

Laut Stadtverordnetenbeschluss vom 22.06.2006 wurden die im Plan als „Private Grünflächen, Hausgärten“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft“ gekennzeichneten Flächen (im beiliegenden Bebauungsplan mit einem X gekennzeichnet) ausgenommen.

Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Bebauungsplan Nr. 116 „Nördlich des Rotlaufweges“

Stadtteil Kirdorf

B E G R Ü N D U N G

26. April 2006

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Monika Rech

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand und bisherige bauliche Entwicklung.....	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohnungen.....	10
7.	Gestaltungsfestsetzungen	11
8.	Grünflächen.....	12
9.	Erschließung.....	13
9.1	Verkehrerschließung.....	13
9.2	Ver- und Entsorgung	14
9.2.1	Wasser und Abwasser.....	14
9.2.2	Sonstige Versorgungsanlagen.....	14
10.	Immissionsschutz	15
11.	Gewässerschutz	15
12.	Bodendenkmäler	15
13.	Altflächen.....	15
14.	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	16
15.	Flächenbilanz	19
16.	Umweltverträglichkeit	20

Planungsrechtlicher Hinweis: Auf dieses Bauleitplanverfahren finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Bad Homburg im Stadtteil Kirdorf, an der Gemarkungsgrenze nach Friedrichsdorf. Das Planungsgebiet umfaßt die überwiegend bebauten Grundstücke nördlich des Rotlaufweges sowie daran angrenzende unbebaute Flächen. Es wird begrenzt durch die Friedberger Straße im Osten, den Rotlaufweg im Süden und die Gemarkungsgrenze zu Friedrichsdorf im Norden. Beide zuvor genannten Straßen sind abschnittsweise in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Bestand und bisherige bauliche Entwicklung

Das Plangebiet ist im mittleren und westlichen Teil geprägt von einer älteren Wohnbebauung in Einfamilienhausstruktur auf weitgehend schmalen und tiefen Parzellen entlang des Rotlaufweges. Diese Bebauung entstand im direkten Umfeld des in den 20er Jahren erbauten Ausflugslokales Molitor, dem ersten Gebäude am Rotlaufweg. Das Ausflugslokal wurde im Laufe der Zeit zu einem Hotel- und Restaurationsbetrieb erweitert.

In jüngerer Zeit ist im östlichen Teil auf dem ehemaligen Standort einer Farbenfabrik eine Wohnbebauung entstanden, die sich um die in diesem Bereich eigens angelegte Erschließungsstraße „Am Walde“ gruppiert.

Nördlich daran schließen sich weitere bebaute Grundstücke an, die von Osten über die Friedberger Straße erschlossen werden. Es handelt sich hierbei neben Wohngebäuden u.a. um gewerblich genutzte Gebäude einer Kfz-Reparaturwerkstatt und eines ReifenCenters sowie um ein Verwaltungsgebäude der Spar- und Kreditbank evangelisch freikirchlicher Gemeinden e.G.

Die Bebauung entlang des Rotlaufweges stellt mit Ausnahme einer ca. 50 m breiten Baulücke ein zusammenhängendes Siedlungsband dar. Innerhalb des Siedlungssteiles „Am Walde“ sind derzeit drei Flurstücke noch unbebaut. Die vorhandene Bebauung ist dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist unbebaut und wird im wesentlichen von Hausgärten sowie von Acker- und Grünlandbeständen mit Streuobst und Heckenstrukturen geprägt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Bad Homburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die in diesem Gebiet entstandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzugeben. Dabei spielt die Wahrung des Gebietscharakters eine bedeutende Rolle. Der Gebietscharakter bestimmt sich mit nur wenigen Ausnahmen durch eine Einfamilienhausbebauung mit reiner Wohnfunktion in ruhiger, von freien Landschafts- und Grünstrukturen gerahmter Umgebung. Ausnahmen bilden der Hotelbetrieb Molitor am Rotlaufweg sowie die Bebauung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches mit den Gebäuden der Kfz-Reparaturwerkstatt und der Ev. Freikirche.

Ziel der Stadt ist es, den Anforderungen an ein ruhiges Wohnen besonders Rechnung zu tragen und die bisherigen Entwicklungen in diesem Sinne bauleitplanerisch nachzuvollziehen und festzuschreiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu dienen, bauliche Erweiterungen auf den wenigen noch freien Flächen dahingehend zu lenken, daß sie dem Gebietscharakter entsprechen und für die Nachbarschaft verträglich sind. Dies bezieht sich sowohl auf die Größe, Anordnung, Gestaltung und Nutzung neuer Gebäude, als auch auf den Verdichtungs- und Versiegelungsgrad der Baugrundstücke.

Aber auch für den baulichen Bestand soll mittels der Bauleitplanung sichergestellt werden, daß die bestehenden Strukturen nicht übermäßig erweitert werden, um nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszuschließen. Hier sind insbesondere der bestehende Hotelbetrieb und die Kfz-Reparaturwerkstatt zu nennen, beides historisch entstandene und den Gebietscharakter mitbestimmende Nutzungen, die in ihrer derzeitigen Ausdehnung und Nutzungsintensität keine Störungen in der Nachbarschaft hervorrufen.

Darüber hinaus sollen die prägenden Grünstrukturen im Geltungsbereich erhalten, gesichert und, wo naturschutzfachlich sinnvoll, weiterentwickelt werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Planungsrechtliche Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 116 „Nördlich des Rotlaufweges“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg am 29.08.2002 gefaßt.

Mit Wirkung vom 20.07.2004 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Die Überleitungsvorschrift des § 244 BauGB sieht vor, daß Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach bisherigem Recht zu Ende geführt werden. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 116 „Nördlich des Rotlaufweges“ wurde am 29.08.2002 gefaßt. Insofern gelten für das vorliegende Bebauungsplanverfahren die Bestimmungen des BauGB 1998.

