

BEBAUUNGSPLAN NR. 135 „Wohngebiet Südcampus“

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis/Zielsetzung der Planung	4
1.3	Planungs- und Standortalternativen	5
2	Verfahren.....	6
3	Bestand	7
3.1	Plangebiet	7
3.2	Umfeld	7
4	Planungsgrundlagen.....	8
4.1	Übergeordnete Planungen	8
4.2	Bestehendes Baurecht	9
4.3	Fachbelange und Fachplanungen	11
5	Grundzüge der Planung.....	24
5.1	Städtebauliches Konzept.....	24
5.2	Grünkonzept	26
6	Planinhalte.....	27
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3	Bauweise	33
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	34
6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ...	34
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	35
6.7	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	35
6.8	Grünflächen	36
6.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	36
6.10	Anpflanzen/Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
6.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	37
6.12	Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung	38
7	Umweltauswirkungen.....	39
7.1	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.....	39
7.2	Auswirkungen auf die Geräuschsituation.....	43
8	Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung.....	46
9	Städtebauliche Kennwerte	46
9.1	Flächenbilanz.....	46
9.2	Kosten der Planung.....	46

BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 liegt im Stadtteil Ober-Eschbach und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Gleisstrasse der U-Bahn Strecke Bad Homburg – Frankfurt.
- Im Südosten durch die südöstliche Grenze der Norsk-Data-Straße.
- Im Südwesten durch die südliche Grenze der Hewlett-Packard-Straße.
- Im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Du-Pont-Straße.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung (ohne Maßstab)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Abbildung 1. Maßgebend ist jedoch die Abgrenzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,6 ha und umfasst in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, die im Folgenden aufgeführten Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücks - Nr.:			
233	234	235/1	236/1
237	238	248*	

(* Flurstück liegt nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

1.2 Planungserfordernis/Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich auf die Umstrukturierung eines Grundstückes aufgrund bestehender Leerstands- und Vermarktungsproblematiken. Die bestehende Gewerbebebauung (Bürogebäude Du-Pont) steht derzeit fast vollständig leer. Aufgrund der Gebäudestruktur und der heutigen Marktsituation können für das ehem. Du-Pont-Gebäude keine geeigneten Mieter mehr gefunden werden. Dies lässt sich auch aus den Ergebnissen einer Studie zu Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen im Siedlungsgebiet der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe¹ ableiten. Eine Reaktivierung der Büroflächen ist aufgrund der Lage, der Gebäudestruktur sowie der Nachfragestruktur auch in Zukunft nicht zu erwarten. Das marktseitige Nachfragevolumen betreffender Nutzergruppen ist nicht ausreichend, um die Leerstände zu decken.

Daher wurde zwischenzeitlich das ehemalige Du-Pont-Gelände an einen Vorhabenträger veräußert, der neben den angrenzenden Gewerbenutzungen zukünftig Wohnen entwickeln möchte. Durch die geplante Bebauung werden die bereits nordwestlich angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen ergänzt.

Zur Umsetzung der Planung sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Umstrukturierung des Plangebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist es, neben den angrenzend benachbarten Gewerbenutzungen zukünftig auch Wohnen entwickeln zu können. Hierzu soll im Bereich zwischen der U-Bahnlinie, der Hewlett-Packard-Straße, der Norsk-Data-Straße und der Du-Pont-Straße insbesondere die bisherige zulässige Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 überplant werden.

Da im Südwesten und Südosten bestehende Gewerbenutzungen (überwiegend Bürogebäude) und eine Grundschule angrenzen und des Weiteren das Plangebiet im Norden durch die U-Bahnlinie Bad Homburg – Frankfurt/Main begrenzt wird, sind die Auswirkungen hinsichtlich Lärm dieser Nutzungen insb. auf die geplante Wohnbebauung zu untersuchen. Mit zu betrachten sind hierbei auch die Geräuscheinwirkungen u.a. der nahegelegenen BAB 5 und des Südrings (L 3003).

Weiterhin verfahrensrelevant ist eine Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des andauernden (Teil-)Leerstandes.

¹ Baasner Stadtplaner GmbH; BulwienGesa AG (08/2010): Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe; Berlin.

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Durch die Planung soll eine teils brachliegende gewerbliche Fläche einer Umnutzung zugänglich gemacht werden. Daher handelt es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung und die Nachnutzung einer Fläche im Siedlungsgefüge. Standortalternativen bestehen daher nicht.

Nutzungsalternativen zu der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung bestehen ebenfalls nicht.

Bereits der bestehende Leerstand als auch die Vermarktungsbemühungen in der Vergangenheit zeigen, dass für eine Nutzung als Bürostandort kaum eine/bzw. keine Nachfrage besteht. Dies ist auch das Ergebnis der Studie zu Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen im Siedlungsgebiet der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe². In dieser wurde ein spezielles Augenmerk auf den Standort des Gewerbeparks Im Atzelnest/Südcampus gelegt.

Bad Homburg ist im Großstadtbereich der Stadt Frankfurt am Main und im Umland der Stadt Frankfurt nach Eschborn der zweitgrößte Bürostandort mit ca. 666.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Gemäß der Studie zu Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen besteht für die nächsten 10 Jahre eine Nachfrage an Büroneubaufäche von 89.000 bis 111.000 m² BGF. Bad Homburg besitzt dabei bereits jetzt für den Neubau von Büroflächen ein ausreichendes Flächenpotential von 270.000 m² BGF, wobei sich die Nachfrage insbesondere auf den Standorttyp Gewerbe-/Büropark (rd. 50.000 bis 60.000 m²) und Innenstadt (rd. 35.000 m²) konzentrieren wird.

Für das ehem. Du-Pont-Gebäude bietet eine Nutzung des bestehenden Gebäudes durch diverse kleinteilige Nutzer, wie sie bereits jetzt in Teilen erfolgt, keine Entwicklungsperspektive. Die Gebäudestruktur ist nicht auf einen Nutzungsmix (Single-Tenant-Nutzungen) ausgerichtet. Zudem ist das Nachfragevolumen an kleinteiligen Nutzern für diesen Standort nicht ausreichend. Das bestehende Bürogebäude ist auf einen spezifischen Nutzer zugeschnitten, die Nachfrage solcher Nutzer ist jedoch für den Standort aufgrund seiner peripheren Lage sowie der fehlenden Attraktivität des Umfeldes (z.B. Einzelhandel und Gastronomie) gering. Auch eine Attraktivitätssteigerung durch Mietpreissenkungen kann nicht erzielt werden, da insbesondere die abseitige Lage maßgebend für die fehlende Nachfrage ist.

Für Büronutzungen stehen insbesondere durch die Entwicklungen im Bereich des Bahnhofes sowie des Gewerbegebietes Mitte zwischenzeitlich attraktivere Standorte in Bad Homburg v.d.Höhe zur Verfügung.

Eine industrielle Nachnutzung der Fläche scheidet aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung westlich des Plangebietes aus.

Für Sondernutzungen (beispielsweise Einzelhandel) bestehen im direkten Umfeld noch ausreichende Flächenreserven, so dass auch diese Nutzungen ausscheiden.

Hinsichtlich Wohnnutzungen verfügt Bad Homburg v.d.Höhe aufgrund seiner prädestinierten Lage in der Metropolregion Rhein/Main und dem Taunus sowie als hochwertiger Wohn-

² Baasner Stadtplaner GmbH; BulwienGesa AG (08/2010): Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe; Berlin.

standort mit attraktivem Wohnumfeld über eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Der Standort des ehem. Du-Pont-Geländes besitzt durch seine Lage eine gute MIV-Anbindung und damit eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie eine sehr gute ÖPNV-Anbindung nach Frankfurt und nach geplanter Verlängerung der Linie U 2 auch in die Innenstadt Bad Homburgs. Im direkten Umfeld befinden sich die Accadis-Hochschule, die Accadis-Grundschule sowie in fußläufiger Erreichbarkeit weitere soziale Einrichtungen sowie Einzelhandelsnutzungen.

Da es ein wesentliches städtebauliches Ziel ist, eine Nachnutzung der Liegenschaft zu etablieren, die sich in das bestehende Umfeld integriert und die bestehenden Bedarfe berücksichtigt, wird eine Nachnutzung des Standortes vorrangig für Wohnnutzungen präferiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde vor dem Hintergrund folgender Zielsetzungen festgelegt:

- Umnutzung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Innen- vor Außenentwicklung).
- Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes der Region in räumlicher Nähe zu öffentlichen Verkehrsinfrastrukturen und sozialen Einrichtungen.
- Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung (Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des ÖPNV, Anstreben einer den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepassten hohen baulichen Dichte).
- Sicherung des Innenbereiches durch eine geschlossene und entsprechend hohe Randbebauung zur Abschirmung von Verkehrslärmimmissionen.

2 Verfahren

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- § 13a (1) Satz 1 BauGB: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen, disponiblen Flächen des ehemaligen Du-Pont-Geländes planungsrechtlich vorbereitet. 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 mit ca. 14.600 m² von baulichen Anlagen überdeckter Fläche unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit in der Umgebung aufgestellten weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.

- § 13a (1) Satz 4 BauGB: Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anla-

ge 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist demnach nicht notwendig.

Gleichwohl sind die speziellen Umweltauswirkungen (insbesondere Lärm- und Artenschutz) der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind unter Kap. 7 „Umweltauswirkungen“ dargestellt.

3 Bestand

3.1 Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wurde von der Du-Pont de Nemours (Deutschland) GmbH errichtet.

Die Firma errichtete in den 1980er im Westen des Plangebietes einen großvolumigen, winkelförmigen Bürogebäudekomplex. Die Winkelform wird durch vier begrünte, von außen nicht einsehbare Innenhöfe gegliedert. Das Bürogebäude weist im Bestand eine Grundfläche von ca. 8.330 m², III Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss und eine Bruttogeschossfläche von ca. 30.000 m² auf. Der Hauptzugang zum Bürogebäude befindet sich an der Ecke Du-Pont-Straße/Hewlett-Packard-Straße. Im Jahr 2008 gab die Firma ihren Büro- und Geschäftssitz in Bad Homburg v.d.Höhe auf. Seit dem wird das Bürogebäude nur noch in Teilbereichen durch Kleinmieter genutzt bzw. steht fast vollständig leer.

Im Nordosten und Osten des Plangebietes, angrenzend an die U-Bahnlinie und die Norsk-Data-Straße, ist das Plangebiet großflächig durch einen Parkplatz versiegelt, welcher durch Gehölzreihen und Gehölzinseln sowie einzelne Rasenflächen gegliedert wird. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über jeweils eine Zufahrt im Bereich der Wendeanlagen der Du-Pont-Straße und der Norsk-Data-Straße. Der Parkplatz ist nach Nordosten – zum angrenzenden Fußweg und zur U-Bahnlinie – durch einen bis zu 2 m hohen, begrünten Erdwall abgegrenzt.

Architektonische Freiflächengestaltungselemente sind als Wasserbecken im Bereich des Haupteinganges sowie als Teichanlage vorhanden. Die Wasserbecken sind nicht in Betrieb.

3.2 Umfeld

Östlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude. Diese Bebauung ist gekennzeichnet durch eine überwiegend II- bis III-Geschossigkeit. Die verkehrliche Erschließung dieser Gebäude erfolgt über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen.

