

**Stadt Bad Homburg v.d.Höhe**

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 37 „Engelsgasse“**

**Kernstadt**

**B E G R Ü N D U N G**

**20. April 2006**

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. Monika Rech**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Kernstadt Bad Homburg, am westlichen Rand der Altstadt, nordwestlich des Schloßgartengeländes. Das Planungsgebiet wird durch die Straßen Saalburgstraße, Hindenburgring, Heuchelheimer Straße und Lechfeldstraße begrenzt. Ein Großteil der im Planbereich liegenden Grundstücke ist bereits bebaut. Teilflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegen zurzeit brach.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 37 „Engelsgasse“, der seit dem 27.07.1981 rechtskräftig ist.

## 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Engelsgasse“ dient im wesentlichen der Festsetzung des Bestandes an Wohnbebauung westlich der Engelsgasse als Wohngebietsflächen sowie der Festsetzung von Misch- und Kerngebietsflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Friedhof östlich der Engelsgasse.

Damaliges Planungsziel für den Bereich östlich der Engelsgasse und südlich des bestehenden Friedhofes war, diesen Innenstadtrandbereich neu zu ordnen und hier die Schaffung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor zu ermöglichen. Für diese Entwicklung war seinerzeit bereits der Ansatz gegeben durch das bereits vorhandene Bürogebäude Hindenburgring 18. Diesem Ziel entsprechend wurde dieser Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Im Hinblick auf den vom Hindenburgring ausgehenden Verkehrslärm wurde eine Wohnnutzung, außer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, im Kerngebiet nicht zugelassen. Neue Bürobauten sollten die westlich gelegene Wohnbebauung vor dem Lärm des Hindenburgrings abschirmen. Für die noch unbebauten Bereiche wurde in Anlehnung an das bereits vorhandene Gebäude (s.o.) demnach die Errichtung von bis zu 8 Vollgeschossen zugelassen.

Diese im Bebauungsplan zulässige Neubebauung wurde bislang nicht ausgeführt. Die engen baulich-gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan der 80er Jahre entsprechen mittlerweile nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen. Die unmittelbare Nähe zum Schloßpark und zur Innenstadt und die an diesem Standort wahrnehmbare Silhouette von Schloß, Stadt und den Höhenzügen des Taunus qualifizieren diesen Standort als hochwertigen Übergangsbereich zwischen Altstadt und ruhigen Wohnquartieren, der einer dieser Lage angepaßten Bebauung und Nutzung bedarf.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll daher zunächst dazu dienen, eine im Hinblick auf die Sichtbeziehung zur Innenstadt verträgliche bauliche Entwicklung der noch unbebauten Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes zu erzielen. Die bestehende Büro- und Dienstleistungsnutzung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig wird der besonderen Qualität und Bedeutung dieses Standortes entsprechend auch eine Wohnnutzung zugelassen, wobei besondere städtebauliche Lösungen zur Sicherung eines entsprechenden Schallschutzes gefordert sind.

Die Stadt Bad Homburg hat eigens für den Bereich zwischen Engelsgasse und Hindenburgring im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 3 Entwürfe entwickeln lassen,

um die städtebaulich günstigste Konzeption zu ermitteln. Der ausgewählte Entwurf (vgl. Anlage A und B) soll mit leichten Abänderungen baulich umgesetzt werden und bildet somit die Grundlage für die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im östlichen Teilbereich.

Für die übrigen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches werden mit der Änderung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

Die bestehende Wohnbebauung soll durch entsprechende Festsetzungen weiterhin gesichert werden mit dem besonderen städtebaulichen Ziel, die durchgrünten Innenbereiche zu erhalten und eine zu hohe Baudichte auszuschließen. Bisherige städtebauliche Fehlentwicklungen im Sinne einer Bebauung der Innenbereiche, zum Teil auch mit Hauptanlagen, sollen planerisch nicht verfestigt werden, was auch bereits Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 war. Insbesondere die teilweise durch Um- und Neubauten in neuerer Zeit entstandene bauliche Verdichtung, verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad durch den Bau begleitender Tiefgaragen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, soll künftig auf städtebaulich verträgliche Maßen beschränkt werden.

Die im Plangebiet befindliche Gärtnerei beiderseits der Engelsgasse soll weiterhin bestehen bleiben. In ihrer derzeitigen baulichen Ausdehnung genießt sie entsprechenden Bestandsschutz. Sollte diese Nutzung dennoch in Zukunft einmal aufgegeben werden, sieht der Bebauungsplan für die künftige bauliche Entwicklung in diesem Bereich nach wie vor eine straßenbegleitende Bebauung als Planungsziel vor.

Darüber hinaus soll mit der Bebauungsplanänderung der mittlerweile errichtete Kindergarten planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan soll daher so geändert werden, daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.a. Projekte geschaffen werden.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Bad Homburg gehört dem Planungsverband Frankfurt Region RheinMain (PVFRM) an. Sie stellt daher keinen eigenen Flächennutzungsplan auf. Der wirksame Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für das Gebiet der Stadt Bad Homburg stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung für den Bereich östlich der Engelsgasse Gemischte Baufläche (M) und für den Bereich westlich der Engelsgasse Wohnbauflächen (W) dar. Die Bebauungsplanänderung ist demnach gemäß § 8 (3) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich weitgehend aus der vorhandenen Wohnbebauung im westlichen Teil des Plangebietes und einer teilweise bestehenden, teilweise projektierten Mischnutzung im östlichen Teil. Demzufolge werden die Bereiche westlich der Engelsgasse wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA)

festgesetzt, die Bereiche östlich der Engelsgasse als Mischgebiet (MI). In Abhängigkeit von der Struktur des Bestandes und den Anforderungen an die zukünftige Stadtgestaltung werden die Baugebiete zudem noch nach Art und Maß der Nutzung gegliedert.

### Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für den Teilbereich des bisherigen Kerngebietes (MK) ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die bisherige Festsetzung eines Kerngebietes stimmt nicht mehr mit der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung überein, hier eine Mischung aus Büronutzung und Wohnen zu entwickeln. Wie bereits eingangs dargelegt, soll auf diesem wertvollen innerstädtischen Flächenpotential eine zwischen dem Altstadtkern und der westlichen Wohnnutzung vermittelnde Bebauung entstehen. Der Analyse des prämierten Entwurfes zufolge „eröffnen sich mit der Bebauung der untergenutzten Grundstücksflächen neben der Entwicklung hochwertiger Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Schloßpark auch Chancen einer städtebaulichen Neuordnung des westlichen Eingangsbereiches der Altstadt. Mit einer Verdichtung der Bebauung zum Hindenburgring hin kann in verkehrsgünstiger Lage eine hochwertige Adresse für Büronutzungen entwickelt werden. Bei entsprechendem Schallschutz ist aufgrund der unmittelbaren Lage zum Schloßpark auch eine Durchmischung mit Wohnen denkbar.“

Die Stadt knüpft mit ihren Planungszielen an die Leitbilder dieses Entwurfes an, der in seinem Konzept eine Mischung aus Büronutzung und Wohnen vorsieht. Insbesondere eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen mit Orientierung zum Taunus und, mit entsprechendem Schallschutz, auch zum Schloßpark, bietet eine hohe und städtische Wohnqualität. Im Entwurf wird baulich-räumlich das Leitbild einer „Stadtkante“ verfolgt, welches geprägt ist von einer Verdichtung der Bebauung zum Hindenburgring. „Der stadtstrukturprägende Freiraum des Schloßparks soll mit einer kontinuierlichen Bebauung hochwertig gefaßt werden. Im Zuge dieser Raumfassung wird auch das Solitärgebäude nördlich der Heuchelheimer Straße in einen stadträumlichen Zusammenhang eingebunden“.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bestehenden und die geplanten Nutzungen entsprechen den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen.

Dem baulich-räumlichen Konzept des prämierten Entwurfes entsprechend wird sich im Bereich der verdichteten Bebauung entlang des Hindenburgringes voraussichtlich vorrangig eine Büronutzung einstellen, wohingegen die rückwärtigen und damit auch ruhigeren Zonen für eine Wohnnutzung attraktiver sind. Damit die Nutzungsmischung aber nicht vollständig dem Zufall überlassen bleibt, was dazu führen könnte, daß sich aufgrund der Attraktivität des Standortes für eine Büronutzung eine Wohnnutzung u.U. gar nicht entwickelt, wird für einen Teilbereich im rückwärtigen Bereich des Hindenburgringes in den Obergeschossen eine Wohnnutzung zwingend vorgegeben. Hier sieht der städtebauliche Entwurf drei Einzelgebäude mit Stadtvillencharakter vor, „die sich strukturell an der Körnung der angrenzenden Wohngebiete orientieren und eine ruhige und hochwertige Wohnlage bieten“. Für diesen Bereich der projektierten Stadtvillen, der im Bebauungsplan als MI3 festgesetzt wird, wird die Festset-

zung getroffen, daß oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnnutzung zulässig ist. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung stellen sich wie folgt dar: Zunächst soll mit dieser Festsetzung vorgebeugt werden, daß sich, wie bereits zuvor dargelegt, an diesem Standort die Büronutzung in den Vordergrund drängt und die gewünschte Durchmischung, die auch als Bindeglied zur westlichen Wohnbebauung angestrebt wird, ausbleibt. Dies würde zum einen der Charakteristik eines Mischgebietes widersprechen, zum anderen würde der Bereich in den Abend- und Nachtstunden „veröden“, und dem Ziel, hierüber eine Verknüpfung der Altstadt mit der Wohnbebauung zu schaffen, zuwider laufen. Mit einem gesicherten Anteil an Wohnnutzung wird dieser Bereich auch abends belebter sein und der Zielsetzung für dieses Gebiet in dieser speziellen örtlichen Situation und seiner damit verbundenen städtischen Funktion besser entsprechen.

Darüber hinaus sprechen Immissionsschutzgründe für die o.g. Festsetzung gerade in diesem ruhigen Bereich MI3, da die Bebauung am Hindenburgring eine wirkungsvolle Abschirmung gegen den umliegenden Verkehrslärm bilden wird. Die Festsetzung der Wohnnutzung erst ab dem 2. Obergeschoß resultiert ebenfalls aus Gründen der Wohnruhe und Wohnqualität und einer in diesem Sinne angestrebten sinnvollen Zuordnung der Nutzungen untereinander. Hierzu sei nochmals auf das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept eingegangen, welches eine Fußwegeverbindung in Fortführung der Straße „Im unteren Stichel“ nach Osten in Richtung Stadtpark vorsieht. Diese Wegeverbindung wird zwischen den Bereichen MI3 und MI2 bzw. MI4 verlaufen. Auf diesem Wegeabschnitt wird sich ein Großteil des fußläufigen Geschäfts- und Kundenverkehrs abwickeln, der insbesondere eine Wohnnutzung in den unteren Etagen der geplanten Stadtvillen beeinträchtigen würde.

Entsprechend der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Bereich östlich der Engelsingasse und nördlich des Kindergartens wieder als MI festgesetzt.

Das Gebiet westlich der Engelsingasse ist nach wie vor von Wohnnutzung geprägt und wird demnach auch wieder als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den gesamten Bereich des Mischgebietes (MI1 bis MI4) werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem werden für die Bereiche WA1, WA2 und WA4 Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen) sind im Plangebiet aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen generell nicht gewünscht. Der Ausschluß der Tankstellen in den o.g. Gebieten entspricht der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Für den bestehenden Kindergarten östlich der Engelsingasse wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Bei einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich nicht um ein Baugebiet, auf das die Vorschriften der BauNVO zutreffen. Demzufolge sind hierfür auch keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

## Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 bildet die BauNVO von 1977. Die vorliegende Bebauungsplanänderung legt die nun gültige BauNVO von 1990 zugrunde. Demzufolge sind Anpassungen der bisherigen Textfestsetzungen an die neue Gesetzesgrundlage erforderlich, insbesondere im Hinblick auf die Anrechenbarkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf die Grundflächenzahl (GRZ).