Gemäß Baugesetzbuch 1998 ist im unbeplanten Innenbereich die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eine Bebauung des Plangebietes ist derzeit gemäß § 34 BauGB möglich. Demzufolge werden mit der Festsetzung der Baugebietsflächen im vorliegenden Bebauungsplan keine über das bereits zulässige Maß reichenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen sind dafür somit nicht erforderlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Homburg gehört dem Planungsverband Frankfurt Region RheinMain (PVFRM) an. Sie stellt daher keinen eigenen Flächennutzungsplan auf. Der wirksame Flächennutzungsplan des PVFRM (Stand 31.12.2002) stellt die bebauten Flächen des Plangebietes einschließlich der eingangs genannten Baulücke im Rotlaufweg als Wohnbauflächen (W) dar, mit nur einer untergeordneten, kleinflächigen Abweichung zur nördlichen Begrenzung der Baulücke. Die nördlich angrenzenden unbebauten Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft: -Acker, Wiese, Weide, Ödland- dargestellt. Der Flächennutzungsplan zeigt zudem eine Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Taunus, welche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein ragt und im wesentlichen die unbebauten Freiflächen im Norden umfaßt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde zwischenzeitlich geändert, so daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.

Der Bebauungsplan kann im Hinblick auf die untergeordneten, kleinflächigen Abweichungen von den im Flächennutzungsplan getroffenen Flächenabgrenzungen im Sinne des § 8 (3) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der überwiegend vorhandenen reinen Wohnnutzung entlang des Rotlaufweges und der Straße „Am Walde“ sowie den davon abweichenden Nutzungsstrukturen im Nordosten entlang der Friedberger Straße. Demzufolge werden die Bereiche entlang des Rotlaufweges und entlang des Erschließungsstraße „Am Walde“ als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, die Bereiche im Nordosten als Allgemeines Wohngebiet (WA). In Abhängigkeit von der Struktur des Bestandes und den Anforderungen an die zukünftige Stadtgestaltung werden die Baugebiete zudem noch teilweise nach Art und Maß der Nutzung gegliedert.

Art der baulichen Nutzung

Das für den überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzte Reine Wohngebiet dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Hier sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die im einzelnen in § 3 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Sie sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden und sollen zur Wahrung der Wohnruhe auch künftig nicht zugelassen werden. Mit dieser Gebietsausweisung und der o. g. Einschränkung wird der vorhandenen Bebauung entsprochen.

Einzigste Ausnahme bildet der am Rotlaufweg ansässige Hotel- und Restaurationsbetrieb, der aufgrund seiner Größe in einem Reinen Wohngebiet unzulässig ist. Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO in einem WR u.a. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Hierbei darf es sich jedoch nur um kleinere Garni-Betriebe handeln, nicht aber um einen Betrieb in der vorhandenen Größenordnung, der zudem noch ein Restaurant umfaßt. In diesem Zusammenhang ist der o. g. Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WR für den bestehenden Hotel- und Restaurationsbetrieb nicht von Bedeutung. Er könnte auch nicht ausnahmsweise für zulässig erklärt werden.

Unabhängig von der Festsetzung des WR genießt der Betrieb jedoch Bestandsschutz. Die Stadt Bad Homburg möchte den Betrieb allerdings über den bloßen Bestandsschutz hinaus für die Zukunft an diesem Standort absichern. Gründe hierfür liegen zum einen in der historischen Entwicklung – der Betrieb wurde in den 20er Jahren als erstes Gebäude am Rotlaufweg errichtet und blickt auf eine traditionsreiche Vergangenheit zurück. Dieser traditionelle und von der später entstandenen Nachbarschaft auch akzeptierte Standort soll durch die Bauleitplanung nicht gefährdet werden. Zum anderen ist der Hotelbetrieb mit Restaurant-Café eine gebietsprägende Einrichtung am Rande des sich anschließenden Erholungsgebietes, der darüber hinaus Arbeitsplätze stellt, die zu erhalten und zu sichern die Stadt bestrebt ist. Die Erhaltung eines solchen Betriebes kann jedoch Veränderungen erfordern, die u. U. über den reinen Bestandsschutz hinausgehen und ohne die ein wirtschaftliches Arbeiten nicht mehr möglich ist.

In diesem Sinne sieht die Stadt es als geboten an, dem Betrieb einen erweiterten Bestandsschutz einzuräumen. Hierfür stellt der § 1 (10) BauNVO mit der Möglichkeit einer sog. „Fremdkörperfestsetzung“ die geeignete Rechtsgrundlage dar.

Im Sinne des § 1 (10) BauNVO können in überwiegend bebauten Gebieten an sich unzulässige vorhandene Anlagen über den bloßen Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich dahingehend abgesichert werden, daß bestimmte Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen dieser Anlagen für zulässig erklärt werden.

Von dieser Regelung möchte die Stadt zur Standortsicherung des Hotelbetriebes im Rotlaufweg Gebrauch machen und bestimmt demnach die Kriterien für die Zulässigkeit einer weiteren Entwicklung des Hotelbetriebes über eine entsprechend anlagenbezogene „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 (10) BauNVO. Da diese Festsetzung sowohl Aussagen zur Art der Nutzung, als auch zum Maß der Nutzung beinhaltet, werden die Einzelheiten zur Fremdkörperfestsetzung nachstehend unter den Ausführungen zum Maß der Nutzung eingehend und zusammenhängend dargelegt.

Die Nutzungsstrukturen im nordöstlichen Teil des Plangebietes weichen von den in einem Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen deutlich ab und erfordern somit die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der überwiegende Teil des baulichen Bestandes erfüllt die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit Ausnahme des Kfz- Reparaturbetriebes nebst Reifen-Center. Seiner Typisierung nach fällt er nicht unter die in einem WA zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe. Auch eine generelle Einstufung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb, der in einem WA ausnahmsweise zugelassen werden kann, ist fraglich. Mit der Überplanung durch ein WA wird der Betrieb somit unzulässig und genießt bloßen Bestandsschutz.

