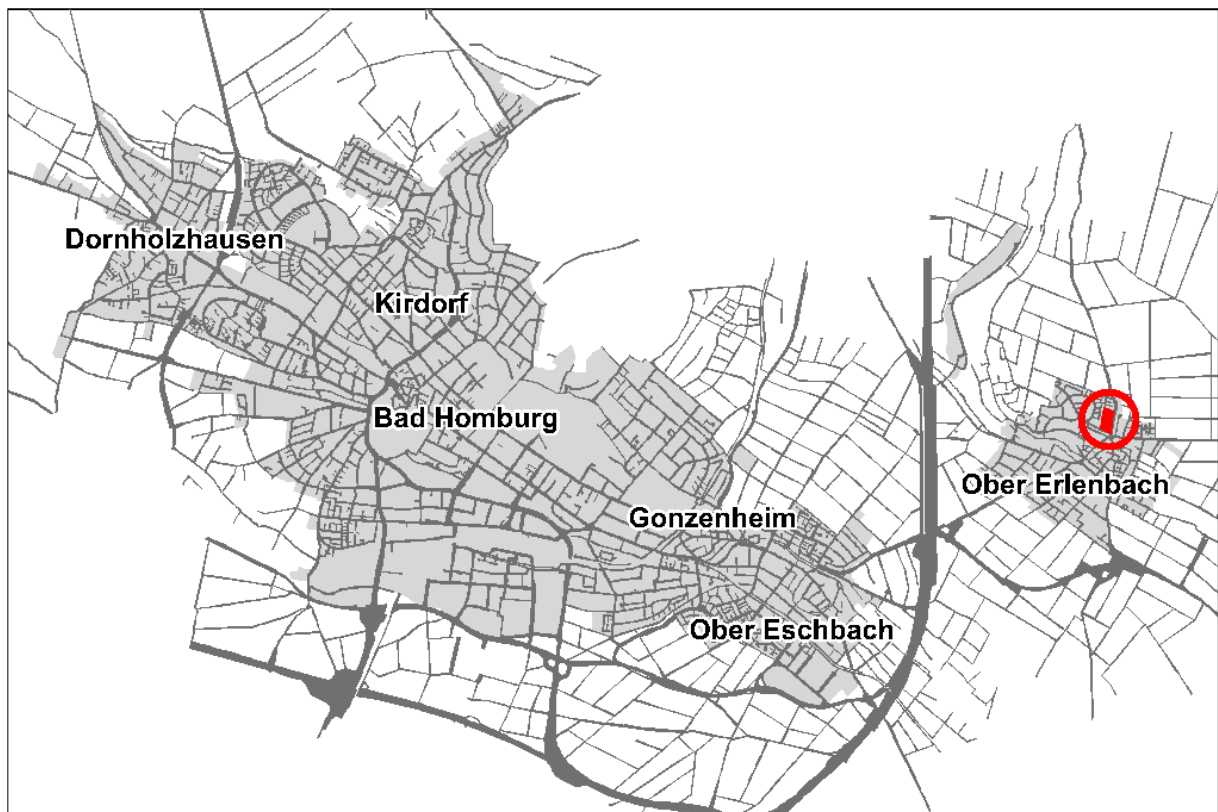




BEBAUUNGSPLAN NR. 132 „Oberhof“

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis	3
1.3	Zielsetzung und Auswirkung der Planung	3
2	Verfahren	4
3	Planungsgrundlagen	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Regionaler Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungspläne	6
3.3	Schutzgebiete	7
3.4	Fachplanungen	7
4	Bestand	12
4.1	Gegenwärtige Nutzung	12
4.2	Gebäude und Stadtbild	12
4.3	Erschließung	13
4.4	Freiflächen und Topographie	13
4.5	Artenschutz	14
4.6	Infrastruktur	14
5	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept	14
5.1	Städtebauliches Konzept	14
5.2	Freiflächenkonzept	15
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.1	Baugebiete	18
6.2	Verkehrsflächen	22
6.3	Bergbausicherung	23
6.4	Grünordnung	23
7	Festsetzungen nach Landesrecht	24
7.1	Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO)	24
8	Umweltauswirkungen	30
8.1	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	30
8.2	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	31
9	Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung	32
10	Städtebauliche Kennwerte	32
10.1	Flächenbilanz	32
10.2	Kosten der Planung	33
B	Verzeichnis der Anlagen zum Bebauungsplan	33

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 1,38 ha liegt im Norden des Bad Homburger Stadtteils Ober-Erlenbach. Er umfasst die Flurstücke Nr. 2/2 (Areal der Domäne Oberhof) und Nr. 27 (Grünfläche nördlich der Domäne), die Wegeparzellen Nr. 192/1 und Nr. 193 (teilweise), sowie den Böschungsbereich der Burgholzhäuser Straße, Flurstück Nr. 219/9 (teilweise). Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 2, Gemarkung Ober-Erlenbach.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die westliche Fahrbahngrenze der Burgholzhäuser Straße im Osten,
- die Weingartenstraße im Süden
- das Grundstück „Weingartenstraße 1“ und die Bebauung am Platanenring im Westen und
- die Bebauung des Sanddornwegs im Norden.

Das Flurstück Nr. 2/2 ist mit einer größtenteils denkmalgeschützten Hofanlage, der sog. Domäne Oberhof, bebaut. Das nördlich hiervon gelegene Flurstück Nr. 27 ist unbebaut. Die Wegeparzellen sind unbefestigt und der Böschungsbereich der Burgholzhäuser Straße ist mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen.

1.2 Planungserfordernis

Im November 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe den Kauf der Domäne Oberhof und des daran nördlich angrenzenden, unbebauten Grundstücks von der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) zum Zweck der baulichen Fortentwicklung des denkmalgeschützten Hofguts und der wohnlichen Nutzung gemäß der umliegenden Bebauung beschlossen. Beide Flurstücke waren Bestandteile eines landwirtschaftlich genutzten Betriebes, welcher 2008 den Oberhof verlassen hat. Seit dem sind die Liegenschaften weitestgehend ungenutzt. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten, sodass die Liegenschaften zukünftig einer neuen, nachhaltigen Nutzung im o.g. Sinne zugeführt werden sollen. Mit der Ausweisung des Plangebiets als Dorfgebiet, wie es der bestehende Bebauungsplan vorsieht, ist dies nicht möglich, sodass das Planungsrecht an die neuen Anforderungen angepasst werden muss. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Oberhof“ soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Denkmalgeschützte Hofanlage (Domäne Oberhof)

Ziel ist es, die Domäne Oberhof einer nachhaltigen Entwicklung zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur zuzuführen und eine für den Stadtteil Ober-Erlenbach Identität stiftende Mitte zu schaffen. Die historische Bausubstanz der Hofanlage soll erhalten bleiben. Anstelle des jetzigen Freiluftstalls, welcher nicht unter Denkmalschutz steht, soll ein Neubau entstehen, welcher in erster Linie barrierefreie Wohnflächen zur Verfügung stellen soll. Neben den Flächen für Wohnen (Altbau und Neubau) und Kleingewerbe sind gemeinnützige und soziale Einrichtungen wie z.B. die Stadtteilbibliothek, Räume zur öffentlichen Nutzung (z. B. Verwaltung, Be-

ratung, Mehrzweckräume) mit Jugendeinrichtung und Stadtteilcafé sowie Räumlichkeiten für Kulturveranstaltungen geplant.

Die Umsetzung und Vermarktung des Projektes Oberhof mit seiner denkmalgeschützten Hofanlage soll durch die zu diesem Zweck gegründete Genossenschaft „Unser Oberhof e.G.“ in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Zu diesem Zweck wird die Liegenschaft in Erbbaupacht an die Genossenschaft übergeben. Die Stadt ist Mitglied in der Genossenschaft und unterstützt das Projekt neben ihrer Funktion als Erbpachtgeber auch als Bürge für Investitionsmittel und langfristiger Mieter, z.B. für die Stadtteilbibliothek oder für die o.g. Räume zur öffentlichen Nutzung.

Unbebaute Flächen

Auf der nördlich der Hofanlage gelegenen, noch unbebauten Fläche soll eine an die Umgebung angepasste Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Zudem wird ein Teil der Fläche für die Errichtung der notwendigen Stellplätze der Domäne Oberhof herangezogen.

Wegeflächen

Die vorhandenen, nicht befestigten Wege (Flurstücke Nr. 193 (teilweise) und Nr. 192/1, Flur 2, Gemarkung Ober-Erlenbach) werden ersetzt durch eine gemischte Verkehrsfläche (Spielstraße) in Verbindung mit einem Fuß- und Radweg. Eine fußläufige Verbindung vom Sanddornweg zur Burgholzhäuser Straße ist weiterhin gesichert. Auch die Rettungsfahrzeuge haben unter Nutzung des Fuß- und Radwegs (Absperrung für den allgemeinen Durchgangsverkehr durch einen Poller) eine zweite Zufahrtsmöglichkeit zur geplanten Bebauung. Da die Grundstücke Platanenring Nr. 130, 154, 156, 158, 160 und 162 bisher ausschließlich über den unbefestigten Weg entlang ihrer östlichen Grundstücksgrenze mit Heizöl beliefert werden können, wird die Zugangsmöglichkeit mit einem ca. 2 m breiten Pfad, belegt mit einem Gehrecht zugunsten der betroffenen Grundstücke im Platanenring, gesichert. Ein Tankfahrzeug kann somit nah genug an die betroffenen Grundstücke heran fahren, um von dort bis zu den Grundstücken eine maximale Distanz von ca. 30 m mit dem Schlauch zu überwinden.

Böschung zur Burgholzhäuser Straße

Der dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschungsbereich ist, wie auch die Domäne und die Grünfläche nördlich der Domäne, im Bebauungsplan Nr. 31 „Wetterauer Straße/ Burgholzhäuser Straße“ (rechtskräftig seit dem 17.05.84) als „Dorfgebiet“ dargestellt. Hier ist die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (analog zu den Flächen der Domäne und der geplanten Neubebauung) vorgesehen. Der Großteil der vorhandenen Grünstruktur soll durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gesichert werden.

2 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB erfüllt sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Oberhof“ befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und liegt außerdem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Wetterauer Straße/ Burgholzhäuser Straße“, welcher das Plangebiet als Dorfgebiet festsetzt. Damit ist die Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, als Fläche der Innenentwicklung eingestuft zu werden, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Oberhof“ erfüllt.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Oberhof“ werden erfüllt, da die zukünftig maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt. Das gesamte Plangebiet mit ca. 13.000 m² umfasst deutlich weniger als 20.000 m². Zudem unterliegen die geplanten Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 UVPG (Umweltverträglichkeitsgesetz) und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete).

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird hierbei verzichtet; eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Sehr wohl werden jedoch die wesentlichen Umweltbelange und ihre Auswirkungen untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden unter Kap. 8 „Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Obwohl gem. § 13 a (2) BauGB nicht erforderlich, wurde in der Zeit vom 27.05.2013 bis zum 21.06.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um schon möglichst frühzeitig alle relevanten Belange in der Planung berücksichtigen zu können.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Regionaler Flächennutzungsplan

In dem am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP), welcher die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammenfasst, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt (Bild 1). Mit der Zielsetzung, das Plangebiet im Bebauungsplan-Entwurf als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, ergibt sich eine Abweichung der Planung von den Darstellungen des RegFNPs.