### Mischgebiet (MI)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das Mischgebiet gegliedert. Der Bereich des bestehenden Bürogebäudes Hindenburgring 18 wird als MI2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die GRZ von 0,5 entspricht dem bisherigen Nutzungsmaß im rechtskräftigen Bebauungsplan. Auf der Basis der BauNVO 1977 ist der heutige Versiegelungsgrad von nahezu 90 % durch Gebäude einschließlich Tiefgaragen und Stellplätzen zulässig. Aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung eines gewissen unversiegelten Freiflächenanteils ist im Sinne des § 19 (4) BauNVO 1990 im MI2 künftig nur eine maximal 75 %-ige Versiegelung möglich.

Für das Mischgebiet MI2 wird in Anpassung an die BauNVO 1990 nunmehr eine GFZ von 1,2 festgesetzt, womit das zulässige Höchstmaß nach BauNVO ausgeschöpft ist. Die mit dem Gebäudebestand bisher ausgeschöpfte Geschößfläche genießt weiterhin Bestandsschutz. Als weiteres Maß der Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll für künftige bauliche Entwicklungen eine an die Umgebung angepaßte bauliche Höhe erzielt werden.

Im Bereich MI1 wird unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Ausnutzung, insbesondere durch Gärtnereigebäude, und mit dem Ziel, auch künftig eine mischgebietsadäquate Verdichtung zuzulassen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Damit erhöht sich gegenüber dem bisherigen Planinhalt die für Hauptanlagen maßgebliche GRZ um 0,2; absolut betrachtet werden mit dem neuen Nutzungsmaß entsprechend den Regelungen der BauNVO 1990 jedoch keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Versiegelungen zugelassen. Im Sinne des § 19 (4) BauNVO liegt die Kappungsgrenze hiernach vielmehr bei einer GRZ von 0,75. Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse wird unverändert beibehalten.

Für die bisher unbebauten Bereiche östlich der Engelsgasse werden im Hinblick auf die geplante künftige Nutzung entsprechend dem zugrunde liegenden Entwurf folgende Nutzungsmaße festgesetzt. Für das in lockerer Struktur mit Gebäuden in Stadtvillencharakter zu bebauende MI3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit diesem Maß können unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % sowohl die geplanten Hauptanlagen als auch die oberirdisch erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze ausgeführt werden. Die verbleibenden 40 % der Grundstücksfläche werden nicht für bauliche Anlagen benötigt, sondern sollen als wohnbezogene Grün- und Freifläche gesichert werden.

Für den Bereich der verdichtet geplanten Bebauung (MI4) entlang des Hindenburgs werden entsprechend höhere Ausnutzungsziffern festgesetzt. Sowohl die vor-

gesehene höhere Ausnutzung durch bauliche Hauptanlagen, als auch die notwendigen Wege- und Erschließungsflächen erfordern die Festsetzung einer GRZ von 0,6.

Zum Nachweis ausreichender Stellplatzflächen in den Bereichen MI3 und MI4 ist der Bau einer Tiefgarage geplant, womit nahezu 90 % der Grundstücksfläche unterbaut werden. Um diese geplante Tiefgarage planungsrechtlich abzusichern, wird für die Bereiche MI3 und MI4 zudem die Festsetzung getroffen, daß - über die Regelung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO hinaus - die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (insbesondere Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Dem städtebaulichen Entwurf folgend, werden für die Bereiche MI3 und MI4 maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt mit Ausnahme eines projektierten eingeschossigen Verbindungsbauwerkes im Bereich MI4a. Für den Fall, daß im Bereich der eingeschossigen Eingangshalle (MI4a) hausinterne Erschließungsanlagen angeordnet werden sollen, sieht der Bebauungsplan vor, daß diese mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 3 Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sind.

Die Geschößflächenzahl wird, dem projektierten Dichtewert entsprechend, im MI3 auf 0,8 und im MI4 auf 1,3 begrenzt. Mit diesen Maßzahlen ist eine Bebauung im Sinne des gewünschten städtebaulichen Entwurfes gewährleistet.

Mit einer GFZ von 1,3 im MI4 wird die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für ein Mischgebiet von 1,2 geringfügig überschritten. Der Grund für diese Überschreitung liegt in dem hier vorliegenden, besonderen Umstand, das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs planungsrechtlich umzusetzen. Die eingangs in der Begründung umfassend dargelegten Zielsetzungen zur Bebauung dieses Bereiches verdeutlichen die besondere Bedeutung für das Stadtbild und das Bestreben, an dieser wichtigen Stelle im Stadtgebiet eine hochqualifizierte städtebauliche Lösung sowohl im Hinblick auf die Bauform als auch auf die künftigen Inhalte zu verwirklichen. Zur möglichst präzisen Umsetzung der Zielaussagen des prämierten Entwurfes ist eine Gliederung des Wettbewerbsgebietes in die Gebiete MI3 und MI4 mit den entsprechenden Festsetzungen der Planungsziele erforderlich (s.o.). Um eine Beeinträchtigung zwischen Friedhofsnutzung und zukünftiger Wohn- und Büronutzung zu vermeiden, mussten die drei östlichen Punkthäuser sowie der Bürokomplex, im Vergleich zum prämierten Entwurf (s.u.), etwas vom Friedhofsgelände abgerückt werden. Resultierend aus dieser Verlagerung wird das MI4 zu Gunsten des MI3 etwas verkleinert, so dass die Einhaltung einer GFZ von 1,2 im MI4 nicht mehr möglich ist. Im MI3 wird die Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO mit einer GFZ von max. 0,8 hingegen deutlich unterschritten. Bezogen auf das Wettbewerbsgebiet insgesamt (d. h. MI3 und MI4) ist die Einhaltung der Obergrenze der in einem Mischgebiet zulässigen GFZ daher in jedem Fall gewahrt.