Die Stadt möchte dem ortsansässigen Betrieb, von dem bisher aufgrund seiner Gebäude- und Arbeitsstrukturen keine Störwirkungen in der Nachbarschaft bekannt sind, jedoch

nicht verwehren, Änderungen oder Erweiterungen seines Betriebes durchzuführen, wenn diese keine schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Sofern Änderungen oder Erweiterungen unter Immissionsgesichtspunkten nicht von Nachteil für die benachbarte Wohnnutzung sind, sieht die Stadt keine Veranlassung, diese nicht zuzulassen. Bisher ist dieser Betrieb integrierter Bestandteil der baulichen Nutzungen entlang der Friedberger Straße und zählt auch Kunden aus der Nachbarschaft zu seinem Kundenkreis. Die örtlich gewachsene Gemengelage prägt den Bereich des nun geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Vor diesem Hintergrund und unter dem Aspekt der Arbeitsplatzsicherung beabsichtigt die Stadt Bad Homburg, einen erweiterten Bestandsschutz für die im künftigen WA unzulässigen „Fremdkörper“ Kfz-Reparaturwerkstatt und Reifen-Center festzuschreiben. Auch hier trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung im Sinne des § 1 (10) BauNVO, welche im Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ eingehend erläutert wird.

Unabhängig von dieser Festsetzung werden für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Der Ausschluß der in einem WA ausnahmsweise zulässigen Tankstellen soll dazu dienen, den bisherigen Gebietscharakter zu bewahren und die benachbarte Wohnbebauung vor etwaigen schädlichen Umwelteinwirkungen eines Tankstellenbetriebes zu schützen. Auch mit der Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften können unerwünschte Störungen verbunden sein, insbesondere bei Öffnungszeiten in den späten Abendstunden. Derartige Nutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden und sollen auch für die Zukunft zum Schutz der Wohnruhe ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden sowohl das Reine als auch das Allgemeine Wohngebiet gegliedert. Darüber hinaus sind weitere Gebietsunterteilungen hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

Reines Wohngebiet (WR)

Zunächst wird für alle Bereiche des Reinen Wohngebietes eine einheitliche Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem baulichen Bestand mit maximal einem Vollgeschoß bestimmt. Zudem wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 10,0 m über vorhandenem Geländeniveau begrenzt. Damit soll für künftige bauliche Entwicklungen eine an die Umgebung angepaßte bauliche Höhe erzielt werden; Abweichungen von dem bislang recht homogenen Erscheinungsbild der baulichen Höhen (z.B. bei Um- oder Neubauten) werden unterbunden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es zudem, den derzeit recht niedrigen Versiegelungsgrad im Plangebiet für die Zukunft festzuschreiben. Da im Plangebiet die Grundstücksgrößen sehr variieren, muß eine Art der Festsetzung gefunden werden, die eine in etwa einheitliche bauliche Ausnutzungsziffer auf den unterschiedlich großen Grundstücken erreicht.

Demzufolge wird für die bebauten Bereiche des Reinen Wohngebietes WR1, WR2 und WR3 entlang des Rotlaufweges eine Festsetzung getroffen, welche die Kombination von Grundstücksgröße und zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt vorsieht:

Für die Grundstücke in den Bereichen WR1, WR2 und WR3 gilt:

Grundstücke bis	600 qm eine zulässige GRZ von 0,3	
Grundstücke bis	750 qm eine zulässige GRZ von 0,25	mindestens aber eine GR von 180 qm
Grundstücke bis	1100 qm eine zulässige GRZ von 0,2	mindestens aber eine GR von 187,5 qm
Grundstücke größer	1100 qm eine zulässige GRZ von 0,16	mindestens aber eine GR von 220 qm.

Dabei ist für die Berechnung der GRZ nur der jeweilige Baulandanteil der Grundstücke maßgebend, also der Flächenanteil der Grundstücke, der als Baugebietsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Diese grundstücksgrößenabhängige Staffelung der zulässigen GRZ wird dem Ziel einer relativen Gleichbehandlung am ehesten gerecht. Durch die ergänzende Festsetzung der zulässigen Mindestgrundflächen (GR) wird gesichert, dass die Maximalausnutzung der jeweils vorangehenden Grundstücksgrößenklasse in der nächsthöheren Größenklasse nicht unterschritten wird.

Die Grundstücksgrößen innerhalb der Bebauung „Am Walde“ sind recht einheitlich, ebenso wie die Bebauungsstruktur mit niedrigen absoluten Grundflächenwerten. Für diesen Bereich (WR5 und WR5a) wird dementsprechend die höchstzulässige Grundfläche (GR) auf 185 m² festgesetzt. Dieses Maß läßt für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke noch Entwicklungsspielräume offen. Aus Gründen der Eingriffsminimierung soll hier jedoch nicht mehr Grundfläche zugelassen werden, als unbedingt notwendig ist. Die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten wird im Sinne der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % gewährleistet.

Eine gesonderte Festsetzung des Nutzungsmaßes ist für den Bereich der Baulücke am Rotlaufweg erforderlich. Für die Bebauung dieser Fläche liegt eine gerichtliche Entscheidung in Form eines Vergleiches vor, wonach hier vier Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils 196 qm planungsrechtlich zulässig sind. Auch die räumliche Lage der zulässigen Gebäude wurde per Gerichtsbeschuß genau festgelegt. Dem gerichtlichen Verhandlungsergebnis folgend wird für die besagte Fläche (WR4) die höchstzulässige Grundfläche (GR) auf 196 m² festgesetzt.

Wie zuvor bereits dargelegt, wird für den vorhandenen Hotelbetrieb innerhalb der schraffierten Fläche im WR2 ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) festgesetzt.

Die Bebauung in diesem Bereich überschreitet das für das geplante WR festgesetzte Maß, genießt aber Bestandsschutz. Damit aber bauliche Änderungen im Rahmen des bisher ausgeschöpften Nutzungsmaßes künftig möglich sind, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, daß „bauliche Änderungen und Erweiterungen ausnahmsweise insoweit zugelassen werden können, als eine Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschritten wird. Dabei darf im Sinne des § 19 (4) BauNVO - über die Regelung des § 19 (4) 2 BauNVO hinaus - die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (insbesondere Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.“ Mit dieser Festsetzung wird ein geringer Erweiterungsspielraum planungsrechtlich gesichert.

