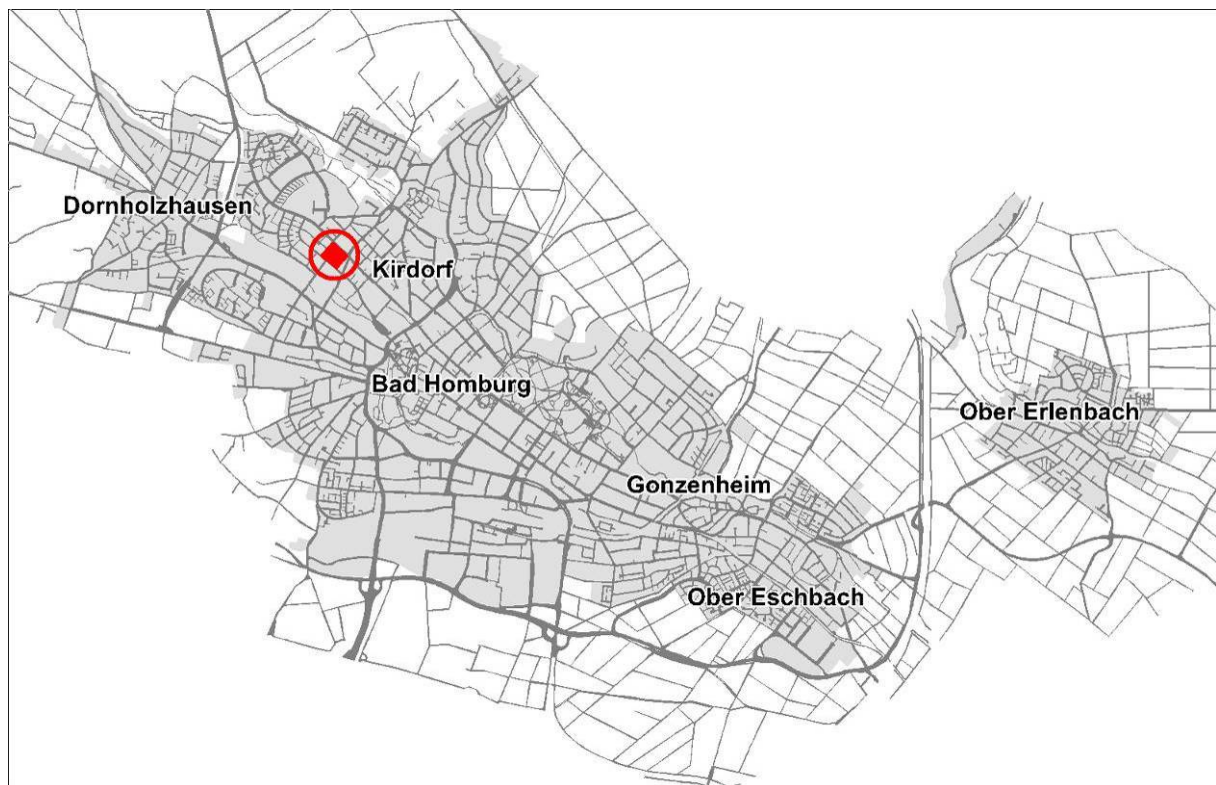


BEBAUUNGSPLAN NR. 134 „Kronberger Karree“

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung	4
2	Verfahren.....	4
3	Bestand	5
3.1	Plangebiet	5
3.2	Umfeld	6
4	Planungsgrundlagen.....	6
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	6
4.2	Bestehendes Baurecht	7
4.3	Fachbelange und Fachplanungen	8
5	Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept.....	13
6	Planungs- und Standortalternativen.....	15
7	Planinhalte	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Bauweise	18
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	18
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen	18
7.6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	18
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
7.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
7.10	Örtliche Bauvorschriften	19
8	Umweltauswirkungen.....	20
8.1	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.....	20
8.2	Auswirkungen auf die Geräuschsituation.....	23
9	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	25
10	Städtebauliche Kennwerte	25
10.1	Flächenbilanz	25
10.2	Kosten der Planung.....	25
	Verzeichnis der Gutachten zum Bebauungsplan.....	26

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Bad Homburgs (Stadtteil Kirdorf) und wird im Norden durch den Gluckensteinweg, im Westen durch die Kronberger Straße, im Süden durch die Wiesbadener Straße und im Osten durch den Fußweg Gluckensteinweg/Wiesbadener Straße begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 8, die im Folgenden aufgeführten Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung Bad Homburg, Flur 8, Flurstücks - Nr.:					
62/36	62/37	62/38	62/39	62/40	62/44
65/2	65/4	65/8	65/9	69/3	70/3
72/4	82/10	82/11	82/12	82/13	82/22

1.2 Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung

Zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer maßvollen, innerstädtischen Nachverdichtung plant die Hochtaunus Baugenossenschaft eG ihre Wohnanlage „Kronberger Karree“ um einen zusätzlichen Gebäuderiegel für Wohnen und soziale Einrichtungen in zweiter Reihe zu erweitern.

Aufgrund von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden bereits in der Vergangenheit vier Gebäude (Kronberger Straße Nr. 2 a/b, Wiesbadener Straße 2/4, 6/8 und 10/12) um ein Staffelgeschoss aufgestockt bzw. wurde eine Aufstockung genehmigt. Langfristig geplant ist die Aufstockung aller bestehenden Wohngebäude.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, ist die Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Kronberger Karree“ erforderlich, da eine ergänzende Bebauung nicht zulässig wäre und für die Aufstockung bei mindestens vier weiteren Gebäuden eine Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich wäre. Durch den Bebauungsplan Nr. 134 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 D „Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße“ in diesem Bereich überplant.

Wesentliche Ziele der Planung sind somit:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung,
- Etablierung von ergänzenden wohngebietsverträglichen Nutzungen, insbesondere sozialen Einrichtungen,
- Neuerrichtung einer Tiefgarage zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs der Neubebauung,
- Berücksichtigung des städtischen Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung.

Aufgrund der vorgenannten Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in Ihrer Sitzung vom 28.06.2012 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

2 Verfahren

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar (Nachverdichtung). Der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- § 13a (1) Satz 1 BauGB: Mit dem Bebauungsplan wird die Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen des Kronberger Karrees angestrebt. Die Planung ist demnach als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.
- § 13a (1) Satz 2 BauGB: Der Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4.450 qm unterhalb der Obergrenze von 20.000 qm nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Ein enger sachlicher

Zusammenhang mit zeitgleich in der Umgebung aufgestellten Bebauungsplänen besteht nicht.

