

Begründung

zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 5 E 1

"Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße,
Kisseleffstraße"

Bad Homburg v.d.Höhe



----- Grenze des Geltungsbereiches

Begründung zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 5 E 1

"Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße"

Inhaltsangabe

- 1.0 Geltungsbereich**
 - 2.0 Ziele der Stadtentwicklung, Planungsanlass und Ziele u. Zwecke der Planung**
 - 3.0 Bestand**
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Gebäude und Stadtbild
 - 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Denkmalschutz
 - 3.6 Grünflächen
 - 3.7 Garagen und Stellplätze
 - 3.8 Verkehr
 - 4.0 Planung**
 - 4.1 Grundzüge der Planung
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise und Städtebauliche Gestaltung
 - 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 4.7 Grün-, und Freiflächen
 - 4.8 Verkehr
 - 5.0 Bodenordnende Maßnahmen**
 - 6.0 Ver- und Entsorgung**
 - 7.0 Altstandorte / Altablagerungen**
 - 8.0 Landschaftsplanerische Belange**
 - 9.0 Vorprüfung der Umweltauswirkungen**
 - 10.0 Teilungsgenehmigungssatzung**
-
- Anlage 1 Landschaftsplanerischer Beitrag**
 - Anlage 2 Vorprüfung der Umweltauswirkungen**

Begründung

zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 5 E 1

"Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße"

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 liegt in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 18. Er wird durch die Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße und Kisseleffstraße begrenzt; die jeweiligen Abschnitte der Straßenparzellen sind in den Geltungsbereich eingeschlossen.

2.0 Ziele der Stadtentwicklung, Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Quartier 5 E 1 befindet sich im nord-östlichen Teil des Innenstadt-Kernbereiches, in dem die verkehrsberuhigte Louisenstraße als Haupteinkaufszone eine zentrale Achse darstellt. Die städtebaulichen Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes sehen u.a. die Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungsfunktionen im Zusammenhang mit der Erhaltung der historischen Substanz und der Verbesserung der Stadtgestalt vor. Gewerbliche Nutzungen sollen, soweit sie mit den übrigen Nutzungen vereinbar sind, integriert werden. Darüber hinaus sollen die Nutzungen und Merkmale der Kurstadt in den entsprechenden Teilbereichen ebenfalls erhalten und gestärkt werden.

Durch diese städtebauliche Zielsetzung, die durch mehrere Entwicklungsgutachten weiter konkretisiert wurde und die in den nachfolgenden Begründungen zum Bebauungsplan dargelegt werden, sollen die Innenstadtquartiere ihrer Lage und Bedeutung im Stadtgebiet entsprechend entwickelt werden.

Um die städtebauliche Entwicklung in der Bad Homburger Innenstadt zu ordnen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.12.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Innenstadt" beschlossen. Der Geltungsbereich wurde in einzelne Quartiere (5A-5P) aufgeteilt, für die getrennte Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurden.

Die bisherigen Entwicklungsziele und neuere Bestrebungen werden in der Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan für das Quartier 5E1 durch detaillierte Festsetzungen zur Wahrung der spezifischen Bau- und Nutzungsstruktur planungsrechtlich abgesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 soll für den Geltungsbereich die künftige Nutzung und Bebauungsstruktur so geordnet werden, dass seine Funktion als die Innenstadt ergänzendes Gebiet entwickelt und gewahrt werden kann. In diesem Zusammenhang machen erhebliche Veränderungen im Bereich des ehemaligen Landratsamtes, das an einem neuen Standort angesiedelt wurde, neue Planungsüberlegungen notwendig, die für die Innenstadt von Bad Homburg von besonderer Bedeutung sind.

Diese sich im Besitz des Landkreises Hochtaunus befindenden Flächen sollen einer neuen, dem Standort angemessenen Nutzung zugeführt werden.

1996 wurde bereits anlässlich einer Neubebauung Ecke Louisenstraße/Ferdinandstraße ein Änderungsverfahren für den südöstlichen Teilbereich zwischen Ferdinandplatz, Friedrichstraße, Louisenstraße und Ferdinandstraße begonnen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 sollen sowohl die Entwicklungsziele für den Gesamtbereich, als auch die Neuordnung des Bereiches "Ehemaliges Landratsamt" sowie die Änderung im vorgenannten Teilbereich im Einzelnen planungsrechtlich gesichert werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 31.12.2002 im südlichen Teil als gemischte Baufläche, im nördlichen als Sondergebiet/Kurgebiet ausgewiesen. Aufgrund dieser Einstufung und der vorgesehenen Entwicklungen wird das Plangebiet in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und unter weitgehender Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen als Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungsarten, die diesen Vorgaben entsprechen, ausgewiesen. (s. auch Punkt 4.2 Art der baulichen Nutzung).