Gemäß § 13 a (2) BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellungen im RegFNP werden somit nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ohne eigenes Änderungsverfahren von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche angepasst.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauungsstruktur, welche sich in erster Linie als Wohnbebauung darstellt, bestehen hinsichtlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes keine Bedenken für eine Abweichung von den Darstellungen des RegFNPs.

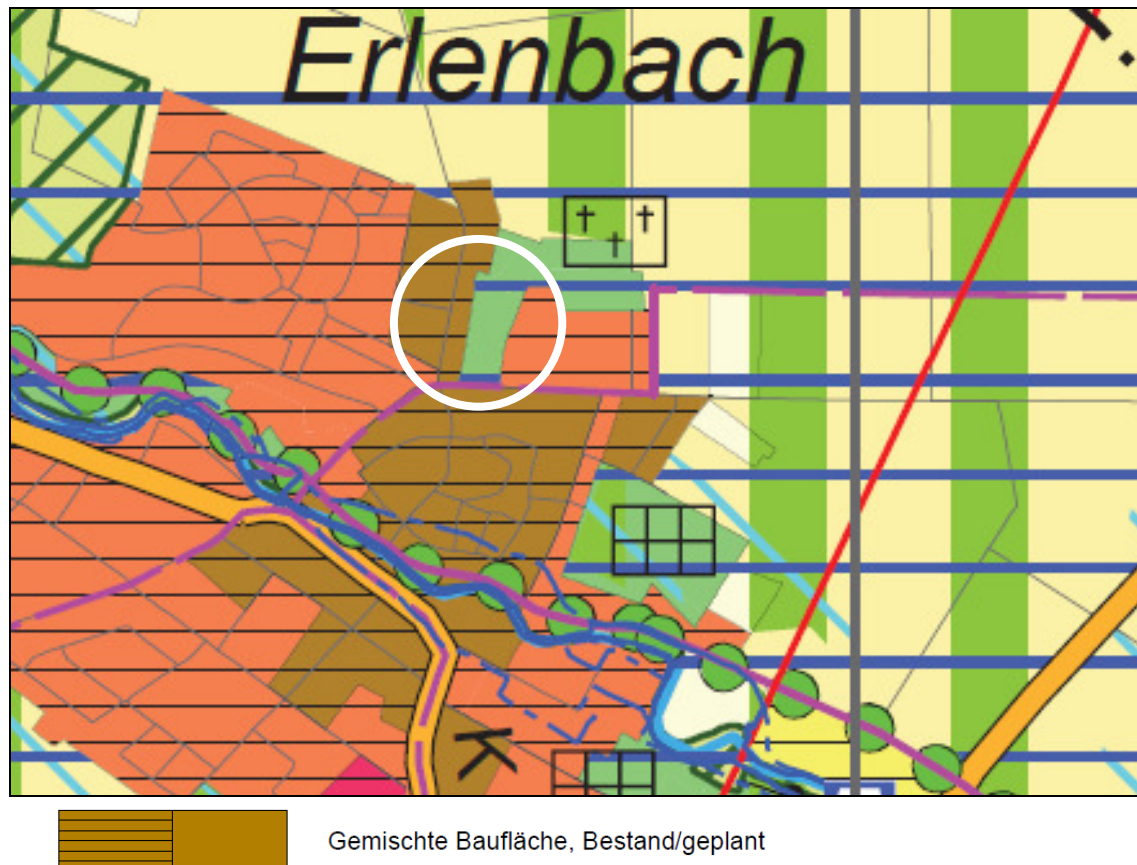


Bild 1: Auszug aus dem RegFNP.

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Wetterauer Straße/ Burgholzhäuser Straße“, rechtskräftig seit dem 17.05.84 (Bild 2), welcher das Gebiet als Dorfgebiet festsetzt. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 BauNVO 1977 (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977) vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen. Mit dem Wegzug des landwirtschaftlich genutzten Betriebes 2008 ist die Nutzung des Oberhofs im Sinne eines Dorfgebietes verloren gegangen und auch zukünftig nicht mehr wieder zu erwarten (vgl. auch Kap. 1.2).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 132 wird die entsprechende Teilfläche (Bild 2, grüne Fläche) des Bebauungsplans Nr. 31 überplant.

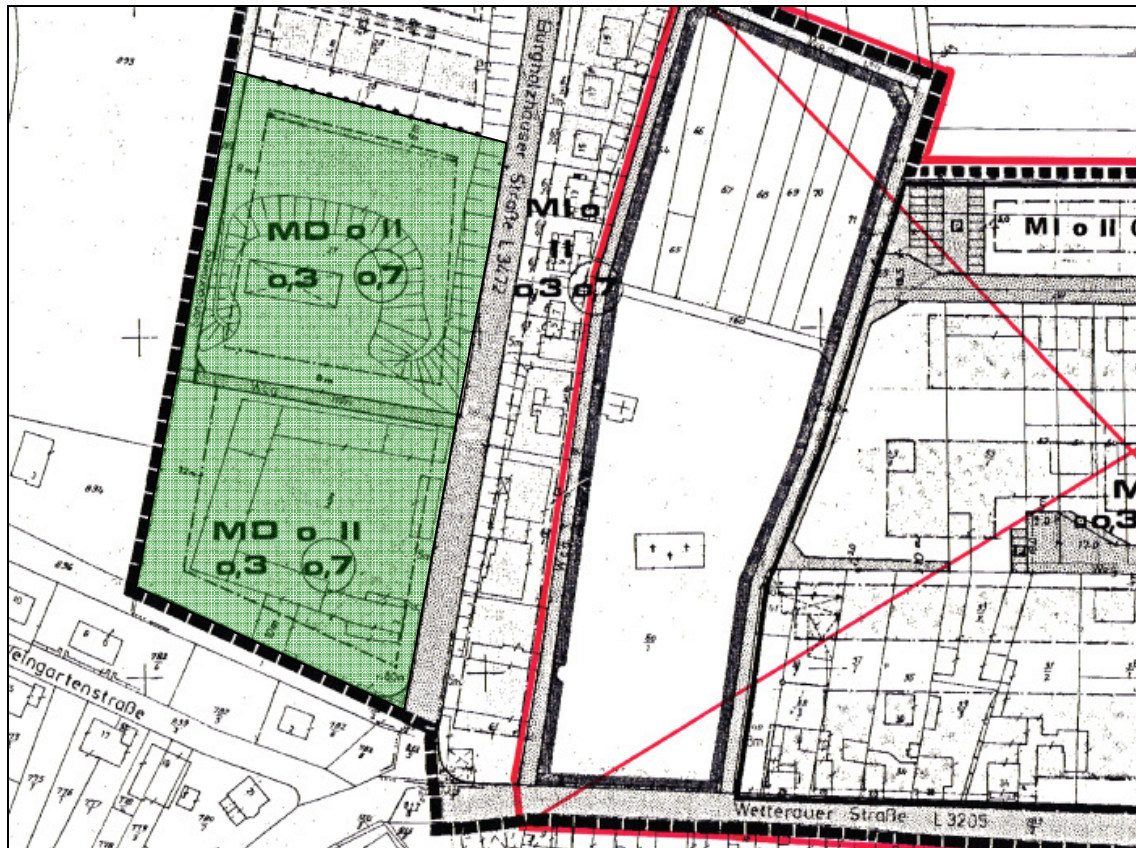


Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31

3.3 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 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 07.02.1929). Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass Eingriffe in den Boden über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

3.4 Fachplanungen

3.4.1 Landschaftsplan

Gemäß der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 2001 wird das Plangebiet dem bestehenden Siedlungsbereich zugeordnet. Als Entwicklungsziel bzw. Regelung und Maßnahme ist im Plangebiet der Erhalt der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen dargestellt.

3.4.2 Verkehr

Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ortsausfahrt Burgholzhäuser Straße in Richtung Friedrichsdorf-Burgholzhausen, welche mit ca. 3.500 Kfz/ 24 h¹ belastet ist.

Für die im nördliche Plangebiet neu zu planende verkehrliche Erschließung ist zukünftig eine Verkehrsbelastung von < 100 Kfz/ 24h zu erwarten. Aufgrund dieser geringen Verkehrsbelastung kann hier die neue Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgebaut werden² (vgl. Kap. 6.2.1). Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze können innerhalb dieser 5,50 m breiten Spielstraße in Längsaufstellung und in Abstimmung mit den entstehenden Grundstückszufahrten errichtet werden.

Im südlichen Bereich des Plangebiets (Domäne) ist kein wesentliches, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten, da der Innenhof der Domäne grundsätzlich frei von Verkehr gehalten werden soll. Der aus den Nutzungen resultierende Stellplatzbedarf wird über die Stellplatzanlage im nördlichen Plangebiet weitestgehend abgedeckt; das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über die neue Erschließungsstraße abgeführt.

Stellplatzkonzept Domäne Oberhof

Für die Domäne Oberhof soll entsprechend des Bedarfs der zukünftigen Nutzungen ein Stellplatzkonzept erarbeitet werden, welches gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt werden soll. Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 24.2.2005 wird damit für den Bereich der Domäne Oberhof keine Anwendung finden (vgl. Kap. 7.1.1).

Öffentlicher Nahverkehr

In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich die Bushaltestelle Ober-Erlenbach, welche das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsmittelnetz in Richtung Kernstadt Bad Homburg (Linie 2) sowie überörtlich in Richtung Bad Vilbel bzw. Karben-Petterweil (Linie 65) anbindet.

3.4.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes (Lärmschutzes) werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und umfassend unter dem Kapitel "Umweltauswirkungen" behandelt (vgl. Kap. 8.2).

3.4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungstrassen in den angrenzenden Verkehrsflächen an alle Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen.

Erdgas

Gemäß der Gasnetzkarte der Stadtwerke Bad Homburg (http://www.stadtwerke-bad-homburg.de/badhomburgGips/BadHomburg/EnWGTool/Gasnetz/Gasnetzkarte/Gasnetzkarte/Gasnetzkarte_2012.pdf) ist die Erdgasversorgung des gesamten Planbereichs gesichert.

