

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße“;
1. Änderung

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung.....	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung	4
1.3	Planungs- und Standortalternativen	6
2	Verfahren.....	6
3	Bestand	7
3.1	Plangebiet.....	7
3.2	Umfeld	7
4	Planungsgrundlagen.....	8
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	8
4.2	Bestehendes Baurecht.....	8
4.3	Fachbelange und Fachplanungen	10
5	Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept.....	18
6	Planinhalte.....	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3	Bauweise	24
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
6.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	25
6.7	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	26
6.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
6.9	Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
6.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27
6.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
6.12	Bedingt aufschiebendes Baurecht.....	28
6.13	Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung	28
7	Umweltauswirkungen.....	29
7.1	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.....	29
7.2	Auswirkungen auf die Geräuschsituation.....	30
8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	33
9	Städtebauliche Kennwerte	34
9.1	Flächenbilanz	34
9.2	Kosten der Planung.....	34
10	Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften	34
B	Verzeichnis der GUTACHTEN zum Bebauungsplan.....	35

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49, 1. Änderung liegt im Stadtteil Dornholzhausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Abgrenzung der Saalburgstraße.
- Im Osten durch die westliche Abgrenzung der Hohemarkstraße (B 456).
- Im Süden durch die südliche Abgrenzung des Kälberstückswegs.
- Im Westen durch die Grenze der Flurstücke des Büroparks Dornholzhausen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung (Abbildung 1). Maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,7 ha und umfasst in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 7, Flur 30 und Flur 33, die im Folgenden aufgeführten Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung Bad Homburg, Flur 7, Flurstücks - Nr.:					
52/11	52/15	52/17	52/19*		
Gemarkung Bad Homburg, Flur 33, Flurstücks - Nr.:					
67/13	67/11	67/12	69/1	69/2	74/8
76/6	76/7	76/8	76/9	76/10	76/11
76/12	76/13	113/13	113/4*	113/7	113/8
113/12	113/15	113/16*	113/17*	135/33*	223/112
Gemarkung Bad Homburg, Flur 30, Flurstücks - Nr.:					
136/3*					

(* Flurstück liegt nur teilweise im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

1.2 Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung

Süd-westlich an den Knotenpunkt Saalburgstraße / Hohemarkstraße (PPR-Kreuzung) angrenzend befindet sich das ca. 14.600 qm große Grundstück der Firma Lilly Deutschland GmbH (Saalburgstraße 151-153). Das Grundstück liegt seit der Umsiedlung der Firma Lilly Deutschland GmbH im Jahre 2008 brach. Nun soll es einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im nördlichen Teil des Grundstückes sollen der neue Unternehmenssitz der Stadtwerke sowie zusätzliche Räumlichkeiten für die Nutzungen, die derzeit im Vereinshaus Dornholzhausen stattfinden, untergebracht werden. Auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes soll die bestehende, angrenzende Wohnbebauung ergänzt werden. Damit soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum, welches in Bad Homburg v.d.Höhe nur im geringen Umfang vorhanden ist, nachgekommen werden. Insgesamt soll damit ein durch Wohnen und verträgliches Gewerbe genutztes Gebiet entstehen, welches mit dieser Nutzungsmischung in direkter Nähe zum Ortskern eine Bereicherung des Stadtteils Dornholzhausen ermöglicht.

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 49 „Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße“, der am 30.06.1981 in Kraft getreten ist. Er setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Der Bebauungsplan Nr. 49 wird mit dem Ziel geändert, neben der angestrebten gewerblichen Nutzung (Stadtwerke), künftig auch Wohnen zu entwickeln. Hierzu soll das bisher festgesetzte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert werden.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Lilly Deutschland GmbH.
- Neuerrichtung eines Bürogebäudes der Stadtwerke Bad Homburg mit u.a. Betriebs-hof und Kundenzentrum.
- Schaffung von zusätzlichen Räumlichkeiten für die Nutzungen des Vereinshauses Dornholzhausen.

- Schaffung von Wohnraum entsprechend dem vorhandenen Bedarf und damit Stärkung des Wohnstandortes Dornholzhausen.
- Berücksichtigung der Belange von Stadtbild, Verkehr und Lärm.

Zur Umsetzung der beabsichtigten Entwicklung und damit einer Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Lilly Deutschland GmbH hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am 27.01.2011 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Der mit dem Aufstellungsbeschluss gefasste Geltungsbereich beinhaltet darüber hinaus die Flächen des „Büroparks Dornholzhausen“. Seitens der Eigentümerin der Gewerbeimmobilien bestehen Umnutzungsabsichten dahingehend, den südlichen Teil der bestehenden Bebauung abzureißen und in diesem Bereich neue Wohngebäude zu errichten. Da hier jedoch noch Abstimmungsbedarf zwischen der Eigentümerin und der Stadt besteht, wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nur für den Bereich des Betriebsgeländes der Firma Lilly Deutschland GmbH fortgeführt. Für den Bereich des Büroparks wird zu gegebener Zeit ein eigenständiges Änderungsverfahren (voraussichtlich Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung) durchgeführt.

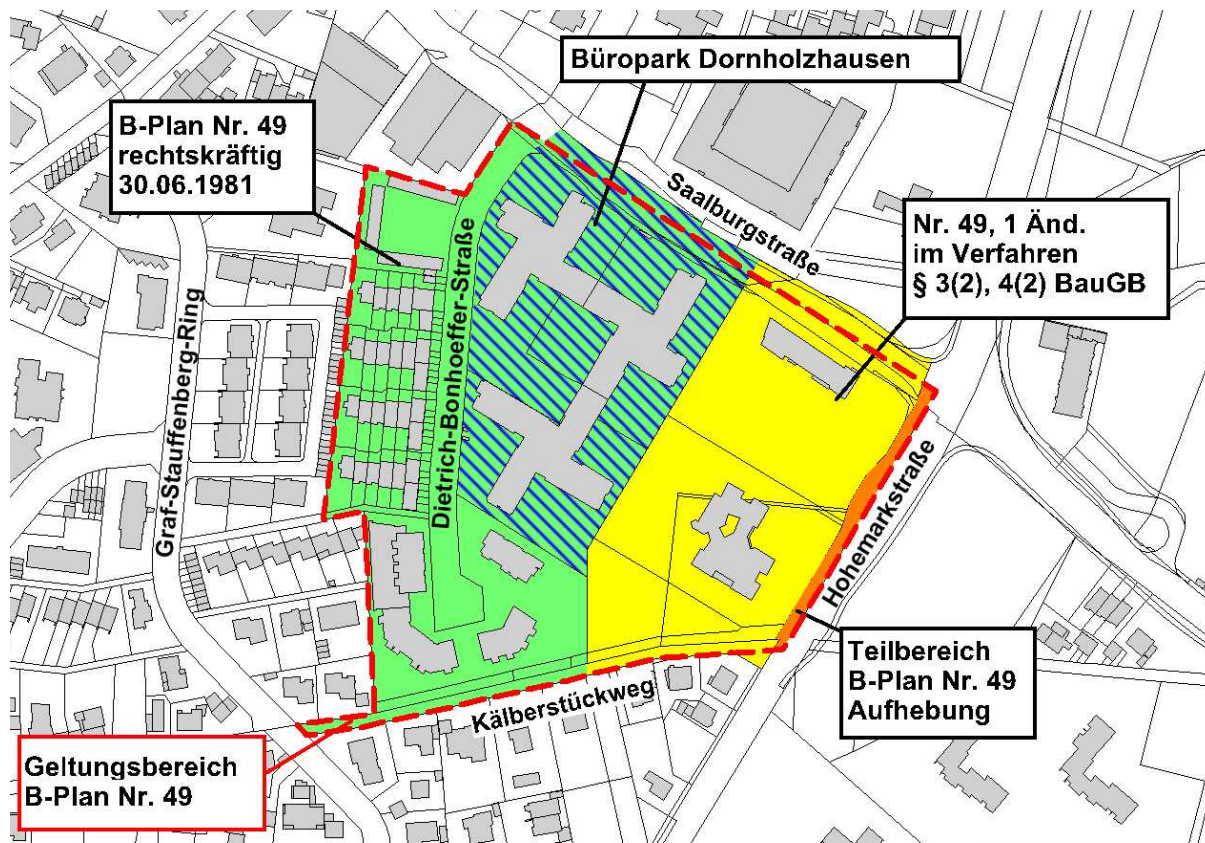


Abbildung 2: Übersicht Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 49

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen worden. Die Satzung über die Veränderungssperre ist am 12.03.2011 in Kraft getreten.

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Bestandsüberplanung und die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche im Siedlungsgefüge handelt, ist der Standort festgelegt.

Hinsichtlich möglicher Planungs- und Nachnutzungsalternativen wurden Varianten geprüft.

Eine ausschließlich gewerbliche Nachnutzung innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung des Umfeldes nicht angestrebt.

Weiterhin werden am Standort Dornholzhausen zusätzliche Büroflächen aufgrund des bestehenden Leerstandes des Büroparks Dornholzhausen sowie der geringen bzw. fehlenden Nachfrage nicht angestrebt.

Im Vorfeld der Planung wurden zudem Nachnutzungsoptionen im Rahmen der Überlegungen zur Standortsuche für den benötigten Neubau der Feuerwehr Dornholzhausen getätigt. Für den neuen Feuerwehrstandort wird hinsichtlich des Anforderungsprofils jedoch eine andere, geeignetere Fläche angestrebt.

Zudem ist es ein wesentliches städtebauliches Ziel, eine Nachnutzung der Liegenschaft zu etablieren, die sich in das bestehende Umfeld integriert und die bestehenden Bedarfe berücksichtigt. So wurde entsprechend der vorgenannten Entwicklungsziele ein städtebauliches Konzept für die Entwicklungen im Plangebiet erarbeitet (vgl. Kap. 5).

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- § 13a (1) Satz 1 BauGB: Mit dem Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen, disponiblen Flächen des ehemaligen Betriebs Lilly Deutschland GmbH angestrebt. Die Planung ist demnach als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.
- § 13a (1) Satz 2 BauGB:

Der Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 8.750 qm unterhalb der Obergrenze von 20.000 qm nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB.