3.0 Bestand

3.1 Allgemein

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 5,68 ha davon ca. 5,08 ha Baugrundstücksflächen, ca. 0,40 ha öffentliche Verkehrsfläche und ca. 0,20 ha öffentliche Grünfläche.

Aufgrund seiner Lage im Randbereich Innenstadt/Übergang zum Kurbereich bzw. zur östlichen Louisenstraße weist das Gebiet unterschiedliche Bebauungsstrukturen auf.

3.2 Gebäude und Stadtbild

Das Quartier wird geprägt durch teilweise hohe Bebauungsdichten auf teilweise sehr tiefen Grundstücken. Der Bereich Louisenstraße/Ferdinandstraße wird durch überwiegend geschlossene Blockrandbebauung geprägt, die von rückwärtigen Hofbebauungen ergänzt wird. Entlang der Kaiser-Friedrich-Promenade und in Teilbereichen um den Ferdinandplatz sowie in der Friedrichstraße finden sich jedoch Bauformen und Strukturen, die in Form von Einzelhaus- und Solitärbauten die Merkmale des Kurbereichs bzw. der gründerzeitlichen, überwiegend dem Wohnen dienenden östlichen Louisenstraße aufweisen. Das Gebiet wird darüber hinaus durch den beiderseits der Ferdinandstraße angeordneten Ferdinandplatz, der als öffentliche Grünfläche dient, gegliedert. Auf dem westlichen Teil des Ferdinandplatzes befindet sich die ehemalige Englische Kirche (heute Veranstaltungs- und Konzertsaal).

Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich im Geltungsbereich einer Gestaltsatzung (Innenstadtsatzung) zur Erhaltung des historischen Stadtbildes.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Quartier ist nach Art der Nutzung ein Bereich mit ausgeprägter Funktionsmischung. Während die Louisenstraße und der westliche Teil eher Kerngebietsmerkmale aufweist, bestimmen im nördlichen Teil gemischte Nutzungen mit hohem Wohnanteil die Bebauung; der östliche Teil dagegen wird durch Mischgebiets- und in geringerem Maß Wohngebietsnutzungen geprägt. In diesem Zusammenhang ist besonders an der Louisenstraße eine fehlende nutzungsbezogene Anbindung des Gebietes an den Bereich "Alter Bahnhof/Rathauspassage" durch einen Mangel an attraktiven Nutzungen - hier vor allem Einzelhandel - festzustellen. Eine tief greifende Veränderung hat sich kürzlich durch die Auslagerung des Landratsamtes an einen anderen Standort ergeben.

Das Maß der Nutzung entspricht in den meisten Bereichen den Merkmalen innerstädtischer Dichte, ist jedoch durch den sehr stark variierenden Zuschnitt und die Größe der Grundstücke unterschiedlich hoch. In den Bereichen Louisenstraße, Kaiser Friedrich-Promenade und Ferdinandstraße sind die rückwärtigen Grundstücksteile bereichsweise stark überbaut. Insgesamt weist das Gebiet eine mittlere GRZ und GFZ auf.

Das Gebiet weist - teilweise topographisch bedingt - unterschiedliche Geschößzahlen auf.

Entlang der Louisenstraße wechseln sich 3 - 5-geschossige Gebäude ab, die Kisseleffstraße wird von 3-geschossigen Bauten geprägt. In der Kaiser-Friedrich-Promenade wechseln mit dem 5-geschossigen Hotel und den daran anschließenden 3-geschossigen Einzelhäusern die Geschößzahlen ebenso wie in der Ferdinandstraße und in der Friedrichstraße.

Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile im Blockinnenbereich liegt überwiegend deutlich unterhalb der Traufhöhen der Blockrandbebauung.

3.4 Bauweise

Mit Ausnahme der Louisenstraße und der südlichen Ferdinandstraße, die eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung aufweisen, ist das Gebiet überwiegend durch eng stehende Einzelhausbebauung gekennzeichnet.

