

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bereich Kaiser-Wilhelms-Bad“

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Zielsetzung**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Entwurf für das Parkierungsbauwerk / Stellplätze**
- 4. Landschaftsplanerische Maßnahmen**
 - 4.1 Landschaftsgestalterisches Konzept
 - 4.2 Landschaftsplanerischer Beitrag mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
 - 4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.4 Faunistische Kartierung
- 5. Planung**
 - 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 5.5 Verkehrsflächen
- 6. Lärmimmissionen / Verkehrsführung**
- 7. Heilquellenschutz**

Anlagen zur Begründung:

1. Bestandsplan 1990, Verkehrssituation im Kurpark
2. Entwurf für das Parkierungsbauwerk
3. Landschaftsgestalterisches Konzept
4. Bebauungsplan und Festsetzungen
5. Verkehrsführung: Ist-Zustand / Planung
6. Landschaftsplanerischer Beitrag

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ungeordneten Verhältnisse des ruhenden Verkehrs im Bereich um das Kaiser-Wilhelms-Bad durch den Bau eines Parkierungsbauwerkes neu zu ordnen. Die geplante Baumaßnahme bietet die Chance des Rückbaus von heutigen, im Quellenschutzgebiet gelegenen, Fahr- und Parkierungsflächen im Umfeld des Kaiser-Wilhelms-Bades und der Spielbank. Hierdurch soll der Kurpark gestalterisch wieder aufgewertet und in seiner Erholungsfunktion gestärkt werden. In diesem Sinne ist vorgesehen, die Fahrzeuge zukünftig unterirdisch, im Bereich zwischen Kaiser-Wilhelms-Bad, Tatjana-Gerdes-Haus und Spielbank, unterzubringen. Die Fläche über der Tiefgarage soll begrünt und parkartig angelegt werden, so daß der derzeit ungenutzte Freiraum östlich des Kaiser-Wilhelms-Bades ebenfalls für die Naherholung nutzbar gemacht werden kann.

Das neue Parkierungsbauwerk soll zukünftig nicht nur die Stellplatzflächen innerhalb des Kurparks ersetzen, sondern auch die Fahrzeuge aufnehmen, die bisher in den angrenzenden Straßenbereichen und auf Grünflächen abgestellt wurden. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung der Tiefgarage nicht doch auf diese sog. wilden Parkbereiche ausgewichen wird, sind hier Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Darüber hinaus ist geplant, nach Fertigstellung der Baumaßnahme den Besucherverkehr für das Kaiser-Wilhelms-Bad und die Spielbank so zu führen, dass einerseits das nördlich angrenzende Wohngebiet abends und nachts entlastet und andererseits der Kurpark tagsüber vom Verkehr freigehalten wird.

2. Planungsanlass

Im Kurpark stehen drei traditionsreiche Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander:

- Spielbank mit Restaurant
- Kaiser-Wilhelms-Bad (Arztpraxen, medizinische Bäder, Kurverwaltung, Kongressräume)
- Tennisanlagen (Tennisplätze, Tanzlokal, Bar/Restaurant)

Für diese Einrichtungen mit täglich hohen Besucherzahlen besteht die Notwendigkeit, den ruhenden Verkehr zu regeln, da der daraus entstehende Stellplatzbedarf sich zu ebener Erde im Kurpark nicht mehr geordnet unterbringen lässt. Zur Behebung des Parkplatzmangels beabsichtigt die Stadt schon seit Ende der 80er Jahren östlich des Kaiser-Wilhelms-Bades ein Parkdeck zu errichten. Hierzu wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet, der zum einen die Herstellung eines Parkplatzes an der Tennisbar und zum anderen die Errichtung eines dreigeschossigen, offenen Parkdecks östlich des Kaiser-Wilhelms-Bades vorsah. Aufgrund der Vielzahl der hierzu eingegangenen Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Konzept des offenen Parkdecks fallengelassen und eine Höhenreduzierung auf nunmehr zwei oberirdische Parkebenen vorgenommen. Die restlichen Parkflächen sollten unterirdisch untergebracht werden. Da auch dieser Entwurf aufgrund seiner Höhe bei der Denkmalschutzbehörde auf Bedenken stieß, wurden im Zuge einer erneuten Überarbeitung sämtliche Parkebenen unterirdisch angeordnet. Auf dieser Grundlage ist dann auch die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

In der Zwischenzeit wurde an der Tennisbar ein oberirdischer, befestigter Parkplatz hergestellt, so daß zumindest dort die Stellplatzfrage als gelöst angesehen werden kann.