¹ Erhebung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Stand 2009

² Vorhaben Domäne Oberhof in Ober-Erlenbach, Konkretisierung der Erschließungsplanung, Bericht Februar 2013, LK Argus Kassel GmbH

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Oberhof“ wurde ein Wärmeversorgungskonzept erstellt (siehe 3.4.4 „Energie“)³. Im Ergebnis empfiehlt das Gutachten für den Planbereich eine Versorgung mit Erdgas, um Klein-Blockheizkraftwerke (WA 2) bzw. ein Blockheizkraftwerk (WA 1) zu betreiben.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungstrassen in den angrenzenden Verkehrsflächen an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser

In der Burgholzhäuser Straße liegt ein öffentlicher Mischwasserkanal an den die bestehende Bebauung (WA 1) bereits angeschlossen ist, bzw. die derzeit unbebaute Fläche (WA 2) grundsätzlich angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

In der Burgholzhäuser Straße liegt ein öffentlicher Mischwasserkanal an den die derzeit unbebaute Fläche (WA 2) grundsätzlich angeschlossen werden kann. Nach Auskunft des Fachbereichs Bau und Betrieb, Stadtentwässerung, ist das Kanalnetz auf dem besagten Abschnitt ausgelastet und die Erschließung kann nur als gesichert gelten, wenn die Ableitung des Niederschlagswassers auf 20 l/(s*ha) vom unbebauten Gelände begrenzt wird. Daher wurde für die Fläche WA 2 in den Bebauungsplan-Entwurf folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Der Abfluss von Niederschlagswasser, das von der unbebauten Fläche (WA 2), den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und von den Flächen mit Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ und „Fuß- und Radweg“, abfließt, ist vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal auf 20 l/(s*ha) zu begrenzen.“ Die Drosselung der Niederschlagswassermenge kann zum Beispiel erreicht werden, indem auf dem privaten Grundstück eine Regenwasserzisterne (Retentionszisterne) errichtet wird. Die Dimensionierung des Rückhalteriums hat nach DWA-A 117 mit der Überstausicherheit von „1mal in 5 Jahren“ zu erfolgen. Auf den genauen Nachweis kann verzichtet werden, wenn je 100 m² Dachfläche 2,0 m³ Retentionsraum errichtet werden und je 100 m² Dachfläche ein Drosselabfluss von 0,2 l/s eingehalten wird. Des Weiteren wird auf die Beachtung der Abwassersatzung der Stadt Bad Homburg v.d.H. (http://www.bad-homburg.de/vv/stadtrecht/66-1_Abwassersatzung.pdf) hingewiesen.“

Für das Grundstück der bestehenden Hofanlage (WA 1) gilt aufgrund der Auslastung des Kanalnetzes ebenso, dass Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu prüfen sind. Der Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet eine textliche Festsetzung die besagt, dass diese Prüfung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen hat.

Löschwasser

Um im Brandfall alle Bereiche des Plangebiets schnell erreichen zu können ist ein zusätzlicher Überflurhydrant erforderlich. Als Standort wurde die Fläche des Fuß- und Radwegs im Norden des Plangebiets gewählt. Im Rahmen der Straßenausbauplanung ist der exakte Standort mit dem Fachbereich 37 – Vorbeugende Gefahrenabwehr – abzustimmen. Der vorhandene Überflurhydrant im Bereich der nördlich der Domäne gelegenen Zufahrt zum Plangebiet muss aufgrund der geplanten Verkehrsfläche und deren Anschluss an die Burgholzhäuser Straße um

³ Wärmeversorgungskonzept Bebauungsplan Nr. 132 „Oberhof“, Abschlussbericht, Ing. Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH, Offenbach, 17.05.2013

einige Meter nach Norden verlegt werden. Der neue Standort innerhalb der Böschung ist im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt.

Abfallentsorgung

Gemäß §§ 13 und 14 der Abfallsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 01.07.1987 werden die Restmüllbehälter (Stand Frühjahr 2014) durch die Müllwerker von ihren Standorten auf dem Grundstück zur Leerung an die öffentliche Straße gebracht und nach der Leerung wieder zurückgestellt. Sperrmüll, Grün- und Gartenabfälle und Altpapier sind vom Anlieger am Abfuhrtag rechtzeitig vor dem Grundstück bereitzustellen.

Da die Abfallsatzung keine Aussage zu Grundstücken oder hinterliegende Grundstücksteile wie z. Bsp. der Westflügel des Oberhofs trifft, die nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern über einen Privatweg (GFL) bzw. den Innenhof der Domäne erschlossen werden, wird in den Bebauungsplan-Entwurf folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Anlieger des Privatwegs (GFL) und des Innenhofs der Domäne Oberhof sind verpflichtet die Müllbehälter rechtzeitig zu den Entsorgungsterminen an der öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen. Nach der Entleerung der Müllbehälter sind diese wieder von den Eigentümern auf die privaten Flächen zu bringen.“

3.4.5 Energie

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Oberhof“ wurde von der Stadt Bad Homburg ein Gutachten über ein Wärmeversorgungskonzept beauftrag⁴. Der Gutachter untersuchte verschiedene technische Versorgungskonzepte und führte eine statische Wirtschaftlichkeitsrechnung durch. Im Ergebnis empfiehlt das Gutachten für den Planbereich eine Versorgung jedes der geplanten Wohnhäuser im nördlichen Geltungsbereich mit einem Klein-Blockheizkraftwerk (Erdgas) und einem Blockheizkraftwerk (Erdgas) für die gesamte Anlage der Domäne Oberhof im südlichen Geltungsbereich. Diese Variante stellte sich als die wirtschaftlichste Wärmeversorgung, bei gleichzeitig sehr geringen Emissionen und geringem Primärenergieverbrauch, dar.

Gemäß der Gasnetzkarte der Stadtwerke Bad Homburg (http://www.stadtwerke-bad-homburg.de/badhomburgGips/BadHomburg/EnWGTool/Gasnetz/Gasnetzkarte/Gasnetzkarte/Gasnetzkarte_2012.pdf) ist die Erdgasversorgung des gesamten Planbereichs gesichert.

3.4.6 Altlasten

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Oberhof“ keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

3.4.7 Denkmalschutz

Baudenkmal – Oberhof –

Die Hofanlage „Oberhof“ datiert aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts und ist aus geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal in die hessische Denkmalliste eingetragen. Im Bebauungsplan-Entwurf ist der historische Teil der Gesamtanlage (ausgenommen die Maschinenhalle aus den 50er Jahre) mit der Randsignatur „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ dargestellt und ein entsprechender Verweis wurde unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB“ aufgenommen.

⁴ Wärmeversorgungskonzept Bebauungsplan Nr. 132 „Oberhof“, Abschlussbericht, Ing. Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH, Offenbach, 17.05.2013

Der Ensembleschutz schließt zwar auch die nordöstliche Gebäudeecke des Nordflügels der Domäne ein, doch dieser Gebäudeteil besitzt aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege nach Einschätzung einer gutachterlichen Untersuchung⁵ aus bauhistorischer Sicht nur einen geringen Wert und kann niedergelegt werden. Ein Neubau an selber Stelle soll sich in Kubatur und Größe dem Bestand weitestgehend anpassen. Die Signatur „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen“ bleibt davon unberührt.

Bodendenkmale

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen innerhalb des Planbereichs vor. In den Bebauungsplan-Entwurf wurde ein entsprechender Hinweis unter „V Hinweise, Nr. 1“ aufgenommen.

3.4.8 Bergbau

Historischen Quellen und mündlichen Hinweisen von Anwohnern auf den Abbau von Braunkohle insbesondere für den Bereich der unbebauten Freifläche folgend hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe eine Bodenuntersuchung zu diesem Thema in Auftrag gegeben. Das Ergebnis ist in einer Risikobewertung von Bergbaufolgeschäden⁶ zusammengefasst, welches sowohl den in der Vergangenheit dort betriebenen Tagebau von Löß bzw. Lößlehm zur Ziegelherstellung als auch den Untertagebau von Braunkohle nachweist und damit die historischen Quellen bestätigt.

Die Grundstücke der Domäne Oberhof liegen auf dem Gelände der „Bergbaugewerkschaft Erbkönig“. Die Braunkohlevorkommen in Ober-Erlenbach befinden sich in einer Tiefe von ca. 4 m bis 16 m unter der Geländeoberfläche, die Mächtigkeit schwankt zwischen weniger als 1 m bis ca. 2 m.

Setzungsschäden auf benachbarten Flurstücken (Flur 30) im Zusammenhang mit dem Altbergbau sind bekannt.

Auf dem unbebauten nördlichen Plangebiet (Flurstück Nr. 27) hat man durch Bohrung die Existenz eines verfüllten, mutmaßlichen **Bergbau- bzw. Erkundungsschachtes** nachgewiesen. Dieser Schacht ist im Bebauungsplan-Entwurf nachrichtlich dargestellt. Obwohl keine Funde für weitere Abbau- bzw. Suchschächte gemacht wurden, kann die Existenz weiterer Schächte nicht ausgeschlossen werden. Auch für das südlichen Plangebiet (Flurstück Nr. 2/2) mit der Bebauung durch die Domäne Oberhof kann die Existenz von ggf. Erkundungs- oder Brunnenschächten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn in diesem Bereich selbst vermutlich keine Bergbautätigkeit stattgefunden hat.

Der Bericht zur Risikobewertung von Bergbauschäden⁶ besagt, dass die Bodenbeschaffenheit eine grundsätzliche Bebaubarkeit zulässt. Bei einem Vorkommen von Braunkohle in einer Tiefe von ca. 13-14 m im nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 27 sind bodenmechanisch negative Auswirkungen gar nicht bzw. nur eingeschränkt zu erwarten. Im Rahmen einer Neubebauung ist dies im Einzelfall zu prüfen. Im mittleren und südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 27 sind Braunkohlevorkommen schon in einer Tiefe von 8–9 m nachgewiesen worden, welches eine geotechnische bzw. statische Überprüfung des Bodens im Falle einer Neubebauung er-

⁵ Hofgut Oberhof, Fotodokumentation, Bauaufnahme, Formgerechtes Aufmaß M 1:50, ARCHITEKTURBÜRO kaffenberger, Reinheim, November 2013

⁶ Risikobewertung von Bergbaufolgeschäden, 1.Bericht, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 03.03.2011

forderlich macht. Mit Mehrkosten für die Planung und die Ausführung, z.B. der Gründung/Bodenplatte ist zu rechnen.

Auch für das Flurstück Nr. 2/2 mit seiner Bebauung durch die Domäne Oberhof ist aufgrund der Braunkohlevorkommen in einer Tiefe von ca. 7-8 m je nach Folgenutzung und geplanter Neubebauung die Auswirkungen der Gebäudelasten auf den Untergrund im Vorfeld zu prüfen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

3.4.9 Kampfmittel

Laut Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) lag das Plangebiet im Wirkungsbereich einer Flak-Stellung, sodass mit Blindgängern, insbesondere mit Kleinmunition zu rechnen ist. Da kleinkalibrige Kampfmittel aufgrund ihres vergleichsweise geringen Eisengehalts und ihrer geringen Größe nur kleine Magnetfelder erzeugen, sind sie schwer zu detektieren. Die Untersuchung wird zudem durch starke ferromagnetische Störfelder (künstliche Aufschüttungen, Bestandsgebäude etc.) erschwert, sodass eine Vorabsondierung der Fläche nicht zielführen wäre. Deshalb hat das Regierungspräsidium Darmstadt eine baubegleitende Überwachung der erdeingreifenden Maßnahmen durch eine Munitionsfachkraft empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

4 **Bestand**

4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das südliche Flurstück Nr. 2/2 umfasst eine Fläche von ca. 6.078 m² und ist mit einer größtenteils denkmalgeschützten Hofanlage, der sog. Domäne Oberhof, bebaut. Die Hofanlage diente ehemals ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken. Mitte der 1990er Jahre wurde der Betrieb auf biologischen Anbau umgestellt; Teile der landwirtschaftlichen Nebengebäude wurden überwiegend kleingewerblich (Bio-Weinhandel, Natur-Modeladen, Büro für Architektur und Baubiologie) oder für kulturelle und künstlerische Zwecke (Maler, Bildhauer, Musiker) vermietet. Seit 2008, mit Wegzug des landwirtschaftlichen Betriebes, steht die Hofanlage weitestgehend leer. Wenige Teilbereiche dienen noch als Lager (Weinhandel/ Apfelpresse) oder werden gelegentlich für Veranstaltungen (Innenhof bzw. ehemaliger Kuhstall/Südflügel) oder Besprechungen (ehemaliges Architekturbüro/ Südflügel) genutzt.