Neben den Büronutzungen befinden sich weiterhin im Umfeld des Plangebietes Schul- und Bildungseinrichtungen der Accadis Bildungs GmbH. Westlich des Plangebietes handelt es sich hierbei um eine staatlich anerkannte Fachhochschule. Östlich des Plangebietes wird das Angebot der Accadis Bildungs GmbH durch eine private Grund- und weiterführende Schule mit Sporthalle ergänzt.

Weiterhin grenzt westlich des Plangebietes eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern an, welche über die Du-Pont-Straße erschlossen wird.

Nördlich des Plangebietes grenzt die U-Bahn-Trasse der U 2 an. Daran anschließend sind ebenfalls Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude aber auch Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern vorhanden.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Übergeordnete Planungen

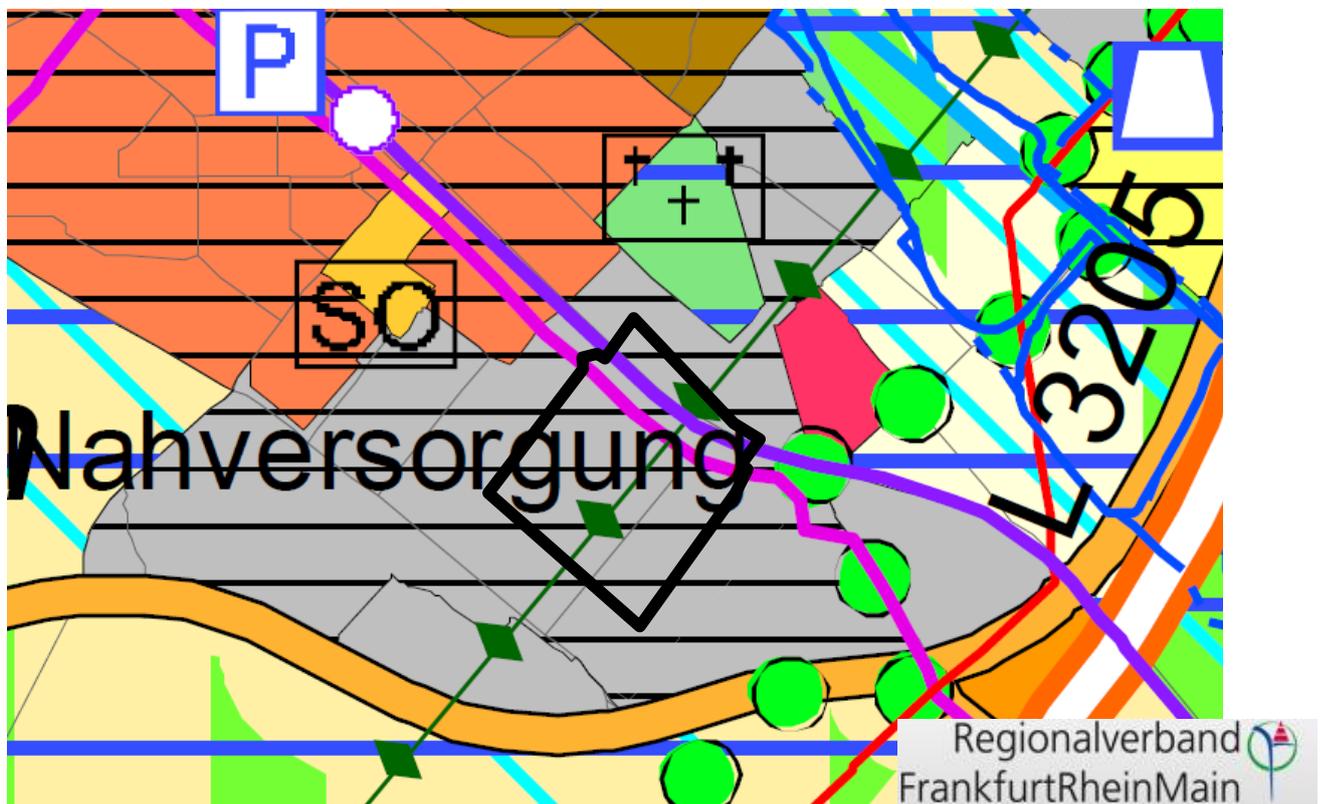


Abbildung 2: Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der wirksame Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt die Fläche des Plangebietes als Bereich für „Industrie und Gewerbe – Bestand“ dar.

Im Südosten des Plangebietes ist eine „sonstige Produktionsleitung im Bestand“ (i.d.R. Gas) dargestellt. Diese verläuft aus Richtung Norden kommend – vom Ober-Eschbacher-Weg über die Parzelle 236/1 und dann innerhalb des Straßenzuges der Norsk-Data-Straße – in südlicher Richtung (vgl. Kap. 4.2 und 4.3.3).

Durch die angestrebte Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet ergibt sich eine Abweichung von der Darstellung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Da

die Größe der umzunutzenden Fläche des Plangebietes unter 5 ha liegt, ist lt. Dem Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 23.04.2015) kein Abweichungsverfahren vom RegFNP erforderlich. Vielmehr erfolgt nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Anpassung der Darstellung des RegFNP. Diese Vorgehensweise ist mit dem Regionalverband abgestimmt.

Im RegFNP werden unter Z Z 3.4. 1-9 Zielwerte für das Maß der Nutzung in den verschiedenen Siedlungstypen angegeben. Das Maß der Nutzung des Plangebietes entspricht diesen Dichtevorgaben. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist aufgrund ihrer räumlichen Lage im Metropolbereich Rhein-Main sowie ihrer exzellenten ÖPNV-Anbindung an Frankfurt als „Großstadtbereich“ einzustufen. Diese Zuordnung erfolgte in Abstimmung mit dem RP-Darmstadt und dem Regionalverband RheinMain. Die somit vorgegebenen Zielsetzungen lt. Z 3.4.1-9 von mindestens 60 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland, wird mit dem Bebauungsplan erfüllt.

4.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet (schwarze Umrandung in Abbildung 3) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“. Der ursprüngliche Geltungsbereich des seit Juni 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Abbildung 3) umfasst neben den Flächen des Plangebietes auch die angrenzenden Flächen zwischen Du-Pont-Straße und Kalbacher Straße, die Flächen östlich der Norsk-Data-Straße sowie das Firmengelände von Hewlett-Packard.

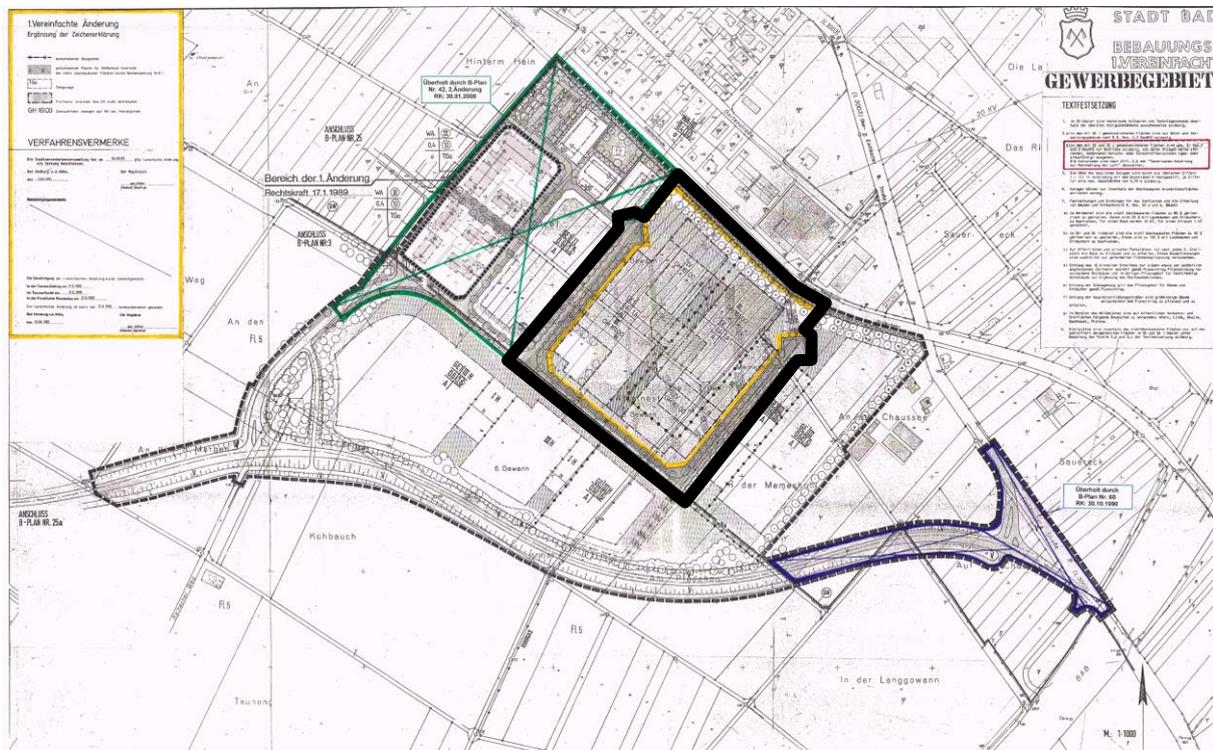


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ursprünglich das Ziel verfolgt, den Ober-Eschbacher Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten sowie Möglichkeiten zur Umsiedlung und Neuansiedlung weiterer Betriebe zu schaffen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 42 sind die Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit teilweiser Einschränkung der Nutzung auf Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt. Die Flächen zwischen der Kalbacher Straße und der Straße Im Atzelnest als auch die Flächen zwischen der Straße Im Atzelnest und der U-Bahn-Trasse sind als allgemeines Wohngebiet bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und als P+R-Parkplatz festgesetzt.

Weiterhin ist im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der Norsk-Data-Straße der Verlauf einer Ferngasleitung einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt (vgl. Kap. 4.1 und 4.3.3).

Im Jahr 1985 wurde für den Bereich des Du-Pont-Geländes die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Mit Rechtskraft vom 17.01.1989 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde mit Rechtskraft der 2. Änderung bereits wieder überplant.

Mit Rechtskraft vom 30.01.2008 ist für den Bereich zwischen Du-Pont-Straße und Kalbacher-Straße die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten (vgl. Abbildung 3 – grüne Umrandung). Ziel dieser Änderung war die planungsrechtliche Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil Ober-Eschbach. Hierzu wurde im Geltungsbereich der 2. Änderung eine bislang unbebaute und als Wohngebiet festgesetzte Teilfläche sowie eine als P+R-Parkplatz festgesetzte Teilfläche zusammengefasst und als Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Zulässig ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie von Betrieben mit ergänzenden Sortimenten. Eine Umsetzung der Einzelhandelsnutzung ist bisher jedoch nicht erfolgt.

Weiterhin wurde ein Teilbereich im Osten des Plangebietes durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 68 am 30.10.1990 aufgehoben (s. Abbildung 3 – blaue Umrandung).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 26.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“, 3. Änderung beschlossen, mit dem Ziel auf dem ehem. Du-Pont-Gelände neben Gewerbe auch Wohnen zu entwickeln und Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Vergnügungsstätten auszuschließen. Dieses Ziel sollte durch eine Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umgesetzt werden.

In der Zwischenzeit hat der Vorhabenträger einen städtebaulichen Entwurf für die weitere Entwicklung des Plangebietes vorgelegt, in dem die o.g. Zielsetzung, Wohnen und Gewerbe gleichermaßen zu entwickeln, aufgegeben wurde. Die Neuansiedlung von Gewerbe in der Rhein Main-Region – so auch in Bad Homburg v.d.Höhe – ist zurzeit sehr schwierig und soll daher nicht weiter verfolgt werden. Weiterhin besteht nach wie vor Leerstand am Gewerbestandort Südcampus. Aus diesem Grund wird die Festsetzung eines Mischgebiets, welches einen mind. 30 %-igen Gewerbeanteil voraussetzt, nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird vorgeschlagen, das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln.