Nach wie vor ist die Situation betreffend Spielbank und Kaiser-Wilhelms-Bad für Besucher, aber auch für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete, kritisch zu beurteilen. Die Spielbank hat mit insgesamt 330.000 Besucher im Jahr eine durchschnittliche Gästefrequenz von 1.000 Gästen pro Tag. Von Freitag bis Sonntag erhöht sich die Gästefrequenz deutlich. Das Kaiser-Wilhelms-Bad mit seinen vorgenannten Einrichtungen ist tag-orientiert und erfordert

einen Stellplatzbedarf von zusammen ca. 80 Parkplätzen für Ärzte, Praxenbesucher, Kurverwaltung, Mitarbeiter und Besucher des Kaiser-Wilhelms-Bades.

Für die zwei Einrichtungen stehen derzeit insgesamt ca. 170 Stellplätze zur Verfügung:

- Spielbank: 90 Stellplätze auf den befestigten Stellplatzflächen hinter der Spielbank
- Kaiser-Wilhelms-Bad: 80 Stellplätze an der östlichen und westlichen Seite des Gebäudes

Bei verschiedenen Zählungen im Bereich der Spielbank, des Kaiser-Wilhelms-Bades und der Tennisbar wurden bis zu 354 Pkws gezählt. In dieser Anzahl sind auch diejenigen enthalten, die aufgrund des Fehlens von ausreichenden Stellplätzen in „wildem Parkbereichen“ auf Grünflächen, Gehwegen, Feuerwehrschtzbereichen etc. abgestellt wurden. Da in der damaligen Zählung zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs vom 10.01.90 die Parkplätze der Tennisbar mit seinen 70 Stellplätzen einbezogen wurden, verringert sich die damals ermittelte Gesamtzahl für die jetzige Betrachtung von 354 auf 284. Diese Zahlen stammen zwar aus dem Jahr 1990, aus späteren Zählungen ist jedoch ersichtlich, dass sich hieran nichts Wesentliches geändert hat.

Der der Begründung beigelegte Bestandsplan (s. Anlage 1) aus dem Jahr 1990 gibt darüber Auskunft, in welchen Bereichen geordnet bzw. illegal geparkt wurde. So ist zu entnehmen, dass neben den abgestellten Pkws auf den befestigten Stellplatzflächen hinter der Spielbank und zu beiden Seiten des Kaiser-Wilhelms-Bades über 100 Pkws illegal auf Gehwegen und Grünflächen abgestellt wurden.

3. Entwurf für das Parkierungsbauwerk / Stellplätze

Die Entwurfsplanung für das Parkierungsbauwerk ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt. Das Parkierungsbauwerk besteht aus zwei Ebenen. Die untere Ebene wird aus Gründen des Heilquellenschutzes mit höhenmäßig versetzten Parkebenen (Split-Level) ausgeführt. Durch die Begrenzung der maximalen Eingriffstiefen ist eine Tieferlegung nicht möglich, auch eine weitere Ausdehnung in Richtung Spielbank ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Die obere Ebene wird höhenmäßig in den Geländeversprung zwischen Weinbergsweg und Spielbank eingebunden. Sie kann daher, bis auf den Ein- und Ausfahrtsbereich, gänzlich überdeckt und begehbar gemacht werden.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird gegenüber dem Betriebshof des Kaiser-Wilhelms-Bades angeordnet. Seine Gestaltung sowie die des Lüftungsbauwerkes, wurde mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Der Entwurf knüpft bezüglich Materialauswahl und Formensprache an die Architektur der Technikbauten im Betriebshof des Kaiser-Wilhelms-Bades an. Weiterhin ist geplant, die Spielbank durch eine unterirdische Verbindung an das Parkierungsbauwerk anzuschließen.