Das geplante weitere Änderungsverfahren für den Bereich des Büroparks Dornholzhausen steht in einem gewissen sachlichen Zusammenhang (Umnutzung brachliegender Gewerbeimmobilien) mit dem vorliegenden Änderungsverfahren. Die Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beider Teilgebiete zusammenge-rechnet ergibt insgesamt ca. 17.820 m². Auch die Gesamtgrundfläche liegt unterhalb der Obergrenze von 20.000 qm nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB.

Ein enger sachlicher Zusammenhang mit zeitgleich in der Umgebung aufgestellten weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.

Nördlich der Saalburgstraße, in einer Entfernung von ca. 150 m, liegt der Geltungsbe-
reich der im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.15. Die Än-
derung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück der städtischen Kindertages-
stätte Dornholzhausen (Ricarda-Huch-Straße 1). Zielsetzung dieser Änderung ist es,
die überbaubare Fläche auf diesem Grundstück entsprechend des heutigen Bedarfes
der Kindertagesstätte neu zu definieren. Die Änderung dieses Bebauungsplanes tan-
giert nicht das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49.

- § 13a (1) Satz 4 BauGB: Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vor-
haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach
Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht
unterliegen, begründet.
- § 13a (1) Satz 5 BauGB: Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beein-
trächtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftli-
cher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzge-
setzes (BNatSchG).

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3)
BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist demnach nicht notwendig.
Gleichwohl werden die speziellen Umweltauswirkungen (insbesondere Lärmschutz und Ar-
tenschutz) der Planung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse sind unter Kap. 7 „Umwelt-
auswirkungen“ dargestellt.

3 Bestand

3.1 Plangebiet

Angrenzend an die Saalburgstraße und die Hohemarkstraße (B 456) liegt das ehemalige
Betriebsgelände der Firma Lilly Deutschland GmbH, bebaut mit zwei Bürogebäuden sowie
zugehörigen Stellplatzanlagen. Die beiden derzeit leerstehenden Gebäude umfassen eine
Bruttogeschossfläche von ca. 6.500 qm. Am Standort Dornholzhausen waren ehemals ca.
500 Beschäftigte tätig, davon ca. 150 Beschäftigte im Außendienst. Bei dem Betrieb handelt
es sich um ein pharmazeutisches Unternehmen, das am Standort Dornholzhausen neben
der Firmenleitung auch den Verkauf, das Marketing und Teile der Verwaltung angesiedelt
hatte. Seit der Umsiedlung der Firma Lilly Deutschland GmbH in die Werner-Reimers-Straße
im Jahre 2008 ist der Gebäudebestand ungenutzt.

3.2 Umfeld

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Büro-, Dienstleistungs- und Verwal-
tungsnutzungen des sogenannten „Büroparks Dornholzhausen“. Der Büropark ist gekenn-
zeichnet durch eine III- bis V-geschossige Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des
Büroparks erfolgt überwiegend von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Der Haupteingang liegt
an der Saalburgstraße.

Westlich des Büroparks sowie im Süden und Südwesten schließen sich an das Plangebiet
wohnbaulich genutzte Grundstücke an, die mit Einfamilienhausbebauung bis hin zu Ge-

schoßwohnungsbau bebaut sind. Diese sind über den Kälberstücksweg bzw. die Dietrich-Bonhoeffer-Straße erschlossen.

Nördlich der Saalburgstraße befinden sich ebenfalls Wohngebäude sowie das Vereinshaus Dornholzhausen, dem ein öffentlicher Parkplatz zur Saalburgstraße vorgelagert ist.

Entlang der Saalburgstraße / Lindenallee sind weiterhin das Wohnen ergänzende Nutzungen, wie bspw. Einzelhandels- und Gemeinbedarfseinrichtungen, vorhanden.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

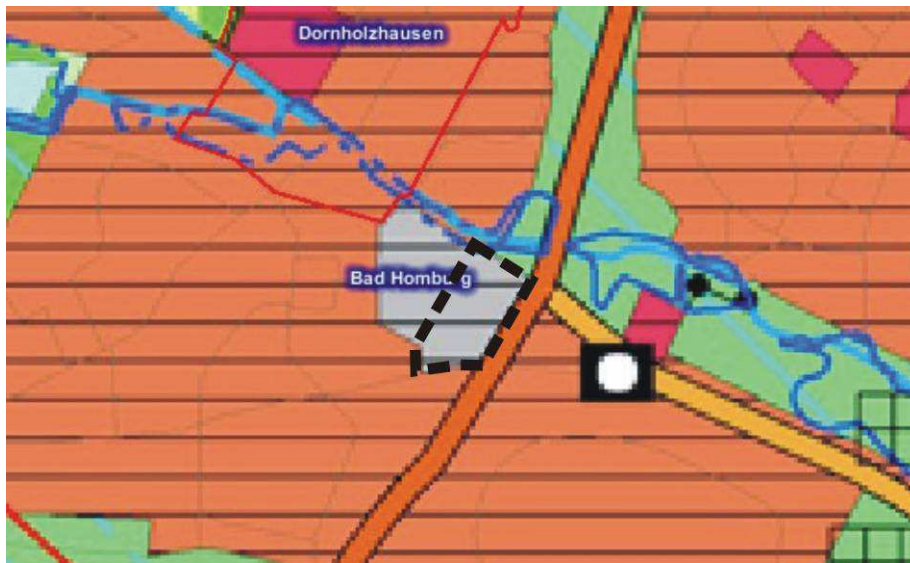


Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan

Der seit dem 17. Oktober 2011 wirksame Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar.

Mit der Planung, im gesamten Plangebiet der ersten Änderung eine Nutzungsmischung zu ermöglichen, ergibt sich eine Abweichung von der Darstellung des RegFNP.

Gemäß § 13a (2) BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Änderung des RegFNP in Form einer Anpassung der Darstellung des RegFNP (Änderung von gewerblicher in gemischte Baufläche) erfolgt nachgelagert. Der Regionalverband ist über die angestrebte Nutzungsänderung informiert und steht dieser Vorgehensweise nicht entgegen.

4.2 Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan Nr. 49 umfasst die gewerblichen Grundstücke an der Saalburgstraße und der Hohemarkstraße, den „Büropark Dornholzhausen“, die Dietrich-Bonhoeffer-Straße mit westlich und südlich angrenzender Wohnbebauung, den Kälberstücksweg sowie Teile der Verkehrsflächen der Saalburgstraße und der Hohemarkstraße (B 456).

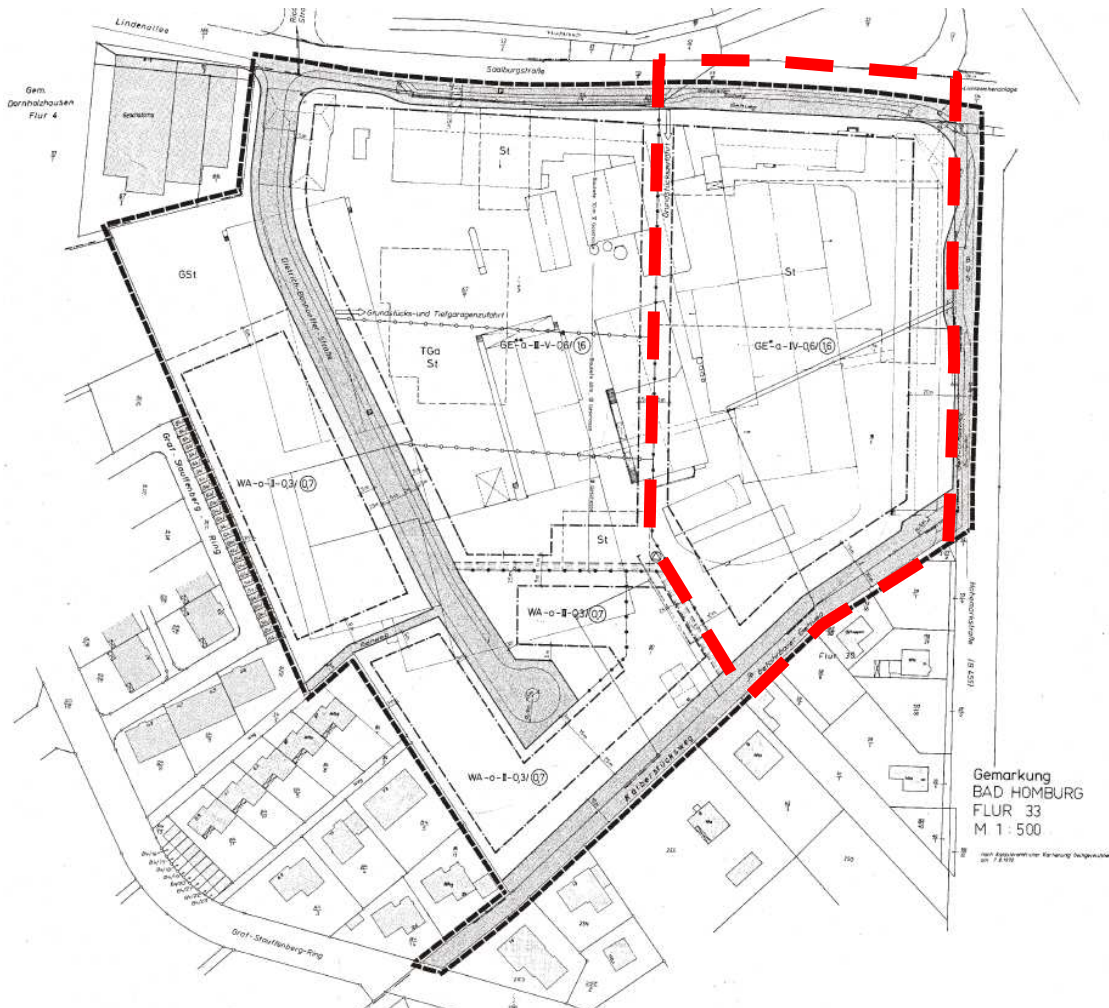


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 49

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 war seinerzeit im Wesentlichen die Neuordnung des Betriebsgeländes der ehemaligen Reifenfabrik Peters Pneu Renova („PPR“).

Überwiegende Teile des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. 49 als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen der Nutzungen festgesetzt. Die Flächen westlich und südlich angrenzend an die Dietrich-Bonhoeffer-Straße sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den in der Abbildung 4 markierten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49.

Süd-westlich des Plangebietes wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße bereits eine Wohnbebauung realisiert. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der „Büropark Dornholzhausen“, dessen Bestand in großen Teilen erhalten, jedoch in einem kleineren Teilbereich geändert werden soll. Der Bereich des Büroparks Dornholzhausen soll in einem eigenständigen Verfahren geändert werden. Diese Teilbereiche sind daher nicht von dem vorliegenden Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 betroffen.