Die ausnahmsweise Zulassung von Änderungen und Erweiterungen setzt zudem voraus:

1. daß die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird,
2. die festgesetzte Baugrenze eingehalten wird
3. daß die Hoteldefinition für den Betrieb weiterhin erfüllt ist,
4. daß mit den Änderungen oder Erweiterungen keine schädlichen Auswirkungen (insbesondere Lärm durch Restaurationsbetrieb und Besucherverkehr) auf die benachbarte Wohnbebauung verbunden sind.

Die Maßgabe unter Punkt 4 soll sicherstellen, daß im Rahmen der zugelassenen Erweiterungen keine Verschlechterung der Wohnsituation in der Nachbarschaft im Hinblick auf mögliche Immissionen eintritt. Die Nachweispflicht hierüber liegt beim Betriebsinhaber.

Für den Fall, daß eine Beseitigung der Gebäude erforderlich wird oder aber Gebäude zerstört werden, wird eine weitere Regelung im Bebauungsplan getroffen, die einen Wiederaufbau in der heutigen Größe sicherstellt. Damit wird der historisch begründete Standort des Hotels als solcher und auch die Betriebsgröße im Falle unvorhergesehener Ereignisse für die Zukunft gesichert. Allein die Dachgestaltung muß sich in einem solchen Fall den gestalterischen Festsetzungen im WR2 anpassen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Ausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit ist die zulässige Obergrenze für die GRZ in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO erreicht.

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitgehend am Bestand und wird im WA1 auf maximal 1 Vollgeschoß, im WA2 und WA3 auf maximal 2 Vollgeschosse und im WA4 auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Für den vorhandenen Kfz-Reparaturbetrieb und das Reifencenter innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird im Bereich der schraffierten Fläche ebenfalls ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) festgesetzt.

Demnach können bauliche Änderungen und Erweiterungen ausnahmsweise insoweit zugelassen werden, als

1. die festgesetzte Traufhöhe nicht erhöht wird,
2. die festgesetzte Baugrenze eingehalten wird,
3. mit den Änderungen oder Erweiterungen keine schädlichen Auswirkungen (insbesondere Verkehrs- und Arbeitslärm) auf die benachbarte Wohnbebauung verbunden sind.

Auch hier liegt die Nachweispflicht hinsichtlich der Verträglichkeit etwaiger Erweiterungen oder Änderungen beim Betriebsinhaber.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen sind gemäß laufender Rechtsprechung als Nebenanlagen eines Hauptnetzes anzusehen. Sie gelten daher auch als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung. Mobilfunkanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung, die nur der Versorgung des Baugebietes selbst dienen, sind im Allgemeinen und im Reinen Wohngebiet grundsätzlich zugelassen. Dagegen können Anlagen im Sinne des § 14 (2)

Baunutzungsverordnung, also diejenigen mit baugebietsübergreifender Funktion nur im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden.

Voraussetzung für die Einstufung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlage ist jedoch in jedem Falle, dass sie sich der Hauptanlage - in diesem Gebiet den Wohngebäuden - optisch unterordnen. Um dies von vornherein sicherzustellen, wird die Höhe der Antennenanlage auf 4 m beschränkt.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohnungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung von Baugrenzen und der Bauweise sichergestellt. Durch die festgesetzte offene Bauweise in nahezu allen Baugebieten wird die diesen Siedlungsbereich prägende Kleinteiligkeit der Bebauung auch für die Zukunft gewährleistet. Ausnahme bildet allein das Allgemeine Wohngebiet WA3. Die hier vorhandene Gebäudezeile überschreitet eine Länge von 50 m. Insofern trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, daß im WA3, abweichend von der offenen Bauweise, Gebäude mit mehr als 50 m Länge bis zu einer Länge von 55 m zulässig sind.

Um dem Siedlungscharakter weiterhin zu entsprechen, wird innerhalb der offenen Bauweise zudem festgelegt, daß in den Bereichen WR1, WR2, WR4, WR5 und WR5a ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Die beiderseits der Baulücke am Rotlaufweg liegenden Bereiche WR3 sind als einzige überwiegend von einer hintereinander liegend angeordneten Doppelhausbebauung geprägt. Insofern wird für das WR3, dem Bestand entsprechend, die Zulässigkeit von sowohl Einzel- als auch Doppelhäusern festgesetzt. Für den Bereich der Baulücke WR4 ist aufgrund des Gerichtsbeschlusses eine hintereinander liegende Bebauung vorgesehen, die auch durch entsprechend festgesetzte Baufenster ermöglicht wird. Eine Doppelhausbebauung würde bei der bereits hintereinander liegend geplanten Bebauung eine zu hohe Verdichtung in diesem Bereich verursachen, die der locker bebauten Eigenart des Wohngebietes widersprechen würde. Der Bedarf an Stellplätzen und Garagen auf der Teilfläche WR4 wäre deutlich höher als in der Nachbarschaft üblich und siedlungsstrukturell störend. Mit der festgesetzten Einzelhausbebauung soll der locker und offen bebaute Gebietscharakter bewahrt und auch für die neu zu bebauenden Bereiche erzielt werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich eng am Gebäudebestand und verfolgt das Ziel, zusammenhängende Baufenster innerhalb der Baugebiete derart anzuordnen, daß charakteristische Grün- und Gartenzonen vor bzw. hinter den Gebäuden auch künftig von einer Bebauung freigehalten werden. Dennoch sind die Baugrenzen so gewählt, daß für den baulichen Bestand ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bestehen.