Die Zu- und Abluftkanäle zur Querlüftung der unterirdischen Bauteile befinden sich an den Längsseiten der unteren Ebene, während die Lüftungszentrale als eigenständiges Bauwerk im Ein- und Ausfahrtsbereich angeordnet wird.

Das Tiefgaragenbauwerk stellt sich als Teil einer Landschaftsarchitektur dar, da es nach Süden, Osten und Norden lediglich als gestaltete Terrassenlandschaft in Erscheinung tritt. Die Fassade der Garageneinfahrt und das Lüftungsbauwerk als baulicher Akzent arrondieren städtebaulich den Betriebshof des Kaiser-Wilhelms-Bades. Die Baumaßnahme stellt bei Einhaltung aller Auflagen keine Gefährdung der sensiblen Belange des Kurparks dar, sondern in funktionaler, architektonischer und landschaftsgestalterischer Sicht eine Aufwertung und Verbesserung der bestehenden Situation.

Insgesamt können im Parkierungsbauwerk ca. 325 Stellplätze untergebracht werden. An der Ostseite des Kaiser-Wilhelms-Bades werden für Praxenbesucher 16 oberirdische Stellplätze hergestellt. Die heute an der Westseite des Kaiser-Wilhelms-Bades angeordneten Stellplätze bleiben voraussichtlich bestehen. Die Stellplätze im Betriebshof des Kaiser-Wilhelms-Bades werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme wiederhergestellt. Insgesamt werden infolge der Planung ca. 365 Stellplätze geschaffen. Demgegenüber entfallen die befestigten Stellplatzflächen im Bereich des Kaiser-Wilhelms-Bades und der Spielbank sowie die illegalen Stellplätze an der Kisseleffstraße und dem Paul-Ehrlich-Weg. In der Summe wird die Anzahl der wegfallenden Stellplätze von 284 (s.a. Kapitel 2) durch die der geplanten Stellplätze von ca. 365 mehr als ausgeglichen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch zu Stoßzeiten sämtliche Besucherfahrzeuge ordnungsgemäß abgestellt werden und nicht mehr auf „wilde Parkbereiche“ ausgewichen wird.

4. Landschaftsplanerische Maßnahmen

4.1 Landschaftsgestalterisches Konzept

Beim Kurpark handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Im Hinblick auf diese besondere denkmalpflegerische Bedeutung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Freiraumgestaltung ein landschaftsgestalterisches Konzept entwickelt worden (s. Anlage 3).

Durch den Bau einer, mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtsbereiches und des Lüftungsbauwerkes, unterirdischen Parkierungsanlage wird der landschaftliche Eingriff in den Kurpark so gering wie möglich gehalten. Dennoch sind landschaftspflegerische Maßnahmen dergestalt zu treffen, dass eine optimale landschaftliche Einbindung der Parkierungsanlage in die sensible Umgebung des Kurparks gewährleistet wird. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer zusätzlichen Wegeverbindung zwischen Brunnenallee und Weinbergsweg, wodurch die neu geschaffene Grünfläche an das Wegenetz des Kurparks angebunden wird.

Die Freifläche zwischen Kaiser-Wilhelms-Bad und Tatjana-Gerdes-Haus hat derzeit keine Funktion. Sie diente in früheren Jahren zur Lagerung und Aufbereitung von Moorpackungen. Das landschaftsgestalterische Konzept sieht vor, den Eingriffsbereich nach Fertigstellung der Baumaßnahme erneut zu begrünen und parkartig anzulegen. Auf diese Weise wird künftig auch diese Fläche für die Besucher des Kurparks nutzbar gemacht.

Die Entwurfskonzeption orientiert sich vornehmlich an den schon vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Der Bereich der geplanten Parkgarage wird von zwei starken Raumkanten gefasst, die den Planungsraum prägen. Die westliche Raumkante der Freifläche bildet das Kaiser-Wilhelms-Bad, die östliche Raumkante wird durch das Tatjana-Gerdes-Haus definiert. Im Entwurf wird beider Verlauf aufgenommen und bis ins Zentrum der Freifläche weitergeführt. Auf diese Weise entsteht eine diagonal verlaufende Wegeverbindung zwischen Weinbergsweg und Brunnenallee. Der neu entstehende Freiraum erfüllt so seine Aufgabe als Bindeglied zwischen Kurpark und den nördlich angrenzenden Wohngebieten.