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

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist demnach nicht notwendig. Gleichwohl werden die speziellen Umweltauswirkungen (insbesondere Lärmschutz, Artenschutz) der Planung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse sind unter Kap. 8 „Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB ist weiterhin eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB nicht erforderlich.

Obwohl gem. § 13a (2) BauGB nicht erforderlich, wurde im Verfahren 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 Bestand

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist im Bestand durch Wohnnutzung geprägt und mit elf Geschosswohnungsbauten aus den 50er Jahren sowie zugehörigen Stellplatzanlagen (ebenerdige Stellplätze sowie ein Garagenhof) bebaut. Die Gebäude sind um eine grüne, zentrale Freifläche angeordnet.

Die Gebäude sind im Bestand überwiegend 3-geschossig und mit Walmdächern gedeckt. Die drei südwestlich gelegenen Gebäude entlang der Wiesbadener Straße wurden bereits saniert und Staffelgeschosse mit flachgeneigten Dächern aufgesetzt.

Die Gebäude sind entlang der das Kronberger Karree umgebenden Straßen gestaffelt und orientieren sich in Nordost / Südwest-Richtung, insbesondere die Balkone sind in Richtung Südwest ausgerichtet. Neben der günstigen Ausrichtung der Gebäude entspricht dies auch der Topographie des Plangebietes, welches von Nordost in Richtung Südwest abfällt.

Die jeweilige Erschließung der Gebäude erfolgt von Nordosten über je zwei Zugänge und Treppenhäuser. Das Gebäude Wiesbadener Straße 6 / 8 wird auf gleiche Weise von Süden her erschlossen.

3.2 Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzungsstrukturen geprägt, die von Einfamilienhäusern über Reihenhausbebauung bis zu Geschosswohnungsbau reichen.

Im Südwesten entlang der Wiesbadener Straße grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet.

Entlang des Gluckensteinwegs und der Altkönigstraße / Königsteiner Straße / Wiesbadener Straße sind weiterhin das Wohnen ergänzende Nutzungen (z.B. Kindergarten etc.) vorhanden.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der wirksame Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mit Rechtskraft vom 17. Oktober 2011 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche – Bestand“ dar.



**Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan
(Geltungsbereich Bebauungsplan schwarz markiert)**

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RegFNP entwickelt.

4.2 Bestehendes Baurecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. vereinfachte Änderung „Weilburger Straße, Stierstädter Straße, Gluckensteinweg, Weberstraße“ – in seiner geänderten Fassung vom 20.04.2009 – umfasst die überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke zwischen Gluckensteinweg, Weberstraße, Sodener Straße, Götzenmühlenweg, Wiesbadener Straße, Königsteiner Straße, Weilburger Straße und Stiersteiner Straße.

Überwiegende Teile des Plangebietes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ als allgemeine oder reine Wohngebiete nach §§ 3 und 4 BauNVO mit Einschränkungen der Nutzungen festgesetzt.

Die im Plangebiet gelegene mittige Freifläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden für den Bereich des Plangebietes anhand des damals bereits vorhandenen Bestandes getroffen.

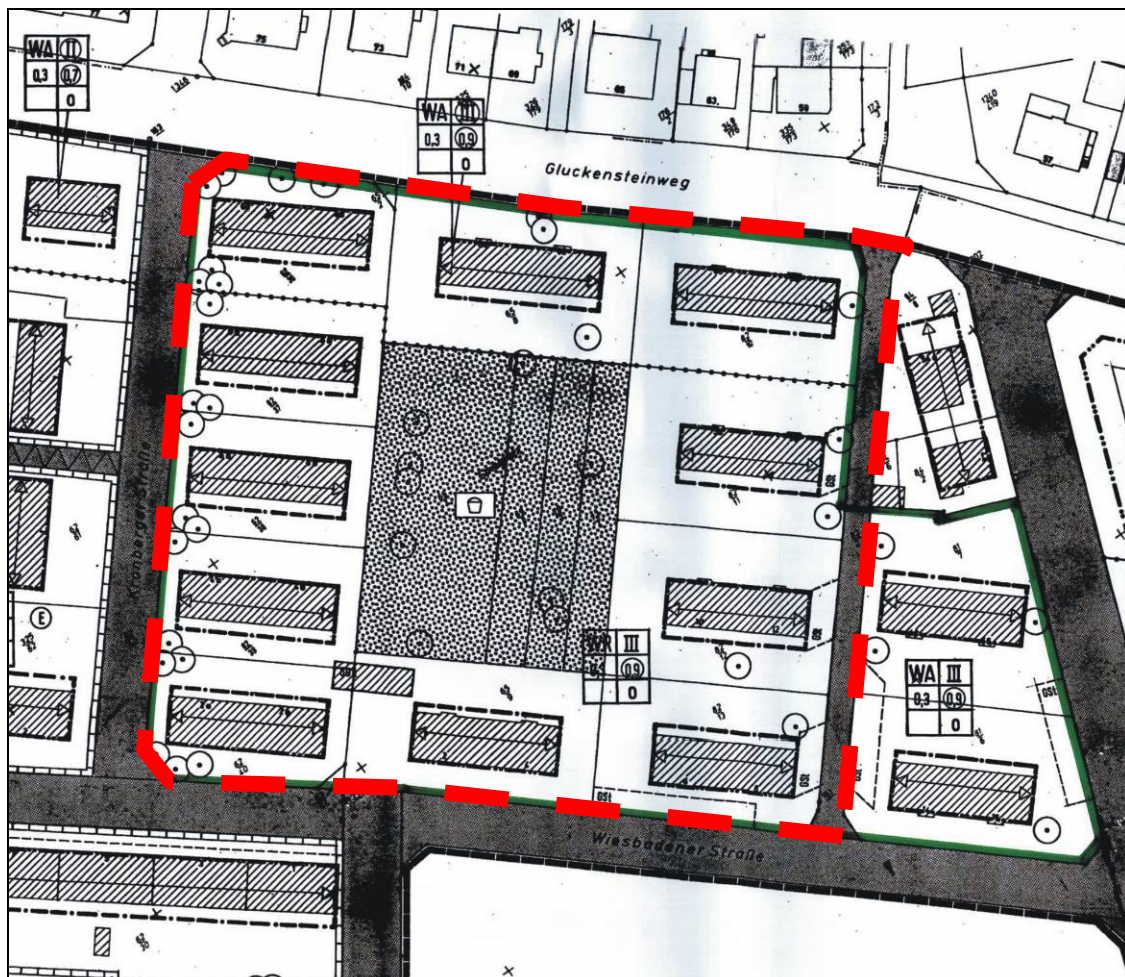


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 wird der in Abbildung 3 rot markierter Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 D, 1. VÄ einschließlich seiner

gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) Hessische Bauordnung (HBO) überplant.