Gebietstypisch ist die Anlage von Garagen und Stellplätzen entweder dem Wohngebäude direkt angelagert oder aber in der Vorzone des Wohngebäudes zur Straße. Im Sinne der Wahrung des Gebietscharakters versteht sich daher auch die Festsetzung, daß Stellplätze und Garagen im WR nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze der jeweiligen Baufenster (d.h. von der Straße aus betrachtet jeweils vor dem Wohngebäude) zulässig sind. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen als Garten- und Ruhezonen von Verkehrsbewegungen frei gehalten werden. Damit wird einerseits die Wohnruhe gewahrt und andererseits der Übergang von Siedlung zu offenem Landschafts-

raum harmonisch vollzogen. In dem südorientierten WR4 lassen die festgesetzten Baugrenzen hinreichend Spielraum dafür, die Garagen oder Stellplätze auf der jeweiligen Nordseite der Gebäude dem Gebäude direkt anzulagern, so daß nicht zwingend die für eine gärtnerische Anlage bevorzugte Südseite hierfür in Anspruch genommen werden muß. Sind Garagen oder Stellplätze dennoch auf der Südseite beabsichtigt, ist hierbei ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den bestehenden randlichen Feldgehölzstrukturen (Fläche F1) entlang des Rotlaufweges einzuhalten. Hierbei handelt es sich um erhaltenswerte Biotopstrukturen mit § 15 d HENatG-Charakter.

Der Erhaltung der Eigenart des Wohngebietes mit typischen Einfamilienhäusern dient zudem die Festsetzung, daß in den neu zu bebauenden Bereichen WR4 und WR5a nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Auch damit wird gewährleistet, daß das zusätzlich in diesem Gebiet auftretende Verkehrsaufkommen gering gehalten wird und der Nachbartschutz für die vorhandene Bebauung gewahrt bleibt.

7. Gestaltungsfestsetzungen

Hinsichtlich der äußeren baulichen Gestaltung besitzt die vorhandene Bebauung insgesamt eine gewisse Einheitlichkeit. Dies soll durch entsprechende gestalterische Festsetzungen auch für künftige bauliche Entwicklungen im Plangebiet gewährleistet werden. Zentrales Anliegen aller Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung ist es, eine städtebaulich wie landschaftsplanerisch anspruchsvolle Gestaltqualität für das Plangebiet zu sichern. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von Bedeutung für die Ortsbildwirkung ist neben der baulichen Höhe insbesondere die Dachgestaltung, die im Reinen Wohngebiet nahezu ausschließlich von geneigten Dächern bestimmt wird. Dem Bestand Rechnung tragend wird die Festsetzung getroffen, daß im WR1 und WR2 nur Satteldächer oder Walmdächer und im WR3, WR4, WR5 und WR5a ausschließlich Satteldächer (jeweils für die Hauptgebäude maßgebend) zulässig sind. Dabei muß die Dachneigung in den Bereichen WR1, WR3, WR4, WR5 und WR5a mindestens 38° betragen, im WR2 ist eine Minstdachneigung von 30° vorgegeben. Mit der Festsetzung dieser Minstdachneigungen korrespondiert die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (vgl. Kap. 5), welche sicherstellt, daß die absolute Gebäudehöhe neuer Bauten sich auch bei steilen Dächern der umgebenden Bebauung anpaßt.

Zudem wird für die Gebiete WR5 / WR5a die Festsetzung getroffen, daß die Dächer von Garagen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen müssen. Während die Garagendächer in den Bereichen WR1 bis WR3 mit wenigen Ausnahmen meist flach ausgebildet sind, weisen die Garagen im WR5 alle ein geneigtes Dach auf. Der Straßenraum des WR5 wird, im Gegensatz zu den übrigen WR-Bereichen, entscheidend durch die Gestaltung der Garagen mit geprägt. Insofern wird dieses Gestaltkriterium im Bebauungsplan festgeschrieben, um auch für die noch freien Grundstücke im WR5a eine dem Umfeld angepaßte Garagenbebauung zu erzielen.

Für die Dächer der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Flachdächer gleichermaßen prägend. Demzufolge wird festgesetzt, daß im gesamten WA für die Hauptgebäude nur Sattel- oder Flachdächer zulässig sind. Für die Satteldächer ist dabei eine Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig, wobei im Bereich WA4 bei Dächern oberhalb des dritten Vollgeschosses die Dachneigung maximal

30 Grad betragen darf. Damit sollen allzu hoch aufragende Dächer in dem 3-geschossig bebaubaren Bereich vermieden werden.

Mit Ausnahme des WR5 / WR5a (s.o.) trifft der Bebauungsplan für Garagen oder sonstige Nebengebäude keine Festsetzungen zur Dachneigung, da diese für das Erscheinungsbild nur von untergeordneter Bedeutung sind. Hier soll der Gestaltungsspielraum der Bauherren und Eigentümer nicht über Gebühr eingeschränkt werden.

Weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung regeln, jeweils am Bestand orientiert, die Zulässigkeit von Gauben, Dacheinschnitten und Drempeln. Für die Dacheindeckung sind in diesem Sinne nur einfarbige Materialien in anthrazit, braun, grau oder rot zulässig. Darüber hinaus werden im Plangebiet Dachbegrünungen und Solaranlagen für zulässig erklärt. Zum einen sollen hiermit die Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energiequellen eröffnet werden. Zum anderen versteht sich die Dachbegrünung als Angebot, auch im Bereich der Dachgestaltung ökologische Ziele umsetzen zu können.

In Abhängigkeit der überwiegend schmalen Grundstückszuschnitte hat sich entlang des Rotlaufweges das giebelständige Gebäude als vorherrschend durchgesetzt, mit Ausnahme der quer liegenden Grundstücke im WR1, auf denen teilweise auch Gebäude in Traufstellung errichtet wurden. Ein Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden zeigt auch die Bebauung im WR5. Der jeweiligen Charakteristik der einzelnen Baugebietsbereiche folgend setzt der Bebauungsplan verbindliche Hauptfirstrichtungen fest, wobei Abweichungen bis zu 10 Grad in jede Richtung zulässig sind. Im WA läßt sich eine solche Charakteristik nicht ablesen, so daß hier keine entsprechende Festsetzung getroffen wird.