Zur Betonung der neuen Wegeverbindung soll entlang des Fußweges ein breites Pflanzenband angelegt werden. Weiterhin sind senkrecht zum Kaiser-Wilhelms-Bad verlaufende Baumreihen und höhengestaffelte Hecken vorgesehen, wodurch eine Raumfolge einzeln erlebbarer Räume entsteht. Durch die so geschaffene Untergliederung des Freiraums entsteht eine angenehme Maßstäblichkeit zur Umgebung.

Die gesamte Parkgarage wird mit einer Vegetationsschicht von mindestens 40 cm überdeckt. Im Bereich der Baumpflanzungen wird mit Bodenmodellierungen oder durch die Nutzung von Höhensprüngen die erforderliche Substratstärke von mindestens 100 cm gewährleistet.

4.2 Landschaftsplanerischer Beitrag mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftsplanerischen Belange, insbesondere die Aspekte Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 80

ein landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet. Dieser ist der Begründung als Anlage 6 beigelegt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass der durch die geplante Baumaßnahme entstehende Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grunde werden auf stadteigenen Flächen externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (s. Landschaftsplanerischer Beitrag, Teil B). Bei der Ausgleichsmaßnahme A 1 handelt es sich um die kürzlich durchgeführte Entsiegelung der Brunnenallee, einschließlich der neu anzupflanzenden inneren Baumreihen. Bei der Ausgleichsfläche A 2 ist vorgesehen, im Stadtwald nordöstlich von Bad Homburg, Nadelwaldbestände in standortgerechten Laubwald umzuwandeln

Weitere landschaftsplanerische Maßnahmen werden im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. Kapitel 6.4) erläutert.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 245c BauGB „Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben“ ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, wenn das B-planverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist. Dies trifft auf den Bebauungsplan Nr. 80 zu, da der Aufstellungsbeschluss lange vor dem o.g. Stichtag gefasst worden ist. Abgesehen davon wäre gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.4.2 für die geplante Baumaßnahme, statt einer UVP, ohnehin nur eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c (1) UVPG erforderlich, da die Größe der Tiefgarage weniger als 1 ha beträgt. Unabhängig von der Frage nach der Erforderlichkeit einer Vorprüfung ist das mit ihr verfolgte Ziel, nämlich überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ohnehin weitgehend erfüllt. Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Gutachten – Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, hydrogeologisches Gutachten, landschaftsplanerischer Beitrag, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und faunistische Kartierung – angefertigt, deren Ergebnisse abgewogen und größtenteils in die Planung aufgenommen wurden. In sofern werden die Belange der Schutzgüter Mensch, Tier, Boden, Wasser, Pflanzen und Klima im Rahmen des Verfahrens ausreichend gewürdigt.

4.4 Faunistische Kartierung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine tierökologische Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt. Hierbei wurden im Eingriffsbereich aus den untersuchten Tiergruppen der Amphibien und Reptilien keine Arten nachgewiesen. Unter den Vögeln fanden sich durchschnittliche Artenzahlen vorwiegend kommuner Arten, anspruchsvolle biotoptypische Arten konnten nicht festgestellt werden. Für die Fledermäuse ist das Untersuchungsgebiet allerdings von mittlerer bis tendenziell hoher Wertigkeit. Vier der nachgewiesenen Arten gelten als stark gefährdet. Die Fledermäuse nutzen den Bereich als Jagdrevier und ggf. als auch als Lebensraum. Mehrere Höhlenbäume bieten ein Potential als Quartierbäume, Sommerquartiere und Wochenstuben konnten hier jedoch nicht nachgewiesen werden. Die Frage, inwieweit die potentiellen Lebensräume erhalten bzw. künstliche Sommer- und Winterquartiere geschaffen werden können, ist planungsrechtlich nicht regelbar und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