Der Teilbereich östlich des Plangebietes, der im Bebauungsplan Nr. 49 die Flächen der Hohemarkstraße (B 456) als Verkehrsflächen festsetzt, wird aufgehoben, da eine planungsrechtliche Sicherung nicht länger erforderlich ist.

Weiterhin liegt eine kleine Teilfläche der Saalburgstraße (zwischen den Kreuzungen Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Hohemarkstraße) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung. Die Teilfläche ist in diesem Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, sie wird zur Abrundung in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 (Verkehrsfläche) einbezogen.

4.3 Fachbelange und Fachplanungen

4.3.1 Verkehr

Um die Belange des Verkehrs ausreichend zu berücksichtigen, wurde eine verkehrliche Untersuchung¹ erstellt. Diese betrachtet die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte.

Weiterhin dient die verkehrliche Untersuchung der Erhebung der Eingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.

Verkehrliche Anbindung

Die von der 1. Änderung betroffenen Flurstücke liegen südwestlich des Knotenpunktes Saalburgstraße / Hohemarkstraße (B 456) und sind verkehrlich von der Saalburgstraße sowie vom Kälberstücksweg erschlossen. Eine Erschließung von der Hohemarkstraße (B 456) ist aufgrund der Verkehrssicherheit und der Anbaufreiheit an Bundesstraßen nicht möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 49 setzt fest, dass Zufahrten entlang der Hohemarkstraße sowie entlang der Saalburgstraße in einem Abschnitt von 50 m gemessen von der Kreuzung zur Hohemarkstraße nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Kälberstücksweg. Dieser dient der Anbindung der südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Gewährleistung eines fließenden Verkehrsablaufes auf der Hohemarkstraße (B 456) ist der Kälberstücksweg als Sackgasse ausgebildet.

Der überwiegende Teil der geplanten Nutzungen auf dem ehemaligen Areal der Firma Lilly Deutschland GmbH soll von der Saalburgstraße erschlossen werden. Die interne Verkehrserschließung erfolgt über private Erschließungsflächen. Hierdurch wird ebenfalls der innen gelegene Bereich mit der geplanten Wohnbebauung an das städtische Straßennetz angebunden. Einzelne Wohnbaugrundstücke mit untergeordnetem Verkehrsaufkommen werden im Süden über den Kälberstücksweg erschlossen.

¹ IVV (2012): Fachgutachten Verkehr – Bebauungsplan Nr. 49 – 1. Änderung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Aachen.

Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Anhand der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt. Aufgrund des konkretisierten Planungsstandes (städtebauliches Konzept s. Kap. 5) erfolgte die Abschätzung anhand projektspezifischer Angaben. Weiterhin wurden ortsspezifische Werte aus der amtlichen Statistik bzw. aus vorliegenden Untersuchungen (z.B. Verkehrsentwicklungsplan Bad Homburg) übernommen sowie ggf. Standardwerte in Ansatz gebracht.

Anhand der vorliegenden Daten ergibt sich für die geplanten Nutzungen ein Gesamtverkehrsaufkommen von 918 Kfz-Fahrten/Tag. Diese Angabe bezieht sich auf einen normalen Werktag. An Wochenenden sind abweichende Verhaltensweisen zu erwarten. So liegt die Wegehäufigkeit der Einwohner niedriger, dagegen ist jedoch mit mehr Besucherfahrten zu rechnen. Die auf die Stadtwerke bezogenen Fahrten entfallen ganz oder zumindest größtenteils; im Vereinssaal ist an Wochenenden auch eine geringere Nutzung als an normalen Werktagen zu erwarten. An Samstagen ist insgesamt von rund 60 % und an Sonntagen von rund 50 % des normalen Werktagsaufkommens auszugehen. Daraus ergibt sich das Aufkommen im Wochenmittel (für die Berechnung des DTV) zu rund 800 Kfz-Fahrten pro Tag.

Von dem ermittelten Verkehrsaufkommen entfallen 294 Kfz-Fahrten/Tag auf die Nutzungen der Stadtwerke, 234 Kfz-Fahrten/Tag auf den geplanten Vereinssaal und 390 Kfz-Fahrten/Tag auf zukünftige Bewohner.

Ein vergleichbares Verkehrsaufkommen würde auch eine gewerbliche Nachnutzung des Lilly-Geländes, die nach dem Bebauungsplan Nr. 49 grundsätzlich möglich wäre, erzeugen.

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung im Plangebiet auf relevante Straßenabschnitte werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf Straßenabschnitten im Umfeld ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt.

Der Ist-Zustand 2009/2011 (Bestand vor Ort) zur Darstellung der bestehenden Verkehrsbelastung des Straßennetzes ergibt für die relevanten Abschnitte folgende Verkehrsbelastungen:

Tabelle 2: Analyse-Nullfall 2009/2011 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Lindenallee (Dornholzhäuser Str. bis D.-Bonhoeffer-Str.)	7.100
Saalburgstraße (D.-Bonhoeffer-Str. bis B 456)	7.500
Saalburgstraße (B 456 bis Polizeipräsidium)	17.700
Hohemarkstraße (südlich Saalburgstraße)	17.700
Saalburgchaussee (nördlich Saalburgstraße)	23.900

Der Prognose-Nullfall 2020 berücksichtigt die Entwicklung im Umfeld des Plangebietes ohne die Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Ebenfalls wird im Prognose-Nullfall auch davon ausgegangen, dass das ehemalige Lilly-Gelände ungenutzt bleibt sowie der angrenzende Büropark Dornholzhausen weiterhin nur zu rund 45 % ausgelastet ist. Obwohl nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung des Lilly-Geländes sowie eine Volllauslastung des Büroparks² möglich wäre, wird nicht damit gerechnet, dass sich die Auslastung der Büroflächen in den nächsten Jahren wieder erhöht. Für den Prognose-Nullfall 2020 wurden folgende Belastungen für die benachbarten Straßenabschnitte ermittelt:

Tabelle 3: Prognose-Nullfall 2020 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag]
Lindenallee (Dornholzhäuser Str. bis D.-Bonhoeffer-Str.)	7.100
Saalburgstraße (D.-Bonhoeffer-Str. bis B 456)	7.500
Saalburgstraße (B 456 bis Polizeipräsidium)	18.550
Hohemarkstraße (südlich Saalburgstraße)	18.850
Saalburgchaussee (nördlich Saalburgstraße)	26.600

Anhand der erstellten Abschätzung des durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ergibt sich im Prognose-Planfall 2020 folgende Verkehrsbelastung auf den relevanten Straßenabschnitten:

² Erfolgt eine planungsrechtliche Änderung dieses Bereiches so wird in diesem Kontext auch eine Überprüfung der verkehrlichen Situation erforderlich.

Tabelle 4: Prognose-Planfall 2020 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag]	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Lindenallee (Dornholzhäuser Str. bis D.-Bonhoeffer-Str.)	7.200	+100 [1,4 %]
Saalburgstraße (D.-Bonhoeffer-Str. bis Zufahrt Plangebiet)	7.600	+100 [1,3 %]
Saalburgstraße (Zufahrt Plangebiet bis B 456)	8.200	+700 [9,3 %]
Saalburgstraße (B 456 bis Polizeipräsidium)	18.850	+300 [1,6 %]
Hohemarkstraße (südlich Saalburgstraße)	19.200	+350 [1,9 %]
Saalburgchaussee (nördlich Saalburgstraße)	26.700	+100 [0,4 %]

Durch die Planung und die angestrebte Nachnutzung des Betriebsgeländes der Firma Lilly Deutschland GmbH wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Ist-Zustand unter Berücksichtigung der bestehenden Leerstände im Plangebiet sowie des Büroparks Dornholzhäuser erhöhen. An allen Straßenabschnitten ist jedoch eine Verkehrszunahme von weniger als 10 % bzw. überwiegend von weniger als 2 % zu erwarten.

Eine Erhöhung des mit der Neuplanung verbundenen Verkehrsaufkommens gegenüber dem bereits planungsrechtlich zulässigen oder dem durch die ehemalige Nutzung der Firma Lilly Deutschland GmbH erzeugten Verkehrsaufkommen ist jedoch nicht zu erwarten.

Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bereich des Plangebietes überprüft.

Für die geplante Anbindung des Plangebietes an die Saalburgstraße wurde der Nachweis der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit als unsignalisierte Einmündung geführt. Ergebnis ist, dass im Prognose-Planfall eine gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe "B" nach HBS 2001/09³) auch ohne eine Veränderung der Straßenraumaufteilung in der Saalburgstraße gegeben ist. Die zu erwartenden Rückstaulängen können im vorhandenen Straßenraum aufgenommen werden. Der geplante Anschluss ist ausreichend leistungsfähig.

Für den angrenzenden signalisierten Knotenpunkt der B 456 Saalburgchaussee / Hohemarkstraße ("PPR-Knoten") ergibt sich, dass bereits unter der Belastungssituation des Prognose-Nullfalls und bei Beibehaltung des heutigen Ausbauzustandes die Kapazität auf dem Rechtsabbieger von der Saalburgstraße aus Richtung Dornholzhäuser in die Hohe-

³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2009): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) – Ausgabe 2001 – Fassung 2009; Köln.

markstraße in Richtung Oberursel überschritten wird (Qualitätsstufe⁴ "F" nach HBS 2001/09) und damit die Leistungsfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Dadurch sind erhebliche Rückstaulängen zu erwarten, welche über die geplante Einfahrt zum Plangebiet hinaus reichen würden. Die zusätzliche Belastung im Prognose-Planfall führt zu einer weiteren Erhöhung des Rückstaus sowie der Wartezeiten, wobei darauf hinzuweisen ist, dass grundsätzlich auch im Prognose-Nullfall aus den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 noch eine Erhöhung der Verkehrsmengen aus dem Plangebiet möglich wäre.