Das nördlich gelegene Flurstück Nr. 27 umfasst eine Fläche von ca. 6.211 m² und ist unbebaut. Es war ehemals Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs der Domäne Oberhof.

Die unbefestigten Wege bilden eine fußläufige Verbindung vom Sanddornweg zur Burgholzhäuser Straße. Hierüber werden auch einige Grundstücke des Platanenwegs mit Heizöl beliefert.

Der Böschungsbereich entlang der Burgholzhäuser Straße ist mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen und fällt um 5 bis 6 m von der unbebauten Freifläche zur Straße hin ab.

4.2 Gebäude und Stadtbild

Die Domäne Oberhof ist eine für den Ortsteil Ober-Erlenbach prägende, städtebaulich strukturelle Einheit.

Die denkmalgeschützte Hofanlage ist in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut worden. Sie besteht aus drei jeweils zweigeschossigen Gebäudeflügeln, welche sich U-förmig im Norden, Süden und Westen um einen weiträumigen Innenhof gruppieren. Der Nordflügel wird durch ein dreigeschossiges, ehemaliges Gesindehaus unterbrochen. Die Baugeschichte des Oberhofs wurde 2014 durch Auswertung historischer Pläne, dendrochronologische Untersuchungen sowie Beobachtungen im Bestand intensiv untersucht. Dabei stellt sich heraus, dass es sich vormals um einen Vierseithof handelte, der ab Mitte der 1830er Jahre kontinuierlich ausgebaut wurde.

Das Pächterwohnhaus im Südflügel wurde als Fachwerkbau mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 46° errichtet. Alle übrigen Gebäude, welche ehemals im Wesentlichen Scheunen und Stallungen beherbergten, sind in Ziegelbauweise errichtet worden. Sie verfügen ebenfalls über Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 42° und einer nahezu durchlaufenden Trauf- und Firstlinie. Eine Ausnahme bildet das Gesindehaus, dessen Dach aufgrund der Dreigeschossigkeit über den First der übrigen Gebäude herausragt. Die Dachneigung beträgt ca. 27°.

Im Osten entlang der Burgholzhäuser Straße befindet sich eine Maschinenhalle aus den 1950er Jahren, welche den Hof zu einem allseits geschlossenen Innenhof einfasst. Sie steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Pächterwohnhaus ist unterkellert. In der südöstlichen Gebäudeecke befindet sich ein ca. 80 m² großer Kartoffelkeller. Alle übrigen Bereiche sind nicht unterkellert.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Domäne Oberhof erfolgt über eine Zufahrt zum Innenhof von der Burgholzhäuser Straße aus.

Am Nordflügel der Domäne Oberhof führt ein landwirtschaftlicher Weg entlang, welcher die Domäne von der unbebauten Freifläche trennt und in Richtung Norden bis zur Bebauung am Sanddornweg mit einer Breite von ca. 3,50 m weitergeführt wird.

4.4 Freiflächen und Topographie

An die ehemalige Staatsdomäne des denkmalgeschützten Oberhofes grenzen nach Norden vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Betriebsflächen des Hofes. An den Böschungskanten im Gebiet haben sich Gebüsch, Hecken und Baumhecken entwickelt. Unterhalb der zentralen Böschung steht eine große offene Scheune. Dem dichten und breiten Gehölzbestand am Ostrand des Gebietes im Bereich der Böschung zur Burgholzhäuser Straße kommt auf Grund ihrer Strukturierung und Ausdehnung ein hoher naturschutzfachlicher Wert zu. Außerdem stellt sie eine optische Abschirmung zur Straße dar. Diese Fläche ist erhaltenswert.

Mittig im Gelände verläuft ein Geländesprung von ca. 3,50m, der die Freifläche in einen nördlichen, höher gelegenen und einen südlichen tiefergelegenen Teil unterteilt. Vermutlich ist die Geländetopographie aufgrund der Tagebaumaßnahmen, z.B. Löß/ Lößlehmbabbau entstanden. Der nördlich gelegene Bereich liegt ca. 7 m oberhalb des Straßenniveaus der Burgholzhäuser Straße.

Generell gilt die unbebaute Fläche als Bergbauschadensgebiet (vgl. Kap. 3.4.8). In einer Risikobewertung von Bergbaufolgeschäden ist das Vorkommen von Braunkohle nachgewiesen. Die Existenz von verfüllten Schächten wird für das gesamte Gelände angenommen und ist in

einem konkreten Fall durch Bodenuntersuchungen im nordöstlichen Bereich der Freifläche bestätigt worden.

Bei den Flächen um die Gebäude des Oberhofs handelt es sich überwiegend um ehemals gärtnerisch genutzte bzw. gestaltete Flächen, die aktuell brach gefallen sind. Hier befinden sich einige erhaltenswerte Bäume. Die Hofflächen des Oberhofs sind weitgehend mit Kopfsteinpflaster befestigt, in der mittigen kleinen Grünfläche steht ein Bergahorn-Solitär.

Die Fassaden werden stellenweise von Wildem Wein, Großer Klettertrompete u.a. berankt.

4.5 Artenschutz

2012 wurde im Geltungsbereich eine faunistische Kartierung durchgeführt. Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung⁷ ist für keine der untersuchten Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) im Untersuchungsgebiet eine besondere, naturschutzfachlich bemerkenswerte Bedeutung festzustellen. Bei den Vögeln wurde das typische Artenspektrum gut durchgrünter, dörflicher Siedlungslagen festgestellt. Brutpaare des Haussperlings und der Türkentaube sind in den Gebäuden des Oberhofes wahrscheinlich. Bei den Fledermäusen wurde nur die allgemein sehr häufige Zwergfledermaus als Nahrungsgast nachgewiesen.

4.6 Infrastruktur

In Ober-Erlenbach ist die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs sichergestellt. Ein Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) liegt ca. 700 m vom Plangebiet entfernt in der Seulberger Straße und ist fußläufig erreichbar.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, kirchlichen, sozialen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen sind zum einen Teil im Umfeld des Bebauungsplanbereichs vorhanden und zum anderen Teil innerhalb des Bebauungsplanbereichs in den Gebäuden der Domäne Oberhof geplant.

Die Grundschule liegt im Süden des Ortsteils Ober-Erlenbach und ist fußläufig erreichbar (Distanz: 900 m).

5 **Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept**

5.1 Städtebauliches Konzept

Denkmalgeschützte Hofanlage (Oberhof)

Ziel ist es, die denkmalgeschützte Hofanlage einer nachhaltigen Entwicklung zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur zuzuführen. Eine für den Stadtteil Ober-Erlenbach Identität stiftende Mitte soll geschaffen werden.

Die historische Substanz der denkmalgeschützten Gebäudeflügel soll erhalten werden und maßvoll unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange entsprechend der modernen Erfordernisse ergänzt werden. Anstelle des jetzigen Freiluftstalls, welcher nicht unter Denkmalschutz steht, soll ein Neubau entstehen, welcher sich in seiner Kubatur an den denkmalgeschützten Bereichen, z.B. durch Aufnahme der Trauflinie, Satteldach, etc. orientiert. Neben Flächen für (barrierefreies) Wohnen und Kleingewerbe sind gemeinnützige und soziale Einrichtungen wie z.B. eine Stadtteilbibliothek, Verwaltung, Beratung, eine Jugendein-

⁷ Artenschutzprüfung einschließlich faunistischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 132; Büro Gall, Butzbach, Januar 2013

richtung und Stadtteilcafé sowie Räumlichkeiten für Kulturveranstaltungen geplant. Der Innenhof, über welchen die einzelnen Nutzungen erschlossen werden, soll öffentlich zugänglich, sein.

Die Umsetzung und Vermarktung des Projektes Oberhof mit seiner denkmalgeschützten Hofanlage soll durch die zu diesem Zweck gegründete Genossenschaft „Unser Oberhof e.G.“ in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Die Stadt ist Mitglied in der Genossenschaft und unterstützt das Projekt als Erbpachtgeber, Bürge und langfristiger Mieter.

Unbebaute Flächen

Die noch unbebaute Fläche nördlich der Hofanlage ist in zwei Zonen geteilt. Im Norden soll eine an die Umgebung angepasste Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern bzw. Häusergruppen (z.B. Reihenhäusern oder Kettenhäusern) entwickelt werden. Zwischen dieser Wohnbebauung und der Hofanlage der Domäne Oberhof werden die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen innerhalb der Domäne in einem ca. 18 m tiefen Grundstücksstreifen realisiert werden.

In der Summe können insgesamt ca. 15 Wohngebäude entstehen. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße, welche von der Burgholzhäuser Straße zunächst nach Westen verläuft und nach ca. 55 m nach Norden abknickt. Sie endet in einem Wendehammer. An den Wendehammer schließt sich nach Westen ein Fuß- und Radweg an, welcher wiederum nach Norden abknickt und eine Anbindung an den Sanddornweg herstellt.

Nördlich und südlich der Erschließungsstraße und in deren Verlängerung nach Westen werden ein Teil der für die Domäne erforderlichen Stellplätze angeordnet (ST 1). Somit übernimmt die geplante Erschließungsstraße Flächen sparend sowohl die Erschließung der Wohnbebauung, als auch der Pkw-Stellplätze. Die Stellplatzflächen werden mit Heckenpflanzungen nach Norden zur Wohnbebauung eingegrünt. Als verbindendes Element zwischen der Wohnbebauung und der Domäne wird die Erschließungsstraße im Bereich des Knicks zu einer Platzsituation ausgebildet und dadurch der nördliche, fußläufige Zugang zu Domäne betont.

5.2 Freiflächenkonzept

Zum Bebauungsplan Nr. 132 „Oberhof“ wurde ein landschaftsplanerisches Konzept erstellt, welches zunächst den Bestand⁸ erfasste und bewertete und anschließend ein Freiflächenkonzept entwickelte. Primäres Ziel der Freiflächengestaltung ist die gute Durchgrünung des neuen Wohnquartiers (WA 2) und der Erhalt der Freiflächenstruktur im Bereich des denkmalgeschützten Oberhofs (WA 1).

Der Innenhof des Oberhofes ist mit Natursteinpflaster (Basalt) befestigt, diese historisch authentische Materialverwendung ist in gutem Zustand und soll im Grundsatz erhalten bleiben, ebenso das im Zentrum gelegene Rasenensemble mit dem Bergahorn. Die Freiflächen im westlichen und südlichen Außenbereich bleiben erhalten, die vorhandenen Gehölze sollen in die künftige Freiflächengestaltung integriert werden. Besonders erhaltenswerte Bäume werden als solche festgesetzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Oberhofes wird zum Sichtschutz der angrenzenden Wohnnutzungen eine 3,00 m breite, zweireihige Laubhecke aus z.B. Hartriegel, Strauchrosen, Weißdorn und Schneeball angepflanzt.

Fassadenteile des denkmalgeschützten Bereiches als auch die Westseite des Neubaus am Oberhof sollen auch künftig mit Kletterpflanzen wie Clematis, Wilder Wein, Kletterhortensie

⁸ Landschaftsplanerisches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 132 „Oberhof“, Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU), Frankfurt, Januar 2014

oder Geißblatt bepflanzt werden. Eine entsprechende Festsetzung wird jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, weil derzeit nicht abschätzbare konstruktiven Gründe oder denkmalpflegerische Belange dem entgegenstehen könnten.