Der Entwurf sieht darüber hinaus die Errichtung eines Staffelgeschosses als Nicht-vollgeschosß oberhalb des 3. Vollgeschosses vor. Dieser Planungsabsicht folgend wird im Bebauungsplan für die Bereiche MI3 und MI4 eine entsprechende Festsetzung getroffen. Zudem wird der im Entwurf an der Westseite der Punkthäuser geplante, einseitige Rücksprung des Staffelgeschosses durch eine entsprechende

Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Hierdurch soll, neben einem einheitlichen Erscheinungsbild, gewährleistet werden, dass sich die Hausreihe zum Friedhof hin nicht durchgängig viergeschossig, sondern in einer höhenmäßig aufgelockerten Form präsentiert.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Auch das Allgemeine Wohngebiet wird hinsichtlich des Maßes der Nutzung gegliedert. Für die neu bezeichneten Bereiche WA1 und WA3 werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) unverändert beibehalten, da sie auch dem derzeitigen Planungsziel der Stadt für diese Quartiere entsprechen. Anlaß für eine Änderung dieser Festsetzungen besteht nicht.

Allein für kleine Teilbereiche im Norden und Nordosten des Allgemeinen Wohngebietes werden die bisherigen Festsetzungen modifiziert. So entspricht die Dichte und Höhenentwicklung des baulichen Bestandes entlang der Saalburgstraße überwiegend nicht dem bisherigen Nutzungsmaß. Die überwiegende Zahl der Gebäude erreicht hier 3 Vollgeschosse und auch die bisher festgesetzte GRZ von 0,3 wird vielfach überschritten. Zur Abschirmung der restlichen Wohnbebauung gegenüber den Einwirkungen von der Saalburgstraße ist eine dreigeschossige Bebauung im nördlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebiets städtebaulich durchaus sinnvoll und im Blickfeld der Bauhöhen im städtebaulichen Umfeld auch verträglich. Entsprechend wird das Maß der Nutzung für diesen als WA2 bezeichneten Bereich bestandsorientiert erhöht auf eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,0 und die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen.

Gegenüber dem Mischgebietsbereich MI1 wird westlich der Engelsgasse ein Teilbereich WA4 abgegrenzt, dessen Höhenbegrenzung in Anpassung an das MI1 mit 2 Vollgeschossen unverändert bestehen bleibt. In Abstufung der lockeren Bebauungsstruktur des westlich gelegenen WA1 zum östlich gelegenen dichter bebaubaren MI1 werden für diese Übergangszone die GRZ von 0,3 auf 0,4 und die GFZ von 0,7 auf 0,8 erhöht.

Entsprechend der bisher auf der Grundlage der BauNVO 1977 geltenden Regelung zur Ermittlung der Geschoßfläche wird für den Änderungsplan die analoge Festsetzung getroffen, daß bei der Ermittlung der Geschoßfläche in den Bereichen WA1 bis WA4 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

#### Baugrenzen und Bauweise

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung von Baugrenzen und der Bauweise sichergestellt. Durch die festgesetzte offene Bauweise in nahezu allen Baugebieten wird die dieses Stadtquartier prägende Kleinteiligkeit der Bebauung auch für die Zukunft gewährleistet. Ausnahme bildet allein das Mischgebiet MI4. Hier verfolgt der Entwurf für die Neubebauung, wie bereits eingangs dargestellt, das baulich-räumliche Leitbild einer „Stadtkante“, welches geprägt ist von einer Verdichtung der Bebauung zum Hindenburgring. Die geplanten Gebäude werden hier stellenweise eine Länge von 50 m überschreiten. Insofern trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, daß im MI4, abweichend von der offenen Bauweise, Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.



Die Baugrenzen innerhalb der Bereiche WA1 bis WA4 werden weitgehend beibehalten und folgen nach wie vor dem Planungsziel, die durchgrüntten Innenbereiche zu erhalten und eine zu hohe Baudichte auszuschließen. Die straßenseitigen Baugrenzen folgen hierbei im wesentlichen den die Straßenzüge prägenden Gebäuderaumkanten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden stellenweise geringfügige Erweiterungen der bisherigen Baufenster in Anpassung an die zwischenzeitlich erfolgte Entwicklung vorgenommenen. Diese Änderungen stehen dem o.g. Planungsziel grundsätzlich nicht entgegen. Bisherige städtebauliche Fehlentwicklungen im Sinne einer Bebauung der Innenbereiche, zum Teil auch mit Hauptanlagen, sollen planerisch nicht verfestigt werden, was auch bereits Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 war. In diesem Sinne werden im Zuge der Bebauungsplanänderung Baugrenzen im Bereich WA1 nördlich der Straße „Im Unteren Stichel“ einzeln zurückgenommen. Dem in neuerer Zeit entstandenen Verbau der Innenbereiche insbesondere durch den Bau von Tiefgaragen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die teilweise über die Geländeoberfläche hinausragen, soll künftig entgegengewirkt werden. Die Bebauungsplanänderung trifft daher die Festsetzung, daß in den Bereichen WA1 bis WA4 und im MI1 Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig sind, wenn sie gänzlich unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Als Mindestmaß für eine Erdüberdeckung werden hier 0,3 m festgesetzt.

Die Baugrenze im MI2 umfaßt in geradliniger Abgrenzung in etwa den Gebäudebestand.