5. Planung

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Beim Kaiser-Wilhelms-Bad und der Spielbank handelt es sich um Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Die Gebäude werden daher, bis auf die für Erweiterungen vorgesehenen Flächen, in ihrem Bestand festgeschrieben. Beim Kaiser-Wilhelms-Bad sind Erweiterungen nur im Bereich des Betriebshofes nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Die heutigen Räumlichkeiten der Spielbank sind vor allem in Bezug auf das Kleine Spiel sehr beengt. Um das Weiterbestehen der Spieleinrichtungen langfristig zu sichern, müssen daher Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Aus diesem Grunde wurde an der Gebäuderückseite der Spielbank, in Richtung Parkgarage, eine Anbaufläche von ca. 150 qm festgesetzt.

Die Flächen von Treppen- und Notausgängen aus dem Parkierungsbauwerk bleiben in der Planzeichnung unberücksichtigt, da es sich hierbei um untergeordnete Bauteile handelt. Sie können daher auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, vorausgesetzt das Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde wird hergestellt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Freiflächen um das Kaiser-Wilhelms-Bad und die Spielbank werden als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Kurpark“ festgesetzt. Der Standort für die zukünftige Tiefgarage wird ebenfalls als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen, jedoch mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Parkierungsbauwerk“. Die Tiefgarage ist somit ein Bestandteil der öffentlichen Grünfläche und muss daher landschaftlich in den Kurpark eingebunden werden. Um dies zu erreichen, soll der Freiraum über der Tiefgarage parkartig angelegt und auf diese Weise auch für die Naherholung nutzbar gemacht werden (s.a. Kapitel 4.1 und Anlage 3).

Die Stellplatzflächen nördlich der Spielbank, östlich des Kaiser-Wilhelms-Bades und im Einmündungsbereich zum Kaiser-Wilhelms-Bad sollen nach Fertigstellung der Tiefgarage entsiegelt und begrünt werden. In der Planzeichnung wurden diese Flächen daher ebenfalls als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Kurpark“ ausgewiesen. Das Gleiche gilt für den derzeit als Stellplatz- und Lagerfläche genutzten Bereich an der Rückseite der Spielbank. Auch dieser ist neu zu gestalten, wobei Abweichungen von der Darstellung in der Planzeichnung jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können, vorausgesetzt das Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde wird hergestellt. Hierdurch soll möglichen Zwängen im Rahmen der geplanten Spielbankerweiterung vorgebeugt werden.

Die Nutzungsart für die Spielbank und das Kaiser-Wilhelms-Bad wird entsprechend den heutigen Nutzungen festgeschrieben. Beim Kaiser-Wilhelms-Bad sollen neben den klassischen Kureinrichtungen zukünftig auch kurähnliche und erholungsnahen Nutzungen zugelassen werden. Eine Beschränkung auf die bisherige Nutzung als klassisches Kurmittelhaus könnte zumindest mittelfristig aus wirtschaftlichen Gründen problematisch sein.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Parkierungsbauwerk wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Baugrenzen, die maximale Eingriffstiefe und die maximal einzuhaltenden Höhen vorgegeben.

Bei der Spielbank wird das Maß der baulichen Nutzung durch das im rückwärtigen Bereich vorgesehene Baufenster bestimmt.

Erweiterungen im Betriebsgelände des Kaiser-Wilhelms-Bades sind im Hinblick auf dessen besondere denkmalpflegerische Bedeutung nur in geringfügigem Maß, unter Maßgabe der Denkmalpflege, zulässig.

5.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der gesamte Baumbestand des Kurparks ist im Kurparkpfliegewerk aufgenommen worden. Letzteres regelt, unter Berücksichtigung der historischen Gestaltung, welche Bäume erhalten werden müssen und welche Bäume entfallen können. Eine gesonderte Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen im Plangebiet ist daher nicht erforderlich. Lediglich die Bäume entlang des Weinbergsweges werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt, um die Erhaltung der durch das Pfliegewerk nicht geschützten Linden zu gewährleisten.

