

Bebauungsplan Nr. 87 „westlich Dornholzhäuser Straße / Waldenserstraße 1. Vereinfachte Änderung“

Begründung

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung umfasst denjenigen Teilbereich des Grundstückes Lindenallee 6 - 8 (Gemarkung Dornholzhausen, Flur 4, Flurstück 141/6), das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 liegt. Diese Teilfläche ist ca. 1.400 qm groß. Das Gesamtgrundstück befindet sich im Eigentum der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau, die dort eine Einrichtung zur Altenpflege betreibt.

Als der Bebauungsplan Nr. 87 im Jahre 1996 aufgestellt wurde, ging eine der Zielsetzungen des Planes dahin, mit einer neuen Erschließungsstraße, dem heutigen Piemonter Weg, die rückwärtigen Bereiche der an der Dornholzhäuser Straße gelegenen Parzellen für die Bebauung zu erschließen. Auf der anderen Seite sollte diese neue Straße auch die von ihr aus gesehen nordwestlich gelegenen Flächen erschließen. Dazu gehört auch der hier zu ändernde Teilbereich. Seinerzeit bestanden seitens des Trägers der Altenpflegeeinrichtung keine konkreten Bauabsichten für diese Fläche, sodass der Plangeber sich entschloss, eine als angemessen erachtete Baufläche anzubieten.

Der Umstand, dass der Plan, der sonst im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser festsetzt, überhaupt einen Teilbereich der Altenheimanlage in seinen Geltungsbereich einbezieht, ergibt sich aus dem planerischen Zusammenhang: die von dieser neuen Straße erschlossenen Flächen sollten mit beplant werden. Aus der Führung der Geltungsbereichsgrenze ist deutlich zu ersehen, dass versucht wurde, gerade diejenigen Teilflächen des Grundstückes 141/3 in den Geltungsbereich einzubeziehen, die nach Maßgabe der bestehenden Bebauung von der neuen Straße erschlossen werden können. Da zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens nicht eindeutig war, ob die zukünftige Nutzung der einbezogenen Flächen im Sinne des Altenheimes oder im Sinne der üblichen Wohnnutzung entschieden wird, hat der Bebauungsplan für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung einen Mittelweg gewählt, der nach damaliger Kenntnis in etwa beiden Anforderungen entsprechen konnte. Dies ist auch ersichtlich aus der von den übrigen umgebenden Festsetzungen zur „Reinen Wohnnutzung“ abweichenden Maßgaben: hier Allgemeines Wohngebiet statt Reines Wohngebiet und eine gegenüber den umliegenden Wohnbauordnungen leicht erhöhte Grund- und Geschossflächenzahl: 0,35 bzw. 0,7 gegenüber 0,3 bzw. 0,6.

In der Zwischenzeit hat die Gesellschaft für diakonische Einrichtungen für das Haus Luise Erweiterungsabsichten, die anhand eines Vorentwurfes mit der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe abgesprochen wurden. Es handelt sich dabei um Ersatz- bzw. Ergänzungsbauten überwiegend im Osten des derzeitigen Hauptgebäudes, die von der Lindenallee, aber auch von der Saarstraße und dem Piemonter Weg erschlossen werden sollen. Geplant sind einzelne Appartements für das Seniorenwohnen. Diese Erweiterung befindet sich nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87. Sie wird im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sein. Durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 soll das dortige Planungsrecht nun diesem Entwurf angepasst werden.

Die Änderungen bestehen im Wesentlichen aus einer Vergrößerung der bisher vorgesehenen überbaubaren Fläche und einer zusätzlichen Ausweisung einer zweiten überbaubaren Fläche, die sich daraus ergibt, dass ein überwiegend außerhalb der Bebauungsplangrenzen geplantes Gebäude teilweise in den Geltungsbereich hineinragt.

Des Weiteren werden die Vorschriften für die Drempelausbildungen modifiziert, um eine besondere Dachform, die der Entwurf hier vorsieht, zu ermöglichen, ohne dass von den Prinzipien der Kubaturbegrenzung, die sonst in diesem Bebauungsplan gelten, abgewichen wird. Die zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 110 qm tritt an die Stelle, an der bisher in diesem Bebauungsplan 9 Stellplätze und 3 Bäume vorgesehen waren. Während die 9 Stellplätze entfallen - der Stellplatznachweis wird an einer anderen Stelle des Gesamtgrundstückes geführt - wird statt der bisher geforderten Anpflanzung von 3 neuen Bäumen an anderer Stelle eine Fläche für 4 neu anzupflanzenden Bäume vorgesehen.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie kann daher nach dem Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Bad Homburg, den 29. 03. 2005