Aufgrund der neuen Zielsetzung wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 26.09.2013 gefasst. Durch den Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Südcampus“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes geschaffen werden. Hierbei wurde auch die vom Magistrat am 04.06.2012 beschlossene neue Namensgebung von Gewerbegebiet „Büro- und Gewerbepark Atzelnest“ in „Südcampus Bad Homburg“ berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 umfasst den in Abbildung 3 markierten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 (vgl. Abbildung 3 – schwarze Umrandung).

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 werden neben den Flächen des ehem. Du-Pont-Geländes auch die angrenzenden Verkehrsflächen einbezogen, um ggf. erforderliche Änderungen an den Erschließungsanlagen planungsrechtlich vorzubereiten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 wird der in Abbildung 3 schwarz umrandete Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42, 1. Vereinfachte Änderung überplant.

4.3 Fachbelange und Fachplanungen

4.3.1 Verkehr

Um die Belange des Verkehrs ausreichend zu berücksichtigen, wurde eine verkehrliche Untersuchung³ erstellt. In dieser wurden sowohl die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten betrachtet.

Weiterhin dient die verkehrliche Untersuchung der Erhebung der Eingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet (s. Kap. 7.2).

Verkehrliche Erschließungs- und Stellplatzsituation

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Bestand sowohl von der Hewlett-Packard-Straße, der Du-Pont-Straße als auch von der Norsk-Data-Straße.

Die Hauptzufahrt des bestehenden Bürogebäudes erfolgt im Norden des Plangebietes sowohl von der Norsk-Data-Straße als auch der Du-Pont-Straße. Über diese beiden Zufahrten ist der großflächige Mitarbeiterparkplatz im Norden des Plangebietes angebunden. Über diesen erfolgt auch die Anlieferung der Bürogebäude.

Eine ergänzende Parkplatzfläche liegt im Südwesten des Plangebietes, im Bereich des Haupteingangs. Diese ist als Kunden- und Besucherparkplatz angelegt und wird von der Du-Pont-Straße sowie der Hewlett-Packard-Straße erschlossen.

Im Norden des Plangebietes ist zur Verbindung der bestehenden Erschließungsstraßen (Voraussetzung zur Durchfahrt und Erschließung mit dem ÖPNV) sowie zur Erschließung des Plangebietes die Planstraße A vorgesehen. Die Wendepunkte am Ende der Du-Pont-Straße und der Norsk-Data-Straße (Accadis-Grundschule) sollen weiterhin in ihren Wendefunktio-

³ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (11/2014): Fachgutachten Verkehr – Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Aachen.

nen erhalten bleiben, um Zusatzverkehre durch die geplante Durchfahrt im Norden zu vermeiden (Planstraße A). Der Wendebereich am Ende der Du-Pont-Straße wird in seiner Fläche vollständig erhalten. Im Bereich der Accadis-Schule am Ende der Norsk-Data-Straße wird es zu einer Verkleinerung des Wendehammers kommen. Trotz teilweisem Entfall von Flächen des Wendehammers, wird es zu keiner Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation kommen. Es werden weiterhin ausreichende Flächen zum Wenden zur Verfügung stehen.

In der Gebietsmitte ist eine weitere Erschließungsstraße für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge geplant (Planstraße B). Die Planstraße B soll entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von ca. 10,5 m ausgebildet werden. Die Planstraße A dient als Erschließungsstraße auch dem öffentlichen Personennahverkehr und wird daher entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für die Durchfahrt des ÖPNV, der Anordnung straßenbegleitender öffentlicher Stellplätze sowie beidseitiger Fußwege mit einer Breite von ca. 13,6 m dimensioniert.

In den geplanten Erschließungsstraßen sollen straßenbegleitend öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze in der Du-Pont-Straße, Norsk-Data-Straße und Hewlett-Packard Straße bleiben erhalten.

Der Stellplatznachweis der zukünftigen Nutzungen wird fast ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind dabei sowohl von den bestehenden als auch den zukünftigen Erschließungsstraßen vorgesehen.

Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

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

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wird in verschiedene Betrachtungsfälle unterschieden.

- Der Ist-Zustand 2012 beschreibt die heutige verkehrliche Situation, die durch eine kameragestützte Verkehrszählung am 22.11.2012 erfasst wurde.
- Als Vergleichsfall zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird ein Prognose-Nullfall 2020 definiert, der die zukünftige Situation ohne Durchführung der Planung darstellt. Hierbei wird ein Verkehrsaufkommen einer möglichen Nutzung im Plangebiet anhand der bestehenden Nutzflächen des vorhandenen Bürogebäudes mit einer Belegung von 80 % sowie eine nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung des bisher ungenutzten Grundstücksteils des Hewlett-Packard-Geländes (Parzelle 249) berücksichtigt.
- Im Prognose-Planfall 2020 wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet die angestrebte Entwicklung stattfindet. Das bestehende Bürogebäude wird durch Wohnbebauung ersetzt. Gegenüber dem Prognose-Nullfall entfällt damit die gewerbliche Nutzung des Du-Pont-Geländes.

Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Anhand der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde im Verkehrsgutachten⁴ die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt. Die Abschätzung erfolgt anhand der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossflächen der Voll- und Staffelgeschosse sowie anhand der geplanten Anzahl an Betreuungsplätzen der geplanten Kindertagesstätte. Weiterhin werden ortsspezifische Werte aus der amtlichen Statistik bzw. aus vorliegenden Untersuchungen (z.B. Verkehrsentwicklungsplan Bad Homburg) übernommen sowie ggf. Standardwerte in Ansatz gebracht.

Im Prognose-Planfall wird von folgendem Verkehrsaufkommen der Nutzungen im Plangebiet ausgegangen:

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen

Nutzung	Kfz-Fahrten pro 24h
Kindertagesstätte, geplant 150 Betreuungsplätzen	188
Wohnbebauung, geplant zulässige Brutto-Geschossfläche inkl. Staffelgeschossen ca. 53.000 m ² ca. 896 Bewohner	1.910
Summe	2.098

Durch die neu geplanten Nutzungen ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.098 Kfz/24h, bezogen auf einen normalen Werktag (DTVw). Dies entspricht einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen im Jahresmittel (DTV) von 1.889 Kfz/24h. Gegenüber der im Prognosenullfall weiterhin zulässigen Büronutzung ergibt sich bei unterstellter Auslastung von 80 % ein werktägliches Zusatzverkehrsaufkommen von etwas über 1.000 Kfz-Fahrten am Tag (DTVw).

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

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

Als Grundlage dient hierbei der Ist-Zustand 2012. Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsbelastung wurden am 22.11.2012 eine kameragestützte Verkehrszählung über 24 Stunden durchgeführt. Im Ist-Zustand 2012 ergeben sich für die relevanten Straßenabschnitte folgende Verkehrsbelastungen:

⁴ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (11/2014): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 135 Bad Homburg; Aachen.

Tabelle 3: Ist-Zustand 2012 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Südring (von Am Römischen Hof bis Kalbacher Straße)	13.900
Südring (von Kalbacher -Straße bis Hewlett-Packard-Str.)	11.350
Südring (von Hewlett-Packard-Str. bis Ober-Eschbacher-Straße)	13.050
Ostring (von Ober-Eschbacher Straße bis Massenheimer Weg)	17.950
Ostring (von Massenheimer Weg bis L 3205)	20.600
Kalbacher Straße (von Einfahrt HP bis Kreisel)	3.350
Kalbacher Straße (von Kreisel HP-Str. bis Bahnübergang)	2.250
Kalbacher Straße (von Ober Eschbacher Straße bis Lindenstraße)	1.900
Ober-Eschbacher Straße (von Lindenstraße bis Kalbacher Str.)	3.900
Ober-Eschbacher Straße (von Kalbacher Str. bis Mainzer Straße)	3.150
Ober-Eschbacher Straße (von Pflingstbornstraße bis Südring/Ostring)	4.200
Hewlett-Packard-Str. (von Kreisel Kalbacher Str. bis Im Atzelnest)	2.350
Hewlett-Packard-Str. (von Im Atzelnest bis Du-Pont-Str.)	1.750
Hewlett-Packard-Str. (von Du-Pont-Str. bis Norsk-Data-Str.)	1.350
Hewlett-Packard-Str. (von Norsk-Data-Str. bis Südring)	1.200
Du-Pont-Str.	600
Norsk-Data-Str.	1.100

Der Prognose-Nullfall 2020 berücksichtigt die Entwicklung im Umfeld des Plangebietes ohne eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Büroflächen des Du-Pont-Gebäudes im Plangebiet zu 80 % genutzt werden. Des Weiteren wird eine nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung des bisher ungenutzten Grundstücksteils des Hewlett-Packard-Geländes ohne Publikumsverkehr mit rund 24.000 m² Bruttogeschossfläche angenommen. Anhand dieser Annahmen ergeben sich folgende Belastungen:

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

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Südring (von Am Römischen Hof bis Kalbacher Straße)	16.150
Südring (von Kalbacher -Straße bis Hewlett-Packard-Str.)	14.100
Südring (von Hewlett-Packard-Str. bis Ober-Eschbacher-Straße)	14.500
Ostring (von Ober-Eschbacher Straße bis Massenheimer Weg)	19.950
Ostring (von Massenheimer Weg bis L 3205)	22.800
Kalbacher Straße (von Einfahrt HP bis Kreisel)	4.300
Kalbacher Straße (von Kreisel HP-Str. bis Bahnübergang)	2.400
Kalbacher Straße (von Ober Eschbacher Straße bis Lindenstraße)	2.050
Ober-Eschbacher Straße (von Lindenstraße bis Kalbacher Str.)	3.850
Ober-Eschbacher Straße (von Kalbacher Str. bis Mainzer Straße)	3.700
Ober-Eschbacher Straße (von Pflingstbornstraße bis Südring/Ostring)	4.250
Hewlett-Packard-Str. (von Kreisel Kalbacher Str. bis Im Atzelnest)	3.450
Hewlett-Packard-Str. (von Im Atzelnest bis Du-Pont-Str.)	2.850
Hewlett-Packard-Str. (von Du-Pont-Str. bis Norsk-Data-Str.)	2.000
Hewlett-Packard-Str. (von Norsk-Data-Str. bis Südring)	1.800
Du-Pont-Str. (Nord)	750
Du-Pont-Str. (Mitte)	800
Du-Pont-Str. (Süd)	1.050
Norsk-Data-Str. (Nord)	1.000
Norsk-Data-Str. (Mitte)	1.350