Für die Grundstücksfreiflächen werden ebenfalls verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. So sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) in den Gebieten WR1, WR2, WR3 und WR5 sowie im WA gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume sowie überwiegend heimische Sträucher zu verwenden. Im Bereich WR4 und WR5a werden die Pflanz- und Gestaltungsvorgaben in Anbetracht dessen, daß die Grundstücksfreiflächen hier im Zuge einer Neubebauung erstmalig angelegt werden, konkreter formuliert. Zielsetzung dieser Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist eine gute innergebietliche Durchgrünung dieses Siedlungsbereiches

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und zu den Grundstückseinfriedungen sollen eine der Lage dieses Gebietes am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft, entsprechende Grüngestaltung gewährleisten sowie eine nicht landschaftsgerichte, zu massive Einzäunung der Baugrundstücke verhindern.

8. Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes, entlang des Rotlaufweges, befindet sich ein ca. 3-4 m breiter Grünstreifen, der mit einer diesen Straßenraum prägenden Baumreihe bestanden ist. Dieser Grünstreifen wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ mit der Maßgabe zum Erhalt der Bäume festgesetzt. Bei Ausfällen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Damit wird der Erhalt dieser charakteristischen Baumreihe gesichert. Eine weitere Verkehrsgrünfläche wird im Bereich der Friedberger Straße festgesetzt, ebenfalls mit der Maßgabe zum Erhalt der vorhandenen Bäume.

An der Nordseite des Rotlaufweges, zwischen Straßenparzelle und der Baugebietsfläche WR2, liegt ein ca. 15-20 m breiter, grabenbegleitender Gehölzstreifen. Dieser Gehölzstreifen wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Wegerandbegrünung“ festgesetzt und mit einer Festsetzung zur Erhaltung der Bäume und Sträucher überlagert. In seinem Randbereich verläuft ein Teilstück eines Entwässerungsgrabens, der im weiteren Verlauf in der Straßenparzelle des Rotlaufweges liegt. Innerhalb dieses Gehölzstreifens liegen die Zufahrten zu einigen Wohngebietsgrundstücken des nördlich angrenzenden WR2. Diese Zufahrten genießen Bestandsschutz. Eine planungsrechtliche Sicherung von Grundstückszufahrten für diesen Bereich wird durch eine entsprechende Festsetzung gewährleistet, wonach innerhalb dieses Gehölzstreifens je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig ist.

Die überwiegend schmalen und langen Grundstücke im Reinen Wohngebiet sind von zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen geprägt. Eine Bebauung soll hier nicht erfolgen, vielmehr wird ein Erhalt dieser Grünzonen im Übergang zur freien Landschaft angestrebt. Dementsprechend weist der Bebauungsplan hier private Grünfläche „Hausgarten“ aus.

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die bereits bestehenden Straßen Rotlaufweg, „Am Walde“ sowie die Friedberger Straße (B 455) verkehrsmäßig voll erschlossen. Mit der Friedberger Straße ist ein direkter Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die o. g. Straßen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zur Umgestaltung des Einmündungsbereiches Rotlaufweg/Friedberger Straße liegt eine aktuelle Planung vor, die in den Bebauungsplan übernommen wird. Weitere Änderungen im Erschließungssystem sind im Zuge der Bebauungsplanaufstellung nicht vorgesehen.

Eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist ebenfalls gewährleistet. Die Stadtbuslinien Nr. 3 und 23 binden die Siedlung am Rotlaufweg an die Innenstadt (Bahnhof) an und haben am Waldfriedhof ihre Endhaltestelle im Stadtnetz. Die Regionalbuslinie Nr. 554 verbindet Bad Homburg, ausgehend vom Kurhaus, mit der Gemeinde Köppern und hat ebenfalls am Waldfriedhof eine Haltestelle. Die Überquerung der B 455 ist ampel-gesichert.

Die Bebauung des WR4 wird zur Zeit durch private Bauherren realisiert. Derzeit besteht eine Zufahrt über den o. g. Graben für diese Fläche etwa in der Mitte des geplanten Baugrundstückes. Diese wird auf eine Breite von 5,0 m erweitert, womit die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche in ausreichender Breite gewährleistet ist. Eine innere Erschließung wird innerhalb des Baugrundstückes geregelt.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes führt ein unbefestigter Weg vom Rotlaufweg ausgehend nach Nordosten. Dieser erschließt Teile der rückwärtigen unbebauten Flurstücke. Seiner Funktion entsprechend wird dieser Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Er sichert somit auch zukünftig die Erschließung der rückwärtigen, landwirtschaftlich genutzten Parzellen. Anknüpfend an das Wegeende wird als Verlängerung nach Westen ein Geh- und Fahrrecht allein zum Zwecke der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zugunsten der Flurstücke Nr. 26 bis 31,

317/32, 318/32 und 33 bis 38 festgesetzt. Damit wird auch die Erschließung dieser genannten Flurstücke für die Zukunft gewährleistet. Das Geh- und Fahrrecht beansprucht Teile von nach § 15 d HENatG geschützten Biotopen, wofür eine Ausnahmezulassung zu beantragen ist (vgl. hierzu Kapitel 14).

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung des überwiegend bebauten Plangebietes ist im Hinblick auf Wassermenge und -druck über das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zum Teil im Trennsystem, zum Teil im Mischsystem. Die Bebauung entlang des Rotlaufweges entwässert über einen Schmutz- und einen Regenwasserkanal im Rotlaufweg, die jüngere Bebauung entlang der Erschließungsstraße „Am Walde“ entwässert über einen Mischwasserkanal. Beide Systeme münden in einen in der Friedberger Straße liegenden Mischwasserkanal. Zudem verläuft am nördlichen Rand des Rotlaufweges ein teilweise offener Entwässerungsgraben. Der offene Verlauf wird durch die jeweiligen Grundstückszufahrten zu den nördlich gelegenen Wohngrundstücken an vielen Stellen unterbrochen. Da es sich hierbei um einen reinen Straßenentwässerungsgraben ohne eigenständige Parzelle handelt, wird dieser nicht eigenständig festgesetzt sondern versteht sich als Bestandteil der Straßenparzelle.