Teilweise sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Nebengebäude über die gesamte Grundstückstiefe angelagert, die mit den jeweiligen Hauptgebäuden eng verzahnt sind.

Der Ferdinandplatz wird im Norden und Süden durch Bebauung räumlich klar begrenzt. Die westliche Begrenzung ist baulich nicht gefasst.

3.5 Denkmalschutz

Im Gebiet ist mit insgesamt 46 Einzelobjekten die überwiegende Zahl der Gebäude denkmalgeschützt.

3.6 Grünflächen

Das Quartier weist nur geringe private Grünflächen auf. Abgesehen von einigen rückwärtigen Grundstücksteilen im Bereich zwischen Ferdinand- und Friedrichstraße sind nur wenige der privaten Grundstücke intensiv begrünt. Die Kaiser-Friedrich-Promenade dagegen ist durch breite, überwiegend begrünte Vorgärten bzw. Vorzonen mit typischen Kurstadtmerkmalen gekennzeichnet.

Lediglich die öffentliche Freifläche des östlichen Ferdinandplatzes sichert dem Gesamtbereich eine zusammenhängende Grünfläche.

Die übrigen privaten Flächen sind oftmals Höfe mit überwiegend versiegelter Oberfläche.

3.7 Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze und Garagen sind im nordwestlichen Teil des Blocks überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

Im Bereich Kisseleffstraße und ehemaliges Landratsamt wird überwiegend auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ebenerdig geparkt. Soweit durch Zufahrten entsprechend erschließbar, sind auch auf anderen einzelnen Grundstücken ebenerdige Stellplätze angeordnet.

In der Ferdinandstraße, Friedrichstraße und am Ferdinandplatz bestehen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

3.8 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die Straßen Kaiser-Friedrich-Promenade und Ferdinandstraße an die anderen Stadtgebiete angebunden.

Die Louisenstraße ist zwischen Kisseleffstraße und Ferdinandstraße als Fußgängerzone ausgewiesen.

Entsprechend der abgestuften Bedeutung der Straßen ist das Gebiet entlang der Kaiser-Friedrich-Promenade und entlang der Ferdinandstraße relativ starken, durch den Kfz-Verkehr verursachten Immissionen ausgesetzt. Die Kisseleffstraße, Friedrichstraße und der Bereich Ferdinandplatz sind untergeordnete Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke.

4.0 Planung

4.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung im Geltungsbereich sehen im Wesentlichen folgende Ziele vor:

- Aufwertung des östlichen Louisenstraßenbereiches zwecks nutzungsbezogener Anbindung u. a. an die "Rathauspassage" durch Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur mit angestrebter Schwerpunktbildung ("Trilogie"-Konzept der SCG und Einzelhandels-Konzept 2001) ohne Substituierung des vorhandenen Einzelhandels.
- Weiterentwicklung der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Erhaltung der quartierstypischen, sonstigen Nutzungen und Merkmale auch im Bereich des derzeitigen Sondergebietes-Kur.
- Erhaltung der Blockrandbebauung und der prägenden Raumkanten, u. a. durch Neuordnung des Bereiches "Landratsamt" und "Hirsch-Apotheke" (Louisenstraße 86–90 bzw. 100–104).
- Die für das ehemals vom Landratsamt genutzte Grundstück zulässige, überbaubare Fläche und das zulässige Nutzungsmaß ergeben sich zunächst aus dem Ziel, die untere Louisenstraße zu attraktivieren. Dies lässt sich in dieser Einkaufszone unter den gegenwärtigen Bedingungen am ehesten durch Schaffung eines sogen. Kundenmagneten, d.h. eines attraktiven Einzelhandelsbetriebes mit entsprechender Größenordnung, erzielen. Dieser soll durch eine Mischung aus kleinen Einzelhandelsgeschäften, Büros und Wohnungen ergänzt werden. Eine solche Vorgehensweise wird auch sinngemäß bereits von den Gutachten der St. Gallen Consulting Group (SCG) und im Einzelhandels-Konzept 2001 empfohlen (sogen. "Stärkung des unteren City-Kopfes"). Größe und Anordnung der Flächen führen zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit entsprechenden Bauhöhen, wie sie in der Planzeichnung auf dem Grundstück Louisenstraße 86 - 90 (Flstck. 33 u. 150/34) dargestellt sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im Absatz 2.0 "Planungsanlass" ausgeführt, werden für das vorliegende Planungsgebiet dem Entwicklungsziel entsprechende Nutzungsarten in einzelnen Teilbereichen ausgewiesen.