Norsk-Data-Str. (Süd)	1.550
--------------------------	-------

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

Tabelle 5: Prognose-Planfall 2020 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrs- stärke)	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Südring (von Am Römischen Hof bis Kalbacher Straße)	16.550	2%
Südring (von Kalbacher -Straße bis Hewlett-Packard-Str.)	14.300	1%
Südring (von Hewlett-Packard-Str. bis Ober-Eschbacher-Straße)	14.600	1%
Ostring (von Ober-Eschbacher Straße bis Massenheimer Weg)	19.850	-1%
Ostring (von Massenheimer Weg bis L 3205)	22.700	0%
Kalbacher Straße (von Einfahrt HP bis Kreisel)	4.550	6%
Kalbacher Straße (von Kreisel HP-Str. bis Bahnübergang)	2.900	21%
Kalbacher Straße (von Ober Eschbacher Straße bis Lindenstraße)	2.550	24%
Ober-Eschbacher Straße (von Lindenstraße bis Kalbacher Str.)	4.200	9%
Ober-Eschbacher Straße (von Kalbacher Str. bis Mainzer Straße)	4.000	8%
Ober-Eschbacher Straße (von Pflingstbornstraße bis Südring/Ostring)	4.400	4%
Hewlett-Packard-Str. (von Kreisel Kalbacher Str. bis Im Atzelnest)	4.250	23%
Hewlett-Packard-Str. (von Im Atzelnest bis Du-Pont-Str.)	3.650	28%
Hewlett-Packard-Str. (von Du-Pont-Str. bis Norsk-Data-Str.)	2.350	18%
Hewlett-Packard-Str. (von Norsk-Data-Str. bis Südring)	1.850	3%
Du-Pont-Str. (Nord)	750	0%

Du-Pont-Str. (Mitte)	1.050	31%
Du-Pont-Str. (Süd)	1.450	38%
Norsk-Data-Str. (Nord)	850	-15%
Norsk-Data-Str. (Mitte)	1.400	4%
Norsk-Data-Str. (Süd)	1.800	16%
Planstraße B West	250	100%
Planstraße B Ost	200	100%
Planstraße A West	450	100%
Planstraße A Ost	50	100%

Durch die Planung und die angestrebte Nachnutzung des Du-Pont-Geländes wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Prognose-Nullfall erhöhen. Die größten Verkehrserhöhungen an den das Plangebiet erschließenden Straßen ergeben sich im südlichen Abschnitt der Du-Pont-Straße mit 38 %. Im weiteren Umfeld des Plangebietes werden Verkehrszunahmen von bis zu 24 % (Kalbacher Straße) prognostiziert.

Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens war auch die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten im Bereich des Plangebietes und im weiteren Umfeld im Stadtteil Ober-Eschbach zu überprüfen. Dabei wurden die Veränderungen der Spitzenstundenbelastungen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall untersucht.

Ohne Maßnahmen weiterhin leistungsfähig sind danach:

- Knotenpunkt Hewlett-Packard-Straße / Kalbacher Straße (Kreisverkehrsplatz)
- Knotenpunkt Hewlett-Packard-Straße / Du-Pont-Straße
- Knotenpunkt Hewlett-Packard-Straße / Norsk-Data-Straße
- Einmündungen der Planstraßen A und B in die Du-Pont-Straße bzw. Norsk-Data-Straße
- Knotenpunkt Kalbacher Straße / Ober-Eschbacher-Straße
- Knotenpunkt Massenheimer Weg / Ostring

Der Knotenpunkt Ober-Eschbacher-Straße / Südring / Ostring hat bereits im Ist-Zustand seine Kapazitätsgrenze erreicht und wird den allgemeinen Verkehrs- und Belastungszuwachs, bereits im Prognose-Nullfall, nicht verkraften. Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit, z.B. eine zweite Linksabbiegespur aus dem Ostring, sind nach Aussage des Gutachtens zukünftig bereits aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme erforderlich. Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet sind dafür von untergeordneter Bedeutung.

Der Knotenpunkt Südring / Kalbacher Straße ist als unsignalisierte Einrichtung bereits im Ist-Zustand nicht mehr leistungsfähig. Im Prognose-Ohnefall verschlechtert sich die Situation aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme weiter. Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet sind auch hier von untergeordneter Bedeutung. Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit schlägt der Gutachter einen Kreisverkehr oder eine Lichtsignalanlage oder die näher zu prüfende Variante eines Ausbaus der Einmündung mit Lichtsignalanlage und Linksabbiegerströmen vor.

Fuß- und Radwege/Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Sowohl die Du-Pont-Straße als auch die Norsk-Data-Straße verfügen über beidseitig angeordnete Fußwege. Diesen vorgelagert sind zumeist öffentliche Stellplätze. Die Hewlett-Packard-Straße verfügt nur auf der nördlichen Straßenseite über einen Fußweg.

Nordwestlich der Wendeanlage der Du-Pont-Straße ist eine Verbindungsstraße in Richtung der Straße Im Atzelnest vorhanden. Diese ist jedoch für den motorisierten Verkehr nicht durchgängig befahrbar.

Im Norden des Plangebietes verläuft entlang der U-Bahn-Trasse ein eigenständiger Fuß- und Radweg. Dieser ist in Verlängerungen der Du-Pont-Straße sowie der Norsk-Data-Straße über einen verkehrsberuhigten Bereich bzw. über einen Fußweg an das Straßennetz angebunden. In Verlängerung der nördlich der U-Bahn-Trasse befindlichen Adelhartstraße besteht ein Überweg, so dass auch die nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsbereiche fußläufig angebunden sind.

Im Zuge der Planung ist es vorgesehen, ergänzende Fußwegeverbindungen durch das Plangebiet sowohl in nord-südlicher Richtung als auch in west-östlicher Richtung zu schaffen. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

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

Das Plangebiet ist über die Buslinien 1 und 11 sowie 24 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich im Bereich Kalbacher Straße und am südlichen Ende der Straße „Im Atzelnest“ (ca. 400 m bzw. 200 m fußläufige Entfernung). Die Buslinie 1 und 11 verbindet hierbei Ober-Eschbach mit Dornholzhausen über die Innenstadt (u.a. mit Haltestellen am Kurhaus und Bahnhof) und die Linie 24 verbindet abends/nachts Ober-Eschbach mit der Innenstadt.

Es ist geplant den Stadtbus durch Verlängerung der Linien 1 und 11 sowie 24 durch das neue Quartier zu führen. Die Linienführung soll voraussichtlich über die Du-Pont-Straße, Planstraße A und Norsk-Data-Straße erfolgen. Für die Verlängerung der Linien wird die Endhaltestelle aus dem Atzelnest verlegt werden und eine neue Endhaltestelle innerhalb des Plangebietes (Stadt-/Quartiersplatz) eingerichtet werden. Die Voraussetzungen zur Durchführung des ÖPNV sowie zur Errichtung der Endhaltestelle werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Bei der nachgelagerten Straßenausbauplanung wer-

den die Anforderungen, die sich aus der Linienführung des ÖPNV ergeben, z.B. Schleppkurven, Bushaltebuchten, usw. zu berücksichtigen sein.

In ca. 500 m fußläufiger Entfernung befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Ober-Eschbach. Über die Haltestelle sind damit das Plangebiet und dessen Umfeld in die Strecke U2 Bad Homburg Gonzenheim – Frankfurt Südbahnhof eingebunden.

4.3.2 Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Fachbelanges wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung⁵ zu Verkehrslärmeinwirkungen sowie Gewerbelärmeinwirkungen erstellt. Der Belange des Lärmschutzes wurden somit im Rahmen der Planung berücksichtigt und werden umfassend unter dem Kapitel Auswirkungen der Planung behandelt (vgl. Kap. 7.2).

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungstrassen in den umgebenden Straßenzügen an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Bestand über das vorhandene Kanalnetz (Mischkanalsystem) in den umliegenden Verkehrsflächen.

Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin über die bestehende Mischwasserkanalisation entsorgt.

Durch die Umstrukturierung des Plangebietes und der vorhandenen Auslastung des bestehenden Mischwasserkanalnetzes sowie zur Vermeidung des Eintritts von Abflussspitzen ergeben sich neue Anforderungen an die Abwasserbeseitigung auf den geplanten Bauflächen. Zielsetzung der Stadt ist es, dass bei allen Neubaumaßnahmen mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m² zur Grundstücksentwässerung eine Regenwasserrückhaltung durch Stauraumkanäle, Zisternen o.ä. vorzusehen ist, um das vorhandene Kanalnetz zu entlasten. Zur Sicherstellung dessen werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und die Rückhaltevolumina sowie der Drosselabfluss definiert.

Durch die geplante Dachbegrünung mit 70 % der Dachflächen der obersten Geschosse sowie die Dachbegrünung der Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von 80 cm wird eine zusätzliche kurzfristige Pufferung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung die Umstellung auf ein Trennsystem geplant. Damit werden im Plangebiet die Voraussetzungen für eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers geschaffen, für den Fall, dass zukünftig auch die äußere Erschließung auf ein Trennsystem umgestellt wird.

Die Verkehrsflächen werden ohne Rückhaltung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Diese können über das Regenüberlaufbecken Ober-Eschbach gepuffert werden und sind bereits in der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

⁵ FIRU Gfl mbH (07/2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 135; Kaiserslautern.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers in den allgemeinen Wohngebieten wird aus folgenden Gründen nicht vorgesehen:

Gemäß den Erfahrungswerten der Stadtentwässerung Bad Homburg v.d.Höhe⁶ sind die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur schwach durchlässig. Weiterhin sollen die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, womit Bodeneingriffe zwischen 3-5 m zu erwarten sind. Da eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geplanten Tiefgaragen, die einen wesentlichen Anteil des Baugrundstückes einnehmen, einen unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand bedeuten würde und es zu keiner wesentlichen Veränderung der Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem Bestand kommt (vgl. Kap. 7.1), wird auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet.

Weiterhin wird die direkte Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer aufgrund der Entfernung zum Vorfluter Eschbach von ca. 500 m und der nicht vorhandenen Trassen und Leitungsrechte nicht weiter verfolgt.

Gas

Weiterhin ist angrenzend an die Du-Pont-Straße eine Gasdruckreglerstation vorhanden. Über diese und über die anschließenden Leitungstrassen wird das Plangebiet derzeit mit Gas versorgt. Auch diese Station ist aufgrund der Neustrukturierung zu verlegen und sind die Leitungstrassen an die neue Planung anzupassen. Der neue Standort zur Verlegung der bestehenden Gasdruckreglerstation wird im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens abschließend festgelegt. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zulässigkeit der Anlage ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

Die im Nordosten des Plangebietes verlaufende regionale Erdgasleitung soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. verlegt werden, um eine Bebauung des Grundstückes mit einem separaten Gebäude für die Kita zu ermöglichen. Gemäß Versorgungsträger kann grundsätzlich eine Verlegung der Gasleitung in diesem Teilbereich erfolgen. Die Verlegung der Leitung kann in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb des privaten Grundstückes erfolgen und ist mit dem Versorgungsträger im Vorfeld bzw. Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens abschließend festzulegen. Eine Leitungsführung innerhalb des Walles zum Erhalt der Grünstrukturen ist nicht vorgesehen.

Weiterhin ist für die Gasleitung ein Schutzstreifen von 10 m erforderlich, der von einer Bebauung insbesondere mit Gebäuden (auch genehmigungsfreie bauliche Einrichtungen) freizuhalten ist sowie ein 2 m breiter Streifen für Wartungsarbeiten, der von Überbauung durch Spielgeräte, hohe Pflanzen usw. freizuhalten ist. Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten, Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Löschwasser Um im Brandfall alle Bereiche im Plangebiet schnell erreichen zu können, sind zusätzliche Überflurhydranten erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Hydrantenstandorte und die drei neuen Überflurhydranten sichergestellt werden.

⁶ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – Fachdienst Stadtentwässerung (60.6): Vermerk vom 25.08.2015 zum Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Südcampus“, Bad Homburg v.d.Höhe.

