeben, dass bezüglich Luftaustausch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Ebenso ist hieraus ersichtlich, dass die Baumaßnahmen bzw. das hieraus resultierende Verkehrsaufkommen voraussichtlich zu keiner Verschlechterung der Immissionsverhältnisse führen werden.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich im vorliegenden Fall um Planungen in einem Gebiet mit bestehender Bebauung handelt, sind voraussichtlich keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

8.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in den Zonen C und D des Heilquellenschutzgebietes.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Eine bauliche Erweiterung kann nur auf Baulücken bzw. als Ersatz bestehender Bebauung stattfinden. Das Entwicklungspotential ist bereits heute auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB gegeben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Entwicklungen auf Büro- und Geschäftsgebäude mit geringen Anteil an Wohnungen begrenzt. Es ist daher nicht zu befürchten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 84 die Einwohnerzahl von Bad Homburg v.d.Höhe in einem Maß erhöht wird, das die Trinkwasserversorgung beeinträchtigt.

8.3 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig mit Kanal erschlossen. Die Entwässerungsart entspricht überwiegend dem Trennsystem. Entsprechend den Ausführungen des Generalentwässerungsplanes von 1990 ist die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems ausreichend.

Gemäß einem Magistratsbeschluss vom 05.04.1988 wird in Absprache mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßenkanalnetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Regierungspräsidium Darmstadt - Staatliches Umweltamt Wiesbaden - abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

8.4 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes wird der ansonsten verrohrte Heuchelbach im südöstlichen Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche "Am Heuchelbach" in einem kurzen Abschnitt oberirdisch offen geführt.

Nach § 59 HWG ist ein naturnaher Gewässerzustand herzustellen und zu erhalten. Der betroffene Abschnitt des Heuchelbaches ist nicht zur Renaturierung ausgewiesen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit Bindungen für die Bepflanzung ist die Ufervegetation des betreffenden Abschnitts in ihrem Bestand jedoch gesichert. Den Belangen des Hochwasserschutzes im Geltungsbereich wird somit Rechnung getragen.

9.0 Altstandorte / Altablagerungen

Im Zuge der Bauvorbereitungen wurden 1995 durch Untersuchungen der Firma Hydrodata Boden- und Grundwasserbelastungen festgestellt und nach Lage und Qualität beschrieben. Im Zuge der Baumaßnahme wurden in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium die belasteten Böden ausgehoben und gemäß den Vorschriften verwertet und entsorgt.

Die verbliebenen Belastungen sind ausweislich der Gutachten nicht sanierungsbedürftig.

In den Hinweisen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die restlichen bekannten Belastungsbereiche hingewiesen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 15.12.2005

DEZ. I

Fachbereich Stadtplanung

Dr. Ursula Jungherr
Oberbürgermeisterin

Jürgen Hölz
Fachbereichsleiter

Planung und Durchführung:

Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich Stadtplanung, in Zusammenarbeit mit:
AG 5, Dipl.-Ing. Architekten BDA, Böttger, Klie, Pilz, Darmstadt