4.3 Fachbelange und Fachplanungen

4.3.1 Verkehr

Um die Belange des Verkehrs ausreichend zu berücksichtigen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine verkehrliche Untersuchung¹ erstellt. Diese betrachtet

- 1 die bestehenden Verkehre an den Knotenpunkten Gluckensteinweg / Götzenmühlweg und Götzenmühlweg / Wiesbadener Straße und
- 2 die Ermittlung des durch die geplante Tiefgarage verursachten Verkehrsaufkommens.

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

Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Gluckensteinweg, die Altkönigstraße / Wiesbadener Straße und die Kronberger Straße. Das Plangebiet liegt südlich des Knotenpunktes Gluckensteinweg / Kronberger Straße.

Vorhandene private Stellplätze befinden sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Süden des Plangebietes (Garagenhof).

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Zur Beurteilung der verkehrlichen und insbesondere der schalltechnischen Situation im Plangebiet und auf den angrenzenden Straßen wurde in einem ersten Schritt das bestehende Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßenabschnitte ermittelt².

Hierzu wurden vom 25.09.2012 bis zum 26.09.2012 videogestützte Verkehrszählungen an den Knotenpunkten Götzenmühlenweg / Gluckensteinweg sowie Götzenmühlenweg / Wiesbadener Straße für die Dauer von 24 Stunden durchgeführt.

Für die umliegenden Straßen wurde folgendes Verkehrsaufkommen im Bestand ermittelt (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 4):

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

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/24h] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Gluckensteinweg (zwischen Kronberger Straße und Einbahn Gluckensteinweg)	6.100
Kronberger Straße	700

¹ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (2013/01): Verkehrsmengenabschätzung zum B-Plan Nr. 134, Innerstädtische Nachverdichtung „Kronberger Karree“, Bad Homburg v. d. Höhe; Aachen.

² Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (01/2013): Verkehrsmengenabschätzung zum B-Plan Nr. 134, Innerstädtische Nachverdichtung „Kronberger Karree“, Bad Homburg v. d. Höhe; Aachen.

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/24h] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
(zwischen Gluckensteinweg und Altkönigstraße)	
Gluckensteinweg (Einbahn) (zwischen Gluckensteinweg und Wiesbadener Straße)	100
Altkönigstraße (westlich der Königsteiner Straße)	3.100
Wiesbadener Straße (östlich der Königsteiner Straße)	2.200



Abbildung 4: DTV und Kennwerte nach RLS 90³

Prognose

Auf den Ansatz einer über den Bestand hinaus gehenden allgemeinen Verkehrszunahme wurde vor dem Hintergrund stagnierender bzw. leicht rückläufiger Bevölkerungsprognosen für Bad Homburg v.d.Höhe⁴ verzichtet. Auch lässt die demographische Entwicklung keine wesentliche Veränderung der Mobilität erwarten. Darüber hinaus handelt es sich bei den an

³ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (01/2013): Anhang 2 zu Verkehrsmengenabschätzung zum B-Plan Nr. 134, Innerstädtische Nachverdichtung „Kronberger Karree“, Bad Homburg v. d. Höhe; Aachen.

⁴ Vgl. Bertelsmann-Stiftung, www.wegweiser-kommune.de. Stand: 01/2013.

das Plangebiet angrenzenden Straßen um Gebieterschließungen und Wohnwege, welche nicht von überörtlicher Bedeutung sind und somit keine wesentlichen Veränderungen der erhobenen Verkehre zu erwarten sind.

Verkehrsaufkommen der geplanten Tiefgarage

Anhand der geplanten Nutzungen der Neubebauung im Inneren des Karrees wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt. Aufgrund des konkretisierten Planungsstandes (städtebauliches Konzept s. Kap. 5) erfolgte die Abschätzung anhand projektspezifischer Angaben.

Anhand der vorliegenden Daten ergibt sich für die geplanten Nutzungen ein Gesamtverkehrsaufkommen von 142 Fahrten/Werktag. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Tiefgarage führt auf den umliegenden Straßen nicht zu einer verkehrstechnisch oder schalltechnisch relevanten Veränderung des Gesamtverkehrsaufkommens.

4.3.2 Immissionsschutz

Die Belange des Lärmschutzes⁵ werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und umfassend unter dem Kap. 8 "Umweltauswirkungen" behandelt.

4.3.3 Ver- und Entsorgung

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

Das Planungsgebiet liegt hinsichtlich der Wasserversorgung in der sogenannten Mittelzone, die dem Trinkwasserhochbehälter Elisabethenstollen zugeordnet ist, mit einem Druckniveau von 254 m über N.N., sodass ein Versorgungsdruck von 3,4 bis 5,8 bar ansteht.

Die Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Rückhalteraum und entsprechend dimensionierte Wasserhauptleitungen sichergestellt.

4.3.4 Schutzgebiete

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes (Zone D). Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁵ FIRU GfI (01/2013): Karte 5 zu Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 134 "Kronberger Karree" Stadt Bad Homburg; Bericht-Nr.: P12-049/1; Kaiserslautern.

Die Verbote und Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d.Höhe vom 28.11.1985 sind einzuhalten.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Erlaubnisfeldes zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole. Zudem wird das Plangebiet teilweise von dem auf Sole verliehenen Bergwerkseigentum „Soolsprudel“ (B 07283) überdeckt. Dieses steht im Eigentum der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg. In der Vergangenheit auf das Plangebiet einwirkende bergbauliche Tätigkeiten oder Aufsuchungsaktivitäten sind jedoch nicht bekannt.