Als neue Standorte ist jeweils ein Standort mittig der neuen Planstraße A und B sowie ein Standort mittig zwischen den Wohngebieten WA 6 und WA 7 erforderlich. Im Rahmen der Straßenausbauplanung sowie Abstimmung der Feuerwehrezufahrten sind die exakten Standorte mit dem Fachbereich 37 – Vorbeugende Gefahrenabwehr – abzustimmen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung kann über den bestehenden Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Im Plangebiet befindet sich in der Nähe des Kreuzungsbereiches der Norsk-Data-Straße mit der Hewlett-Packard-Straße eine Transformatorenstation. Diese ist im Zuge der Umstrukturierung zu verlegen. Ggf. sind weitere Trafostandorte für eine ausreichende Versorgung des Plangebietes vorzusehen. Sowohl der Standort zur Verlegung der bestehenden Trafostation sowie die jeweiligen Standorte von ggf. weiteren erforderlichen Stationen werden abschließend im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zulässigkeit der Anlage in den allgemeinen Wohngebieten ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

Ergänzend zum städtebaulichen Konzept wurde ein Energiekonzept⁷ erarbeitet. Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde geprüft, welche Arten der Energieversorgung möglich und effizient sind. Anhand der aktuellen gesetzlichen Vorgaben (z.B. EEWG, KWK, usw) wurden verschiedene Wärmeversorgungsvarianten einer dezentralen sowie einer zentralen Energieversorgung basierend auf unterschiedlichen Versorgungsträgern (Erdgas, Luft, Biomethan, Holzpellets) untersucht.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Heizwärme in den benötigten Mengen und Qualitäten in allen betrachteten Konzeptionen technisch realisierbar ist, sich jedoch die Wärmeherzeugungskosten stark unterscheiden.

Bei der Variante C einer zentralen Versorgung mit Nahwärmezentrale im Norden des Plangebietes über ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Spitzenkesseln und techn. Subsysteme, Wärmebereitstellung mittels erdverlegtem Nahwärmenetz sowie indirekter Übergabestation jeweils pro Gebäude und dem Brennstoff Erdgas H fallen die spezifischen Wärmekosten am niedrigsten aus.

Beim Primärenergieverbrauch ist Variante D mit einer zentralen Versorgung mit Nahwärmezentrale im Norden des Plangebietes über ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Spitzenkesseln und techn. Subsysteme, Wärmebereitstellung mittels erdverlegtem Nahwärmenetz sowie indirekter Übergabestation jeweils pro Gebäude und dem Brennstoff Biomethan für BHKW und Erdgas H für Spitzenkessel am besten geeignet. Variante C liegt im Mittelfeld der Primärenergieverbräuche.

Die Varianten D (BHKW Biomethan) und C (BHKW Erdgas) haben beim Ausstoß von CO₂ - Äquivalenten die niedrigsten Werte. Weiterhin liegt Variante C (BHKW Erdgas) auch bei den Luftschadstoffen an erster Stelle mit den niedrigsten Emissionen bei SO₂-Gehalt und Emissionen im Mittelfeld beim NO_x-Gehalt.

⁷ BML Ingenieur-Gesellschaft mbH: Wärmekonzept für den Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Südcampus“ in Bad Homburg, Offenbach, 28.03.2014.

Für die Wärmeversorgung des Plangebietes wird daher die Variante C (BHKW mit Erdgas) als wirtschaftlichste Variante empfohlen.

Die Zulässigkeit der Anlage in den allgemeinen Wohngebieten und für die Bereitstellung dieser Infrastruktur erforderlichen Flächen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben (vgl. Kap.6.4).

4.3.4 Soziale Infrastruktur

Die im Plangebiet geplanten Wohnnutzungen ermöglichen grundsätzlich den Zuzug von Familien mit Kindern. Aufgrund der bestehenden Auslastung der im Stadtteil Ober-Eschbach vorhandenen Kindertagesstätten/Kindergärten und den vom Amt 50 Jugend, Soziales und Wohnen ermittelten Bedarfen⁸ ist daher von einem zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen auszugehen.

Der durch die Planung entstehende Bedarf im Bereich Krippe, Kindergarten, Schulkinderbetreuung, als auch der bestehende Bedarf im gesamten Stadtteil Ober-Eschbach, der derzeit noch ungedeckt ist, soll durch die Etablierung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Geplant ist die Einrichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte, die mit maximal 150 Betreuungsplätzen belegt werden kann. Nach dem städtebaulichen Konzept ist daher im allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine zusätzliche Einrichtung geplant.

Der Wert von 150 Betreuungsplätzen wurde als Maximalwert ermittelt, welcher auch als bedeutender Faktor in das Fachgutachten Verkehr eingeflossen ist. Der Wert für die Kita Südcampus setzt sich dabei nicht nur aus der ermittelten Versorgungsquote für das Plangebiet zusammen, sondern sieht auch eine Belegung durch Kinder aus dem gesamten Stadtteil vor. Da die räumlichen Anforderungen von der Gruppenzahl abhängig sind, wird von einer 6-gruppigen Einrichtung ausgegangen, in der der Maximalwert von 150 Betreuungsplätzen untergebracht werden kann, jedoch in Abhängigkeit von den tatsächlichen Bedarfen auch flexible Ausgestaltungsmöglichkeiten durch die entsprechenden Raumbedarfe bestehen.

Ein weitergehender Kapazitätsbedarf für die Deckung an Schulplätzen, der durch den Zuzug im Plangebiet entsteht, besteht gemäß dem Schulträger⁹ nicht. Mit ca. 400 neuen Wohneinheiten und den daraus entstehenden Bedarfen kann die Grundschule im Eschbachtal zukünftig stabil dreizügig pro Jahrgang ausgebildet werden. Die Dreizügigkeit kann in dem aktuellen Raumbestand aufgenommen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der auch durch die Planung entstehende Bedarf an Betreuungsplätzen steigen wird. Dieser wird und kann jedoch durch die Einrichtung von Betreuungskapazitäten in der Ermittlung des Gesamtkitabedarfes (s.o.) durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vorgehalten werden.

4.3.5 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind dem Landesamt für Denkmalpflege/ HessenArchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler/ Bodendenkmäler zerstört werden.

⁸ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – Fachdienst Jugend, Soziales und Wohnen (50): Vermerk vom 08.07.2015 zum Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Südcampus“, Bad Homburg v.d.Höhe.

⁹ E-Mail des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Schule und Betreuung, vom 15.07.2015.

Eine geophysikalische Prospektion gem. § 18 Abs. 1 HDSchG ist somit erforderlich. Nach Abstimmung zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und HessenArchäologie ist diese Untersuchung jedoch nicht innerhalb der bestehenden Bebauung erforderlich, da durch Unterkellerung bereits keine Bodendenkmäler zu erwarten sind.

Innerhalb der nicht unterkellerten Bereiche im Plangebiet wird vor Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet eine geophysikalische Prospektion in Abstimmung mit HessenArchäologie erforderlich.

Da bereits Baurechte innerhalb des Plangebietes durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“ bestehen und für die erforderliche Prospektion idealerweise die Bodenbeläge für die Parkplätze beräumt werden sollten, soll keine geophysikalische Prospektion im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden. Eine Prospektion soll nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren mit Abbruch und Entfernung der Bodenbeläge und vor Neubau erfolgen. So können mit Beräumung des Baufeldes durch Entsiegelung der Bodenbeläge die idealen Voraussetzungen für die Prospektion geschaffen werden.

Die entsprechenden Abstimmungen zwischen Investor und HessenArchäologie sind im Vorfeld bzw. im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren durchzuführen.

4.3.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verdachtsflächen bzw. Altlasten bekannt.

4.3.7 Schutzgebiete

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

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

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone III A (weitere Schutzzone A) der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 09.05.1979¹⁰. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der Zone II der Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929¹¹.

Die Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Verbote der Verordnungen stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.

¹⁰ Verordnung der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis vom 09.05.1979, veröffentlicht im Staatsanzeiger 23/1979 S. 1190.

¹¹ Verordnung den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929.

4.3.8 Landschaft und Naturschutz



Abbildung 4: Landschaftsplan des UVF

Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbands Frankfurt (UVF) vom März 2001 wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet. Weiterhin sind die bestehenden Straßenzüge sowie der bestehende Parkplatz im Nordosten des Plangebietes als Verkehrsflächen dargestellt.

Als Entwicklungsziele bzw. Regelungen und Maßnahmen sind für das Plangebiet eine Erhöhung der Durchgrünung im südwestlichen Teilbereich sowie ein Erhalt der markanten Einzelbäume beidseitig der Norsk-Data-Straße dargestellt.

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftsplanerisches Konzept¹² erarbeitet. Im Rahmen dessen wurden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes berücksichtigt.

5 Grundzüge der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Auf dem ehem. Du-Pont-Gelände soll ein verdichtetes Wohngebiet mit einer max. Bruttogeschossfläche von 52.000 m² (davon ca. 2.000 m² für die Kita) entstehen. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude, insb. entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen, soll als Geschosswohnungsbau errichtet werden. Diese sind an den Gebietsrändern vorgesehen. Im

¹² Götte Landschaftsarchitekten GmbH; Frankfurt / Main (04/2014): Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – Landschaftsplanerisches Konzept; Frankfurt/Main.

Innenbereich sowie am nördlichen Gebietsrand soll vorrangig eine Punkt- und Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Ergänzend wird derzeit geprüft, ob auch Wohnheime für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten werden können. Es sind Wohnungen unterschiedlicher Größe von Einzimmerapartments bis hin zu Maisonette-Wohnungen denkbar. Die Wohntypologien sowie die genaue Anzahl der Wohneinheiten stehen noch nicht im Einzelnen fest. Es ist jedoch, aufgrund der oben beschriebenen Aufteilung des Geschosswohnungsbaus und der möglichen Punkt- und Reihenhäuser, innerhalb des Plangebietes mit voraussichtlich ca. 400 Wohneinheiten zu rechnen.