Innerhalb der Mischgebiete MI3 und MI4 orientieren sich die Baufenster an den geplanten Bauformen des prämierten Entwurfes. Um sicherzustellen, daß die konzeptionelle Entwurfsidee auch entsprechend realisiert wird, wird das Baufenster entlang des Hindenburgs an den Stellen, die für das baulich-räumliche Erscheinungsbild der Entwurfsidee prägend sind, durch Baulinien bestimmt. Ansonsten wurden gegenüber dem Entwurf leichte Veränderungen vorgenommen, um eine Beeinträchtigung zwischen Friedhofsnutzung und zukünftiger Wohn- und Büronutzung in den geplanten Punkthäusern (Stadt villen) zu vermeiden. Die drei östlichen Punkthäuser sowie der Bürokomplex wurden etwas weiter nach Süden geschoben und dabei leicht in östliche Richtung verdreht. Hierdurch entsteht genügend Abstand sowohl zum Friedhofsgelände, als auch zum Bereich MI2 (derzeitiges GOPA-Grundstück), und der interne Erschließungsweg kann beibehalten werden. Durch das Abrücken der Punkthäuser und der geplanten Arrondierung der südlichen Friedhofsecke kann zwischen Friedhof und Neubebauung ein durchgängiger Grünstreifen von 7,0 m Breite angepflanzt werden. Hierdurch wird die für einen Friedhof notwendige, räumliche Distanz zur Alltagsumwelt gewährleistet.

## **5. Immissionsschutz**

Wie unter Kap. 3 bereits eingehend erläutert, soll innerhalb der Gebiete MI3 und MI4 eine hochwertige Adresse für Büronutzungen in Durchmischung mit Wohnen entwickelt werden. Aus Gründen des Schallschutzes ist eine Konzentrierung der Wohnnutzung im Bereich MI3 zu bevorzugen, da die Bebauung des MI4 eine wirkungsvolle Abschirmung gegen den Verkehrslärm vom Hindenburg bilden wird. Dennoch ist

eine Wohnnutzung im MI4 nicht auszuschließen und wird durch die folgende Festsetzung den Belangen des Immissionsschutzes gerecht:

„Im Bereich MI4 sind Fenster von Wohnräumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, auf der dem Hindenburgring abgewandten Seite einzurichten.“

## 6. Gestaltungsfestsetzungen

Die bisher geltenden Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Ausbildung von Dremeln bleiben weitgehend bestehen, da sie wirkungsvoll der Erhaltung des typischen stadtgesterischen Erscheinungsbildes dienen. Die Festsetzung zur Farbgebung der Dacheindeckung lässt ergänzend braune Dacheindeckungen zu, die im Plangebiet nicht unüblich sind. Ergänzt wird auch die Festsetzung zur Dachneigung in den Bereichen WA1 bis WA4 und im MI1 um eine Mindestdachneigung von 25 Grad bei den Hauptgebäuden. Damit sollen allzu flache Dachneigungen bei Hauptgebäuden, die in diesem Gebiet bislang untypisch sind, auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Zudem wird für die Bereiche WA2 und WA3 die Festsetzung getroffen, daß bei Dächern oberhalb des dritten Vollgeschosses Dremel und Dachaufbauten unzulässig sind und die Dachneigung hierbei maximal 30 Grad betragen darf. Damit sollen allzu hoch aufragende Dächer in dem 3-geschossig bebaubaren Bereich vermieden werden. Die bisherige Festsetzung zu Dachgauben wird dahingehend modifiziert, daß Dachgauben nur bei Dächern zulässig sind, deren Neigung mindestens 35 Grad beträgt. Dacheinschnitte werden in den Allgemeinen Wohngebieten nur eingeschränkt zugelassen.

Für die Bereiche MI2, MI3 und MI4 wird als neue Festsetzung bestimmt, dass nur Flachdächer zulässig sind. Das Flachdach ist ein mitbestimmendes gestalterisches Element des Entwurfes zur Bebauung dieses Stadtbereiches mit einer hochwertigen Bausubstanz als sog. „Stadtkante“ und wird somit auch planungsrechtlich vorgegeben. Da insbesondere bei Flachdächern großflächige Dachaufbauten, die massiv über das eigentliche Dach hinaus aufragen, eine negative Fernwirkung ausüben können, werden auch hier aus gestalterischen Gründen Einschränkungen für Dachaufbauten festgesetzt. So soll insbesondere vermieden werden, dass die gesamten haustechnischen Anlagen auf dem Dach angebracht werden und je nach Anordnung wie ein zusätzliches Staffelgeschoß wirken. Dies ist in der städtebaulich sensiblen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schlosspark und zur Altstadt nicht gewünscht. Die Einschränkungen betreffen nicht Mobilfunkanlagen.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen werden Solaranlagen und Dachbegrünungen im Plangebiet für zulässig bzw. verpflichtend erklärt. Zum einen sollen hiermit die Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energiequellen eröffnet werden. Zum anderen versteht sich die Dachbegrünung als Angebot, auch im Bereich der Dachgestaltung ökologische Ziele umsetzen zu können.

Für die Bereiche MI2, MI3 und MI4 wird zudem bindend festgesetzt, daß mindestens 70% der Dachflächen zu begrünen sind. Hierdurch lassen sich im Zuge der Neubebauung gestalterische und ökologische Aspekte verbinden. Zum einen können bei der im MI3 und MI4 geplanten Baukörperform mit zurückgesetzten Staffelgeschossen vor diesen oberen Geschossen erlebbare Gründächer angelegt werden können,

zum anderen wird durch die Gründächer eine eingriffsminimierende Wirkung erzielt und ein Ersatzlebensraum für die versiegelten Flächen geschaffen.

Sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aus Gründen der Nachbarschaftsverträglichkeit, bezogen auf die Friedhofsnutzung, wird für die friedhofszugewandten Fassaden der südlich an den Friedhof angrenzenden Gebäude und für die Südostfassade des Gebäudes „Saalburgstraße 1“ eine Beschränkung der Fensteröffnungen festgesetzt. Demzufolge sind hier nur untergeordnete, kleine Fensteröffnungen mit einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> je Öffnung zulässig, wobei auch eine Aneinanderreihung zweier oder mehrerer Fenster ausgeschlossen ist. Diese Festsetzung dient somit der Wahrung der Friedhofsruhe, trägt im Zusammenhang mit einer festgesetzten Fassadenbegrünung (s. Kap. 12) dem Denkmalstatus in stadtgestalterischer Hinsicht Rechnung und beugt etwaigen Störwirkungen, die vom Betrieb des Friedhofes ausgehen könnten, vor.