4.3.5 Landschaft und Naturschutz

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



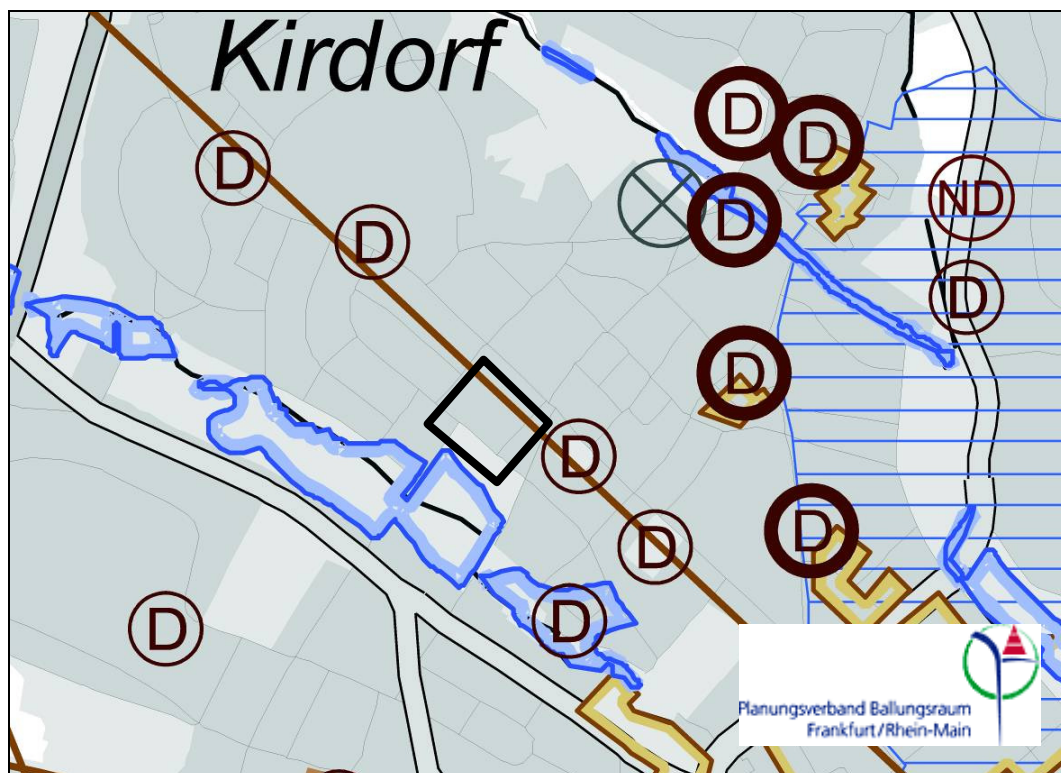
Abbildung 5: Landschaftsplan des UVF

Als Entwicklungsziele bzw. Regelungen und Maßnahmen sind im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend der Erhalt der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991 – sowie entlang der Kronberger Straße eine lineare Baumreihe aus

Einzelbäumen als Biotopvernetzungselement dargestellt. Die Baumreihe ist im Bestand bereits vorhanden. Sie wird von der Planung nicht berührt. Weiterhin wird entlang eines Teilbereiches des Gluckensteinwegs ein Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß § 23 (1) Hessischem Naturschutzgesetz (HeNatG) dargestellt, was nach aktueller Rechtslage § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entspricht. Dieser wird von der Planung ebenfalls nicht berührt.

4.3.6 Archäologie

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), Beikarte 1, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein linienförmiges Denkmal („Denkmalschutz, linienhaft“) verzeichnet.



-  Denkmalschutz, flächenhaft
-  Denkmalschutz, linienhaft
-   Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)

Abbildung 6: Flächennutzungsplan, Beikarte 1 (Geltungsbereich Bebauungsplan schwarz markiert)

Aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege Hessen / Abt. Archäologie u. Paläontologie bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Allerdings können archäologische Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Folgender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der HessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“

4.3.7 Altstandorte

Laut Altflächendatei-Informationsblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden, befindet sich im Plangebiet unter der Adresse Kronberger Straße 4a, Bad Homburg v.d.H., ein Altstandort. Dieser wird mit der ALTIS-Nummer 434.001.010-001.466 geführt.

Dabei handelt es sich um ein Bauunternehmen, welches von April 1970 bis März 1973 unter dieser Adresse gemeldet war.

Die Siedlung „Kronberger Karree“ besteht bereits seit den 1950er Jahren und wird seither nur zu Wohnzwecken genutzt, sodass es sich vermutlich bei dem Altstandort um eine lediglich als Bürostandort angemietete Fläche innerhalb des Gebäudes Kronberger Straße Nr. 4a handelt.

4.3.8 Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst⁶ hat eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der bestehenden Wohnbebauung und eine bauliche Nachverdichtung vor (siehe Abb.7).

Das neu zu erstellende Gebäude ist im Innenbereich des Karrees vorgesehen. Die Außenwirkung des Karrees als bauliche Gesamtstruktur wird hiervon nicht berührt. Der geplante Neubau wird neben Wohnräumen auch eine soziale Einrichtung enthalten und somit die vorhandene Wohnnutzungen ergänzen.

⁶ Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst vom 25.04.2013.
Fachbereich Stadtplanung

Der Neubau soll als dreigeschossiges Wohngebäude (zzgl. Staffelgeschoss) errichtet werden. In der Summe sind bis zu 15 Wohneinheiten geplant.

Die Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung soll über gebietsinterne, private Erschließungswege mit Anschluss an die Wiesbadener Straße und den Gluckensteinweg erfolgen. Eine untergeordnete Anbindung erfolgt über die Kronberger Straße und den Wohnweg zwischen Gluckensteinweg und Wiesbadener Straße. Eine fußläufige Durchquerung des Karrees ist möglich.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept⁷

Für den übrigen Teil des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept den Erhalt der bestehenden Wohngebäude und eine Aufstockung um je ein Staffelgeschoss vor, womit insgesamt bis zu 22 neue Wohneinheiten geschaffen werden können.

⁷ Architekturbüro Rink GmbH - Projektabwicklung (01/2013): Lageplan Dachaufsicht; Bad Homburg v.d.Höhe.

Durch die Umsetzung der Planung können insgesamt zusätzlich bis zu 37 Wohneinheiten angeboten werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die im Zuge des Neubaus im Inneren des Karrees entstehenden Wohneinheiten sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, welche sich unterhalb der geplanten Bebauung erstreckt.