Die dem WA 1 zugeordneten Stellplatzflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und nach Norden und Westen mit einer 3,00 m breite Hecke (z.B. Buchenhecke oder Strauchrosen) umpflanzt. 10 schmalkronige Laubbäume (z. B. Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“) werden zwischen die Stellplätze gepflanzt. Die hier vorhandene Esche soll nach Möglichkeit (bei geeigneter Topographie aufgrund der zu erwartenden Abgrabungen für die höhengerechte Erschließung) in die Stellplatzanordnung integriert werden, auf eine Festsetzung als „zu erhaltender Baum“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird verzichtet, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, ob der Baum tatsächlich in die Topographie integriert werden kann.

In dem neuen Wohngebiet (WA 2) sind den Gebäuden sowohl Gärten als auch Vorgärten zugeordnet, zur Fassung bzw. Gestaltung des Straßenraums soll in jedem Vorgarten ein schmal- oder kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden und die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen eine Höhe 1,40 m nicht überschreiten. Die Straßenflächen werden als mischgenutzte Flächen („Spielstraße“) angelegt.

Für notwendige Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen werden Natursteinmauerwerk, Mauerwerk mit Natursteinverblendung oder Gabionen (Steinkorbmauer) verwendet.

Die Gehölzpflanzung auf der Böschung an der Burgholzhäuserstraße wird größtenteils erhalten.



6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Baugebiete

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Osten wird der Planbereich von der Burgholzhäuser Straße begrenzt, auf deren Ostseite sich eine gemischte Nutzung befindet. Aufgrund der in Teilen sehr hohen Böschung zur Verkehrsfläche und der erhöhten Verkehrsbelastung als Ortsausgangsstraße bildet die Burgholzhäuser Straße eine Zäsur zur Bebauung auf ihrer Westseite. Dort grenzen nördlich, südlich und westlich Wohngebiete an den Planbereich. In Ergänzung zu dieser vorhandenen Wohnbebauung wird die vorhandene Bebauung der ehemaligen Domäne „Oberhof“ und die geplante Bebauung im nördlichen Teil des Planbereichs als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und gegliedert in WA 1, südlicher Teilbereich (Domäne) und WA 2, nördlicher Teilbereich (Neubebauung).

Hinsichtlich ihrer Art der Nutzungen sind die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 identisch und werden als ein gemeinsames, allgemeines Wohngebiet betrachtet. Die Gliederung erfolgt aufgrund von unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung.

Im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur der umgebenden Bereiche, die verkehrliche Erschließung sowie die Stellplatzsituation werden durch textliche Festsetzungen die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine städtebauliche Integration wäre bei Zulassung dieser Nutzungen nicht gewährleistet. Hiermit sollen das in erster Linie durch Wohnen geprägte Umfeld vor wesentlichen, lärmtechnischen Störungen (Anlagenlärm, Verkehrslärm) geschützt werden.

Die im Bebauungsplanbereich geplanten Nutzungen von Wohnen (überwiegender Anteil) neben kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen (z.B. Stadtteilbibliothek, Räume für öffentliche Nutzungen wie Verwaltung, Beratung, Jugendeinrichtung), Arztpraxis, Kleingewerbe sowie ein Restaurant und ein Cafe sind innerhalb des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. (2) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) allgemein zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Im Bereich der Domäne wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Zugrunde gelegt wird der Bestand der denkmalgeschützten Gebäudeteile unter Berücksichtigung der Ergänzungsmöglichkeit der Hofanlage durch einen Neubau entlang der Burgholzhäuser Straße. Der Innenhof der Hofanlage soll unbebaut bleiben. Um das historische Erscheinungsbild des Innenhofes mit seinem Kopfsteinpflaster erhalten sowie die Flächen für die für die Nutzung der Domäne erforderlichen Stellplätze, z.B. entlang der Weingartenstraße (siehe auch Kap. 6.3), ermöglichen zu können, wird gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich wird in erster Linie durch die bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudeabschnitte bestimmt. Jede Veränderung und Ergänzung der bauhistorischen Substanz sowie der angrenzenden bzw. die Umgebung des Denkmals prägenden Bauten bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, Festsetzungen der **maximalen First- und Traufhöhen** sowie der **Geschossigkeit** sind somit für den denkmalgeschützten Bestand nicht erforderlich.

Eine Ausnahme bildet die **nordöstliche Gebäudeecke** des Nordflügels der Domäne. Der denkmalgeschützte Gebäudeteil wurde gutachterlich untersucht⁹, mit dem Ergebnis, dass dieser Gebäudeteil aus bauhistorischer Sicht nur einen geringen Wert besitzt. Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege kann dieser Gebäudeteil niedergelegt werden. Ein Neubau an selber Stelle soll sich in Kubatur und Größe dem Bestand weitestgehend anpassen. Deshalb werden im Bebauungsplan-Entwurf die Festsetzungen eines Satteldachs mit einer maximalen Traufhöhe von 161,70 m üNN und einer maximalen Firsthöhe von 166,50 m üNN getroffen. Diese orientieren sich an den Traufhöhen des Pächterwohnhauses (Südflügel) und ermöglicht die Realisierung von zwei Vollgeschossen.

Für den geplanten Neubau entlang der Burgholzhäuser Straße wird eine **maximale First- und eine exakte Traufhöhen** festgesetzt. Diese betragen 166,50 m üNN (Firsthöhe) und 161,70 m üNN (Traufhöhe) und orientieren sich am Pächterwohnhaus (Süd-Ost-Ecke der Domäne). Damit wird sichergestellt, dass sich der geplante Neubau in Größe und Kubatur an die Gebäude des Dreiseithofs anpasst und sich diesem maximal gleichberechtigt und harmonisch zuordnet. Das Maß der baulichen Nutzung ist somit durch die o.g. Höhenfestsetzung und die überbaubare Fläche (siehe 6.1.4) hinreichend bestimmt, auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** und **Geschossigkeit** kann im WA 1 verzichtet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 setzt für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 eine GRZ von 0,3 fest. Abweichend hiervon trifft der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 132 „Oberhof“ entsprechend der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der **Grundflächenzahl (GRZ)** und **Geschossflächenzahl (GFZ)** für ein allgemeines Wohngebiet eine Festsetzung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8. Die etwas höhere Dichte der geplanten Bebauung im Vergleich zur bestehenden Bebauung nördlich und östliche des Plangebiets ist aufgrund der größeren Nähe zur Domäne Oberhof mit ihren teilweise öffentlichen Nutzungen städtebaulich vertretbar, zumal für die Bebauung westlich (Platanenring) des Plangebiets der entsprechende Bebauungsplan Nr. 119 „Baugebiet am Wingert“ keine GRZ/GFZ festsetzt und hier eine dichte Reihenhausbauung realisiert wurde. Die gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 50 % findet im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Anwendung.

Die Steuerung der Höhenentwicklung im Bereich der geplanten Wohnbebauung im WA 2 erfolgt über die zulässige **Zahl an Vollgeschossen** und die Festsetzung **maximaler First- und Traufhöhen und deren Bezugspunkte**. Die Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Bereich auf II begrenzt, ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss kann ggf. als ausgebautes Dach, Staffel- oder Untergeschoss realisiert werden.

Es wurde eine weitestgehend einheitlich Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 6 m und einer maximalen Firsthöhe von 9 m getroffen. Lediglich für eine der überbaubaren Flächen, deren Gelände um ca. 3 m fällt (derzeitiger Böschungsbereich) wurde abweichend hiervon eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m festgesetzt.

⁹ Hofgut Oberhof, Fotodokumentation, Bauaufnahme, Formgerechtes Aufmaß M 1:50, ARCHITEK-TURBÜRO kaffenberger, Reinheim, November 2013

Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des WA 2 ist die Oberkante der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße bzw. der privaten Erschließungsfläche (GFL-Fläche), projiziert auf die Mitte der Hauswand, die ihrer Erschließungsstraße zugewandt ist.

Mit den für das gesamte WA 2 getroffenen Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung in Verbindung mit der Bestimmung der einheitlichen Bezugspunkte sollen das Siedlungsbild störende unmaßstäbliche Höhenentwicklungen ausgeschlossen werden.

6.1.3 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Für den geplanten Neubau (Ostflügel) im Bereich der Domäne Oberhof wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch kann der Dreiseithof sinnvoll zu einer allseitig geschlossenen Hofanlage ergänzt werden. Für die bestehenden Gebäudeteile der Domäne gelten die Regelungen des Denkmalschutzes.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Wetterauer Straße/ Burgholzhäuser Straße“ Mischgebiet/Dorfgebiet mit einer offenen Bauweise vor. Die „offene Bauweise“ ermöglicht den Bau von Geschosswohnungsbau und widerspräche der Zielsetzung in diesem Bereich ein der Umgebung angepasstes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu entwickeln.

So sieht der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 132 „Oberhof“ vor, dass die geplante Bebauung nördlich und östlich der Planstraße nur in Form von **Einzel- und Doppelhäusern** erfolgen darf. Westlich der Planstraße besteht die Möglichkeit neben einer Einzel- oder Doppelhausbebauung eine Hausgruppe in Form von **Reihen- oder Kettenhäusern** zu realisieren.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien/Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Im Bereich des Baudenkmals „Oberhof“ folgt die überbaubare Grundstücksfläche für den Nord-, Süd- und Westflügel dem gebauten Bestand und wird von einer Baulinie begrenzt. Anbauten in Form von einem Laubengang zur Erschließung des Obergeschosses im Südflügel (max. 2,30 m breit) und Balkonen (je Wohnung maximal ein Balkon mit den Maßen von max. 2,00 m Tiefe und max. 3,00 m Breite), sowie ein außen liegender Treppenabgang zur Erschließung des Kellergeschosses sind innerhalb eines eng gesteckten Rahmens zulässig.

Für den geplanten Neubau des Ostflügels wurde entsprechend der umgebenden Gebäudeteile eine 12,50 m breite und ca. 34 m lange überbaubare Fläche entlang der Burgholzhäuser Straße vorgesehen. Diese Fläche wird entlang der Burgholzhäuser Straße von einer Baulinie begrenzt, welche zur Errichtung von Vordächern über den Eingangsbereichen um 1,00 m überschritten werden kann. Die nördliche-, südliche- und westliche Begrenzung der überbaubaren Fläche erfolgt durch Baugrenzen. Die vorgenannte Baulinie verläuft parallel in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Burgholzhäuser Straße. Die Baulinie endet in einem Abstand von 6 m zum Nordflügel der Domäne. Die Lücke zwischen der Baulinie und dem Nordflügel der Domäne wird anhand einer Baugrenze geschlossen. Auf diese Weise wird die Möglichkeiten offen gehalten, den Ostflügel an den Nordflügel anzubinden oder aber den Ostflügel freistehend zu gestalten.

Um das historische Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Oberhofs nicht zu stören, soll im Innenhof der Domäne keine Bebauung möglich sein. Daher wurde hierfür keine überbaubare Fläche vorgesehen.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Die überbaubaren Flächen für die geplante Wohnbebauung nördlich der Domäne orientieren sich an der geplanten verkehrlichen Erschließung. Der geplante Straßenverlauf berücksichtigt sowohl den vorhandenen Höhenunterschied, als auch die Notwendigkeit des Nachweises der erforderlichen Stellplätze für die Nutzung des Hofguts Domäne Oberhof.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplante Wohnbebauung nördlich der Domäne werden durch Baugrenzen begrenzt.