Für die Grundstücksfreiflächen werden ebenfalls verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Die bisherige Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen innerhalb der bereits bebauten Gebiete WA1 bis WA4 sowie MI1 und MI2 gilt auch künftig weiter, jedoch verbunden mit dem Zusatz, daß zur Bepflanzung überwiegend heimische Baum- und Straucharten zu verwenden sind. In den Bereichen MI3 und MI4 werden die Pflanz- und Gestaltungsvorgaben in Anbetracht dessen, daß die Grundstücksfreiflächen hier im Zuge der neuen Bebauungskonzeption neu angelegt werden, konkreter formuliert.

Für die neu in der Bebauungsplanänderung ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf, anstelle der bisher festgesetzten Grünfläche „Kinderspielplatz“, wird ebenfalls eine Regelung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen, die gleichmaßen der Eingriffsminimierung dient.

Zielsetzung dieser Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist eine gute innergebietliche Durchgrünung dieses Stadtquartiers entsprechend der jeweiligen Nutzungsstruktur.

## **7. Grünflächen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 festgesetzte öffentliche Grünfläche für den Bereich des Friedhofes bleibt nahezu unverändert bestehen.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die vorhandene Erschließung des innerstädtischen Plangebietes über die bereits bestehenden Straßen soll entsprechend den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen beibehalten werden.

Einzigste Änderung in der Verkehrskonzeption ist die Einbeziehung des bisherigen Wegeabschnittes südlich des Kindergartens in die Mischgebietsfläche, da die Bedeutung dieses Wegeabschnittes mit der neuen Planungskonzeption hinfällig wird.

Nach wie vor ist eine Erschließung des Bereiches zwischen Engelsgasse und Hindenburgring von der Engelsgasse aus vorgesehen. So sieht auch der Entwurf für die neue Bebauungskonzeption eine Organisation des ruhenden Verkehrs über eine Tiefgarage vor, die von der Engelsgasse her erschlossen wird. Der Zufahrtsbereich zur geplanten Tiefgarage wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. In Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan trifft die Bebauungsplanänderung die Festsetzung, daß im MI3 und MI4 PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen oder in den dafür festgesetzten oberirdischen Stellplatzflächen zulässig sind. Der überwiegende Anteil der benötigten Stellplätze, sowohl für die künftige Büronutzung, als auch für die Wohnnutzung ist innerhalb der Tiefgaragen nachzuweisen. Nur einige wenige Bedarfsparkplätze für Kurzparker werden oberirdisch ausgewiesen. Auch diese oberirdischen Stellplatzflächen werden allein von der Engelsgasse her erschlossen. Allerdings ist ihre Erreichbarkeit nicht über öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen gewährleistet, sondern über ein entsprechendes Fahrrecht, welches die Bebauungsplanänderung zugunsten von Anliegern und Berechtigten festsetzt. Diese Festsetzungen zur Regelung des ruhenden Verkehrs zielen zum einen darauf, für diese entsprechend der innerstädtischen Lage verdichtete Bebauung ein angemessenes, gärtnerisch gestaltetes, Umfeld zu gewährleisten. Zum anderen sprechen gestalterische Gründe sowie die Vermeidung von Störwirkungen bei großflächigen, ebenerdigen Parkplätzen für den Bau von Tiefgaragen. In diesem Sinne versteht sich auch die Festsetzung, daß im MI2 PKW-Stellplätze zu mindestens 80 % in Tiefgaragen unterzubringen sind.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 besteht bereits Planungsrecht für eine Neubebauung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen im Bereich MI3 und MI4. Die vorliegende Bebauungsplanänderung nimmt demgegenüber allerdings eine deutliche Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit (von bisher 7 bzw. 8 auf nunmehr max. 3 Vollgeschosse) vor, wodurch sich das Verkehrsaufkommen gleichermaßen verringert. Insofern wird die Situation im Vergleich zur rechtskräftigen Planung bezüglich der zu erwartenden Verkehrsdichte verbessert. Gleichwohl ist mit der Bebauung eine Zunahme des heutigen Verkehrsaufkommens verbunden, die für einen innerstädtischen Bereich allerdings nicht unüblich und daher zu dulden ist. Derzeit bestehende verkehrsregelnde Maßnahmen (Verkehrsberuhigter Bereich, Einbahnstraße, Tempo-30-Zone) können allerdings bei Bedarf erweitert bzw. modifiziert werden. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine Regelungen treffen.

Auch die Erschließung der Tiefgaragen über die Engelsgasse war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 an gleicher Stelle geplant. Das bestehende Planungsrecht hierzu wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht geändert. Eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über den Hindenburgring ist nicht möglich, da keine Flächen für eine eigene Abbiegespur mehr verfügbar sind. Auch wäre eine Ausfahrt zum Hindenburgring wegen der starken Verkehrsbelastung und der mangelnden Sichtverhältnisse als äußerst kritisch und verkehrsgefährdend einzustufen.

Die innere Erschließung des neu zu bebauenden Bereiches MI3 und MI4 erfolgt über eine geplante Erschließungsachse, welche eine fußläufige Fortsetzung der Straße

„Im unteren Stichel“ nach Osten zum Hindenburgring darstellt. Hierüber wird eine wichtige Querverbindung für Fußgänger zur Stadt und zum Schloßpark geschaffen. Das allgemeine Benutzungsrecht dieser Verbindung wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet. Von dieser Erschließungsachse ausgehend ist auch eine Fußwegeverbindung zur Heuchelheimer Straße vorgesehen, so daß für die neuen Nutzungen eine vielfältige und sichere Erreichbarkeit und eine Belebung dieses Quartiers im Zuge der inneren Wege gegeben ist.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung etwaiger Anschlußmöglichkeiten an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz wird im Zuge der neuen Erschließungsachse innerhalb des MI3 und MI4 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt festgesetzt, wie dies auch im rechtskräftigen Bebauungsplan mit etwas modifiziertem Verlauf enthalten ist.