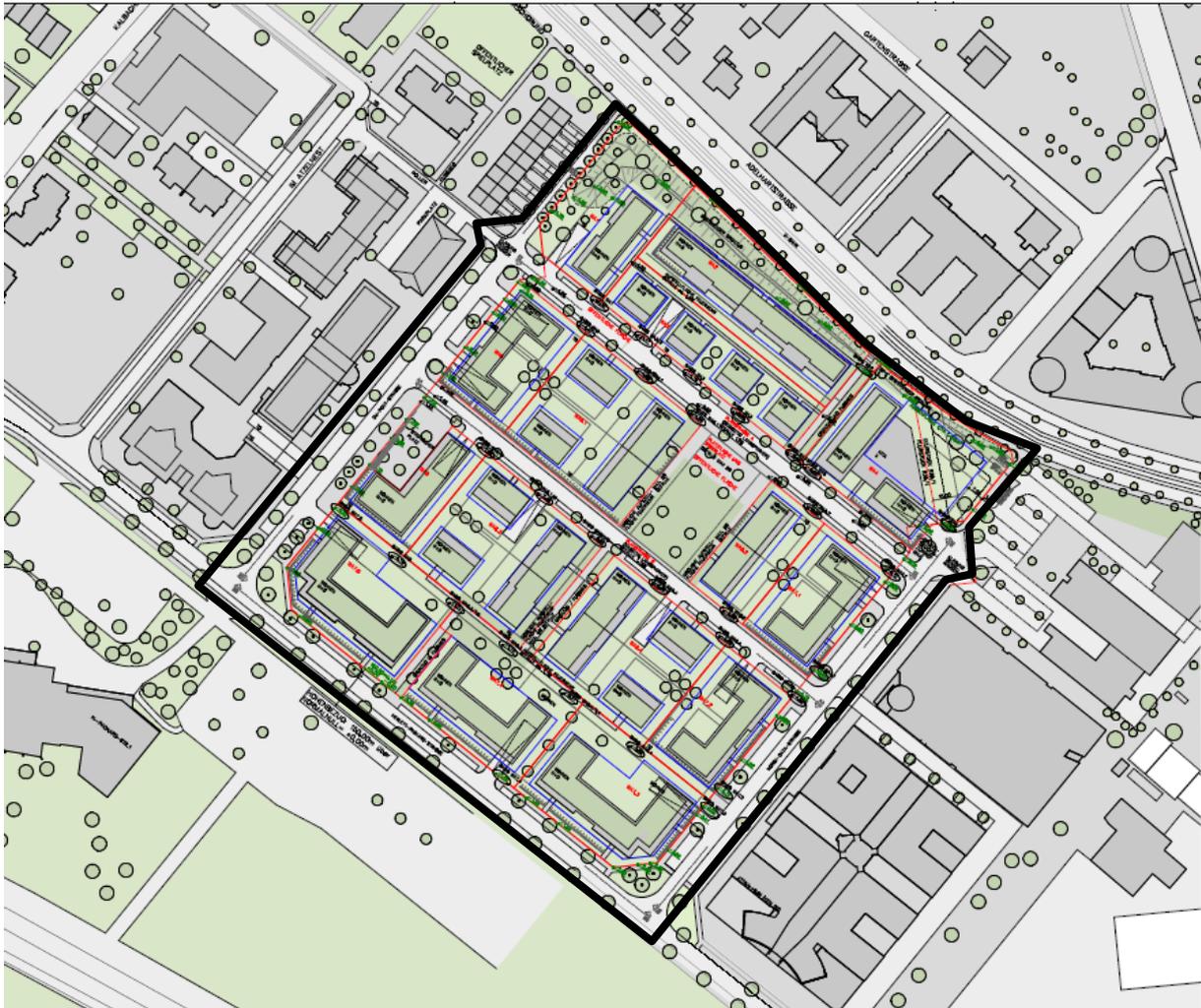


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept/Lageplan (ohne Maßstab)¹³

Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Verkehrsstrassen (Autobahn, Südring und U-Bahn) einer starken Lärmbelastung ausgesetzt. An den Gebietsrändern ist daher zum Schutz vor den Lärmwirkungen eine eher geschlossene im Osten und Süden 3-geschossige und im Norden und Westen 4-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss als lang gestreckte, zusammenhängende Baukörper vorgesehen. In der Gebietsmitte hingegen ist eine bis zu 3-geschossige aufgelockerte Punktbebauung zzgl. Staffelgeschoss sowie entlang der Fußwege und des Platzes eine Zeilenbebauung geplant.

¹³ GHP Architekten (09/2015): Lageplan städtebauliches Konzept Südcampus Bad Homburg; Oberursel.

Der städtebauliche Entwurf sieht am nördlichen und östlichen Gebietsrand eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem zusätzlichem Staffelgeschoss vor. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 16,5 m. Für das übrige Plangebiet sind drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss geplant, was einer Gebäudehöhe von ca. 13,5 m entspricht.

Die Höhenentwicklung in der Umgebung ist sehr heterogen. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich überwiegend zweigeschossige Bürogebäude mit Staffelgeschoss sowie Reihenhäuser. Die Gewerbebauten haben eine Gebäudehöhe von ca. 11,5 m. Die dreigeschossigen Gewerbebauten südöstlich der Norsk-Data-Straße weisen eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 13 m auf. Die Grundschule von Accadis ist östlich des Plangebietes mit einer Gebäudehöhe von ca. 14,5 m das höchste Gebäude im direkten Umfeld.

Jenseits der Kalbacher Straße sind zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser, aber auch viergeschossige Mehrfamilienhauskomplexe mit Traufhöhen von bis zu 13 m und Firsthöhen von bis zu 19 m anzutreffen.

Die Wendeplätze am Ende der Dupont- Straße und der Norsk-Data-Straße (Accadis-Grundschule) sollen weiterhin erhalten bleiben um direkte Wendemöglichkeiten am Ende der Straßen anbieten zu können. Zusätzlich ist zur Erschließung des Gebietes auch mit dem ÖPNV eine Durchfahrt vorgesehen (Planstraße A). In der Mitte des Plangebietes ist eine weitere Erschließungsstraße geplant. Von Norden nach Süden soll ein Fuß- und Radweg das Gebiet durchqueren.

Die Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Entlang den Durchfahrtsstraßen sind zudem Stellplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum geplant.

Für das neue Wohngebiet ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese soll gegenüber der Accadis-Grundschule im Nordosten des Plangebietes untergebracht werden.

In der nördlichen Gebietshälfte soll ein großzügiger Quartiersplatz entstehen. Dieser liegt zwischen den beiden Erschließungsstraßen und bildet die „Quartiersmitte“. In der Südhälfte ist ein weiterer, privater Gemeinschaftsbereich (Spielplatz) vorgesehen. Am westlichen Gebietsrand ist gegenüber der Accadis-Hochschule ein kleinerer Platzbereich geplant. Hier könnten kleine Versorgungseinrichtungen (Läden, Café etc.) untergebracht werden.

5.2 Grünkonzzept

Ergänzend zum städtebaulichen Konzept wurde ein landschaftsplanerisches Konzept¹⁴ erarbeitet.

„Zielsetzung [...] ist die Schaffung eines möglichst attraktiven Wohngebiets und dessen verträgliche Einbindung in die umliegende Baustruktur. Gleichzeitig soll dabei ein möglichst hoher Grünanteil bzw. eine wirksame Durchgrünung des neuen Quartiers realisiert werden. Aufgrund der Vornutzung und der dabei entstandenen Strukturen sollen wertgebende und situationsprägende Freiraumelemente erhalten und in die Neukonzeptionierung integriert werden (insbes. begrünter Wall an der Nordostgrenze, erhaltenswerte Bäume und Straßenraumbegrünung). Weiterhin soll das Gebiet möglichst durchlässig gestaltet werden und eine

¹⁴ Götte Landschaftsarchitekten (04/2014): Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – Landschaftsplanerisches Konzept; Frankfurt/Main.

Kfz-freie Durchquerungsmöglichkeit erhalten. In Verbindung mit der Schaffung kleiner Platzbereiche kann so Aufenthaltsqualität geschaffen und die Wohnumfeldqualität positiv beeinflusst werden.“¹⁵

Das landschaftsplanerische Konzept enthält Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge. So soll der Laubbaumbestand am nordwestlichen Grundstücksrand in Richtung der U-Bahn-Trasse erhalten bleiben. Hierdurch wird das Gebiet nach Norden hin durch dichtes Grün eingefasst und optisch von der U-Bahn-Trasse und dem hier verlaufenden Fuß- und Radweg Am Kirschgrund abgeschirmt. Weitere Begrünungen sind auf den Platzflächen sowie entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußwege innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Festsetzungsvorschläge wurden überwiegend in den Bebauungsplan übernommen.

6 Planinhalte

Die Planungsziele sollen im Wesentlichen erreicht werden durch:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO).
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
- Festsetzungen zum Lärmschutz und zu grünordnerischen Maßnahmen.
- Ggf. weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. § 81 HBO.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig, da sie zum einen dem angestrebten Wohngebietscharakter im Plangebiet widersprechen und zum anderen aufgrund ihres teils großen Flächenverbrauchs sowie der mit ihnen verbundenen Auswirkungen städtebaulich mit den geplanten und in der Umgebung vorhandenen Nutzungen nicht verträglich sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für Teilbereiche werden hierbei differenziert Festsetzungen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das festgesetzte GRZ orientiert sich in den überwiegenden Teilbereichen an der Obergrenze des § 17 BauNVO.

¹⁵ Götte Landschaftsarchitekten (04/2014): Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – Landschaftsplanerisches Konzept; Frankfurt/Main, S. 6.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird entsprechend der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO zurückbleibt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird abweichend von § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze um 0,2 ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich und wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Die Größe des allgemeinen Wohngebietes WA 8 wird maßgeblich durch den östlich angrenzenden Platzbereich bestimmt. Zielsetzung der Stadt ist es, den angrenzenden Platzbereich als öffentliche Aufenthaltsfläche mit einer klaren definierten städtebaulichen Gebäudekante auszubilden. Auf die Herstellung eines privaten Außenbereiches soll verzichtet werden. Sondernutzungen im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes, insb. Läden und Gastronomie, sollen den Platzbereich zu Zwecken u.a. der Außenbewirtschaftung mit nutzen können.
- Unabhängig von o.g. Zielsetzung wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt, dass innerhalb des Platzbereiches keine weiteren hochbaulichen Anlagen entstehen und somit aus Richtung Nordosten trotz der erhöhten Ausnutzung weiterhin eine ausreichende Belichtung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.
- Die Versiegelung des Baugebietes wird gegenüber dem Bestand sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich erhöht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

Die z. T. erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO sind notwendig, um die städtebauliche verdichtete Nachnutzung unter Berücksichtigung der für die Nutzungen erforderlichen Tiefgaragen umsetzen zu können. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke (vgl. Kap. 6.10) wird der zulässigen Versiegelung entgegengewirkt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO (i. W. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Durch die Festsetzung wird lediglich die gegenüber der Obergrenze von 0,4 auf 0,3 eingeschränkte GRZ bezüglich der Nebenanlagen kompensiert. Es ergibt sich gegenüber dem „Regelfall“ GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % keine höhere Versiegelung.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO (i. W. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung dient der Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen, die insbesondere durch eine Verbindung mit einer Tiefgarage im WA 3 wirtschaftlich und flächensparend ausgeführt werden kann.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die erweiterten Über-

schreitungsmöglichkeiten sind erforderlich, um die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen zu ermöglichen. Dadurch kann auf die Anlage oberirdischer Stellplätze verzichtet werden, so dass die Maßnahme insgesamt der Vermeidung von Eingriffen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Darüber hinaus werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Festsetzung zur Begrünung der unterbauten Flächen minimiert bzw. ausgeglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 8 darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind erforderlich um die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachweisen zu können. Für das WA 3 ergeben sich diese Anforderungen insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen Erschließungsmöglichkeiten mit einer zusammenhängenden Tiefgarage mit dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA 2, die damit flächensparend zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden führt. Weiterhin können in funktionalem Zusammenhang der Wohngebiete WA 2 und WA 3 die entsprechend höhere Ausnutzung des WA 3 durch die Anpflanzungsfläche sowie weitere nicht überbaubare Freiflächen im WA 2 ausgeglichen und minimiert werden. Für das allgemeine Wohngebiet WA 8 werden die Überschreitungsmöglichkeiten aufgrund der Größe des Wohngebietes im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Platzbereich erforderlich. Darüber hinaus werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Festsetzung zur Begrünung der unterbauten Flächen minimiert bzw. ausgeglichen.

Gegenüber dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich insgesamt eine etwas höhere zulässige Versiegelung (vgl. Kap. 7.1).

Geschossflächenzahl (GFZ)

In den allgemeinen Wohngebieten wird die GFZ orientiert am städtebaulichen Konzept in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Geschossfläche. Die GFZ wird dabei als Mindest- und als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung des Mindestmaßes der GFZ – bis auf das allgemeine Wohngebiet WA 4, wo ggf. die erforderlichen Flächen auch komplett für eine Kita-Nutzung zur Verfügung stehen könnten – erfolgt, um das Ziel der Raumordnung zur Einhaltung der erforderlichen Dichtevorgaben für das Plangebiet umzusetzen (vgl. Kap. 4.1).