Zur Vermeidung illegal abgestellter Fahrzeuge im Uferbereich des Kirdorfer Baches sollen die sich dort befindlichen Schotterflächen entsiegelt und bepflanzt werden. Für den Bereich zwischen Paul-Ehrlich-Weg und Kirdorfer Bach sind aus demselben Grunde ebenfalls Anpflanzungen vorgesehen. Entlang der Kisseleffstraße werden zu beiden Seiten der Fahrbahn Streifenbeete angebracht, welche durch ein sogenanntes Tiergartenband (ca. 30 cm hohe Pfosten mit Flachstahlband) von der Fahrbahn getrennt werden. Hierdurch soll das Parken am seitlichen Straßenrand zukünftig verhindert werden.

Auf der Freifläche über der Tiefgarage sowie im Uferbereich des Kirdorfer Baches sind neue Baumpflanzungen vorgesehen. Abweichungen von den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten sind ausnahmsweise zulässig, um auch hier Zwänge im Zuge der Detailplanung zu vermeiden.

Zur Erfüllung der Pflanzgebote wird die Anwendung der Auswahlliste im Landschaftsplanerischen Beitrag empfohlen. Hierdurch soll die weitgehende Verwendung von standortgerechten Pflanzen, im Sinne einer langfristigen Sicherung der Ausgleichswirkungen, gewährleistet werden.

5.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Kaiser-Wilhelms-Bades, der Spielbank und des Parkierungsbauwerkes wird der östlich und südlich um das Kaiser-Wilhelms-Bad herumführende, bereits heute befahrbare Weg als Zufahrtsstraße festgesetzt. Die Anbindung an die Kisseleffstraße dient dazu, den abendlichen und nächtlichen Abfahrtsverkehr aus der Tiefgarage zur Kisseleffstraße in Richtung Innenstadt zu leiten und so den Weinbergsweg und den Paul-Ehrlich-Weg vom Casinoverkehr zu entlasten (s. a. Kapitel 6).

6. Lärmimmissionen / Verkehrsführung

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen für die umliegende Wohnnachbarschaft und das Altenwohnheim „Tatjana-Gerdes-Haus“ wurde ein Lärmgutachten erstellt. Hierin wird der heutige Zustand mit den offenen, oberirdischen Stellplatzflächen der geplanten Tiefgaragenlösung gegenübergestellt. Für die Berechnungen des Planzustandes wurde im Sinne einer Maximalabschätzung die derzeitige Frequentierung der vorhandenen Stellplätze beibehalten und auf das erhöhte Stellplatzangebot hochgerechnet. Die Berechnungen ergeben, dass im Bereich des Tatjana-Gerdes-Hauses, trotz der angenommenen Höchstwerte, die Lärmimmissionen infolge der unterirdischen Unterbringung und des Wegfalls von Geräuschspitzen (Türenschnallen etc.), gegenüber dem Ist-Zustand, deutlich reduziert werden. Im Bereich „Paul-Ehrlich-Weg / Weinbergsweg“ findet tagsüber zwar eine leichte Verkehrserhöhung statt, da Fahrzeuge, die sonst über die Kisseleffstraße am Kaiser-Wilhelms-Bad vorbei zur Spielbank gefahren sind, künftig über den Paul-Ehrlich-Weg bzw. Weinbergsweg zur Parkgarage geleitet werden. Der abendliche und nächtliche Abfahrtsverkehr hingegen wird ausschließlich über die Kisseleffstraße in Richtung Innenstadt geleitet. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Anzahl der abends durch die Kisseleffstraße geführten Casinobesucher größer ist als die Anzahl der tagsüber über den Paul-Ehrlich-Weg bzw. Weinbergsweg zum Parkierungsbauwerk zusätzlich entstehenden Fahrten, wird die Situation für die Anwohner insgesamt verbessert. Weiterhin ergibt sich für diesen Bereich durch das neue Stellplatzangebot in der Parkgarage und den hierdurch bedingten Wegfall des Parksuchverkehrs eine weitere Lärminderung.