Der Generalentwässerungsplan wird zurzeit für das gesamte Stadtgebiet überarbeitet. In diesem Zuge werden auch die Entwässerungskapazitäten für die bereits bebauten Bereiche WA1 bis WA4, MI1 und MI2 neu überprüft. Hiervon dürfte das Planungsrecht jedoch unberührt bleiben, zumal infolge der 1. Änderung der Versiegelungsgrad reduziert wird. Eine 100%ige Versiegelung wie sie nach der BauNVO 1977 aufgrund der Nichtanrechnung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen etc. noch möglich war, ist aufgrund des nun geltenden § 19 (4) BauNVO untersagt. Weiterhin ist im Bebauungsplan zur Verminderung des Regenwasserabflusses eine Festsetzung zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser gem. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) enthalten. Diese Festsetzung dient der Entlastung der Abwasseranlagen, wodurch eine Verringerung der Hochwasserspitzen erreicht werden kann. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient zudem der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Gegenüber dem heutigen Zustand des Gebiets dürfte sich daher hinsichtlich der Entwässerungssituation eher eine Entlastung einstellen.

Nicht gesichert ist die Entwässerung der geplanten Mischgebietsflächen MI3 und MI4. Zu deren Erschließung ist die Verlegung einer neuen Trennkanalisation innerhalb der Trasse des o. g. Leitungsrechtes notwendig. Die Regenwasserableitung sollte im Hindenburgring in den verrohrten Heuchelbach erfolgen. Die erforderliche Einleitenehmigung durch die Aufsichtsbehörde wird eine effektive Regenwasserrückhaltung bedingen. Dies wird durch die Aufnahme verbindlicher Festsetzungen gem. § 42 (3) HWG zur Regenwasserrückhaltung in den Gebieten MI3 und MI4 gewährleistet.

Des weiteren wird auf Vorschriften des HWG zur Versickerung verwiesen. Da die geologischen Untergrundverhältnisse des Baugebietes nicht im einzelnen bekannt sind, kann eine Versickerung im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden.

Zur Sicherstellung der künftigen Versorgung der innenliegenden Grundstücksteile der neu zu erschließenden Teilflächen MI3 und MI4 mit Strom, Gas, etc. wird ein Leitungsrecht für Versorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Bodendenkmäler**

Gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, daß beim Bekanntwerden von Bodendenkmälern dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist.

### **9.2 Kulturdenkmäler**

Der im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegene Friedhof stellt ein Einzeldenkmal gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG) dar. Es handelt sich laut Eintragung in der Denkmaltopographie um den ehemaligen protestantischen Friedhof mit Heiliggrab Kapelle. Diese Denkmalausweisung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **10. Altflächen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich MI3 und MI4 Flächen mit einer ehemaligen gewerblichen Nutzung bzw. einem Nutzungsverdacht. Hierbei handelt es sich um die ehemals bebauten Grundstücke Hindenburgring Nr. 6, 8 und 10. Zur Zeit sind hier keine Bodenbelastungen oder andere Schäden bekannt; umwelttechnische Untersuchungen wurden bisher noch nicht durchgeführt. Eine abschließende Einschätzung des Gefährdungspotentials ist für die o.g. Grundstücksflächen daher nicht möglich. Im Bebauungsplan wird entsprechend darauf hingewiesen.

## **11. Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone C und D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d.H. (Verordnung vom 28.11.1985, StAnz 51/85, S. 2340).

## **12. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden in Anpassung an die neue Planungskonzeption zum Teil modifiziert. Sie zielen jedoch nach wie vor auf eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes.

Unverändert bleibt zunächst die Festsetzung für die Bereiche WA1 bis WA4, MI1 und MI2, wonach die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Diese Festsetzung wird allerdings ergänzt um die Vorgabe, zur Bepflanzung, überwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Heimische Gehölzarten tragen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt bei und sollten demzufolge im ökologischen Sinn bevorzugt angepflanzt werden.

Die bisher festgesetzte dichte Abpflanzung zwischen dem Kerngebiet und dem Friedhof wird reduziert. Der mit dieser geplanten Bepflanzung seinerzeit verfolgte optische Abschirmungseffekt ist mit der neuen Planungskonzeption in dieser Grö-

ßenordnung nicht mehr erforderlich. Die geplanten Geschößzahlen im neuen MI3 und MI4 werden in Zuge der Bebauungsplanänderung deutlich zurückgenommen auf ein übliches Maß der direkten baulichen Umgebung. Insofern ist eine Nachbarschaftsverträglichkeit zwischen Friedhof und Neubebauung künftig auch mit einer weniger breiten Abpflanzung gewährleistet.

Dem anteiligen Verlust dieser Pflanzfläche werden jedoch die neu getroffenen Festsetzungen zum Grünflächenanteil auf den Grundstücken im MI3 und MI4 gegenübergestellt. Diese tragen dazu bei, das Umfeld der neuen Gebäude grünordnerisch im Sinne von strukturreichen Gärten oder Parkanlagen mit entsprechenden Gehölzpflanzungen zu prägen. Zudem wird für die Nordfassaden der südlich an den Friedhof angrenzenden Gebäude eine Begrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt mit dem Ziel, die Neubebauung gegenüber dem Friedhof nachbarschaftsverträglich zu gestalten.

Im Sinne der inneren Durchgrünung versteht sich auch die Festsetzung zum Erhalt der standortgerechten Gehölze im Plangebiet.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB zu prüfen, ob durch die geänderten Festsetzungen zusätzliche Eingriffe über die bereits bisher zulässigen Eingriffe hinaus vorbereitet werden. Nur für zusätzlich mögliche Eingriffe gegenüber dem Festsetzungsinhalt der bisherigen Planung findet die Regelung des § 1a (2) Nr. 2 BauGB (d. h. die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) Anwendung.