Im November 2011 wurden zur zeitnahen Verbesserung der Leistungsfähigkeit gerade in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden Planungsvarianten für den Knotenpunkt B 456 Saalburgchaussee / Saalburgstraße ("PPR-Knoten") erstellt, die in einer gutachterlichen Stellungnahme⁵ geprüft wurden. Die in der Stellungnahme aufgezeigten Maßnahmen sind als Zwischenlösungen (Interimsvarianten) einzustufen. Die favorisierte Variante sieht den Umbau des Rechtsabbiegers von der Saalburgstraße in die Hohemarkstraße als „Freier Rechtsabbieger“ (d.h. vorfahrts geregelt) und eine zweistreifige Zusammenführung / Verflechtung der Verkehre von der Saalburgchaussee – Hohemarkstraße bis zur Querung des Kälberstückswegs vor. Unter Ansatz dieser Variante sowie geänderter Freigabezeiten der Lichtsignalanlagen kann eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit erzielt werden (Qualitätsstufe "D" nach HBS 2001/09). Unter Ansatz der zusätzlichen Verkehrsbelastung der geplanten Nutzungen im Plangebiet kann daher eine Beibehaltung der Qualitätsstufe „D“ erreicht werden. Damit ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben. Unter Ansatz dieser Variante ist eine Überstauung der geplanten Einmündung im Regelfall nicht zu erwarten. Die erforderlichen Schritte zur Umsetzung der Maßnahme sind eingeleitet worden (Magistratsvorlage DS Nr. SV 427-1), s.d. damit zu rechnen ist, dass ein Umbau im Jahre 2013 erfolgen wird.

Ohne einen Umbau des Knotenpunktes ist unabhängig von der Entwicklung im Plangebiet ein erheblicher Rückstau auf der Saalburgstraße zu erwarten, der über die Einfahrt zum Plangebiet hinaus reichen wird. Sollte daher bis zur Umsetzung der städtebaulichen Planung im Plangebiet kein Umbau des "PPR-Knotens" realisiert worden sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Einfahrt zum Plangebiet an der Saalburgstraße von Rückstau freigehalten wird. Empfohlen wird die Markierung einer Wartelinie sowie die Beschilderung mit "Bei Rot hier halten" in der Zufahrt aus Richtung Dornholzhausen.

Fuß- und Radwege / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Sowohl in der nördlich gelegenen Saalburgstraße als auch im südlichen Kälberstücksweg sind beidseitig Fußwege angelegt. Auch alle weiteren in der Umgebung vorhandenen Straßenzüge Richtung Dornholzhausen weisen beidseitige Fußwege auf. Im Zuge der Planung ist es zudem vorgesehen eine ergänzende Fußwegeverbindung durch das Plangebiet zwischen Saalburgstraße und Kälberstücksweg zu schaffen. Diese wird durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert.

⁴ Nach HBS 2011/09 gibt es die fünf Qualitätsstufen „A“ bis „F“, von denen „A“ die beste Stufe und „F“ die schlechte Stufe darstellen. Ab Stufe „F“ ist ein Knotenpunkt als nicht mehr leistungsfähig einzustufen.

⁵ Schüller-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (11/2011): Gutachterliche Stellungnahme zu Planungsvarianten am KP B 456 Saalburgchaussee / Saalburgstraße (PPR) in Bad Homburg; Frankfurt / Main.

Separate Radwege sind in den umliegenden Straßenzügen nicht vorhanden. Grundsätzlich können die bestehenden Fahrbahnen von den Radfahrern mitbenutzt werden.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 1 und 11 (Haltestelle Lindenallee in einer Entfernung von ca. 250 m) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

4.3.2 Immissionsschutz

Die Belange des Lärmschutzes⁶ werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und umfassend unter dem Kapitel Auswirkungen der Planung behandelt (vgl. Kap. 7.2).

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungstrassen in den angrenzenden Verkehrsflächen an alle Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Damit ist eine ausreichende Ver- und Entsorgung sichergestellt. Neue Anforderungen an die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht.

Das anfallende Abwasser kann den Mischwasserkanälen in der Saalburgstraße und im Kälberstücksweg zugeführt werden. Bestehende Anschlussleitungen sind hierfür zu nutzen. Das auf den Grundstücken gesammelte Niederschlagswasser kann gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, inwieweit Erfordernisse für Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser erforderlich sind (vgl. Hinweis im Bebauungsplan).

Ein Anschluss an die Abwasserleitungen in der Hohemarkstraße ist nicht vorgesehen.

Für eine ausreichende Stromversorgung des Plangebietes sind für die jeweiligen Teilbereiche des Plangebietes zusätzliche Transformatoren erforderlich. Verschiedene Anlagenstandorte konnten bereits mit dem Versorgungsträger SYNA GmbH besprochen, jedoch nicht abschließend abgestimmt werden, da diese noch von der konkreten Planung abhängig sind. Die jeweiligen Standorte sind im Rahmen der Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

Um die Belange der Energieversorgung des Plangebietes auch vor dem Hintergrund des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung ausreichend zu berücksichtigen, wurde ein Energiekonzept⁷ erarbeitet.

Im Rahmen dieses Energiekonzeptes wurden verschiedene Varianten zur Wärme- bzw. Kälteversorgung, ausgelegt auf den zu erwartenden Wärmebedarf und -verbrauch der geplanten Nutzungen sowie bestehender Nutzungen im Umfeld, geprüft und vergleichend gegenüber gestellt. Entscheidungskriterien waren neben wirtschaftlichen und technischen Aspekten auch der Primärenergieaufwand sowie die resultierenden Luftschadstoffemissionen. Im Ergebnis empfiehlt das Energiekonzept eine Versorgung des Plangebietes mittels eines Erdgas-Blockheizkraftwerkes (BHKW), da diese Variante niedrige Wärme-/Kältekosten für die

⁶ FIRU GfI mbH (02/2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49; Kaiserslautern.

⁷ Ing. Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH (03/2012): Energiekonzept für den Bebauungsplan Nr. 49: „Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße“ (Ehemaliges Lilly-Areal) der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Offenbach.

Verbraucher sowie geringe CO₂- und Luftschadstoffemissionen erzielt und ein stufenweiser Ausbau entsprechend des Bedarfs möglich ist. Ggf. können auch Nutzungen im Umfeld des Plangebietes einbezogen werden.

Eine verbindliche Sicherung der Ergebnisse des Konzeptes durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan lässt sich nicht hinreichend begründen. Die Umsetzung der Ergebnisse des Energiekonzeptes ist wesentlich von der vertraglichen Sicherung durch potentielle Kunden abhängig. Eine technische Ausarbeitung des Konzeptergebnisses erfolgt daher im Rahmen der hochbaulichen Planungen.

Die für die Errichtung eines Erdgas-BHKW erforderliche Fläche ist innerhalb des Baukörpers der Stadtwerke vorgesehen. Eine Sicherung durch die Festsetzung entsprechender Fläche für Versorgungsanlagen ist daher nicht notwendig.

4.3.4 Soziale Infrastruktur

Die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes geplante Wohnbebauung, vorrangig im südlichen Teil des Plangebietes, ermöglicht den Zuzug von Familien mit Kindern, so dass mit mehr Schulkindern und einem Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder (Krippe, Kindergarten und Hort) zu rechnen ist.

Auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes wird der zusätzliche Betreuungsbedarf im Kindertagesstättenbereich (Krippe, Kindergarten und Hort) auf mindestens rd. 20 Betreuungsplätze geschätzt. Neben dem Bedarf durch die Wohnbebauung auf dem ehem. Areal der Fa. Lilly Deutschland GmbH besteht laut den Erhebungen der Jugendhilfeplanung der Stadt Bad Homburg auch weiterer Versorgungsbedarf für die Gebiete der benachbarten Schulbezirke der Grundschule Kettler-Franke-Schule und Landgraf-Ludwig-Schule. Darüber hinaus werden ggf. weitere Bedarfe im Kontext einer Teil-Umnutzung des Büroparks Dornholzhausen zu Wohnen entstehen.

Derzeit ist die Betreuung der Kinder über verschiedene Einrichtungen und Gebäude im Stadtteil Dornholzhausen verteilt. Es werden aktuell verschiedene Standorte in Dornholzhausen geprüft bzw. bereits entwickelt, die Raum bieten für die weitere Entwicklung der Kinderbetreuung:

- das bisherige Grundstück der Feuerwehr Dornholzhausen in der Valkenierstraße ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Grundschule nach aktueller Planung für die Abdeckung der Nachfrage an Schulkindbetreuung vorgesehen.
- der städtische Kindergarten an der Ricarda-Huch-Straße wird durch den geplanten Ersatzneubau Raum für ggf. eine weitere Gruppe (Krippe) bieten.
- Zur Abdeckung des weiteren Bedarfs an Kindergarten- und Krippenplätzen wird die Errichtung einer neuen, zusätzlichen Einrichtung geprüft, die die Versorgung der Gebiete der Schulbezirke Dornholzhausen, und auch Kettler-Franke-Schule und Landgraf-Ludwig-Schule sichert.

In den kommenden Jahren wird der steigende Bedarf an Betreuungseinrichtungen damit Berücksichtigung finden.

Die Grundschule Dornholzhausen ist laut Schulträger in Bezug auf ihre Kapazitäten bereits annähernd ausgelastet. Sowohl durch die erwarteten Zuzüge von jungen Familien auf dem ehem. Areal der Fa. Lilly Deutschland GmbH als auch durch die hiervon unabhängige im Entwurf des Schulentwicklungsplans 2012 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist mit einem Zuwachs an Schulkindern zu rechnen, so dass hier ebenfalls Handlungsbedarf besteht. Der Hochtaunuskreis als Schulträger und die Stadt Bad Homburg v.d.H. stehen in Kontakt, um die Möglichkeiten einer Verbesserung der Kapazitäten der Grundschule zu erörtern.

4.3.5 Altlasten

Die Fläche des ehem. Lilly Deutschland GmbH Standortes wird in der hessischen Altflächendatei unter der Schlüsselnummer 434.001.010.001.679 – „Ehem. Reifenfabrik Peters Pneu“ – Saalburgstraße 151-161 – als Altfläche (Altablagerung, Altstandort) geführt. Das Grundstück ist u. U. durch altlastenrelevante Betriebe gewerblich genutzt worden (unter anderem eine Autoreifenproduktion und -aufarbeitung).