Die Tiefgaragenzufahrt wird zwischen den Gebäuden Kronberger Straße 2b und Wiesbadener Straße 2 an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Hierdurch lässt sich die insgesamt zu versiegelnde Fläche erheblich reduzieren, da die notwendige Feuerwehrezufahrt in Teilen auf derselben Trasse geführt wird. Zum anderen ist bereits im Bestand eine Vorbelastung der Flächen durch den bestehenden Garagenhof vorhanden.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.H. werden die durch die Aufstockungen erforderlichen 33 Stellplätze (1,5 je Wohneinheit) angrenzend an den Straßenraum der Kronberger Straße, der Wiesbadener Straße, der Altkönigstraße und des Einbahnabzweigs des Gluckensteinwegs untergebracht. Insgesamt werden Flächen für bis zu 38 Stellplätze festgesetzt. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze insbesondere direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen trägt zur Vermeidung von zusätzlichen Zufahrten zu den Stellplätzen und Fahrzeugverkehren im Inneren des Karrees bei. Nordwestlich des Neubaus soll weiterhin eine begrünte Freifläche angeboten werden, auf welcher in erster Linie ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage errichtet werden soll.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ wird die Spielfläche zwar verkleinert. In der Realität wird diese Freifläche jedoch nicht als Spielplatz genutzt, was sich insbesondere auf die Altersstruktur der Mieter zurückführen lässt. In der mit 142 Wohneinheiten bestehenden Anlage mit Wohnungsgrößen zwischen 39 - 65 qm wohnen derzeit nur 13 Kinder unter 18 Jahren. Die überwiegende Teil der Mieter ist im Alter zwischen 26 – 60 Jahren und älter (Stand: 01.01.2012, Hochtaunus Baugenossenschaft eG).

Der Gesamteindruck der 50er Jahre-Wohnsiedlung soll weitestgehend erhalten bleiben. Hierzu dienen insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Mindestbegrünungen der unbebauten, unterbauten und sonstigen unbefestigten Flächen sowie die Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

6 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich bei dem Vorhaben um die Nachverdichtung einer in Nutzung befindlichen Fläche im Siedlungsgefüge handelt, ist der Standort vorgegeben.

Zu der Aufstockung der Gebäude mit je einem Staffelgeschoss sind keine städtebaulich verträglicheren Alternativen ersichtlich, die zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geeignet sind. Eine Aufstockung um mehr als ein Geschoss würde aufgrund der gegebenen Stellung der Gebäude allerdings zu Nachteilen hinsichtlich der Besonnung und Belichtung führen. Zur Vermeidung einer nachteiligen Überschreitung der bestehenden Gebäudehöhen werden daher flach geneigte Dächer festgesetzt.

Planungsalternativen zur Errichtung des Neubaus, die dem Ziel der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung gerecht werden, sind ebenfalls nicht ersichtlich. Zum einen besteht aufgrund der geänderten Bewohner- und Altersstruktur ein weniger hoher Bedarf für Kinderspielplätze. Zum anderen bietet sich ein Neubau an, um die gewünschte Durchmischung mit einer wohnungsnahen sozialen Einrichtung zu erreichen, da solche Sondernutzungsformen im Bestand nur mit hohem Aufwand zu realisieren sind.

Eine Alternative zur Lage des Neubaus wäre eine Verschiebung des Gebäudes in Richtung Nordwesten. Dies hätte den Nachteil einer stärkeren Verschattung und Verringerung der Aussicht der benachbarten nach Südwesten orientierten Wohnungen. Die Lage des Neubaus ist daher auch bezüglich der Belange der vorhandenen Wohngebäude optimiert und fügt sich hinsichtlich der Ausrichtung in die bestehende Bebauung ein.

Weiterhin kann der durch den Neubau hervorgerufene zusätzliche Stellplatzbedarf nur in einer Tiefgarage untergebracht werden. Eine Deckung des Bedarfs mit ebenerdigen Stellplätzen und Garagen hätte einen erheblichen zusätzlichen Flächenverbrauch, zusätzliche Emissionen und eine Beeinträchtigung der Freiraumqualität zur Folge.

Die Lage der Zufahrt ist hinsichtlich der Umfeldverträglichkeit optimiert. Innerhalb des Gebietes wird die Zufahrt zwischen den Gebäuden so geführt, dass nur wenige Wohnräume mit Fensteröffnungen in Richtung der Zufahrt liegen

7 Planinhalte

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung sowie die beabsichtigte Grundstücksteilung sind insbesondere folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen der Nutzungen).
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzungen zu Lärmschutz und zu grünordnerischen Maßnahmen.
- Weitere Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ setzt im Plangebiet reines und allgemeines Wohngebiet fest. Das allgemeine Wohngebiet befindet sich entlang des Gluckensteinwegs. Um die Unterbringung der sozialen Einrichtungen zu ermöglichen, wird nunmehr für das gesamte Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die Zulässigkeit von sonstigen Einrichtungen besser steuern zu können und zur Vermeidung von im Einzelfall gebietsunverträglichen Nutzungen werden die im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Störpotenzials bzw. ihres räumlichen Flächenbedarfes mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind.

Die Differenzierung der zulässigen Nutzungen erfolgt unter Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ mit 0,3 festgesetzt, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß den Erfordernissen der Neuplanung mit 0,2.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO wird für Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. eine Tiefgarage) im WA 2 bis zu einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht. Die Festsetzung der weitergehenden Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ ist erforderlich, da aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage (BauNVO 1990) nunmehr die o.g. baulichen Anlagen bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind und um die städtebaulich verdichtete Nachnutzung unter Berücksichtigung der für die Nutzungen erforderlichen privaten Erschließungsflächen (z.B. Grundstückszufahrten, gebietsinterne Erschließung) sowie Stellplätze und Tiefgaragen umsetzen zu können. Dabei geht das Maß der zulässigen Über- und Unterbauung nicht über das gemäß BauNVO maximal zulässige Maß für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitungsmöglichkeit hinaus.

Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl von 0,9 und die zulässigen III Vollgeschosse werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ übernommen. Durch die geänderte Rechtsgrundlage (BauNVO 1990) können die Staffelgeschosse nunmehr als zusätzliche Geschosse zugelassen werden, wenn sie keine Vollgeschosse sind, d.h. nach der hessischen Bauordnung nicht mehr als 75 % des darunter liegenden Geschosses einnehmen und mindestens an einer Gebäudeseite zurückspringen.

Aufgrund der vorhandenen, nach Süden hin abfallenden Geländetopographie wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen i. S. v. § 21a (1) BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die Festsetzung dient der Klarstellung für den Fall, dass die Tiefgarage aufgrund der Hanglage nicht eindeutig unter der Geländeoberkante liegt und somit als Vollgeschoss anzurechnen wäre.