Diese Art der Festsetzungen entspricht einerseits dem Grundgedanken auf Erhaltung von überwiegend bebauten städtischen Gebieten mit besonderer Eigenart, andererseits der für einen Übergangsbereich typischen Mischung unterschiedlicher Nutzungen, die sich ebenfalls größtenteils aus dem Bestand herleiten.

Demgegenüber werden die Bereiche an der Louisenstraße als Kerngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt, da sie in unmittelbarer Nähe zur Haupteinkaufszone und in Rathausnähe liegen. Hier soll vor allem die Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistung gefördert werden. Mit der Neuordnung des Grundstücks des ehemaligen Landratsamtes wird eine gemischte Struktur, bestehend aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzungen, die sich in Form und Nutzungsmöglichkeit in die Umgebung einfügt, angestrebt. Die Festsetzung als Kerngebiet trägt der Entwicklung mit zentralörtlichen Funktionen Rechnung.

Zur Erhaltung und möglicher Entwicklung der Wohnnutzung in der Innenstadt werden im Kerngebiet auch Wohnungen ab dem 1. OG zugelassen. Diesem Ziel dient darüber hinaus die Ausweisung der Zwischenbereiche um den Ferdinandplatz und in der Kisseleffstraße als Allgemeines Wohngebiet. bzw. Mischgebiet

Der nördliche Teilbereich ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Kur- und kurverwandte Einrichtungen festgesetzt. Ausnahmsweise können Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden, sofern sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen und der Eigenart des Sondergebietes nicht widersprechen. Sie sind unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. In den Sondergebieten können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden.

Bestimmte Nutzungen, wie z.B. Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes (reine Schankwirtschaften), sind zur Wahrung der Eigenart bestehender Gebiete im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet werden in fast allen Teilbereichen GRZ und GFZ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur in einzelnen Bereichen durch die baukörperbeschreibenden Baulinien und Baugrenzen, die festgesetzten Traufhöhen sowie die Zahl der Geschosse bzw. die Gebäudehöhe bestimmt.

Diese Regelung erfolgt aufgrund der im Gebiet sehr unterschiedlichen Baukörpervolumen. Der Übergangsbereich zwischen Innenstadt, Kurbereich und dem östlichen Innenstadtbereich kann so neu definiert werden.

Die baukörpergenauen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen außerdem dem Ziel, die differenzierte bauliche Erscheinung der historischen Bebauung zu wahren bzw. angemessen zu ergänzen. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ können ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Traufhöhen eingehalten werden.

Um das historische Erscheinungsbild zu sichern, werden in Teilbereichen die Traufhöhen festgeschrieben, da deren Fixierung die angemessenere Sicherung der Bauhöhe darstellt.

Für die Neubaumöglichkeiten im Blockinnenbereich werden bereichsweise max. zulässige Höhen der Gebäudeoberkanten festgesetzt, die die Höhenentwicklung der Gebäude im Blockinnenbereich der Traufhöhe der Blockrandbebauung unterordnet.

4.4 Bauweise und städtebauliche Gestaltung

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur im Bereich Louisenstraße und in der Südhälfte der Ferdinandstraße eine geschlossene (g) Bauweise und in den übrigen Bereichen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, da die denkmalgeschützte Bebauung maßgebend ist und die Unterbrechung des im Prinzip geschlossenen Erscheinungsbildes eine Abweichung von einer grundlegend geschlossenen Bauweise darstellt.

Durch die geschlossene Bauweise entlang der Louisenstraße und Ferdinandstraße wird

das Bild einer durchgängigen Straßenrandbebauung im Kern- bzw. Innenstadtgebiet festgeschrieben; in den übrigen Bereichen bleibt durch die abweichende Bauweise das Erscheinungsbild geschlossener Raumkanten erhalten.

Insgesamt soll durch die Festsetzungen zur Bauweise in Verbindung mit Baulinien der vorhandene Typus von Blöcken mit eindeutigen Raumkanten erhalten und gestützt werden.

4.5 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.

Da bereichsweise keine Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt werden, ist die baukörpergenaue Ausweisung der überbaubaren Flächen eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Baustruktur.

4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen müssen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen, eine Erdauflage von mindestens 60cm aufweisen und begrünt sein.