Aufgrund dessen sowie zur Klärung möglicher umwelttechnischer Baugrundrisiken und zur Prüfung der generellen Bebaubarkeit wurde das Grundstück gutachterlich untersucht und bewertet. Das Gutachten⁸ kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine erheblichen Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen, die der geplanten Nachnutzung entgegenstehen. Trotz dieser Ergebnisse wird ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass aufgrund der Vornutzung punktuelle Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können und aufgrund dessen auch auf eine Entnahme von Grundwasser zu Bewässerungszecken verzichtet werden sollte.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt zudem der Hinweis vorgebracht, dass im Jahre 1990 seitens des ehemaligen Wasserwirtschaftsamtes Friedberg Untersuchungen des Untergrundes verlangt wurden, auf deren Forderung jedoch nach Umsetzung der Baumaßnahme im Jahre 1994 (Büroneubau) seitens des Landrats des Hochtaunuskreises verzichtet wurde. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen. Dem entsprechend wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.6 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind mit Flurabständen von bis zu 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) so beschaffen, dass für den Bau von Fundamenten, Tiefgaragen, Kellern usw. ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁸ Dr. Hug Geoconsult GmbH (09/2011): Lilly-Gelände (ehemals Reifenfabrik PPR) Bad Homburg Dornholzhausen B-Plan Nr. 49 – Erkundung der Liegenschaft Geo- und umwelttechnische Untersuchung / Baugrunderkundung; Oberursel.

4.3.7 Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes. Östlich an das Plangebiet grenzt die Zone D / quantitativ des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgelegten Schutzgebietes der anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d.Höhe an.

Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

4.3.8 Landschaft und Naturschutz

Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbands Frankfurt (UVF) vom März 2001 wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet.

Als Entwicklungsziele bzw. Regelungen und Maßnahmen sind im Plangebiet der Erhalt der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991 – dargestellt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird diesem Entwicklungsziel entsprochen.

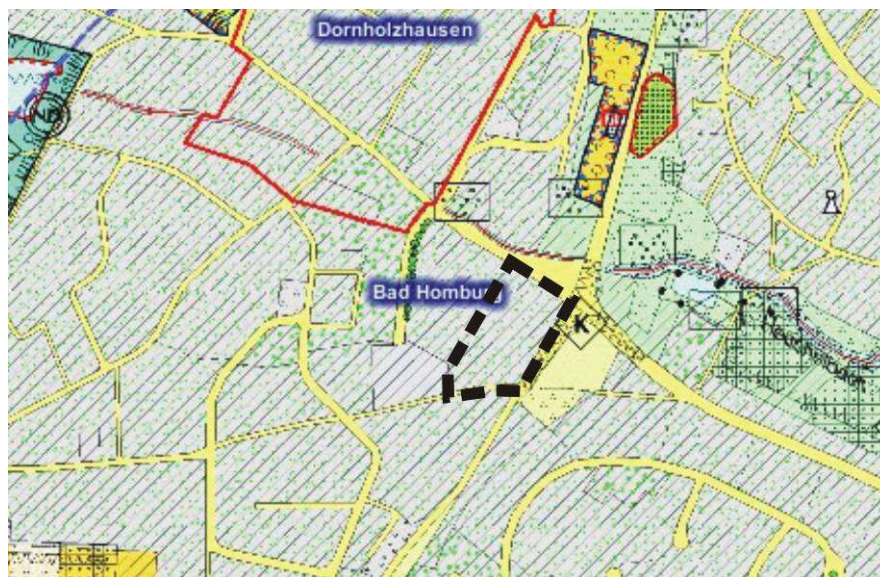


Abbildung 5: Landschaftsplan des UVF

5 Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept

Die Lage des Plangebietes am Entree zu Dornholzhausen und am sogenannten PPR-Knoten (B 456 / Saalburgstraße) mit seiner verkehrlichen Belastung sind wesentliche Planungsparameter, die auf städtebaulicher Ebene zu berücksichtigen sind und den Detaillie-

rungsgrad der Planung bestimmen. Es ist daher ein städtebauliches Konzept⁹ erstellt worden, das dies berücksichtigt und die angestrebte Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf umsetzt. Das Konzept ist Grundlage für die Entwicklung und die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes.



Abbildung 6: Übersichtsplan städtebauliches Konzept

⁹ GHP Architekten (04/2012): Städtebauliches Konzept, Oberursel.

Das städtebauliche Konzept sieht für das ehemalige Areal der Firma Lilly Deutschland GmbH in Bezug auf die Nutzung eine Mischung aus Wohnen, Büro, Dienstleistung und Gemeinbedarf vor. Es sollen neben einem Neubau für die Stadtwerke auch städtische Wohnungen, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Stadthäusern entwickelt werden.

Durch die vorgesehene Bebauungsstruktur, d.h. die Lage und Höhe der Bebauung soll insbesondere auch der Lage am „Eingang“ zum Stadtteil Dornholzhausen mit der PPR-Kreuzung und den Anforderungen durch die Verkehrslärmbelastung Rechnung getragen werden. Es ist daher eine durchgehende 3- bis 4-geschossige Bebauung entlang der Saalburgstraße und der Hohemarkstraße vorgesehen, die einerseits den Kreuzungsbereich der PPR-Kreuzung neu definiert und zugleich den innen liegenden Bereich, u.a. vor Verkehrslärmeinwirkungen, schützt. Für den Innenbereich wird eine Bebauungsstruktur gewählt, die einen Übergang zur umliegenden Wohnbebauung am Kälberstücksweg sowie an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße schafft.

Im Norden des Plangebietes ist das Betriebsgebäude der Stadtwerke Bad Homburg geplant. Die Lage an der Saalburgstraße / Ecke Hohemarkstraße ermöglicht eine angemessene Außenwirkungen und -repräsentierung und gestaltet somit den Eingangsbereich des Stadtteils neu. Der geplante Neubau soll viergeschossig (zzgl. Staffelgeschoss) sein und neben Büroräumen, Werkstätten, Lagerflächen, ca. 6 Betriebswohnungen auch ein Kundenzentrum enthalten.

Neben den Nutzungen der Stadtwerke sollen im südlichen Teil des Gebäudekomplexes zudem zusätzliche Räumlichkeiten für das Vereinshaus Dornholzhausens untergebracht werden („städtischer Riegel“). Es sollen u.a. ein großer Saal, eine Küche sowie Übungs- und Abstellräume für Vereine geschaffen werden. Weiterhin sollen in den Gebäudekomplex Lageräume für das Gotische Haus integriert werden. In der Summe wird für die Nutzungen des Vereinshauses und das Gotische Haus eine Nutzfläche von ca. 1.000 qm benötigt. In dem Gebäudekomplex sind darüber hinaus noch ca. 20 bis 25 Wohnungen, z.B. für städtische Mitarbeiter, geplant.

Die Stellplätze für die vorgenannten Nutzungen sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, die gemeinsam genutzt werden kann.

Südlich angrenzend an den Neubau der Stadtwerke ist eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und Stadt- bzw. Reihenhäusern geplant.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anordnung der Mehrfamilienhausbebauung als dreigeschossigen Wohnriegel (zzgl. Staffelgeschoss) entlang der Hohemarkstraße (B 456) sowie als Solitärgebäude am westlichen Rand des Plangebietes vor. In der Summe sollen ca. 24 Wohneinheiten entstehen.

Ca. 28 Stadt- bzw. Reihenhäuser sind zwischen dem Wohnriegel an der Hohemarkstraße und dem „Büropark Dornholzhausen“ geplant. Davon sind mittig im Plangebiet, angeordnet in drei Reihen, ca. 18 Stadthäuser mit nach Süden orientierten privaten Freibereichen und jeweils einer Wohneinheit vorgesehen. Nördlich des Kälberstückswegs sind zwei Zeilen aus vier bzw. sechs Reihenhäusern ebenfalls mit jeweils einer Wohneinheit geplant. Die Reihen-

und Stadthäuser sind als maximal zweigeschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) vorgesehen.

Die Erschließung der Wohnbebauung soll über gebietsinterne, private Erschließungsstraßen bzw. Fußwege mit Anschluss an die Saalburgstraße erfolgen. Eine untergeordnete Anbindung erfolgt über den Kälberstücksweg, so dass auch eine fußläufige Durchquerung des Plangebietes möglich ist.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sollen überwiegend in einem Parkdeck untergebracht werden, welches sich unterhalb der geplanten Stadthäuser erstreckt.

Zusätzlich sind im Süden des Plangebietes über den Kälberstücksweg erschlossen weitere ca. 20 ebenerdige, den Reihenhäusern zugeordnete Stellplätze, geplant.

6 Planinhalte

Die Planungsziele sollen im Wesentlichen erreicht werden durch:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
- Festsetzungen zu Lärmschutz und zu grünordnerischen Maßnahmen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des ehemaligen Lilly Deutschland GmbH-Geländes ist im Bebauungsplan Nr. 49 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nunmehr wird die Gesamtfläche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um dem Entwicklungsziel einer Nutzungsmischnutzung aus Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe, Büro und Dienstleistung zu entsprechen.

Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des im Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Bad Homburg¹⁰ definierten, nahegelegenen Nahversorgungsbereiches an der Lindenallee von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig, da sie dem angestrebten Gebietscharakter des Plangebietes mit einer Mischung aus Gewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen entgegenstehen und aufgrund ihres teils großen Flächenverbrauchs sowie des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens städtebaulich im Plangebiet nicht sinnvoll sind.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund der Lage des Mischgebietes angrenzend an bestehende Wohnnutzungen sowie der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO.

¹⁰ Stadt Bad Homburg / Junker & Kruse: Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in Bad Homburg; Bad Homburg / Dortmund, 20.09.2005.

Die Differenzierung in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 bezieht sich nicht auf die Art der Nutzung nach § 6 BauNVO, sondern im Wesentlichen auf das Maß der baulichen Nutzung. Bei einer Beurteilung der erforderlichen Durchmischung der verschiedenen Nutzungen im Mischgebiet ist daher das gesamte Mischgebiet (MI 1 und MI 2) zu betrachten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO und ist identisch mit der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Die z. T. erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO sind notwendig, um die städtebauliche verdichtete Nachnutzung unter Berücksichtigung der für die Nutzungen erforderlichen privaten Erschließungsflächen (Grundstückszufahrten, gebietsinterne Erschließung) sowie Stellplätze und Tiefgaragen umsetzen zu können. Dadurch werden die sonst i. d. R. öffentlichen Erschließungsflächen Bestandteil des Baugrundstückes und sind als vollbefestigte Flächen auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke (vgl. Kap. 6.9 und 6.10) wird die Mehrversiegelung teilweise ausgeglichen bzw. dieser entgegengewirkt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist nach dem bisherigen städtebaulichen Konzept eine Geschossfläche von in der Summe ca. 15.850 qm geplant. Damit unterschreitet das städtebauliche Konzept die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 zulässige Geschossfläche (GF) von insgesamt ca. 23.330 qm (GFZ 1,6).