7.3 Bauweise

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 50 m ermöglicht.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA 1 entsprechend dem Bestand einschließlich der bereits vorhandenen und noch geplanten Anbauten von Balkonen festgesetzt und entsprechen weitgehend den Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 D, 1. VÄ.

Im WA 2 wird die Baugrenze entsprechend den Erfordernissen der geplanten Neubebauung festgesetzt.

Zusätzlich werden durch ergänzende textliche Festsetzungen differenzierte Überbaumöglichkeiten für Teile baulicher Anlagen vorgesehen, um den Anbau insbesondere von Treppenhäusern und sonstigen Vorbauten und Gebäudeteilen zu ermöglichen, bzw. bereits vorhandene Gebäudevorsprünge im Bereich von vorhandenen Treppenhäusern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass der vorhandene homogene Gesamteindruck der Siedlung und der einheitlichen Baufluchten gewahrt bleiben.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen

Die Festsetzung von Flächen für ausschließlich ebenerdige Stellplätze dient der Wahrung des offenen Charakters der 50er Jahre-Siedlung. Ebenso werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) aufgrund des städtebaulichen Gesamtbildes der Siedlung Kronberger Karree ausgeschlossen. Durch die überwiegende Festsetzung entlang der öffentlichen Verkehrswege werden zusätzliche Zufahrten zu Stellplätzen und damit über das notwendige Maß hinausgehende Versiegelungen vermieden. Dies dient auch der Vermeidung von zusätzlichem Lärm im Inneren des Karrees.

Nach dem städtebaulichen Konzept ist zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Neubebauung die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die über die Wiesbadener Straße erschlossen wird (vgl. Kap. 7.6). Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zulässigkeit wird entsprechend der Planung eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer Tiefgaragen zulässig sind.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 24.02.2005 ist zu beachten.

Weiterhin wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Unterbringung von Gemeinschaftsanlagen (Spielplatz, etc.) dient.

7.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Wohnweg zwischen Gluckensteinweg und Wiesbadener Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsfunktion und der enge

Straßenquerschnitt erfordern eine weitestgehende Verkehrsberuhigung, Ordnung des ruhenden Verkehrs und Freihaltung von Schleichverkehr. Dem wird die straßenverkehrsrechtliche Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches gerecht, was durch die Festsetzung vorbereitet wird. Darüber hinaus wirkt sich die Einrichtung des verkehrsberuhigten Bereichs positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers aus.

An der Wiesbadener Straße wird zwischen Wiesbadener Straße 2 und Kronberger Straße 2b ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage festgesetzt. Zum einen wird dieser Bereich bereits im Bestand als Zufahrt zu einem Garagenhof genutzt, zum anderen ergeben sich durch die teilweise Überlagerung mit der notwendigen Feuerwehrezufahrt Synergieeffekte bei der Vermeidung über das notwendige Maß hinausgehender Versiegelungen.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet wird eine insektenschonende uv-arme Außenbeleuchtung festgesetzt. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem uv-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

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

Mit den Festsetzungen einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen werden Mindestanforderungen an die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes sichergestellt. Grundstücksfreiflächen sind alle Flächen, die weder überbaut noch befestigt sind.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen von den bestehenden Straßen in der Umgebung, durch die die Orientierungswerte der DIN 18005 z. T. überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der bestehenden und geplanten Bebauung werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 8.2).

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

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Mit den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO des Bebauungsplanes Nr.134 wird für den entsprechenden Teilbereich die Gestaltungssatzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 D, 1. VÄ überplant.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung lassen zukünftig nur noch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu max. 10 ° Dachneigung zu. Durch die zulässige Aufstockung können sich größer Gebäudehöhen ergeben. Durch die Festsetzung von Flach- bzw. flachgeneigten Dächern werden die möglichen Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung von Nachbargebäuden kompensiert. Darüber hinaus dient die Festsetzung dem Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes der planmäßig entstandenen Wohnsiedlung.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Dachaufbauten nur zulässig sind, wenn diese mindestens 1,50 m hinter die Fassadenebene des darunter liegenden Geschosses zurücktreten und eine Höhe von 1,00 m bzw. 1,50 m nicht überschreiten. Abluft- und Abgasrohre sind von dieser Regelung ausgenommen. Mit der Festsetzung sollen gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes, die sich durch die Lage und Größe von Dachaufbauten ergeben können, verhindert werden.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden mit Staffelgeschossen soll vermieden werden, dass die Gebäude von einer oder mehreren Seiten den Eindruck von IV Vollgeschossen mit einer durchgehend aufsteigenden Fassade vermitteln. Ergänzend sollen durch die Festsetzungen von Materialien und Farbgestaltung Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermieden werden.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sichern den bestehenden offenen Charakter der Wohnsiedlung, die soziale Kontrolle im Straßenraum und im Bereich der Freiflächen. Durch die Festsetzung sollen weiterhin gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird auf das Mindestmaß beschränkt, dass erforderlich ist, um die Hinweiskfunktion auf die in zweiter Reihe liegenden sozialen Einrichtungen oder sonstige gebietsverträgliche Nutzungen, z.B. freiberufliche Tätigkeiten, zu gewährleisten.

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

8 Umweltauswirkungen

8.1 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich zusätzliche Eingriffe entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Dadurch kommt es in Teilbereichen, insbesondere durch den Neubau und die notwendigen Zufahrten für die Feuerwehr, zu einem Verlust der vorhandenen Vegetation.

In Tabelle 5 sind die vorhandenen bzw. nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ und dem Bebauungsplan Nr. 134 zulässigen Grundflächen (GR) gegenübergestellt.

Tabelle 3: Gegenüberstellung vorhandener / zulässiger Überbauung

	Gebäude (m²)	sonstige bauliche Anlagen (m²)	Summe (m²)	% der Grundstücksfläche
Bestand	3.132	ca. 1.477	4.609	ca. 29
zulässige GR nach Bplan Nr. 65 D, 1.VÄ	3.903	keine Einschränkung	keine Einschränkung	keine Einschränkung
zulässige GR nach Bplan Nr. 134	4.518	3.182*	7.700	ca. 48

* Flächen inklusive notwendiger Zufahrten für die Feuerwehr

Im Bestand sind etwa 3.100 qm der Grundstücksflächen durch Gebäude und zusätzliche 1.500 qm durch sonstige bauliche Anlagen überbaut. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 D, 1. VÄ mit einer GRZ von 0,3 wäre eine Überbauung mit Gebäuden von bis zu etwa 3.900 qm zulässig, eine Einschränkung für sonstige bauliche Anlagen besteht aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen BauNVO nicht. Dadurch wäre eine Überbauung mit Nebenanlagen bzw. Befestigungen ohne Einschränkung zulässig.