4.7 Grün- und Freiflächen

Die im Bestandsplan des Landschaftsplanerischen Beitrags (Anlage zur Begründung) dargestellten Grünflächen sollen erhalten werden, soweit hier im Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Flächen für Tiefgaragen festgesetzt sind. Damit soll die Zweckentfremdung dieser Flächen verhindert werden. Größere Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

4.8 Verkehr

Durch die Festlegung des B-Planes 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. Das vorhandene Erschließungssystem wird unverändert beibehalten.

In einer Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 E 1 "Louisenstraße 86-90 ehemaliges Landratsamt" (Verkehrliche Beurteilung Durth Roos Consulting GmbH) wurde nachgewiesen, dass die Realisierung einer Tiefgarage keine signifikanten Auswirkungen auf die Qualität des Verkehrsflusses in der Ferdinandstraße haben wird. Sämtliche Knotenpunkte sind als leistungsfähig zu erachten und weisen genügend Reserven auf.

In einer weiteren verkehrlichen Detailbetrachtung wurde untersucht, in welchem Maße in einem weiträumigen Gebiet die Verkehrsbelastungen durch die Realisierung einer Tiefgarage auf den Baugrundstücken des ehem. Landratsamtes in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung zunehmen werden. Untersucht wurden vier verschiedene Szenarien, in denen unterschiedlich große Ziel- und Quellverkehre der Tiefgarage dargestellt sind.

Auf dieser verkehrlichen Betrachtung aufbauend wurde in einem weiteren Gutachten die Frage untersucht, welche Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen im Umfeld der Englischen Kirche zu erwarten sind.

Im Ergebnis wurde mit diesen Untersuchungen nachgewiesen, dass die Verkehrsbelastung der Straßenabschnitte im Umfeld der Englischen Kirche in allen angenommenen Fällen weit unter den Werten der übrigen Straßen liegt. Bei einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Entwicklung auf den Grundstücken des ehem. Landratsamtes und dem davon ausgehenden Ziel- und Quellverkehr können in diesem Bereich die Grenzwerte der Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Dementsprechend können die Stellplätze in diesem Bereich überwiegend von der Ferdinandstraße aus erschlossen werden. Die Andienung der geplanten Einzelhandelsflächen soll von der Louisenstraße aus erfolgen.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

In den bebauten Bereichen ist zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele kein Umlegungsverfahren notwendig.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Da es sich im vorliegenden Fall weitestgehend um eine bestandsorientierte Planung handelt, sind voraussichtlich keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

Gemäß eines Magistratsbeschlusses 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 Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Wiesbaden, abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist gesichert. Es sind keine zusätzlichen Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

Die Entwässerungsart im betreffenden Bebauungsplan entspricht dem Trennsystem.

Die bestehenden Abwasserkanäle sind für die vorgesehene Bebauung ausreichend dimensioniert. Die Leistungsfähigkeit der entsprechenden Sammler ist im vorliegenden Generalentwässerungsplan (GEP) dokumentiert.

Auf die betroffenen Regenentlastungsanlagen und die Kläranlage nehmen die B-Plan-Festsetzungen keinen Einfluß.

7.0 Altstandorte / Altablagerungen

Die Überprüfung der Verdachtsflächendatei (Datenbank ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, HLUG) ergab, dass sich im Geltungsbereich des o.g. Plangebietes 20 Altstandorte befinden. Nähere Einzelheiten über schädliche Bodenveränderungen oder durchgeführte umwelttechnische Untersuchungen liegen der Bodenschutzbehörde nicht vor.

Folgende 4 Altflächen in der Kisseleffstraße sind bekannt:

Schlüsselnummer	Branche	Betriebszeitraum	Hausnr.	Rechtswert	Hochwert
434 001 010 001 458	Malerei Baugeschäft (mit Gerätewartung) Transport von Gütern (mit Wartung) Wäscherei	1965-1974 1952 1949-1952 1945-1949	12	3473052	5565649
434 001 010 001 461	Herstellung von Lederwaren und -austauschstoffwaren	1945-1952	14	3473058	5565658
434 001 010 001 462	Transport von Gütern (mit Wartung) Kraftfahrzeuge-Einzelhandel Herstellung von Kleidung	1948-1954 1955 1968-1971	15	3473140	5565703
434 001 010 001 463	Buchdruckerei	1921-1930	21	3473172	5565734