Das vorhandene Leitungsnetz ist für die Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwasserfracht aus der geplanten Bebauung der Baulücken ausreichend dimensioniert. Auch der zusätzliche Regenwasseranfall kann problemlos abgeleitet werden, entweder über den Regenwasserkanal im Rotlaufweg oder über den Straßenentwässerungsgraben.

Zur Entlastung der Sammler trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung im Sinne des § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen. Mit dieser Festsetzung soll eine schnelle Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers in die vorhandenen Vorfluter vermieden und somit eine Entschärfung von Hochwasserereignissen bewirkt werden. Eine solche Regenwasserrückhaltung in Verbindung mit einer Brauchwassernutzung oder Nutzung zu Bewässerungszwecken dient zudem der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs.

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

9.2.2 Sonstige Versorgungsanlagen

Das Plangebiet wird im Zuge des Rotlaufweges von Freileitungen überspannt.

Die im Plangebiet befindliche Trafostation bleibt weiterhin bestehen und wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

10. Immissionsschutz

Die vorhandene Bebauung entlang der Friedberger Straße (Am Walde 1 bis 13) ist gegenüber dem von der Friedberger Straße ausgehenden Verkehrslärm durch einen Lärmschutzwall geschützt. Dieser wurde im Zuge der Neubebauung des ehemals gewerblich genutzten Geländes mit Wohngebäuden angelegt.

Der als WR 5 bezeichnete Bereich wird durch die Festsetzung von Flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die derzeit gewerblich genutzten Grundstücke Friedberger Str. 97 und 99 vor Lärmimmissionen geschützt.

11. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Seulberg (Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.10.1970) sowie in der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d.Höhe (Verordnung vom 28.11.1985, StAnz 51/85, S. 2340). Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

12. Bodendenkmäler

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

13. Altflächen

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Außerhalb des Plangebietes, jenseits der Gemarkungsgrenze zu Friedrichsdorf liegt die Altablagerung „Am Welschgraben“ (VD-Nr. 434 002 040 006).

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Im Plangebiet existiert eine Altlastenverdachtsfläche, die ehemalige Farbenfabrik Vossen (VD-Nr. 434 001 010 005) im Bereich der festgesetzten Baugebiete WR5 und WR5a.

Der Bereich der Baugebiete WR5 und WR5a unterlag ursprünglich einer gewerblichen Nutzung durch die Vossen-Werke Farben AG. Die bestehenden Gebäude wurden auf diesem Altstandort errichtet. Im Jahr 2002 erfolgte eine Sanierung der Altlast durch das Regierungspräsidium Darmstadt. Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke erfolgte eine Sanierung der Altlast außerhalb der bestehenden Gebäude. In kleineren Teilbereichen unter den schon bebauten Flächen (Garagen/Haus) ist noch mit relevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen, was bei einer Neubebauung zu beachten ist. Die unbebauten Grundstücke „Am Walde 4, 6 und 8“ (Flurstücke Nr. 70/16, 70/17, 70/18) wurden ebenfalls vollständig saniert. Auf dem Schieferuntergrund im Erdreich wurde eine Dichtschicht aus Ton eingebracht, darüber unbelasteter Boden aufgefüllt. Die genannten Flurstücke stehen demzufolge einer baulichen Nutzung nicht entgegen. Bereiche mit Schadstoffen befinden sich nunmehr noch im Gehweg- und Straßenbereich sowie im Bereich der unbebauten Grundstücke (Flurstücke Nr. 70/16, 70/17, 70/18) unterhalb der eingebrachten Dichtschicht. Im Zuge von Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden zu beteiligen. Im Bebauungsplan wird entsprechend auf diese Sachverhalte hingewiesen.

Für den Bereich des Welschgrabens sieht der Bebauungsplan keine Änderung der derzeitigen Nutzung vor, so daß im Hinblick auf die Altlasten keine neuen Tatbestände zu berücksichtigen sind.

14. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet, der die Belange von Natur- und Landschaftsschutz in Bezug auf die Bauleitplanung untersucht und daraus Vorschläge zu landschaftsplanerischen Maßnahmen im Plangebiet ableitet.

Die zentralen Aussagen des Landschaftsplanerischen Beitrages wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im folgenden kurz dargestellt und erläutert. Sie dienen der Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung der vorhandenen Landschaftsstrukturen. Die vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen werden überwiegend erhalten und gesichert. Wo nicht, wird für einen Ersatz bzw. Ausgleich entsprechend Sorge getragen. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanerischen Beitrages zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen insgesamt auf eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes.

Für die bereits überwiegend bebauten Bereiche WR1, WR2, WR3, WR5 und WA trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und zur Bepflanzung überwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Heimische Gehölzarten tragen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt bei und sollten demzufolge im ökologischen Sinn bevorzugt angepflanzt werden.

Die Festsetzungen zum Grünflächenanteil auf den Grundstücken im WR4 und WR5a tragen dazu bei, das Umfeld der neuen Gebäude grünordnerisch im Sinne von strukturei-

chen Gärten mit entsprechenden Gehölzpflanzungen zu prägen und gewährleisten so eine gute Einbindung in die vorhandenen gärtnerischen Strukturen der bebauten Bereiche.

Im Sinne der inneren Durchgrünung verstehen sich auch die Festsetzungen zum Erhalt der standortgerechten Gehölze im Plangebiet.

Durch die geplante Neubebauung werden Teile eines Gebüschbestandes sowie eine Obstbaumreihe in Anspruch genommen. Zum einen ist zur Erschließung der Baugebietsfläche WR4 eine Erweiterung des derzeitigen Zufahrtsbereiches auf insgesamt 5,0 m Breite vorzunehmen. Hierdurch gehen anteilige Gehölzstrukturen entlang des Rotlaufweges in geringem Umfang verloren. Der Gehölzbestand, der zu erhalten ist, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung F1 im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Eingriffsregelung von Bedeutung ist, daß das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist. Im unbeplanten Innenbereich ist im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB 1998 die Eingriffsregelung nur insoweit anzuwenden, als bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, zusätzliche und damit neue Baurechte geschaffen werden. Für die Überplanung von § 34-Situationen ist demnach darauf abzustellen, ob die Überplanung einen stärkeren Überbauungsgrad zuläßt, als es auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Nur für zusätzlich mögliche Eingriffe gegenüber dem bisherigen Baurecht findet die Regelung des § 1a (2) Nr. 2 BauGB (d. h. die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) Anwendung.