6.1.5 Begrenzung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um den Charakter des Einfamilienhausgebietes zu sichern. Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist nur eine Wohneinheit zulässig, um das Entstehen von Mehrfamilienhäusern (2 Doppelhaushälften mit je 2 Wohnungen) zu verhindern.

6.1.6 Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen

Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** gemäß § 12 Nr. 6 BauNVO nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche entlang der Weingartenstraße und nördlich, südlich und westlich der Planstraße nördlich der Domäne zulässig. Um das historische Erscheinungsbild des Innenhofes mit seinem Kopfsteinpflaster nicht zu stören und langfristig zu erhalten, sollen auf dem Innenhof der Domäne keine Fahrzeuge abgestellt werden können. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Garagen und Carports in direkter Umgebung der Domäne nicht denkbar und werden daher im Bebauungsplan-Entwurf ausgeschlossen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation wird für das allgemeine Wohngebiet **WA 1** eine eigene Stellplatzsatzung festgesetzt, vgl. „7.1.1 Stellplatzsatzung Domäne Oberhof“. Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung der Domäne können auf einer Fläche für Stellplätze entlang der Weingartenstraße (ST 2) und weiteren Flächen für Stellplätze angrenzend an die Planstraße nördlich der Domäne (ST 1) nachgewiesen werden. Diese privaten Parkplatzflächen bieten Platz für ca. 60 Stellplätze.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind Nebenanlagen gemäß § 14 Nr. 1 BauNVO zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, z. Bsp. im Bauwich angeordnet werden. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.H vom 30.03.2005.

6.2 Verkehrsflächen

6.2.1 Straßenverkehrsflächen und öffentliche Pkw-Stellplätze

Das geplante Wohngebiet **WA 2** und ein Teil der Stellplätze der Domäne Oberhof werden über eine ca. 5,50 m breite Stichstraße an die Burgholzhäuser Straße angebunden. Die Planstraße führt zunächst ca. 55 m parallel zum Nordflügel der Domäne Oberhof Richtung Westen und knickt dann nach Norden ab. Nach ca. 50 m endet die Stichstraße in einem Wendehammer, dessen Arm nach Osten um ca. 25 m verlängert ist. Die Planstraße überwindet eine Höhe von ca. 7 m vom Anschlusspunkt an der Burgholzhäuser Straße bis zum Wendehammer, dies ergibt eine Steigung von ca. 6 bis 7 %. Im Bereich des nach Norden abknickenden Straßenverlaufs wird die Planstraße zu einer Platzsituation aufgeweitet, um die fußläufige Erschließung durch den Tordurchgang zur Domäne von Norden kommend städtebaulich zu betonen und attraktiv gestalten zu können. Die geplante Straße wird im Bebauungsplan-Entwurf als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen kann grundsätzlich eine Gliederung mit separatem Gehweg entfallen und der Straßenraum als **verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße** ausgebaut werden. Nördlich des Platzes und innerhalb dieser gemischt genutzten Verkehrsfläche können die erforderlichen **öffentlichen Pkw-Stellplätze** für Besucher des Wohngebiets WA 2 integriert werden.

Eine Durchfahrtmöglichkeit in Richtung der bestehenden Bebauung des Sanddornweges nördlich des Plangebiets soll nicht hergestellt werden. Der Durchgang wird als Fuß- und Radweg angelegt werden (vgl. Kap. 6.2.2) und mit einem Poller versperrt werden. Rettungs- und Müllfahrzeuge können die Absperrung öffnen.

Entlang der Nordseite der Domäne ist ein Gehweg von der Burgholzhäuser Straße zum Zugang der Domäne von Norden über eine Rampe vorgesehen. So wird zum einen die barrierefreie Erreichbarkeit des Zugangs ermöglicht und zum anderen eine gewünschte Trennung von Fußgängern und Pkw, welche die Stellplätze anfahren, erreicht.

6.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

In Verlängerung des westlichen Arms des Wendehammers am Ende der Planstraße wird ein Fuß- und Radweg nach Norden mit Anschluss an den Sanddornweg geführt. Dieser Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit im Notfall Rettungsfahrzeuge von Norden (Sanddornweg) in das Plangebiet fahren können, ist die Fläche zum Wendehammer der Verkehrsfläche hin aufgeweitet worden. Ein Feuerwehrauto kann hier um die Kurve fahren. Um zu verhindern, dass die Durchfahrt zum Sanddornweg regulär genutzt wird, soll in diesem Bereich ein Poller aufgestellt werden.

Auf der Nordseite der Weingartenstraße wird die Wegeführung für Fußgänger geändert. In diesem Bereich sind Senkrechtparkplätze vorgesehen, welche über den nördlichen Gehweg der Weingartenstraße angefahren werden müssten. Da dies Gefahren für Fußgänger birgt, wurde der Fußweg verlegt und führt nun um die Stellplätze herum.

6.2.3 Belastungsflächen (Geh-/Fahr- und Leitungsrechte), private Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung nördlich des Nordflügels der Domäne Oberhof erfolgt über eine private Zufahrt mit einer Straßenbreite von ca. 3,50 m. Diese private Erschließungsfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstückseigentümer, sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Ein schmaler unbefestigter Pfad entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung Platanenweg 130, 154, 156, 158, 160 und 162 soll sicher stellen, dass die Versorgung der Grundstücke mit Heizöl etc. weiterhin möglich ist, denn bislang erfolgte dies über einen unbefestigten Weg auf dem Privatgrundstück der Domäne Oberhof. Dieser Pfad wird mit einer Belastungsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger festgesetzt.

6.2.4 Flächen für private Stellplätze der Domäne Oberhof

Auf Flächen nördlich und südlich der geplanten Erschließungsstraße für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und in deren Verlängerung nach Westen können ein Teil der für die Domäne erforderlichen Stellplätze angeordnet (ST 1) werden. Die Stellplatzflächen werden mit Heckenpflanzungen nach Norden zur Wohnbebauung eingegrünt. Des Weiteren können erforderliche Stellplätze entlang der Weingartenstraße realisiert werden (ST 2).

6.3 Bergbausicherung

Da innerhalb des gesamten Plangebiets mit dem Vorkommen von ehemaligen Bergbauschächten und -stollen zu rechnen ist, muss im Falle einer Neubebauung eine geotechnische bzw. statische Überprüfung des Bodens durchgeführt werden. In einem konkreten Fall wurde durch eine Bodenuntersuchung die Existenz eines verfüllten Schachtes bestätigt. Dieser Bergbauschacht im nordöstlichen Planbereich wird im Bebauungsplan-Entwurf nachrichtlich dargestellt. Eine Überbauung des Schachts kann erst erfolgen, wenn dessen Standsicherheit nachgewiesen wurde und ggf. Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. In den Bebauungsplan-Entwurf wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.4 Grünordnung

6.4.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässiger Befestigungen bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des Kanalnetzes reduziert. Weiterhin dient die Festsetzung der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Festsetzung zur Straßenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Durch die Verwendung von Beleuchtung mit UV-freiem Leuchtmittel werden nachtaktive Fluginsekten geschützt.

6.4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mit dem Erhalt von Einzelbäumen sowie des Gehölzbestandes innerhalb der Böschung entlang der Burgholzhäuser Straße werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten, gleichzeitig wirkt es sich positiv auf das Landschafts- bzw. Stadtbild aus. Die Böschung mit der dichten Vegetation stellt darüber hinaus eine optische Abschirmung des Wohngebietes zur Straße hin dar.

Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird ein Mindeststandard an Begrünung gewährleistet, damit werden sowohl positive Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz, als auch für das Kleinklima und das Landschafts- / Stadtbild erreicht. Die Strauchpflanzungen um die Stellplätze (Nord- und Westseite der Anlage) und entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Domäne Oberhofes haben darüber hinaus eine Sichtschutzfunktion zu den angrenzenden Wohngebäuden.

Die Begrünung von Flachdächern der Garagen leistet einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

6.4.3 Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sollen zusammen mit der Vorgabe zur Pflanzung eines Laubbaumes im Vorgarten, die Gestaltung und damit das Stadtbild im Straßenraum positiv beeinflussen.

Durch die Verwendung natürlicher und naturnaher Materialien mit Nischen und Spalten bei der Errichtung von Stützmauern werden Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, auch das Landschafts- / Stadtbild profitiert davon.

7 Festsetzungen nach Landesrecht

7.1 Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

7.1.1 Stellplatzsatzung Domäne Oberhof

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 (Domäne Oberhof) eine eigene Stellplatzsatzung gemäß § 44 (1) Satz 2 HBO festgesetzt. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, welche sich durch die Umnutzung der denkmalgeschützten Hofanlage ergibt, ist es erforderlich, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze individuell an dem tatsächlichen Bedarf gemessen zu ermitteln. Durch Doppelbelegung von Stellplätzen aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten kann eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs erreicht werden, was sich insgesamt positiv auf die städtebauliche Situation des Plangebietes auswirken wird. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich kein städtebauliches Missverhältnis aufgrund einer überdimensionierten Stellplatzanlage zulasten der Wohnbebauung im Umfeld des Standorts der Domäne Oberhof entwickelt. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass Stellplätze in ausreichender Zahl entsprechend der geplanten Nutzungen der Domäne zur Verfügung gestellt werden können. In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ist daher eine individuell auf die Situation der Domäne Oberhof angepasste Stellplatzsatzung erarbeitet worden. Auf eine Festsetzung hinsichtlich der Anzahl an erforderlichen Fahrrädern wird verzichtet. Diesbezüglich gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.H.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 24.02.2005 findet für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit dem in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 132 keine Anwendung mehr.

Wesentliche Unterschiede hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen im Vergleich zur bestehenden Stellplatzsatzung Bad Homburgs v.d.Höhe sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Art der Nutzung		Zahl der PKW-Stellplätze		Bemerkungen
		Stellplatzsatzung Domäne Oberhof	Stellplatzsatzung Bad Homburg v.d.Höhe	
Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen		1 / Wohnung	1,5 / Wohnung	Für die Wohnnutzungen der Domäne wird generell gemittelt 1 Stpl. / Wohnung festgesetzt. Hierbei werden zum einen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt (vergleichbar mit der Situation lt. der Stellplatzsatzung Bad Homburg v.d.Höhe in der Altstadt und der Ortskerne, 1 Stpl./ Wohnung) zum anderen der geplante Anteil an seniorengerechter/ barrierefreier Wohnungen, welche z.T. geringe Wohnungsgrößen bis 45 qm aufweisen sollen.
Der Versorgung des Gebiets dienende Läden		2 / Laden	--	Aufgrund der bestehenden Gebäudesubstanz der Domäne mit einer vorgegebenen, kleinstrukturierten Raumaufteilung ist davon auszugehen, dass sich nur Kleinbetriebe ansiedeln können.
Schank- und Speisewirtschaften		1 / 10 qm Gastraum-Nettonutzfläche (ohne Küchen- und Sanitärräume)	1 / 10 qm Gastraumfläche	--
Nicht störende Handwerksbetriebe		2 / Betrieb	1 / 60 qm Nutzfläche (mind. 2)	Aufgrund der bestehenden Gebäudesubstanz der Domäne mit einer vorgegebenen, kleinstrukturierten Raumaufteilung ist davon auszugehen, dass sich nur Kleinbetriebe ansiedeln können.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke				
	Bibliothek	1 / 30 qm Nettonutzfläche (ohne Sanitärräume und Erschließungsflächen)	--	Eine Zahl an erforderlichen Stellplätzen für eine Bibliothek ist in der Stellplatzsatzung Bad Homburg v.d.Höhe nicht angegeben. Die Zahl an erforderlichen Stellplätzen ist daher in Anlehnung an die Nutzungsart „Räume mit erheblichen Besucherverkehr“ festgesetzt worden.
	Räume zur öffentlichen Nutzung (z. B. Verwaltung, Beratung, Jugend)	1 / Nutzungseinheit	--	Eine Zahl an erforderlichen Stellplätzen für Räume zur öffentlichen Nutzung (z. B. Verwaltung, Beratung, Jugend) bzw. eine vergleichbare Nutzung ist in der Stellplatzsatzung Bad Homburg v.d.Höhe nicht angegeben, sodass die Zahl an Stellplätzen entsprechend des tatsächlich anzunehmenden Bedarfs festgesetzt wurde.