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird im Mischgebiet MI 1 die GFZ abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 1,6 festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 wird hingegen eine GFZ von 1,2 entsprechend der Obergrenze von § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ ist zum einen erforderlich, um die Stadteingangssituation und das Nebenzentrum Dornholzhausen an dem prägnanten Verkehrsknotenpunkt „PPR-Knoten“ zu betonen.

Zum anderen ist die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ zur Optimierung des Lärmschutzes erforderlich. Das Lärmschutzkonzept für den Bebauungsplan sieht als tragendes Element die Abschirmung von ruhigen Bereichen durch Gebäuderiegel mit entsprechender Höhenentwicklung vor. Die besondere Lage des Grundstücks als Eckgrundstück an zwei stark befahrenen Straßen und die notwendige Abschirmung der Bebauung im MI 2 vor Emissionen des geplanten Betriebshofes der Stadtwerke im MI 1 erfordern in der konkreten Örtlichkeit eine Riegelbebauung an drei Seiten des MI 1 (Norden, Osten und Süden). Aufgrund der geringen Tiefe des Baugebietes und der Anforderungen der geplanten Nutzungen an die Grundrissgestaltung setzt eine den Lärmschutzanforderungen gerecht werdende Höhenentwicklung die abweichend festgesetzte GFZ von 1,6 voraus. Um trotz der erhöhten Geschossflächenzahl und der dadurch möglichen baulichen Entwicklung innerhalb des Mischgebietes MI 1 den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insb. aus-

reichende Belichtung und Belüftung) gerecht zu werden, erfolgt eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Durch das Bebauungskonzept können auch im Mischgebiet MI 1 attraktive Wohnverhältnisse erreicht werden. Dies beinhaltet die Belichtung der Wohnungen von zwei Seiten, eine Besonnung entweder von Süden oder von Osten und Westen sowie von der Lärmseite abgeschirmte Außenwohnbereiche an der Süd- oder Westseite der Gebäude.

Eine Beeinträchtigung der Anforderungen des Verkehrs ist ebenfalls aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 sowie nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens nicht zu erwarten (vgl. Kap. 4.3.1).

Zahl der Vollgeschosse

Nach dem städtebaulichen Konzept sind im Kreuzungsbereich der B 456 / Hohemarkstraße eine bis zu IV-geschossige Bebauung sowie entlang der Hohemarkstraße (B 456) eine bis zu III-geschossige Bebauung geplant. Im Innenbereich des Plangebietes ist eine niedrigere Bebauung mit II bis III Vollgeschossen vorgesehen. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird daher differenziert entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Abbildung 6) definiert.

Entlang der Saalburgstraße wird die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49 von bis zu IV Vollgeschossen beibehalten. Jedoch wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie zur Regulierung der Dichte im Mischgebiet MI 1 die Zahl der Vollgeschosse im Bereich des geplanten Betriebshofes der Stadtwerke auf I Vollgeschoss begrenzt.

Im Mischgebiet MI 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf II bzw. III Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch wird eine Abstufung der Zahl der Vollgeschosse in Richtung der bestehenden überwiegend II-geschossigen Wohnbebauung entlang des Kälberstückswegs umgesetzt.

Da bei der planungsrechtlichen Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse die Definitionen der hessischen Bauordnung (HBO) maßgeblich sind, gelten die geplanten Staffelgeschosse im baurechtlichen Sinne nicht als Vollgeschosse und sind daher bei der Zahl der Vollgeschosse nicht zu berücksichtigen.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nach dem städtebaulichen Konzept handelt es sich bei den geplanten Tiefgaragengeschossen ausnahmslos um unterirdische, in das Gelände integrierte, begrünte oder durch die Hauptgebäude überbaute Garagengeschosse. Daher sind durch die Geschossflächen der Garagengeschosse keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Da aufgrund ggf. erforderlicher Geländemodellierungen jedoch im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Garagengeschoss nicht zweifelsfrei als Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, sondern als Vollgeschoss anzusehen ist, werden vorsorglich Sonderregelungen für Garagengeschosse gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO / § 21a (1) und (4) BauNVO) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird über die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen in m über NN geregelt und orientiert sich am städtebaulichen Konzept.

Dies bedeutet, dass in Bezug auf die absolute Gebäudehöhe im Bereich des Knotenpunktes eine bis zu 17,7 m hohe Bebauung entsteht, die sich an der benachbarten Bebauung des Büroparks Dornholzhausen orientiert. Die Bebauung staffelt sich nach Süden entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bis auf eine Höhe von 13,5 m ab.

Entlang der Saalburgstraße sowie der Hohemarkstraße (B 456) wird zudem eine Mindesthöhe baulicher Anlagen von 221,5 m ü. NN festgesetzt. Hierdurch werden zum einen die Baufluchten im Bereich eines wichtigen Verkehrsknotenpunktes sowie die Ecksituation betont. Weiterhin wird durch die vorgegebene Mindesthöhe den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen, da durch die höhere Bebauung entlang der Hohemarkstraße (B 456) und der Saalburgstraße eine Abschirmung der dahinterliegenden niedrigeren Bebauung vor den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs erzielt wird.

6.3 Bauweise

Im Mischgebiet MI 1 wird entsprechend der angestrebten Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m in der offenen Bauweise ermöglicht.

Entlang der Hohemarkstraße wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass zum einen eine eigentumsrechtliche Teilung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung erfolgen kann und zum anderen der geplante Verbindungsbau an den Neubau des städtischen Riegels ermöglicht. Durch die geschlossene Bauweise wird es ermöglicht, dass die Bebauung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen an bestehende und zukünftige Grundstücksgrenzen angebaut werden darf.

Für die restliche Bebauung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine offene Bauweise festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass angrenzend an den Kälberstücksweg nur Doppelhäuser und Gebäude in Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sind. Diese Festsetzung trägt der geplanten Durchmischung des Plangebietes mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie der Erschließungsfunktion des Kälberstücksweges als Wohnstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen Rechnung.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt deutlich differenziert, um die Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes zu sichern und den Anforderungen des Lärmschutzes sowie der Belange von baulichen Anlagen an Bundesstraßen gerecht zu werden.

So wird mit der festgesetzten Baugrenze parallel zur Hohemarkstraße ein Abstand von 20 m zum bestehenden Fahrbahnrand (B 456) eingehalten. Dieser Abstand entspricht den Vorga-

ben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dient der Freihaltung eines 20 m breiten Korridors für ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen der Bundesstraße.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird in den Mischgebiet MI 1 und MI 2 entlang der Saalburgstraße sowie der Hohemarkstraße (B 456) eine Mindesthöhe von 221,5 m ü NN in Verbindung mit einer 8 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Mindesthöhe ist zur Sicherstellung einer Schallschutzwirkung der geplanten Bebauung für die dahinterliegende Bebauung erforderlich. Um ein möglichst großes Maß an Flexibilität zu gewähren, wird der Bereich in dem eine Bebauung mit einer Mindesthöhe von 221,5 m ü. NN zu errichten in seiner Tiefe begrenzt. So wird die Möglichkeit gegeben, auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten eine Abstufung der Bebauung vorzunehmen.

In den angrenzenden Bereichen, insbesondere im Bereich des geplanten Neubaus der Stadtwerke, erfolgt eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen. In diesen Bereichen wird eine Mindesthöhe nicht mehr vorgegeben.

Weiterhin wird durch Baugrenzen im Mischgebiet MI 1 ein Teilbereich definiert, in dem nur eine 1-geschossige Bebauung mit einer entsprechenden Höhe möglich ist. Dieser Bereich entspricht im Wesentlichen dem geplanten Betriebshof der Stadtwerke. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass durch die niedrigere Bebauung trotz der geplanten baulichen Dichte im eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden, darüber liegenden Geschosse und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Stadt- und Reihenhäuser im Mischgebiet MI 2 werden entsprechend der im städtebaulichen Konzepte vorgesehenen Neubebauung festgesetzt.

Da sich im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes bzw. der Umsetzung der Planung ggf. noch Anpassungsbedarf an den geplanten baulichen Anlagen ergeben kann, wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum zugestanden.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es wird festgesetzt, dass in Doppel- und Reihenhäusern je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Die Festsetzung reglementiert damit im Wesentlichen für die geplante II-geschossige Bebauung im Mischgebiet MI 2 (vgl. städtebauliches Konzept) die Anzahl der Wohneinheiten. Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird der gewollten Durchmischung von Geschoss- und Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen. Weiterhin wird durch die Festsetzung ein Bezug der geplanten Einfamilienhausbebauung hin zur bestehenden Einfamilienhausbebauung des Kälberstückswegs vorgegeben und damit ein Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen. Die Festsetzung dient weiterhin dazu, die Verkehrsbelastung des Kälberstückswegs gering zu halten.

6.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch wird u.a. sichergestellt,

dass auch durch die geplanten Tiefgaragen der einzuhaltende Abstand von 20 m zur Hohemarkstraße (B 456) nach § 9 FStrG ausreichend berücksichtigt wird.

Entlang des Kälberstückweges sind ergänzend zu den geplanten Tiefgaragen ebenerdige Stellplätze sowie Garagen (Carports) für die südlichen Wohngebäude geplant. Um die Verwirklichung dieser Stellplätze und Garagen (Carports) planungsrechtlich zu ermöglichen und eine entsprechende Zufahrt zu sichern, werden für diese entsprechende Flächen festgesetzt. Da die festgesetzten Flächen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie des Straßenbildes Garagen an dieser Stelle ausdrücklich nur als Carports zulässig.

6.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Wesentlichen entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

Für den Knotenpunkt Saalburgstraße / Hohemarkstraße (B 456) wurden im Jahr 2011 verschiedene Erweiterungs- / Umbauoptionen untersucht, um den Knotenpunkt leistungsfähiger zu gestalten und in den Morgen- und Nachmittagsspitzenstunden zu optimieren. Ergebnis ist eine Variante (Interimsvariante 2.2), die den Umbau des Rechtsabbiegers von der Saalburgstraße in die Hohemarkstraße als „Freien Rechtsabbieger“ (d.h. vorfahrtgeregelt) und eine zweistreifige Zusammenführung / Verflechtung der Verkehre Saalburgchaussee – Hohemarkstraße bis zur Querung des Kälberstückswegs vorsieht. Zur planungsrechtlichen Sicherung der dafür erforderlichen Flächen wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 49 geringfügig an den zukünftigen Flächenbedarf der Verkehrsflächen angepasst. Dies betrifft eine kleine Fläche im Bereich des Rechtsabbiegers Saalburgstraße – Hohemarkstraße.