Da es sich bei der Tiefgarage um ein öffentliches Parkierungsbauwerk handelt, sind bei der Beurteilung der zulässigen Lärmimmissionen die Richtwerte der 16. BImSchV zugrunde zu legen. Die nach dieser Verordnung analog der Beurteilung von öffentlichen Parkplätzen geltenden Immissionsgrenzwerte für die Gebietsausweisung „Reines Wohngebiet bzw. Kurgebiet“ werden in jedem Fall eingehalten.

Durch die neue Verkehrsführung wird der Besucherverkehr für die Spielbank und das Kaiser-Wilhelms-Bad tagsüber aus dem Kurpark herausgehalten. Die tagorientierte Nutzung auf dem Vorplatz des Kaiser-Wilhelms-Bades durch Patienten und Kurgäste ist nicht vereinbar mit jeglicher verkehrlicher Nutzung auf dem Verbindungsweg zwischen Spielbank und Kisseffstraße. Die Vermeidung dieser intensiven Art der Störung trägt daher wesentlich zur Aufwertung des Kurparks in Bezug auf seine Erholungsfunktion bei.

7. Heilquellenschutz

Die bereits seit 1980 laufenden Bemühungen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe östlich des Kaiser-Wilhelms-Bades ein Parkdeck zu errichten, gehen einher mit dem Ziel, die Heilquellen als Voraussetzung für den Kurbetrieb zu sichern. Das geplante Parkdeck befindet sich im Heilquellenschutzgebiet und zwar in den Zonen II und III (Qualitative Zone) und in den Zonen B1 und B2 (Quantitative Zone). Aus diesem Grunde wurde seinerzeit vom Hessischen Landesamt für Bodenforschung (HLB) heute Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) gefordert, Untersuchungen des Baugrundes und der Wasserführung der oberflächennahen Schichten durchzuführen. Hierzu sollten 6 Bohrungen von je 6,0 m Tiefe angebracht werden. Die geforderte Untersuchung wurde 1982 entsprechend durchgeführt. Auf die gesonderte Abgabe eines hydrogeologischen Gutachtens konnte seitens des HLB verzichtet werden, da die hydrogeologischen Gegebenheiten in einem Heilquellenschutzgutachten des HLB von 1973 bereits ausführlich behandelt worden sind. Das ehem. Wasserwirtschaftsamt Friedberg, heute Staatliches Umweltamt Wiesbaden, wies jedoch darauf hin, dass eine Realisierung des Parkhauses nur über den Weg einer Ausnahmegenehmigung möglich sei und forderte als Entscheidungshilfe die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens. Daraufhin wurden in dem betroffenen Bereich weitere Sondierbohrungen und Grundwassermeßstellen niedergebracht und die Untergrundverhältnisse damit noch genauer erfasst. Aufgrund dieser Ergebnisse wurden vom HLB maximale Gründungstiefen festgelegt und zur möglichen Grundwasserhaltung Stellung genommen. Auf die sich hieraus ergebenden Auflagen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Sie sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens in die Baugenehmigung zu übernehmen. Das Staatliche Umweltamt Wiesbaden hat die vom HLB angegebenen Gründungstiefen übernommen und deren Festsetzung im Bebauungsplan gefordert, woraufhin die den Gründungstiefen entsprechenden Höhenkoten im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Höhenkote für den südlichen Eingriffsbereich liegt bei 155,50 m ü. NN, während die für den nördlichen Bereich etwas höher - bei 156,60 m ü. NN - festgelegt wird.

Für den Eingriff im Bereich der unterirdischen Verbindung zwischen Spielbank und Tiefgarage ist auf Anregung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie anhand von Bohrungen ein geeignetes Fachgutachten zu erstellen, um auch hier Gefährdungen für die Heilquellen auszuschließen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt.

Auf weitere, im Zusammenhang mit der Baumaßnahme zu beachtende Auflagen, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Weiterhin ist aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet, ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bei der Unteren Wasserbehörde eine Ausnahmezulassung zu beantragen.

Bad Homburg v. d. Höhe, 30.11.2001

gez. R. Wolters

.....
R. Wolters
Oberbürgermeister

gez. J. Hölz

.....
Jürgen Hölz
Fachbereichsleiter