	Seminar- und Schulungsräume/ Mehrzweckräume	1 / 15 qm Nettonutzfläche (ohne Sanitärräume und Erschließungsflächen)	1 / 5 qm Nutzfläche	Die in der Stellplatzsatzung Bad Homburg v.d.Höhe angegebenen Zahl an Stellplätzen bezieht sich auf die gewerbliche Nutzung von Seminar und Schulungsräumen, welche auf eine maximale Ausnutzung der Fläche/ maximale Belegung der Räume abzielt. Im Konzept Oberhof steht der gewerbliche Aspekt dieser Räume, welche eher als kulturelle bzw. soziale Einrichtungen zu verstehen sind, im Hintergrund. Eine permanente Nutzung mit maximaler Belegung ist nicht zu erwarten, sodass ein reduzierter Stellplatzbedarf gerechtfertigt ist.
	Arztpraxen und ähnliche Einrichtungen	1 / 30 qm Nettonutzfläche	1 / angefangene 30 qm Nutzfläche (mind. 3)	Auf eine Mindestanzahl an Stellplätzen wird aufgrund der vorgegebenen, kleinstrukturierten Raumaufteilung im Bereich der Domäne verzichtet. Grundsätzlich werden die Stellplätze einheitlich nicht je angefangene x qm berechnet, sondern entsprechend der ersten Dezimalstelle nach dem Komma auf bzw. abgerundet.
	Kindergarten, Kindertagesstätte etc.	2 / Gruppenraum	2 / Gruppenraum (mind. 2)	Auf eine Mindestanzahl an Stellplätzen wird aufgrund der vorgegebenen, kleinstrukturierten Raumaufteilung im Bereich der Domäne verzichtet.
	Museum, kulturelle Ausstellungs- und Präsentationsräume, Kunstgalerie	1 / 50 qm Nettonutzfläche (mind. 1)	1/ 100 qm Nutzfläche (mind. 4)	Da großflächige Ausstellungsräume aufgrund der Struktur ausgeschlossen sind, wird die maßgebende Nettonutzfläche reduziert. Mindestens 1 Stellplatz pro Nutzungseinheit ist jedoch erforderlich.
	Versammlungsstätten, bis max. 10 Veranstaltungen / Jahr	1 / 20 qm Nettonutzfläche (ohne Küchen- und Sanitärräume)	1 / 5 qm (f. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) bzw. 10 qm Saalfläche (f. Kinos, Schulaulen, Vortragsäle)	Aufgrund der nur zeitlich begrenzten Nutzung ist ein deutlich reduzierter Stellplatzbedarf, z.B. entsprechend Versammlungsräumen für religiöse Zwecke, gerechtfertigt.
	Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie freiberuflich und ähnlich gewerblich genutzte Räume ab 30 qm Nutzfläche innerhalb einer Wohnung	1 / Gewerberaum	1 / Gewerberaum	Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden aufgrund der vorgegebenen, kleinstrukturierten Raumaufteilung entsprechend freiberuflicher Räume in Wohnungen behandelt.

Rote Markierung = Änderungen gegenüber der Stellplatzsatzung Bad Homburg v.d.Höhe

Darüber hinaus werden zur Konkretisierung und zum Umgang mit der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen sowie deren Ausführung folgende weitere Festsetzungen in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe getroffen:

- Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsarten in der vorliegenden Tabelle nicht aufgeführt sind, sind die in Tabelle für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt nachzuweisen. Überdecken sich die Nutzungszeiten, kann sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf bemessen.
- Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle nach dem Komma ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
- Für alle Vorhaben mit Stellplatzbedarf ist für jeweils 10 Stellplätze davon 1 Stellplatz als Behindertenstellplatz in Nähe der Hauserschließung anzulegen.
- Stellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Vollflächige Versiegelungen sind unzulässig.

7.1.2 Gestalterische Festsetzungen

Dachform, Firstrichtung und Dachaufbauten im allgemeinen Wohngebiets WA 1

Für den **Bestand des Nord-, Süd- und Westflügels** der ehemaligen Domäne Oberhof werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, weil diese Gebäudeteile unter Denkmalschutz stehen.

Da die **nordöstliche Gebäudeecke** des Nordflügels der Domäne abgerissen und an selber Stelle in ähnlicher Kubatur und Größe neugebaut werden kann, trifft der Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen zu Dachform und Firstrichtung für diesen Gebäudeteil. In Ergänzung zum Bestand wird als Dachform ein Satteldach gewählt, die Firstrichtung verläuft entsprechend der angrenzenden Nachbargebäudeteile des Nordflügels in West-Ost-Richtung.

Für den geplanten **Neubau des Ostflügels** wird das Maß der Baulichen Nutzung unter anderem durch die zulässige First- und Traufhöhe bestimmt (unter 6.1.2 dieser Begründung). Der Bebauungsplan-Entwurf setzt zudem die Firstrichtung des Neubaus in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Burgholzhäuser Straße, fest, um dem Hofcharakter der Domäne zu entsprechen und die Hofanlage zu einer Einheit zu schließen. Dachaufbauten in Form von Gauben sind zulässig, wenn sie sich in die historische Hofanlage einfügen. Daher dürfen Gauben eine Gesamtlänge von einer halben Dachbreite nicht überschreiten und nur in einer Reihe in der unteren Ebene des Daches errichtet werden. Die Dachflächen der geplanten Neubauten dürfen zudem nicht mit haustechnischen Anlagen wie z. Bsp. Aufzugsüberfahrten durchstoßen werden.

Dachform, Firstrichtung und Dachaufbauten im allgemeinen Wohngebiets WA 2

Im Umfeld (Bebauung im Platanenweg und Sanddornweg, sowie entlang der Burgholzhäuser Straße) des allgemeinen Wohngebiets WA 2 befinden sich Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen in Form von Reihenhäusern. Diese Wohngebäude weisen Satteldächer auf. In Anlehnung an diese vorhandene Struktur trifft der Bebauungsplan-Entwurf für das allgemeine Wohngebiet WA 2 als **Dachform** die Festsetzung von „geneigten Dächern“. So kann zwischen einem Pult- und einem Satteldach gewählt werden. Die Dachneigung wird bei Satteldächern auf 30°-40° festgesetzt, um eine Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik zu ermöglichen. Pultdächer dagegen erhalten eine Dachneigung von 15° -20° und müssen mit der hohen Außenwand um mindestens 2,00 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurück springen.

Zudem setzt der Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung WA 2 **Firstlinien** fest, diese verlaufen parallel zur Planstraße bzw. privaten Erschließungsstraße. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zu First- und Traufhöhe, sowie der Dachform und der Geschossigkeit wird erreicht, dass sich die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung dem Geländeverlauf anpassen.

Wird als Dachform ein **Satteldach** gewählt, so ist die Realisierung von Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten zulässig. Um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft harmonisch zu gestalten, sind die gesamte Breite von Dachaufbauten je nach Hausform auf die Hälfte bzw. ein Drittel der Dachbreite begrenzt, sowie zweigeschossige Gauben und Gauben in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) ausgeschlossen.

Auf einem **Pulldach** sind Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachaufbauten unzulässig. Eine Belichtung des obersten Geschosses ist über die aufgehenden Wände hinreichend sichergestellt.

Da innerhalb einer Neubausiedlung durch eine Vielzahl individueller Wünsche auch eine Vielfalt an Bauformen sowie verwendeter Materialien zu erwarten ist, muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass **Doppelhäuser und Hausgruppen** immer als Einheit erscheinen. Dies soll über die Festsetzung von einheitlichen Dachformen, -neigungen, -eindeckung, -überstände, Sockelausbildung und Fassadenmaterialien gewährleistet werden. Für aneinandergrenzende Nebenanlagen gilt dies analog.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, dass an der, der Erschließung zugewandten Hausseite Geländemodellierungen, -aufschüttungen und -abgrabungen bis maximal 0,50 m zulässig sind. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße bzw. der privaten Erschließungsfläche (GFL-Fläche), projiziert auf die Mitte der Hauswand, die ihrer Erschließung zugewandt ist. Mit dieser Festsetzung sollen Abgrabungen zwischen Erschließungsfläche und Wohngebäude zur Schaffung von Souterraingeschossen, die sich störend auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Vorgärten auswirken, ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist im Bebauungsplan-Entwurf unter I Festsetzungen Nr. 5 geregelt, siehe „6.1.6 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen“.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässigen Nebenanlagen sollen zum öffentlichen Raum einen seitlichen Abstand von 1,0 m einhalten. Um zu verhindern, dass das Straßenbild von Nebenanlagen (insbesondere Garagen und Carports) geprägt wird, ist diese Fläche zu begrünen.

Um den Charakter der Gärten zu wahren und das Straßenbild ruhig gestalten zu können, wird die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen wie insbesondere Gartenhäusern im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** beschränkt. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage zusätzlich zu einer Garage oder einem Carport zulässig. Die Nebenanlage kann entweder in Form einer verlängerten Garage, eines verlängerten Carports oder als freistehendes Gartenhaus realisiert werden. Einerseits wird damit dem Wunsch nach einem Gartenhaus entsprochen, andererseits wird verhindert, dass die Gartenzonen durch Nebengebäude ihren „grünen“ Cha-

rakter verlieren. Insbesondere bei kleineren Grundstücken wird so eine Überfrachtung der Gärten mit Gartenhäusern vermieden.

Diese Nebenanlage ist in den allgemeinen Wohngebieten **WA 2a und WA 2b** jedoch nicht im Vorgarten zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet **WA 2c** gilt dies nicht, da in diesem Bereich die Bebauung deutlich von der Erschließungsstraße abgerückt ist und somit der Bereich zwischen Haus und Straße die Funktion eines regulären Gartens einnimmt.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichend von den festgesetzten Dachformen Flachdächer zulässig, da diese den handelsüblichen Angeboten entsprechen und städtebaulich integrierbar sind. Flachdächer sind zu begrünen (siehe I, Nr. 8.6).