Im Bebauungsplan Nr. 49 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt textlich festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in die Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 übernommen. Auf eine textliche Festsetzung wird daher verzichtet.

Ergänzt zu der zeichnerischen Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass hiervon die Zufahrten für Rettungsdiensten und Feuerwehr ausgenommen sind, um den Belangen im Einsatzfall gerecht zu werden. Da diese Zufahrten ausnahmsweise im Not- / Einsatzfall benutzt werden, stehen diese dem Belang der Anbaufreiheit an Bundesstraßen nicht entgegen.

An Saalburgstraße, östlich des geplanten Neubaus der Stadtwerke, ist ggf. eine Zufahrt für die Anlieferung des Lagers des Vereinssaales bzw. des Blockheizkraftwerkes erforderlich. Hier ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung im Sinne von § 31 BauGB vorliegen. Diese sind wesentlich von der Nutzungsdichte der Zufahrt abhängig. Da sich die Zufahrt zum Zeitpunkt des aktuellen Planungsstandes nicht sicher konkretisieren lässt, ist es nicht möglich im Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahme von den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten zu bestimmen.

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Da die geplante Erschließung innerhalb des Mischgebietes im Privateigentum verbleiben soll, ist zur Sicherung von öffentlichen und privaten Verkehrs- und Erschließungsanforderungen die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, erforderlich.

Im Westen des Mischgebietes MI 1 wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies schließt auch Rettungsdienste und Versorgungsträger, ein. Hierdurch wird die Erschließung des südlichen angrenzenden Mischgebietes MI 2 auch bei einer Grundstücksteilung sowohl hinsichtlich der Ver- und Entsorgung als auch derverkehrlichen Erschließung an die Saalburgstraße gesichert.

Weiterhin werden im Norden und im Westen des Mischgebietes MI 2 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese ermöglichen den Bewohner eine fußläufige Durchquerung des gesamten Plangebietes zwischen Saalburgstraße und Kälberstücksweg und die fußläufige Erschließung des geplanten Vereinssaals im Mischgebiet MI 1.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Bei der Verwendung konventioneller Beleuchtungskörper, die einen hohen Anteil an ultraviolettem Licht abstrahlen, werden die Insekten besonders angelockt. Sie umschwirren das Licht und werden von ihrem normalen Lebenslauf abgehalten (Nahrungsaufnahme, Paarung, Eiablage), dadurch verlieren sie ihre Energievorräte und werden in überdurchschnittlich großer Anzahl gefressen.

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Befestigungen sowie zur anteiligen Dachbegrünung dienen der Kompensation von Eingriffen. Weiterhin wird durch die Festsetzungen die Abflussmenge des anfallenden Niederschlagswassers deutlich reduziert.

6.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen (d.h. die Flächen, die nicht bebaut, unterbaut oder befestigt sind) wird den Auswirkungen durch der zulässige Versiegelung entgegenwirkt.

Weiterhin werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um hierdurch eine Eingrünung des Plangebietes zur Hohemarkstraße sowie eine Gliederung zum angrenzenden Büropark Dornholzhausen zu schaffen.

Ebenfalls sollen ebenerdige Stellplatzreihen durch das Anpflanzen von Bäumen nach jedem vierten Stellplatz gegliedert werden. Die Festsetzung entspricht im Wesentlichen der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49.

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ergeben sich Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärmwirkungen von den bestehenden Straßen in der Umgebung sowie von geplanten Nutzungen (Stadtwerke / Tiefgaragen / Vereinssaal) innerhalb des Plangebietes, durch die die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der TA Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie z. T. überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der bestehenden und geplanten Bebauung werden Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 7.2).

Die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 definiert. Die DIN-Norm wird bei der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

6.12 Bedingt aufschiebendes Baurecht

Nach dem Lärmschutzkonzept des Bebauungsplanes ist die Riegelbebauung in der 1. Baureihe zum Schutz der dahinter liegenden Bebauung erforderlich. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Schutzfunktion spätestens bei Nutzungsaufnahme von schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, in der 2. Baureihe erfüllt wird.

Unterschreitungen der nach den festgesetzten Baugrenzen zulässigen Gebäudelängen sind unbeachtlich, wenn die Schutzfunktion für die dahinter liegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird, d.h. wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten an der dahinter liegenden Bebauung nicht überschritten werden. Diese Anforderung ist ausweislich der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erfüllt, wenn im Mischgebiet MI 1 die Gebäuderiegel parallel zur Saalburgstraße um 7,5 m hinter die westliche Baugrenze zurück treten und im Mischgebiet MI 2 der Gebäuderiegel entlang der Hohe- markstraße um 2,5 m hinter die südliche Baugrenze zurücktritt.

6.13 Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung

Die Festsetzung zur Dachform (Flachdach) stellt sicher, dass im Plangebiet für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen verwirklicht werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Dachaufbauten nur zulässig sind, wenn diese mindestens 1,0 m bzw. 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Abluft- und Abgasrohre sind von dieser Regelung ausgenommen. Mit der Festsetzung sollen gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes, die sich durch die Lage und Größe von Dachaufbauten ergeben können, verhindert werden.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 49 übernommen, jedoch redaktionell überarbeitet und dahingehend ergänzt, dass entlang der Saalburgstraße keine Einfriedungen zulässig sind. Durch die Festsetzung sollen gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums vermieden werden.

Da die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (hier Carports) im Mischgebiet MI 2 unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche des Kälberstücksweges anschließen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie des Straßenbildes Garagen an dieser Stelle aus-

drücklich nur als Carports zulässig. Zur gestalterischen Integration der Carports in das Straßenbild, insbesondere wenn sie in einer Reihe angeordnet sind, wird festgesetzt, dass diese zu beranken sind.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen wird vermieden, dass die Lage des Plangebietes an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt innerhalb Bad Homburgs und am Entree zu Dornholzhausen zu Werbezwecken nicht im Plangebiet ansässiger Unternehmen genutzt wird. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig.

Weiterhin müssen die Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden vollflächig an der Fassade untergebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen um ihre Konstruktionsstärke (z.B. Stärke der Leuchtschrift) aus der Fassade hervortreten. Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen oder am Dachrand, Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen sollen eine hohe städtebauliche Qualität gewährleistet und Beeinträchtigungen, insbesondere des Straßenbildes, vermieden werden.

7 Umweltauswirkungen

7.1 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend des Zulässigkeitsmaßstabs des Bebauungsplanes Nr. 49 sind im Plangebiet bereits bauliche Maßnahmen erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 49 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Damit ist eine Versiegelung durch bauliche Anlagen von ca. 8.750 qm möglich und im Bestand durch umfangreiche Freiflächenversiegelungen weitestgehend auch erfolgt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsmaßstab nicht erhöht, so dass auch nicht von einem veränderten Versiegelungsgrad infolge der Planung auszugehen ist. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Auch § 13a BauGB, nach dessen Regelungen das vorliegende Änderungsverfahren durchgeführt wird, sieht kein Erfordernis für einen Ausgleich der geplanten Eingriffe.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu betrachten und darzulegen. Hierzu wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten¹¹ erarbeitet. Aufgabe des Gutachtens war eine faunistische Erhebung und Bewertung der vorkommenden Arten sowie die Durchführung einer Artenschutzprüfung. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der Begehung konnten verschiedene Tierarten beobachtet werden. Bei den festgestellten Vogelarten handelt es sich um typische und häufig in Siedlungslagen vorkom-

¹¹ Büro Gall (11/2011): Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49; Butzbach.

mende Arten. Vier der kartierten Arten sind Arten der Vorwarnliste Hessen bzw. Deutschland. Für Girlitz, Haussperling und Mauersegler konnten jeweils Brutvorkommen kartiert werden. Die Mehlschwalbe konnte lediglich als Nahrungsgast beobachtet werden.

Weiterhin konnten Fledermäuse festgestellt werden, von denen lediglich die Zwergfledermaus einen funktionalen Bezug zum Plangebiet hat. Die Zwergfledermaus ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die einzige Fledermausart, die im Plangebiet Quartiere in den bestehenden Gebäudekomplexen besitzt. Nicht ausgeschlossen, aber unwahrscheinlich, ist die Nutzung von Quartieren durch andere Fledermausarten.

Weitere planungsrelevante Arten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Da durch die Planung in Folge der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mögliche Auswirkungen, vor allem der baubedingte Verlust oder die Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sowie in Bezug auf Gebäude und Gehölze auch die Tötung oder Verletzung von geschützten Tierarten zur Folge haben kann, sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen folgende Maßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendig:

- Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten.
- Ökologische Baubegleitung beim Abriss von Gebäuden.

Unter Maßgabe des Vorgenannten wird festgestellt, dass durch die Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht eintreten und vor Rodung und Baumaßnahmen keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹² wurden die Immissionsbelastungen resultierend aus den verkehrlichen Belastungen der umliegenden Straßenabschnitte sowie der Lärmeinwirkungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Verkehrslärm

Nach den Berechnungen sind im Plangebiet, ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude, durch die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag zu erwarten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von überwiegend 60 dB(A) in den Randbereichen des Plangebietes zu den Straßen. Noch bis zu einem Abstand von ca. 60 m von den Fahrbahnrändern sowohl der Saalburgstraße als auch der Hohemarkstraße (B 456) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen im Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag überschritten. Der Orientierungswert von 50 dB(A) in der Nacht wird in gut zwei Dritteln des Plangebietes überschritten.