Eingriffe, die über den derzeit zulässigen Bebauungsgrad hinausgehen, läßt die neue Planung nördlich des Rotlaufweges nicht zu. Sowohl die festgesetzten Grundflächenzahlen als auch die Bauweise übersteigen nicht den aus der vorhandenen Bebauung abzuleitenden zulässigen Bebauungsgrad. Kompensationsmaßnahmen sind somit für die Ausweisung der Wohnbaugebiete nicht erforderlich.

Der Landschaftsplanerische Beitrag macht Vorschläge zu landschaftsplanerischen Maßnahmen auf den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen. Hier finden sich zum Teil nach § 15 d HENatG geschützte Biotopstrukturen, die es zu erhalten und zu pflegen gilt. Dies betrifft zum einen den dichten Gebüschbestand an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie umfangreiche Streuobstbestände mit einer Vielzahl an Obstbäumen nördlich der Baugebietsbereiche. Sowohl die o. g. Gehölzstrukturen als auch die wertvollen Streuobstbereiche sind in den Geltungsbereich einbezogen und werden mit entsprechenden Festsetzungen belegt, die ihren Erhalt und die weitergehende Pflege sichern (Flächen F1 und F2). Ausnahme bildet hierbei das am Rande dieser Flächen zum Zwecke der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung festgesetzte Geh- und Fahrrecht. Nur über dieses zweckgebundene Geh- und Fahrrecht ist eine Erreichbarkeit und damit eine entsprechende Bewirtschaftung der betroffenen Flächen gewährleistet. Durch das Geh- und Fahrrecht gehen lineare Flächenanteile der geschützten Biotopstrukturen in einer Breite von 5,0 m verloren. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Auch erfordert der Eingriff in diese nach § 15 d HENatG geschützten Biotopstrukturen eine Ausnahmezulassung von den Bestimmungen des § 15 d HENatG. Diese Ausnahmezulassung gemäß § 15 (2) HENatG ist seitens der Stadt bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen von Vorgesprächen zu der vorliegenden Planung wurde die Erteilung der Ausnahmezulassung für die o. g. geplanten Eingriffe seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Zum Ausgleich der o. g. Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope werden entsprechend geeignete Maßnahmen (s. u.) im Bebauungsplan festgesetzt und, soweit erforderlich, den Eingriffen zugeordnet.

In diesem Sinne soll eine bisher intensiv bewirtschaftete Wiese im Nordosten des Planungsraumes durch entsprechende Pflegemaßnahmen in eine Extensivwiese umgewandelt werden (F3). Gemäß der bestehenden Nutzung werden weitere Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen

Für den o. g. erforderlichen Ausgleich der Eingriffe in die nach § 15 d HENatG geschützten Biotope wird die Fläche 307 des Ökokontos herangezogen. Gemäß der Bilanzierung des Landschaftsplanerischen Beitrages kann der Verlust der Biotopstrukturen durch die im Rahmen des Ökokontos geführte Maßnahme zur Anlage einer Streuobstwiese auf einer ehemals intensiv genutzten Wiesenfläche kompensiert werden. Demzufolge werden den Eingriffen in die geschützten Biotopstrukturen im Zuge des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 35/1, Flur 11, Gemarkung Ober-Erlenbach (Ökokontofläche 307) auf einer Teilfläche von 1.001 qm (entsprechend 10.010 Biotopwertpunkten) zugeordnet.

15. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 10,54 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Reines Wohngebiet		4,44
WR1	0,28	
WR2	1,68	
WR3	0,62	
WR4	0,39	
WR5	1,14	
WR5a	0,32	
Allgemeines Wohngebiet		1,17
WA1	0,10	
WA2	0,43	
WA3	0,38	
WA4	0,26	
Verkehrsfläche		1,11
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		0,08
Öffentliche Grünfläche		0,45
Wegerandbegrünung	0,23	
Verkehrsgrün	0,22	
Private Grünfläche: Hausgarten		0,93
Fläche für Versorgungsanlagen		<0,01
Fläche für die Landwirtschaft		0,22
Fläche für Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		2,56
F1	0,66	
F2	0,93	
F3	0,54	
Gesamtfläche		10,54

16. Umweltverträglichkeit

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18 Anlage 1 UVPG, hierbei im Einzelnen um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 ist nicht erforderlich. Bei der vorliegenden Planung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB werden über den baulichen Bestand hinaus zwei Baulücken aufgefüllt, für deren Bebauung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine überbaubare Grundfläche von rund 1.700m² anzusetzen ist. Damit wird der untere Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung (20 000 m² Grundfläche – Anlage 1 Nr. 18.7.2) deutlich unterschritten.

Für die bereits bebauten Bereiche setzt der Bebauungsplan ein jeweils am Bestand orientiertes Maß der Nutzung fest, so z.B. in den WR 1, 2 und 3 gestaffelte Grundflächenzahlen in Abhängigkeit von der Grundstücksgroße und im WR 5 eine maximale Größe der Grundflächen für bauliche Anlagen. Das festgesetzte Maß läßt für die bebauten Grundstücke gewisse Entwicklungsspielräume offen, jedoch in einem Rahmen, der für die Erreichbarkeit des o. g. Prüfwertes absolut untergeordnet ist. Das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist auch unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsspielräume nicht gegeben.

Bad Homburg/Aßlar, den 26.04.2006

gez. Dr. U. Jungherr
.....
Dr. Jungherr
Oberbürgermeisterin

gez. J. Hölz
.....
J. Hölz
Fachbereichsleiter

Dipl.-Ing. Bruno Koch, Städtebauarchitekt SRL

geprüft: 26.04.2006, Rech