Dem gegenüber sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 134 eine GRZ von 0,3 für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und eine GRZ von 0,2 für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und daraus resultierend etwa 4.500 qm Überbauung durch Gebäude zulässig. Durch die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten sind weitere Versiegelungen durch sonstige bauliche Anlagen von etwa 3.200 qm möglich.

Insgesamt wird gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Überbauung durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen von etwa 3.100 qm zulässig. Mit einer zulässigen Bebauung und Befestigung von insgesamt unter 50 % der Grundstücksfläche ist dieser Zuwachs als maßvolle Nachverdichtung im Rahmen der Ziele und Grundsätze des BauGB anzusehen.

Die durch die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung bedingte Nutzung von Flächen vermindert die Inanspruchnahme neuer Flächen, insbesondere im Außenbereich, und leistet damit einen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Minimierung der durch die Planung unvermeidbaren Eingriffe dienen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke und der Tiefgarage.

Eine Kompensation der verbleibenden Eingriffe ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Auf den Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Bewuchses wird aufgrund des geplanten städtebaulichen Konzeptes, des sich daraus ergebenden Abstandes zwischen potentieller Bebauung und Baumbestand sowie der geringen Wertigkeit verzichtet.

Durch Dachbegrünungen könnten weitere Kompensationen erfolgen. Da jedoch die auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 D aufstehenden Gebäude sowie die bereits erfolgten Aufstockungen ohne Dachbegrünungen genehmigt worden sind, wird auf

Dachbegrünungen verzichtet. Darüber hinaus ist nicht bekannt, ob die Bestandsgebäude über eine zur Aufnahme von Dachbegrünungen erforderliche Statik verfügen. Um ein einheitliches städtebauliches Bild des Karrees zu erzeugen, ist es denkbar, dass nur der solitäre Neubau mit einer Dachbegrünung versehen wird. Hierzu soll ggf. eine informelle Regelung mit der Hochtaunus Baugenossenschaft getroffen werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung gemäß § 44 BNatSchG fand am 17. September 2012 eine Begehung des Geländes statt.

„Ziel war in erster Linie eine Potenzialabschätzung, wobei die artenschutzrechtlich bedeutsamen Gruppen der Vögel und Fledermäuse im Fokus standen. [...] Die Prüfung brachte folgende Ergebnisse:

1. Insgesamt konnten fünf Baumhöhlen gefunden werden, die allesamt auf Asthöhlen zurückgingen. Asthöhlen entstehen, wenn Äste abgesägt werden und die verbliebenen Stümpfe ausfallen. Vielfach werden die Asthöhlen dann von Vögeln, insbesondere Spechten, erweitert und ausgebaut. Die Asthöhlen befanden sich allesamt in den Ahornbäumen am Gluckensteinweg. Im Hinblick auf eine Bebauung und / oder Fällung sind sie somit nicht bedeutsam. Die wenigen Bäume auf der zentralen Freifläche wiesen keine Höhlen auf.
2. Beachtenswert waren Gebäudehöhlen, die von Spechten angelegt worden waren. Die Spechte – vermutlich Buntspechte – hatten hier den dünnen Putz aufgebrochen und Höhlen in das Styropor gemeißelt. Möglicherweise fanden hier sogar Bruten statt, wobei diese Höhlen auch von anderen Arten genutzt wurden, so etwa von Staren.
3. Noch bei der Begehung Mitte September konnte eine Reihe von Vogelarten festgestellt werden, die typisch für gut durchgrünte Innenstadtlagen sind. Darunter waren mit Haussperling und Girlitz auch zwei wahrscheinliche Brutvogelarten, die in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen. Darüber hinaus konnten die beiden Schwalbenarten als Nahrungsgäste nachgewiesen werden, während der hier ebenfalls sicher vorkommende Mauersegler bereits wieder die Wanderung nach Süden angetreten hatte. Als sichere Brutvögel konnten – aufgrund von Nestfunden – noch die Allerweltsarten Amsel und Ringeltaube eingestuft werden.
4. An den Gebäuden selbst bieten sich aufgrund der Verkleidung der Fassade und der Rollladenkästen diverse potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Zudem bestehen hier zahlreiche Nischen, die auch von Vögeln genutzt werden können. Sicherer Brutvogel an den Gebäuden ist unter den bemerkenswerten Arten aber allein der Haussperling. Brutvorkommen der beiden Schwalbenarten konnten sicher ausgeschlossen werden. Auch für den Mauersegler scheinen die Gebäude ungeeignet.
5. Unter den Fledermäusen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch mit – mindestens zeitweise genutzten – Quartieren der sehr häufigen Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zu rechnen. Aus unserer Kenntnis des Stadtgebiets von Bad Homburg

erscheinen Quartiere anderer Fledermausarten sehr unwahrscheinlich, wenngleich sie im Einzelfall auch nicht sicher auszuschließen sind.“⁸

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen sowie bei Baumaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet oder verletzt werden.

„Es wird empfohlen, die vorbereitenden Arbeiten für das Aufstocken der Gebäude (Rückbau des Dachs, Entfernen der Dachrinnen etc.) ebenfalls im Winterhalbjahr durchzuführen. Allerdings wäre eine diesbezügliche Festsetzung weder verhältnismäßig noch zumutbar. Grundsätzlich ist bei diesen Arbeiten jedoch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung hinzuziehen. Hierbei ist vorab zu prüfen, ob sich auf dem Dach oder hinter ggf. ebenfalls rückzubauenden Fassadenverkleidungen, Rollladenkästen oder dergleichen Tiere aufhalten. Ist dies der Fall, sind die Tiere grundsätzlich fachgerecht zu bergen, ggf. zwischenzuhältern und erst nach Entfernung der Quartiere / Nester wieder frei zu lassen. Selbiges gilt für winterschlafende Tiere, die jedoch hier kaum zu erwarten sind. Erfolgt die Maßnahmen in der Brutphase der Vögel, ist bei Auffinden von Eiern / Küken möglichst bis zum Flüggewerden der Tiere zu warten. Ist dies nicht möglich, ist eine Umsiedlung zu versuchen. Auf Basis dieser Maßnahmen kann sowohl die vermeidbare Tötung / Verletzung von Tieren ausgeschlossen werden wie auch die Zerstörung von aktuell genutzten Quartieren bzw. Nestern.“⁹

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹⁰ wurden die Immissionsbelastungen resultierend aus den verkehrlichen Belastungen der umliegenden Straßenabschnitte sowie der Lärmeinwirkungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet ermittelt und bewertet.