Folgende 7 Altflächen in der Ferdinandstraße sind bekannt:

Schlüsselnummer	Branche	Betriebszeitraum	Hausnr.	Rechtswert	Hochwert
434 001 010 001 173	Herstellung von Strickwaren	1952-1971	19	1473163	5565472
434 001 010 001 174	Kraftfahrzeugeile-Einzelhandel	1970-1975	2	3473191	5565566
434 001 010 001 175	Herstellung von Maschinen, Elektro-anlagen, Maschinenbauerzeugnisse	1970-1972	24	3473186	5565483
434 001 010 001 176	Herstellung von Kleidung	1948 - 1950	2-4	3473186	5565559
434 001 010 001 177	Herstellung von Schleifpasten	1927 /1928	21	3473153	5565458
434 001 010 001 178	Herstellung von Kleidung	1949-1954	42	-	-
434 001 010 001 179	Kraftfahrzeugeile-Einzelhandel	1937-1960	5	3473205	5565528

Folgende 3 Altflächen in der **Friedrichstraße** sind bekannt:

Schlüsselnummer	Branche	Betriebszeit raum	Haus- nr.	Rechtswert	Hochwert
434 001 010 001 222	Herstellung von dentalmedizinischen (chemischen) Erzeugnissen	1932-1952	1	-	-
434 001 010 001 223	Transport von Gütern (mit Wartung)	1945-1949	4	3473256	5565509
434 001 010 001 224	Chemische Reinigung und Färberei	1949-1950	9a	34732347	5565435

Folgende 2 Altflächen in der **Kaiser-Friedrich-Promenade** sind bekannt:

Schlüsselnummer	Branche	Betriebszeit raum	Haus- nr.	Rechtswert	Hochwert
434 001 010 001 401	Tierhaltung und -zucht	1970-1971	81	-	-
434 001 010 001 408	Herstellung von Kunststoffteilen für verschiedene Wirtschaftszweige Kraftfahrzeuge-Einzelhandel	1948-1968 1976-1979	79	3473178	5565609

Folgende 4 Altflächen in der **Louisenstraße** sind bekannt:

Schlüsselnummer	Branche	Betriebszeit raum	Haus- nr.	Rechtswert	Hochwert
434 001 010 001 567	Wäschemangelbetrieb	1934-1961	92	3473064	5565478
434 001 010 001 569	Glas- und Gebäudereinigungsinstitut	1949-1957	96	3473090	5565459
434 001 010 001 526	Einzelhandel mit Farben, Lacken und Anstreichbedarf	1976-1976	94	3473078	5565468
434 001 010 001 571	Chemische Reinigung Industrie- und Kleiderfärberei	1958-1963 1950-1972	98	3473107	5565451

8.0 Landschaftsplanerische Belange

Der Landschaftsplanerische Beitrag vom 28.04.2000 wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Der Landschaftsplanerische Beitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

9.0 Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Tatsache, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück des ehemaligen Landratsamtes, Louisenstraße 86, 88-90, die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 qm Geschoßfläche möglich ist, wurde eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchgeführt.

Diese Vorprüfung ergibt, dass das o. a. Vorhaben nicht als UVP-pflichtig einzustufen ist. Die Vorprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

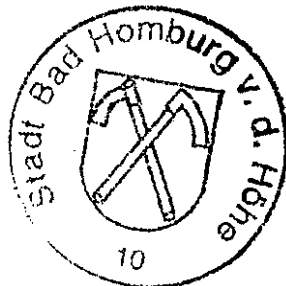
10.0 Teilungsgenehmigung gemäß § 19 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 ist es den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten. Dieser wird geprägt durch eine überwiegend denkmalgeschützte Blockrandbebauung. Die Einhaltung der Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Bauweise ist daher von besonderer Bedeutung. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass Grundstücksteilungen im gesamten Geltungsbereich zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 15.03.2004

DEZ. I

gez. Dr. U. Jungherr
(Dr. U. Jungherr)
OBERBÜRGERMEISTERIN



FACHBEREICH STADTPLANUNG

gez. J. Hölz
(J. Hölz)
FACHBEREICHSLIMITER

Planung: AG 5, Dipl.-Ing. Architekten BDA Böttger, Klie, Pilz, Darmstadt

Anlage 1: Landschaftsplanerischer Beitrag

Anlage 2: Vorprüfung der Umweltauswirkungen