Im Plangebiet werden gegenüber der bisherigen Planung, wie bereits in Kap. 3 dargelegt, teilweise Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. So wird für die Bereiche WA2 und WA4 die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht, im MI1 erhöht sich die GRZ von 0,3 auf 0,5 und im ehemaligen Kerngebiet wird die GRZ zum Teil erhöht, zum Teil auch verringert. Negative Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes sind vor dem Hintergrund der für die Planung jeweils maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen mit dem um teilweise bis zu 0,2 erhöhten neuen Nutzungsmaßen jedoch nicht verbunden, eher im Gegenteil.

Die für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 anzuwendende BauNVO 1977 besagt, daß auf die zulässige Grundfläche gemäß festgesetzter GRZ die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen oder der im Bauwich bzw. den Abstandsflächen zulässigen Anlagen wird in der BauNVO 1977 nicht vorgegeben. Vor dem Hintergrund der Versiegelungsmöglichkeiten könnte demnach ein Baugrundstück durch den Bau von Nebenanlagen oder der im Bauwich bzw. den Abstandsflächen zulässigen Anlagen theoretisch vollständig baulich ausgenutzt werden, was eine 100 %ige Versiegelung bedeuten würde.

Im Rahmen der für die Bebauungsplanänderung geltenden BauNVO 1990 ist eine solche 100%ige Versiegelung nicht mehr möglich. Gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nunmehr auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

die Grundflächen der o.g. Anlagen ist dabei jedoch bis zu 50 % möglich. Bei einer beispielsweise festgesetzten GRZ von 0,4 (z.B. WA2 und WA4) liegt die Kappungsgrenze für bauliche Anlagen demnach bei einer GRZ von 0,6. Darüber hinaus sind, wenn nicht gesondert festgesetzt, keinerlei bauliche Anlagen mehr zulässig.

Für die Belange des Naturschutzes stellt die im Zuge der Bebauungsplanänderung vorgenommene teilweise Erhöhung der GRZ demzufolge keinerlei Eingriffsverschärfung dar. Mit der Übernahme der bisherigen GRZ und auch den Erhöhungen der GRZ in Teilbereichen ist unter Zugrundelegung der BauNVO 1990 für das Plangebiet insgesamt eine deutliche Verminderung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

In diesem Sinne führt auch die Verkleinerung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Eingriffe. Zudem stehen der Verkleinerung der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich östlich der Engelsgasse die im Rahmen der Bebauungsplanänderung neu getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung für die in diesem Bereich festgesetzten Baugebiete MI3 und MI4 gegenüber, die eine Anlage der anteiligen Grundstücksfreiflächen als strukturreiche Gärten mit entsprechenden Baum- und Strauchpflanzungen vorsehen. Darüber hinaus wirkt sich die nunmehr festgesetzte Dachbegrünung im MI3 und MI4 ebenfalls positiv auf die Arten- und Biotopschutzfunktionen bzw. Ressourcenschutzfunktionen und damit eingriffsminimierend aus.

Hinsichtlich der bereits vorgenommenen Neuversiegelung im Bereich des Kindergartens wird im Sinne einer Eingriffsminimierung die Festsetzung getroffen, daß die nicht überbauten Flächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wasserdurchlässig zu belassen und als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten sind.

Zusammenfassend ist zu sagen, daß mit der Bebauungsplanänderung die zulässigen Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotential bzw. in das Ressourcenschutzpotential nicht verschärft, sondern deutlich verringert werden. Im Zuge der nunmehr deutlich geringeren Versiegelungsmöglichkeiten im Gesamtplangebiet sind die zusätzlichen Eingriffe im Bereich des Kindergartens mehr als ausgeglichen. Unter Betrachtung der dargestellten Zusammenhänge werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Bebauungsplanänderung keineswegs negativ berührt. Die Regelung des § 1a (2) Nr. 2 BauGB ist für die vorliegende Bebauungsplanänderung demzufolge nicht anzuwenden.

Auch für das Stadtbild stellt sich die neue Planung deutlich positiver dar. Durch die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse im MI3 und MI4 auf maximal 3 gegenüber den bisher zulässigen 8 Geschossen ist eine bessere Integration der Gebäude in das bauliche und auch grünordnerische Konzept möglich, insbesondere auch vor dem Hintergrund der nachbarlichen Lage zum Friedhof und der gegenseitigen Blickbeziehungen.



### 13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 5,48 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>3,27</b>
WA1	1,86	
WA2	0,33	
WA3	0,85	
WA4	0,23	
<b>Mischgebiet</b>		<b>1,20</b>
MI1	0,24	
MI2	0,28	
MI3	0,26	
MI4	0,42	
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>		<b>0,12</b>
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>0,54</b>
<b>Öffentliche Grünfläche: Friedhof</b>		<b>0,35</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>5,48</b>

### 14. Umweltverträglichkeit

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18 Anlage 1 UVPG, hierbei im Einzelnen um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 ist nicht erforderlich, da mit einer geplanten überbaubaren Grundfläche von insgesamt rund ca. 18.600 m<sup>2</sup> der untere Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung (20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche – Anlage 1 Nr. 18.7.2) unterschritten wird.

Bad Homburg/Aßlar, den 20.04.2006

gez. Dr. U. Jungherr

.....  
Dr. U. Jungherr  
Oberbürgermeisterin

gez. J. Hölz

.....  
J. Hölz  
Fachbereichsleiter

Anlagen: A) Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf „Perspektiven“  
B) Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf „Umsetzung“

Dipl.-Ing. Bruno Koch • Städtebauarchitekt SRL  
Planungsbüro für Siedlung und Landschaft

geprüft: 20.04.2006, Rech