8.2.1 Verkehrslärm

Nach den Berechnungen sind im Plangebiet durch die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen Beurteilungspegel von 49 bis zu 66 dB(A) am Tag zu erwarten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 38 bis zu 56 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im Bereich des Knotenpunktes des Gluckensteinwegs mit der nach Süden abbiegenden Einbahnstraße des Gluckensteinwegs.

Hierdurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 11 dB(A) und von 45 dB(A) in der Nacht um ebenfalls bis zu 11 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen der

⁸ Büro Gall (11/2012): Bad Homburg: Bebauungsplan Nr. 134 „Kronberger Karree“ - Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 BNatSchG; Butzbach.

⁹ Büro Gall (11/2012): Bad Homburg: Bebauungsplan Nr. 134 „Kronberger Karree“ - Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 BNatSchG; Butzbach.

¹⁰ FIRU GfI mbH (02/2013): Karte 5 zu Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 134 "Kronberger Karree" Stadt Bad Homburg; Bericht-Nr.: P12-049/4; Kaiserslautern.

Orientierungswerte ergeben sich überwiegend an den den Straßen zugewandten Fassaden. Am überwiegenden Teil der von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten der bestehenden Wohnbebauung sowie an allen Fassaden des geplanten Neubaus im Inneren des Karrees werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten.

Die Verkehrsbelastungen und die damit einhergehenden Lärmbelastungen resultieren nicht aus der durch den Bebauungsplan veränderten Situation, sondern geben in erster Linie die Bestandssituation der Wohnbebauung am Kronberger Karree aufgrund der bestehenden Verkehrswege wieder.

Aufgrund der vorgenannten Überschreitungen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum werden im Bebauungsplan für die betroffenen Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 8.2.3).

8.2.2 Gewerbelärm

Weiterhin erfolgt eine Betrachtung der möglichen Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt.¹¹

Die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage führen am Tag an den der Zufahrt zur Tiefgarage nächstgelegenen Immissionsorten an den Fassaden der bestehenden Wohnbebauung Kronberger Straße 2a-2b und Wiesbadener Straße 2-4 zu Beurteilungspegeln von bis zu 41,1 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird an allen bestehenden Wohngebäuden sowie am geplanten Neubau deutlich unterschritten.

Die Nutzung der Tiefgarage im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) verursacht in der lautesten Nachtstunde nach TA Lärm an den der Zufahrt nächstgelegenen Immissionsorten an der bestehenden Wohnbebauung Kronberger Straße 2b und Wiesbadener Straße 2-4 Beurteilungspegel von bis zu 37,0 dB(A). Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) wird um bis mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Durch den Zu- und Abfahrtverkehr auf der Zufahrt zur Tiefgarage werden an der Stirnseite des Gebäudes Wiesbadener Straße 2-4 kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 62,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen in allgemeinen Wohngebieten 60 dB(A) in der Nacht wird dadurch überschritten.

8.2.3 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorgenannten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum sind für die bestehende und geplante Bebauung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich bestehende Wohngebäude von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen. Der Bebauungsplan führt

¹¹ FIRU GfI mbH (02/2013): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 134 "Kronberger Karree" Stadt Bad Homburg; Bericht-Nr.: P12-049/4; Kaiserslautern.

nicht zu Veränderungen dieser bestehenden Verkehrslärmbelastung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände an den Straßen, bieten keinen Schutz für die Obergeschosse, wenn sie nicht eine städtebaulich unverträgliche Höhe erreichen sollen. Für Lärmschutzwälle sind aufgrund der Nähe der Gebäude zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen keine ausreichenden Flächen vorhanden. Zudem würden diese Maßnahmen durch die angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen bestehenden und geplanten Stellplätze sowie durch zu erhaltende Zugänge zu den Bestandsgebäuden unterbrochen. Dadurch würde der Wirkungsgrad aktiver Schallschutzmaßnahmen gemindert.

Von der Festsetzung einer Grundrissorientierung wird abgesehen, da dies einen unverhältnismäßigen Eingriff in die bestehende Nutzung darstellen würde.

Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Wohnnutzungen vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird daher im Bebauungsplan das erforderliche Maß der Schalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Kombination mit Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer festgesetzt. An der von den Spitzenpegeln der Tiefgaragenzufahrt betroffenen Fassade des Gebäudes Wiesbadener Straße 2-4 werden ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 134 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha, die sich in mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche im Eigentum der Hochtaunus Baugenossenschaft eG befinden.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Kennwerte

10.1 Flächenbilanz

Tabelle 4: *Flächenbilanzierung entsprechend zeichnerischer Festsetzung*

Bezeichnung	Fläche [qm]
Geltungsbereich	16.710
Allgemeines Wohngebiet WA 1	13.010
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.080
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	620

10.2 Kosten der Planung

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch die Hochtaunus Baugenossenschaft eG.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 27.09.2013

Dezernat I

Fachbereich Stadtplanung

gez. Michael Korwisi
Oberbürgermeister

gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter

Verzeichnis der Gutachten zum Bebauungsplan

1. Büro Gall, Butzbach (11/2012): Bebauungsplan Nr. 134 „Kronberger Karree“ - Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 BNatSchG.
2. FIRU GfI mbH, Kaiserslautern (02/2013): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 134 "Kronberger Karree" Stadt Bad Homburg; Bericht-Nr.: P12-049/4.
3. Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen (01/2013): Verkehrsmengenabschätzung zum B-Plan Nr. 134, Innerstädtische Nachverdichtung „Kronberger Karree“, Bad Homburg v. d. Höhe.

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Rathausplatz 1, Fachbereich Stadtplanung / Städtebau eingesehen werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab).....	3
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan (Geltungsbereich Bebauungsplan schwarz markiert)	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 D, 1. VÄ.....	7
Abbildung 4: DTV und Kennwerte nach RLS 90	9
Abbildung 5: Landschaftsplan des UVF.....	11
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
Tabelle 2: Analyse-Nullfall 2009/2011 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	8
Tabelle 3: Gegenüberstellung vorhandener / zulässiger Überbauung	21
Tabelle 4: Flächenbilanzierung entsprechend zeichnerischer Festsetzung	25