Da die Wohntypologien noch nicht feststehen wird die Annahme getroffen, dass eine Wohneinheit im Mittel 100 m² Geschossfläche besitzt.¹⁶

Dementsprechend werden folgende Mindest-GFZ in den Plangebieten festgesetzt, womit das regionalplanerische Ziel von mindestens 60 Wohneinheiten/ha eingehalten wird:

¹⁶ Berechnungsannahme des Regierungspräsidiums Darmstadt für die Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Tabelle 6: Mindest-GFZ zur Einhaltung des Ziels 3.4.1-9 des RegFNP zu Dichtevorgaben

lfd. Nr.	Größe Baugebiet [m ²]	Mindest GFZ	Mindest GF
WA 1	2.346	0,4	938
WA 2	3.132	0,7	2.192
WA 3	2.215	0,7	1.551
WA 4	3.293	-	-
WA 5	1.763	0,7	1.234
WA 6.1	3.083	0,7	2.158
WA 6.2	1.416	0,7	991
WA 6.3	3.128	0,7	2.190
WA 6.4	3.023	0,7	2.116
WA 7.1	1.762	0,7	1.233
WA 7.2	1.788	0,7	1.252
WA 7.3	2782	0,7	1.947
WA 7.4	2686	0,7	1.880
WA 7.5	2.742	0,7	1.919
WA 8	1.253	0,7	877
Gesamt	36.441		22.480

Bei einer Mindestgeschossfläche von ca. 22.480 m² im Plangebiet werden bei der Annahme von 100 m² Geschossfläche je Wohneinheit ca. 62 WE/ha errichtet und das Ziel des RegFNP eingehalten. Aufgrund des zulässigen Höchstmaßes der GFZ ist allerdings eine deutlich höhere Dichte zu erwarten.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird eine GFZ von 0,6 unter Berücksichtigung einer zeilenartigen 3-geschossigen Bebauung festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6.1 bis WA 6.4 sowie WA 7.3 bis WA 7.5 wird eine GFZ entsprechend dem städtebaulichen Konzept unterhalb bzw. mit der Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 7.1, WA 7.2 und WA 8 wird aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO eine GFZ von 1,4 in WA 2, 1,3 in WA 4, 1,6 in WA 7.1 und 7.2 und in WA 8 eine GFZ von 1,65 orientiert am städtebaulichen Konzept festgesetzt. Die Überschreitung ist erforderlich, um die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen an den Rändern des Plangebietes umsetzen zu können. Damit kann eine Beruhigung im Innern des Gebietes erfolgen.

Die Überschreitung wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

Das konkrete städtebauliche Konzept mit ausreichenden Freiräumen zwischen den geplanten Gebäuden wird insgesamt durch die Festsetzung von Verkehrsflächen, Platzflächen und Baugrenzen gesichert. Im Bereich der Überschreitungen der Obergrenzen ist jeweils durch Straßenflächen und Plätze ein ausreichender Sozialabstand gewahrt.

Das festgesetzte Bebauungskonzept ermöglicht in allen Baugebieten attraktive Wohnverhältnisse. Dies beinhaltet insbesondere die Belichtung und Besonnung der Wohnungen von mehreren Seiten sowie eine Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten.

- Im WA 2 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, z.B. auf die Besonnung und Belichtung benachbarter Baugebiete, da der geplante Gebäuderiegel am nördlichen Rand des Gebietes liegt. Nach Nordosten besteht aufgrund der Bahnstrecke ein überdurchschnittlicher Abstand bis zur anschließenden Gewerbebebauung. Die Besonnung und Belichtung des Gebäuderiegels im WA 2 von Südwesten ist durch die vorgelagerte aufgelockerte Bebauung im WA 3 günstig.
- Im WA 4 wird eine ausreichende Besonnung und Belichtung insbesondere durch die umliegenden Verkehrsflächen und die Staffelung der Gebäudehöhe innerhalb des Baugebietes sichergestellt.
- Im WA 7.1 und 7.2 wird eine ausreichende Besonnung und Belichtung durch die umliegenden Verkehrsflächen, insbesondere den großzügigen Querschnitt und die Straßenraumqualität der Norsk-Data-Straße sowie durch die geplanten U-förmigen Baukörper sichergestellt. Im Fall des WA 7.1 ist zudem die Nachbarbebauung des WA 6.2 deutlich abgerückt. Im Fall des WA 7.2 setzt sich die U-förmige Bebauung in der Bebauung des WA 6.4 fort. In beiden Fällen ergeben sich positive Auswirkungen auf die Wohnqualität.
- Im WA 8 ergeben sich durch die Lage an dem geplanten Stadtplatz mit Aufenthaltsfunktion ebenfalls großzügige Freiflächen um das Gebäude. Die Besonnung und Belichtung wird weiterhin durch die südöstlich geplante aufgelockerte Bebauung begünstigt.

Die nach der hessischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen sind weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen, so dass ein ausreichender Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden gegeben sein wird. Dieser Abstand trägt ebenfalls den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung.

Insgesamt wird über das gesamte Plangebiet gesehen eine zulässige GFZ in der Summe von ca. 1,2 festgesetzt, die der Obergrenze des § 17 BauNVO entspricht. Dadurch wird auch die Verkehrserzeugung des Baugebiets auf ein vertretbares Maß beschränkt.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Insofern sind nachteilige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr nicht zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich nicht. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In der Summe der festgesetzten GFZ ergibt sich für das Plangebiet insgesamt eine zulässige Geschossfläche von ca. 52.000 m².

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem städtebaulichen Konzept entsprechend festgesetzt. Entlang der Norsk-Data-Straße und der Bahnstrecke ist aus Lärmschutzgründen eine Bebauung mit vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschossen geplant. In der Mitte des Plangebietes sowie an der Hewlett-Packard-Straße und der Du-Pont-Straße ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Durch die abschirmende Wirkungen der viergeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss an den östlichen Außenrändern des Plangebietes kann in den Außenwohnbereichen der Erdgeschossenebenen sowie auf den geplanten Platz- und Spielflächen im Inneren des Plangebietes hinsichtlich des Lärmschutzes Wohngebietsqualität erreicht werden (vgl. Kap. 7.2).

Um die vorgesehene Staffelung planungsrechtlich zu sichern, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für Teilbereiche differenziert festgesetzt.

Ergänzende Festsetzungen zur Außenkubatur der geplanten Bebauung, insb. hinsichtlich eines allseitigen Rücksprungs von zulässigen Staffelgeschossen, werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Kap. 6.12) getroffen.

Da bei der planungsrechtlichen Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse die Definitionen der hessischen Bauordnung (HBO) maßgeblich sind, gelten die geplanten Staffelgeschosse im baurechtlichen Sinne nicht als Vollgeschosse und sind daher bei der Zahl der Vollgeschosse nicht zu berücksichtigen. In Verbindung mit der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird somit das Erscheinungsbild der Gebäude in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zuzüglich eines oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässigen Staffelgeschosses bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird über die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen festgelegt und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Höhenentwicklung von III bis IV Vollgeschossen. Für die Kita sind II Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festlegung des unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den niedrigsten anzunehmenden Punkt des Gebäudes von der Straßenansicht der jeweiligen Bezugsstraße und somit die maximal sichtbare Gebäudehöhe von der Straße aus. Entlang der Bestandsstraßen Du-Pont-Straße, Hewlett-Packard-Straße und Norsk-Data-Straße bezieht sich die untere Bezugshöhe auf den tiefsten anzunehmenden Punkt auf Höhe der jeweiligen Bestandsstraße. In den Planstraßen bezieht sich die Bezugshöhe hinsichtlich des tiefsten anzunehmenden Punktes auf die geplante Höhe des Bürgersteigniveaus, das durch ein gleichmäßiges Gefälle der Planstraße zwischen den Höhen der Bestandsstraßen angenommen wird. Durch die festgesetzten Höhen in den allgemeinen Wohngebieten ergeben sich bezogen auf den unteren Bezugspunkt absolute Gebäudehöhen zwischen 10,0 m und 13,0 m (oberstes Vollgeschoss) bzw. für die Staffelgeschosse zwischen 13,5 m und 16,5 m. Für die Kita im WA 4 ist eine Gebäudehöhe von ca. 8,0 m vorgesehen.

Mit der Festsetzung eines Höhenversprungs nach 10 m zur Bezugsstraße wird dem bewegten Gelände und der geplanten Terrassierung Rechnung getragen. Zudem wird einer übermäßige Eingrabung der Erdgeschosse entgegengewirkt, so dass ggf. schlecht belichtete Aufenthaltsräume im Bereich von Böschungen nicht angeordnet werden müssen.

Aufgrund der Höhenfestlegung der baulichen Anlagen über die Oberkanten der Dachterrassen/Geschossdecke des obersten Vollgeschosses, der Dachflächen und der Attika bei Flachdächern werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, z.B. für Absturzsicherungen, Schornsteine, Abluftrohre und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie festgesetzt und auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt.

Im Bebauungsplan werden keine Geländehöhen festgesetzt. Aufgrund der umfangreichen topographischen Veränderungen, die im Plangebiet vorgesehen sind, ist die Geländeoberfläche im Rahmen des Bauantragsverfahrens gem. § 2 Abs. 5 HBO bezogen auf jedes einzelne Bauvorhaben und seine geplanten Außenanlagen festzulegen.

Regelungen zu Garagengeschossen

Nach dem städtebaulichen Konzept handelt es sich bei den geplanten Tiefgaragengeschossen um überwiegend unterirdische, in das Gelände integrierte, begrünte oder durch die Hauptgebäude überbaute Garagengeschosse. Daher sind durch die Geschossflächen der Garagengeschosse keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Da aufgrund des vorhandenen Geländes jedoch im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Garagengeschoss i.S.v. § 20 BauNVO nicht zweifelsfrei als Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, sondern als Vollgeschoss anzusehen ist, werden vorsorglich Sonderregelungen für Garagengeschosse gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO festgesetzt.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung die Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7.1 bis 7.5 wird aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die sich an den Gebäudekörpern des städtebaulichen Konzeptes orientieren, auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Für die sonstigen Baugebiete wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die festgesetzten Bauweisen wird die Umsetzung der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung ermöglicht. Einerseits dient die geplante verdichtete und weitgehend geschlossene Bebauung entlang der bestehenden Erschließungsstraßen der Minimierung von Geräuscheinwirkungen im Plangebiet. Andererseits soll jedoch keine vollständige Schließung der Randbebauung und damit eine übermäßigen Abschottung des Gebietes vom Umfeld erfolgen. Daher wird die zulässige Gebäudelänge auf ein verträgliches Maß beschränkt und ansonsten die Bestimmungen der offenen Bauweise festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt differenziert, um die Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Überwiegend erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Lediglich im Bereich des geplanten Platzes bei dem Wohngebiet WA 8 werden zur Fassung des öffentlichen Platzraumes Baulinien festgesetzt.

Um den Bauherren jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum in der Gestaltung der Gebäude und der Fassaden zu ermöglichen werden ergänzend Abweichungsmöglichkeiten von den festgesetzten Baulinien definiert.