Nutzung von Solarenergie

Im Bereich des Hofguts „Domäne Oberhof“ sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht mit den Zielen des Denkmalschutzes vereinbar und daher im Bebauungsplan-Entwurf für diesen Teil des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind innerhalb des geplanten Wohngebiets WA 2 auf den Dachflächen zulässig, sofern sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Die Anlagen werden nicht auf die maximalen Höhenfestsetzungen angerechnet.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z.B. durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen entstehen können. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig.

Weiterhin müssen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen und Firmenaufschriften 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.

Im Bereich der Domäne Oberhof müssen Werbeanlagen grundsätzlich mit den Belangen des Denkmalschutzes abgestimmt werden.

Grundstücksfreiflächen

Wie unter 6.5.3 „Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen“ beschrieben, werden durch die Verwendung natürlicher und naturnaher Materialien mit Nischen und Spalten bei der Errichtung von Stützmauern Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Hiervon profitieren auch das Landschafts- / Stadtbild. Dieses Ziel wird durch eine entsprechende Gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf verankert:

„Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe 1,40 m zulässig. Maschendrahtzäune, Stabmatten etc. sind nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern aus Laubgehölzen gemäß Pflanzenlisten B und C oder vergleichbarer Arten zulässig.

Für notwendige Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen sind folgende Bauweisen zulässig: Natursteinmauerwerk, Mauerwerk mit Natursteinverblendung und Gabione (Steinkorbmauer).“

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Domäne Oberhof besteht eine Mauer, welche das Straßenbild der Burgholzhäuser Straße prägt und die Zufahrt zum Innenhof der Domäne betont. Diese Form der Grundstücksbegrenzung soll im Bereich der Zufahrt ergänzt und nach Norden fortgeführt werden. Da die Burgholzhäuser Straße nach Norden ansteigt und somit der Höhenversprung zum Niveau des Innenhofs immer geringer wird, nimmt die Höhe dieser Mauer im Verlauf nach Norden ab.

8 Umweltauswirkungen

8.1 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Durch die Wohnbebauung im WA 2 und Errichtung der Stellplätze im WA 1 werden ehemalige, landwirtschaftliche Flächen nördlich des Oberhofes versiegelt sowie Bäume und Sträucher gerodet. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen dem Straßenniveau und dem nördlichen Teil des neuen Wohngebiets wird die Topographie verändert, es entstehen Geländestufen, die mit Mauern abgestützt werden. Diese Veränderungen sind mit dem Verlust von Bodenfunktionen, Minderung der Grundwasserneubildung und Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verbunden.

Durch die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden diese Eingriffe gemindert und größtenteils ausgeglichen.

Der wertvolle Gehölzbestand auf der Böschung zur Burgholzhäuser Straße wird größtenteils erhalten und als Allgemeines Wohngebiet mit dem Gebot zum Erhalt und Pflege der Bepflanzungen (gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB) festgesetzt, dies stellt gegenüber der aktuellen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 31 einen weitergehenden Schutz dar. Erhaltenswerte Bäume südlich der Domäne werden festgesetzt. Weitere erhaltenswerte Strukturen wurden im Vegetationsbestand nicht festgestellt.

Mit den Festsetzungen zur Mindestbegrünung der privaten Freiflächen und den Vorgaben zu Baum- und Strauchpflanzungen werden wegfallende Bäume und Sträucher ersetzt. Die wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen minimiert die Versiegelung, negative Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt werden dadurch gemindert.

Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Geltungsbereiches und der vorgenannten Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Kleinklima bzw. den allgemeinen Klimaschutz nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu betrachten und darzulegen. Hierzu wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten¹⁰ erarbeitet (vgl. Kap. 4.5). Gemäß den Ergebnissen dieser Untersuchung ist für keine der untersuchten

¹⁰ Büro Gall (1/2013), Butzbach: Artenschutzprüfung einschließlich faunistischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 132

Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) im Untersuchungsgebiet eine besondere, naturschutzfachlich bemerkenswerte Bedeutung festzustellen.

Da aber alle wildlebenden Vogelarten und die heimischen Fledermäuse gemäß § 44 BNatSchG geschützt sind, werden für diese Arten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. CEF-Maßnahmen oder Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG sind nicht erforderlich.

In den Gebäuden des Oberhofs sind Brutpaare des Haussperlings und der Türkentaube wahrscheinlich. Beim Abriss und Umbau von Gebäuden ist daher durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse vermeidbar getötet oder verletzt werden. Die Vorgaben der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 132 „Oberhof“⁷ (Büro Gall, Januar 2013) sind dabei zu beachten.

Durch den Verzicht auf die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen 28. Februar dem 1. Oktober wird gewährleistet, dass keine Nester von brütenden Vögeln zerstört werden.

In den Bebauungsplan-Entwurf wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden Lebensräume erhalten und neue geschaffen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 wird im WA 1 gewährleistet, dass vorhandenen Vegetationsflächen erhalten bleiben und im WA 2 werden Flächen neu als Gärten angelegt. Mit der damit verbundenen Schaffung von neuen Lebensräumen wird der Verlust von Lebensräumen kompensiert.

8.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹¹ wurden die Immissionsbelastungen resultierend aus den verkehrlichen Belastungen der umliegenden Straßenabschnitte sowie der Lärmeinwirkungen auf die Wohnnutzung durch die Parkbewegungen auf der Stellplatzfläche zur Domäne Oberhof ermittelt und bewertet.

Straßenverkehrslärm

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Verkehrslärmbelastung erwartungsgemäß entlang der Burgholzhäuser Straße am höchsten ist. An den straßenzugewandten Fassaden im Bereich des Oberhofs werden Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts erreicht. Im Bereich des Innenhofs der Domäne und den Fassaden mit größerem Abstand zur Burgholzhäuser Straße gehen die Verkehrslärmimmissionen deutlich zurück. Zur Herstellung adäquater Rauminnenpegel in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 trifft der Bebauungsplan-Entwurf textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von spezifischen Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenpegel.

Lärm verursacht durch die Nutzung der Parkplatzfläche der Domäne Oberhof

Das o.g. Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Lärmimmissionen durch die Parkbewegungen im Bereich der vorhandenen und geplanten Wohnnachbarschaft in der Peripherie des Oberhofs auf das unvermeidliche Maß begrenzt werden sollen. Es ist durch Beschilderung, Absperrpoller oder ähnliche Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass in der Nachtzeit für die Gäste des geplanten Restaurants lediglich die Stellplätze unmittelbar entlang der Nordostseite

¹¹ TÜV Hessen (11/2013), Frankfurt: Untersuchung der Lärmimmissionen auf den öffentlichen Straßen sowie durch die Parkbewegungen auf den Stellplätzen zur Domäne Oberhof; Berechnung der passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109

der Domäne zur Verfügung stehen. Das Gutachten empfiehlt einen Abstand von 25 m zwischen diesen Gästeparkplätzen und der überbaubaren Fläche nördlich davon einzuhalten, um zumindest die Richtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm einhalten zu können. Doch eine Verschiebung des Baufensters um ca. 6 m nach Norden hätte zur Folge, dass dieses wiederum zu nah an das nördlich davon liegende Baufenster rücken würde und Belichtung, Belüftung und Erschließung nicht ausreichend erfolgen könnten. Sollte der Restaurantbetrieb, welcher dieser Lärmuntersuchung zugrunde gelegt wurde, nicht realisiert oder in der Zukunft eingestellt werden, entfällt diese Problematik.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt auch eine mögliche Wohnnutzung im Nordflügel der Domäne Oberhof, welche zwar aktuell nicht dort geplant, aber grundsätzlich realisiert werden könnte. Die nächtlichen Parkbewegungen auf dem Gästeparkplatz erzeugen auch an der Nordfassade Lärmimmissionen, welche den zulässigen Immissionsrichtwert nachts für WA deutlich überschreitet. Doch da die zukünftigen Nutzer des Oberhofs in einem genossenschaftlichen Verhältnis zueinander stehen, kann hier nicht der gleiche Schutzanspruch angenommen werden, wie derjenige der für die Anwohner außerhalb der Domäne angesetzt wird. Der Gutachter schlägt vor, dass wenn an der betreffenden Nordfassade Schlafräume angeordnet werden, sollten für diese, zusätzlich zu den offenbaren Fenstern, eine fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungseinrichtung (z. Bsp. Rahmen- oder Wandlüfter) vorgesehen werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen.

Freizeitlärm

Innerhalb der Domäne Oberhof sind Räume zu öffentlichen Nutzung geplant, unter anderem soll eine Jugendeinrichtung dort angesiedelt werden. Das Gutachten empfiehlt diese „Anlage für soziale Zwecke“ zur Konfliktvermeidung gegenüber dem vorhandenen „Reinen Wohngebiet“ entlang des Platanenrings mit einer Belüftungseinrichtung auszustatten. So ist auch ein Betrieb in den Ruhezeiten und nachts bei geschlossenem Fenster möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dies zu prüfen.

9 Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in städtischem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 46 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Zur Umsetzung der Planung ist jedoch eine Neuparzellierung der Flurstücke im nördlichen Plangebiet erforderlich. Die unbebaute Freifläche besteht derzeit aus einem Flurstück. Die geplante Erschließungsstraße, die Flächen für die erforderlichen Stellplätze der Domäne sowie die Baugrundstücke sollen als eigene Flurstücke definiert werden.

10 Städtebauliche Kennwerte

10.1 Flächenbilanz

	Fläche [m²]
Geltungsbereich	13.755
Allgemeines Wohngebiet WA 1	6.727
Allgemeines Wohngebiet WA 2	5.342
Straßenverkehrsfläche	1.108
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	263

10.2 Kosten der Planung

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

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe beabsichtigt den Bereich des WA 2 an einen Projektentwickler zu veräußern. Der Projektentwickler soll anhand eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet werden die Erschließungsmaßnahmen, **einschließlich des Anschlusses an die Burgholzhäuser Straße** auf seine Kosten innerhalb eines vorgeschriebenen Zeitraumes zu realisieren.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 30.06.2015

gez. Korwisi

Dezernat I
Michael Korwisi
Oberbürgermeister

gez. Heinze

Fachbereich Bauen und Planen
Holger Heinze
Fachbereichsleiter

B Verzeichnis der Anlagen zum Bebauungsplan

- Vorhaben Domäne Oberhof in Ober-Erlenbach, Konkretisierung der Erschließungsplanung, LK Argus Kassel GmbH, Bericht Februar 2013
- Wärmeversorgungskonzept Bebauungsplan Nr. 132 „Oberhof“, Abschlussbericht, Ing. Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH, Offenbach, 17.05.2013
- Risikobewertung von Bergbaufolgeschäden, 1.Bericht, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 03.03.2011
- Artenschutzprüfung einschließlich faunistischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 132; Büro Gall, Butzbach, Januar 2013
- Untersuchung der Lärmimmissionen auf den öffentlichen Straßen sowie durch die Parkbewegungen auf den Stellplätzen zur Domäne Oberhof; Berechnung der passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109; TÜV Hessen, Frankfurt, 11.11.2013
- Landschaftsplanerisches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 132 „Oberhof“, Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU), Frankfurt, Januar 2014
- Hofgut Oberhof, Fotodokumentation, Bauaufnahme, Formgerechtes Aufmaß M 1:50, ARCHITEKTURBÜRO kaffenberger, Reinheim, November 2013

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten und Fachplanungen können während der Dienststunden im Technischen Rathaus, Bahnhofstraße 16-18, Fachbereich Bauen und Planen, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.