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die Lärmbelastungen der umliegenden Straßenabschnitte durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude. Durch die Stellung der bauli-

¹² FIRU GfI mbH (02/2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49; Kaiserslautern.

chen Anlagen mit dem vorgesehenen Neubau der Stadtwerke im Norden und einer Bebauung entlang der Hohemarkstraße (B 456), können im Gebietsinneren (einschließlich der rückwärtigen Fassaden der 1. Baureihe) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Bereich der geplanten Stadt- und Reihenhausbauung können sogar überwiegend die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht erreicht werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben sich dann nur noch an den den Straßen zugewandten Fassaden der 1. Baureihe. Im Bereich des Knotenpunktes der B 456 sind die höchsten Beurteilungspegel mit bis zu 69 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die Beurteilungspegel überschreiten damit die Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) am Tag und 12 dB(A) in der Nacht. Bezüglich der Lärmeinwirkungen auf den Neubau der Stadtwerke sowie die Riegelbebauung entlang der Hohemarkstraße (B 456) ist daher durch passive Schutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen zu reagieren,

Zusätzlich wurde in der schalltechnischen Untersuchung geprüft, welche Lärmeinwirkungen sich im Mischgebiet MI 2 ergeben können, wenn die Bebauung im Mischgebiet MI 1 noch nicht verwirklicht ist. Im Ergebnis können sich dann vorübergehend Überschreitungen der Orientierungswerte von 1-2 dB(A) ergeben. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden selbst dann unterschritten.

Gewerbelärm

Weiterhin erfolgt eine Betrachtung der möglichen Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplanten Nutzungen der Stadtwerke (z.B. Betriebshof), der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie der für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze.

Am Tag werden durch die geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten.

Lediglich an der dem Betriebshof zugewandten Fassade des geplanten Stadtwerkeneubaus werden im Erdgeschoss Beurteilungspegel von bis zu 60,6 dB(A) am Tag ermittelt, die damit den Richtwert für den Tagzeitraum geringfügig um bis zu 0,6 dB(A) überschreiten. Nach dem städtebaulichen Konzept ist im Erdgeschoss das Kundenzentrum der Stadtwerke vorgesehen. Bei der geplanten Nutzung im Sinne eines Großraumbüros handelt es sich nicht um eine schutzbedürftige Nutzung, so dass aufgrund der geringfügigen Überschreitungen im Tagzeitraum keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In der lautesten Nachtstunde zwischen 22 und 6 Uhr werden durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrten an den den Tiefgaragenezufahrten zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung im Mischgebiet MI 1 Beurteilungspegel von gerundet bis zu 56 dB(A) prognostiziert, die damit den Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nacht deutlich um bis zu 11 dB(A) überschreiten.

Aufgrund der vorgenannten Überschreitungen im Tag- und insbesondere im Nachtzeitraum sind an den betroffenen Fassaden Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen vorzusehen.

Freizeitlärm

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist nach dem städtebaulichen Konzept ein Vereinssaal im Erdgeschoss des „städtischen Riegels“ geplant. Die von dem Vereinssaal ausgehenden Geräuschimmissionen, insbesondere beim Verlassen des Gebäudes durch die Nutzer, sind nach der Freizeitlärmrichtlinie zu ermitteln und zu beurteilen.

Für den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) wurde ein „Normalbetrieb“ des Vereinssaals mit ca. 200 Besuchern/Werktag untersucht, von denen ca. 140 Besucher mit dem Pkw kommen und abfahren und 60 Besucher zu Fuß oder per Fahrrad. Alle Besucher verlassen den Vereinssaal vor 22 Uhr. Nach den Ergebnissen der Untersuchung werden durch die geplante Nutzung Beurteilungspegel von bis zu 51,9 dB(A) am Tag prognostiziert. Am Tag entstehen damit durch Nutzung eines Vereinssaals innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbart geplanten Wohnnutzungen. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie von 60 dB(A) am Tag sowie von 55 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten werden an allen Fassadenabschnitten der nächstgelegenen Bebauung eingehalten bzw. unterschritten.

Zusätzlich zur Beurteilung der Immissionen am Tag erfolgte eine Betrachtung des ungünstigsten Falles im Nachtzeitraum. Hier wurde von einer Festveranstaltung mit ca. 150 Besuchern ausgegangen, bei der alle Besucher den Vereinssaal nach 22 Uhr verlassen und sich beim Verlassen etwas lauter unterhalten. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass 70 % die Veranstaltung mit dem Pkw verlassen, die restlichen 30 % zu Fuß oder per Fahrrad. In einem solchen Falle werden durch die geplante Nutzung Beurteilungspegel von bis zu 61,1 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Hierdurch wird der Richtwert von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 15,8 dB(A) überschritten. Wird von diesen Annahmen abgewichen, so ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen, dass die Schutzansprüche trotzdem berücksichtigt und die zulässigen Werte eingehalten werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Das Lärmschutzkonzept für die Neubebauung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Lilly ist vorwiegend im städtebaulichen Konzept selbst angelegt. Die Errichtung von mehrgeschossigen Bauriegeln entlang der Hohemarkstraße (B 456) und der Saalburgstraße stellen die geeignetste Möglichkeit der Lärmvorsorge in dem innerstädtischen Bestandsgebiet dar.

Die räumliche Trennung der Straßen von der schutzbedürftigen Bebauung durch einen großen baulichen Abstand zur Straße ist keine sinnvolle Alternative, da dies dazu führen würde, dass ein großer Teil des Gebietes nicht bebaut werden könnte.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände an den Straßen, bieten keinen Schutz für die Obergeschosse, wenn sie nicht eine städtebaulich unverträgliche Höhe erreichen sollen. Zudem ist der Lärmschutz durch eine mehrgeschossige Riegelbebauung für die dahinterliegenden, abgeschirmten Bereiche wesentlich effektiver als der Schutz durch aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände).

Das Konzept der Riegelbebauung in der 1. Baureihe ist vor allem geeignet, für weniger schutzbedürftige Nutzungen bzw. bei Wohnnutzungen wenn die Möglichkeit besteht, die Wohnungen so zu organisieren, dass schutzbedürftige Räume an der ruhigen Gebäudeseite

angeordnet werden können. Mit der hier gewählten L-förmigen Bebauung entlang der Saalburgstraße und Hohemarkstraße ist es sogar möglich, für alle in der 1. Baureihe zulässigen Wohnungen Balkone an der abgeschirmten Gebäudeseite nach Süden und Westen zu orientieren. Durch einen 2. Bauriegel im Mischgebiet MI 1 („städtischer Riegel“) werden die Geräusche des geplanten Betriebshofes der Stadtwerke von der südlich geplanten Wohnbebauung des Mischgebiets MI 2 abgeschirmt.

Zur Sicherung gesunder und attraktiver Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im vorliegenden Fall Festsetzungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen in ggf. Kombination mit Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer möglich.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfolgen an den straßenzugewandten Fassaden der ersten Baureihe, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten überschritten werden.

Darüber hinaus werden an dem nördlichen Baufeld im Mischgebiet MI 2 sowie an den Fassaden angrenzend an den geplanten Betriebshof der Stadtwerke passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor etwaigen Störungen durch Besucher von Veranstaltungen festgesetzt, die sich im Außenbereich aufhalten. Zwar sind nachgelagert auch organisatorische Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen denkbar, z. B. durch eine entsprechende Hausordnung für Nutzer des Vereinssaals. Erfahrungsgemäß stellen Einrichtungen mit Nutzung in den Abend- und Nachtstunden in der Nähe von Wohngebäuden dennoch häufig ein Konfliktpotenzial dar, so dass hier vorsorglich Festsetzungen getroffen werden, die ein ungestörtes Schlafen bei geschlossenem Fenster und Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung ermöglichen.

Die zum Schutz vor etwaigen Störungen durch Besucher von Veranstaltungen festgesetzten Schallschutzmaßnahmen tragen auch dem Schutz vor den Immissionen der Tiefgaragenzufahrten bei, so dass hier auf weitere Festsetzungen, z. B. zur Orientierung der Grundrisse, verzichtet werden kann.

8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha, die sich sowohl in privatem als auch öffentlichem Eigentum befinden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha) sind im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Die verbleibenden Flächen (ca. 1,4 ha) befinden sich in privatem Eigentum.

Für den Umbau des Rechtsabbiegers von der Saalburgstraße in die Hohemarkstraße wird von dem Grundstück der Stadtwerke eine kleine Teilfläche von ca. 17 qm benötigt. Ein Verfahren zur Bodenneuordnung ist nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Kennwerte

9.1 Flächenbilanz

Tabelle 5: *Flächenbilanzierung entsprechend zeichnerischer Festsetzung*

Bezeichnung	Fläche [ca. qm]
Geltungsbereich 1. Änderung	17.335
Mischgebiet MI 1	5.945
Mischgebiet MI 2	8.630
Verkehrsflächen	2.760
Aufhebungsbereich	995

9.2 Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe getragen.

10 Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Rathausplatz 1, Fachbereich Stadtplanung / Städtebau eingesehen werden.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 09.11.2012

Dezernat I

Fachbereich Stadtplanung

gez. Michael Korwisi
Oberbürgermeister

gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter

B VERZEICHNIS DER GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie: Stadt Bad Homburg v.d.H. - Bebauungsplan Nr. 49 „Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße“ - Artenschutzprüfung; Butzbach, November 2011.
2. Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG: Fachgutachten Verkehr – Bebauungsplan Nr. 49 – 1. Änderung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Aachen, Januar 2012.
3. FIRU GfI mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße“ der Stadt Bad Homburg; Kaiserslautern, Februar 2012.
4. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Lilly-Gelände (ehemals Reifenfabrik PPR) Bad Homburg-Dornholzhausen B-Plan Nr. 49 – Erkundung der Liegenschaft Geo- und umwelttechnische Untersuchung / Baugrunderkundung; Oberursel, September 2011.
5. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Stellungnahme zur Mailanfrage vom 12.01.2012; Oberursel, 17.01.2012.
6. Ing. Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH: Energiekonzept für den Bebauungsplan Nr. 49: „Kälberstücksweg / Hohemarkstraße / Saalburgstraße“ (Ehemaliges Lilly-Areal) der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Offenbach, 23.03.2012.

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten können bei der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe Fachbereich Stadtplanung/ Städtebau eingesehen werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung (ohne Maßstab)	3
Abbildung 2: Übersicht Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 49	5
Abbildung 3: Regionaler Flächennutzungsplan.....	8
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 49	9
Abbildung 5: Landschaftsplan des UVF.....	18
Abbildung 6: Übersichtsplan städtebauliches Konzept.....	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
Tabelle 2: Analyse-Nullfall 2009/2011 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	12
Tabelle 3: Prognose-Nullfall 2020 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	12
Tabelle 4: Prognose-Planfall 2020 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	13
Tabelle 5: Flächenbilanzierung entsprechend zeichnerischer Festsetzung	34