Es wird festgesetzt, dass die Baulinien lediglich für die Vollgeschosse maßgeblich sind und Staffelgeschosse zurückspringen dürfen, da bereits durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse eine ausreichende städtebauliche Kante gebildet wird.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auch die Außenwand der Vollgeschosse von der festgesetzten Baulinie um bis zu 3 m zurücktreten darf, wenn in allen Vollgeschossen mindestens auf einer Gesamtlänge von 2/3 des jeweiligen Gebäudes Außenwände und/oder Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Balkone) bis zur Baulinie gebaut werden. Auch durch diese Festsetzung soll den potentiellen Bauherren ein Mindestmaß an Flexibilität eingeräumt werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass angrenzend an die Platzbereiche eine städtebauliche Kante durch die Bebauung gebildet wird.

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 (1) BauGB – mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, Stützmauern, Spielgeräten, Einfriedungen und Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter – nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Grundstücksfreiflächen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend begrünt werden können und das Straßenbild nicht von Nebenanlagen bestimmt wird. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB (die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen, wie bspw. Trafostationen) sind weiterhin ohne Einschränkungen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Hierdurch wird eine möglichst große Flexibilität in der Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet.

Um eine möglichst große Flexibilität bei der Anordnung von unterirdischen baulichen Anlagen, z.B. Keller- und Technikräume, zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der geplanten Tiefgaragen zulässig sind.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen die für die Nutzungen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze – mit Ausnahme der erforderlichen Besucherstellplätze für die Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet WA 4 – in Tiefgaragen untergebracht werden. Es wird festgesetzt, dass Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch wird u.a. sichergestellt, dass in den Randbereichen der Baugebiete ausreichende Grundstücksfreiflächen mit Bodenschluss verbleiben, um eine adäquate Eingrünung der Baugrundstücke umsetzen zu können.

Weiterhin wird durch die Festsetzung dem Erhalt des vorhandenen begrünten Walls im Nordosten des Plangebietes sowie der festgesetzte Einzelbäume entsprochen.

Bei den geplanten Tiefgaragen handelt es sich um unterirdische, begrünte oder durch die Hauptgebäude überbaute Garageschosse.

Da nach dem Konzept der Nachweis der Stellplätze fast gänzlich in Tiefgaragen vorgesehen ist und hierfür entsprechende Festsetzungen, wie eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit der GRZ, erforderlich sind, sind als Ausgleich oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugebiete nicht bzw. im allgemeinen Wohngebiet WA 4 nur bedingt zulässig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen überwiegend begrünt werden und auf diese Weise ein durchgrüntes Wohngebiet entsteht.

Weiterhin wird im Süden des Plangebietes (allgemeines Wohngebiet WA 7) eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept u. a. der Unterbringung eines Spielplatzes dient. Um die erforderlichen Rettungswege, Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr im Plangebiet zu ermöglichen, können in dieser Fläche entsprechende Flächen zur Gefahrenabwehr zugelassen werden.

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

Nach dem städtebaulichen Konzept im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 7 ist die Errichtung eines gemeinschaftlichen Spielplatzes vorgesehen, der durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes genutzt werden kann. Die Anbindung des Spielplatzbereiches an die umliegenden Verkehrsflächen wird durch öffentliche Fußwege sichergestellt. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität in der späteren Gestaltung der Gemeinschaftsfläche wird zur funktionalen Verbindung der angrenzenden Fußwege ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und auf die Ausweisung weiterer Fußwege verzichtet.

6.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Norsk-Data-Straße, die Du-Pont-Straße sowie die Hewlett-Packard-Straße werden im Wesentlichen entsprechend ihres Bestandes als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Nach dem städtebaulichen Konzept sind zwei Querstraßen zwischen der Du-Pont-Straße und der Norsk-Data-Straße zur Erschließung der Baugebiete vorgesehen. Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Weiterfahrt kann zukünftig ohne Wendemanöver über die Planstraße A erfolgen. Um „unnötige“ Weiterfahrten und Durchfahrten durch das Plangebiet zu vermeiden, werden jedoch weiterhin die Wendeanlagen am Ende der Du-Pont-Straße und der Norsk-Data-Straße im Wesentlichen erhalten. Nur eine kleine Teilfläche der Wendeanlage der Norsk-Data Straße ist aufgrund des Bedarfes für die Fläche der Kita dem angrenzenden Baugebiete zugeordnet.

Die ebenfalls in West-Ost-Richtung verlaufende Planstraße B in der Mitte des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ziel ist es, zwischen den geplanten Platzbereichen eine verkehrsberuhigte Verbindung herzustellen.

Ebenfalls als Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Platz/Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion“ werden die geplanten Quartiersplätze in der Mitte sowie im Westen des Plangebietes festgesetzt. Diese sollen als Aufenthaltsbereiche den Anwohnern dienen. Weiterhin werden durch die Festsetzungen für die öffentlichen Platzflächen Möglichkeiten zur Unterbringung von einer Busendhaltestelle in den Platzbereichen mit den hierzu erforderlichen Anlagen, wie Toiletten, Wartehäuschen, Bushaltebuchten usw. planungsrechtlich gesichert, da eine letztendliche Festlegung des Standortes der Endhaltestelle erst nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

Durch die festgesetzten „Fußgängerbereiche“ wird zum einen eine fußläufige Verknüpfung zwischen geplanten Aufenthalts- und Platzbereichen sowie dem Fußweg Im Kirschgrund geschaffen, zum anderen erhält das Plangebiet eine kfz-freie Durchquerungsmöglichkeit. In Verbindung mit den geplanten Platzbereichen wird somit eine der Zielsetzung angemessene Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Damit keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten aus dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf die westlich angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit zusätzlicher Belastung dieser sowie direkt in die Wendeanlage der Du-Pont-Straße erfolgen, wird an der westlichen Grenze des WA 1 die Zu- und Ausfahrt in diesen Bereichen ausgeschlossen.

6.8 Grünflächen

Die geplante von Nord nach Süd verlaufende Fußwegeverbindung durch das Plangebiet soll durch einen schmalen Grünzug begleitet werden. Die hierfür erforderlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und dienen der wegebegleitenden Bepflanzung mit Einzelbäumen und Gehölzen.

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

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des bestehenden Kanalnetzes reduziert.

Mit der Festsetzung zur Begrünung der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen, soweit diese nicht überbaut oder für Nebenanlagen genutzt werden, sowie zur Begrünung von Dachflächen wird zum einen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen gesichert und zum anderen die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge sowie des Klimas, minimiert. Für die Begrünung der Dachflächen bzw. der Tiefgaragen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

Die extensive Dachbegrünung ist nur auf den Dachflächen der obersten Geschosse (im Falle der vorliegenden Planung der Dachflächen der Staffelgeschosse) herzustellen.

Aufgrund der bestehenden Auslastung der das Plangebiet umgebenden Mischwasserkanäle ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz notwendig (vgl. Kap. 4.3.3). Zur Sicherung dessen wird daher eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Geländeverlauf sowie die geplanten Gebäude stehen einer Sammlung von Niederschlagswasser nicht entgegen.

6.10 Anpflanzen/Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen insgesamt der Zielsetzung zur Schaffung eines attraktiven und durchgrüntes Wohngebietes. Hierbei sollen wertgebende und situationsprägende Gehölzbestände erhalten werden. Hierzu gehören insbesondere der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes sowie die vorhandenen Einzelbäume und Straßenraumbegrünungen.

Der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes trägt zudem zu einer Eingrünung des Plangebietes sowie einer optischen Abschirmung der Wohnbauflächen vor der U-Bahn-Trasse bei.

Sowohl die öffentlichen Grünflächen als auch die Anpflanzflächen P 3 stellen sicher, dass die geplanten Fußwege beidseitig durch einen Grünzug begleitet werden.

Eine weitere Pflanzfläche zum Erhalt von wegebegleitenden Gehölzen wird im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt. Diese dient dem Erhalt einer dort vorhandenen Hainbuchenhecke, die als bestehende Eingrünung des Plangebietes erhalten werden soll.

Auch die weiteren Festsetzungen zur Begrünung der Verkehrs- und Platzflächen zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur Begrünung der Gemeinschaftsfläche/Spielplatz stellen eine Mindestbegrünung innerhalb des Plangebietes sicher.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegenwirkt.

Im Bereich von vorhandenen und ggf. geplanten Leitungstrassen sollten zum Schutz vor Leitungsschäden nur flachwurzeln Gehölze verwendet werden.

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen von Straßen innerhalb des Plangebietes, dessen Umgebung sowie der U-Bahnlinie 2 Bad Homburg – Frankfurt/Main. Durch die Verkehrslärmeinwirkungen werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten (vgl. Kap. 7.2).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen werden als passive Schallschutzmaßnahmen bestimmt (vgl. Kap. 7.2).

Maßgeblich für die festgesetzten Schallschutzanforderungen sind die Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der geplanten Gebäude. Demnach sind die

festgesetzten Schallschutzanforderungen auch dann ausreichend, wenn Gebäude der zweiten Baureihe zeitlich vor der Randbebauung errichtet werden. Im umgekehrten Fall sind daher Abweichungen von den festgesetzten Anforderungen zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass aufgrund der bereits realisierten Umgebungsbebauung eine geringere Schalldämmung ausreichend ist.

In der Tabelle der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40 %) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Die Regelwerke und DIN-Normen werden bei der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Fachbereich Stadtplanung/Städtebau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

6.12 Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung

Die Festsetzung zur Dachform (Flachdach oder flachgeneigtes Dach) stellt sicher, dass für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen verwirklicht werden.

Hinsichtlich Dachaufbauten wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die genannten Aufbauten die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Gebiete WA 7.2, 7.3 7.4 und 7.5 sind aufgrund der Ortsrandlage und Stadtansicht von dieser Festsetzung ausgenommen und Solaranlagen in diesem Bereich nicht zulässig. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Fassaden soll sichergestellt werden, dass ab einer Fassadenlänge von mindestens 30 m eine Gliederung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge erfolgt, um eine aufgelockertes Raumgefüge zu erreichen und eintönig gestaltete Straßenräume zu vermeiden. Weitergehende Anforderungen an die Gestaltung von Fassaden sowie zur Gestaltung von Absturzsicherungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und können durch Regelungen z.B. in einem städtebaulichen Vertrag weiter bestimmt werden.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Staffelgeschossen soll vermieden werden, dass die zulässigen Staffelgeschosse von einer oder mehreren Seiten den Eindruck eines Vollgeschosses mit einer durchgehenden Fassade zu den darunter liegenden Vollgeschossen vermitteln.

Durch die Begrenzung der maximalen Höhe von Einfriedungen soll sichergestellt werden, dass die Aufenthaltsqualität und der offene Charakter der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gewährleistet bleiben und nicht durch zu hohe Einfriedungen in der Wahrnehmung als hochwertige Aufenthaltsbereiche beschränkt werden. Die Festsetzung, dass Einfriedungen lediglich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten in Verbindung mit Zäu-

nen und Sockelmauern zulässig sind, trägt dem gewollten „grünen“ Charakter des Plangebietes Rechnung.

Es wird festgesetzt, dass Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter einzufrieden sind. Hierbei sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Durch die Festsetzung wird eine optische Abschirmung der Sammelstellplätze vom Straßenraum sowie den verbleibenden Grundstücksfreibereiche sichergestellt.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden ebenfalls 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 Einrichtungen und 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.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine hohe städtebauliche Qualität gewährleistet und werden Beeinträchtigungen, insbesondere des Straßen- und Ortsbildes, vermieden.

7 Umweltauswirkungen

7.1 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend des Zulässigkeitsmaßstabs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 sind im Plangebiet bereits bauliche Maßnahmen erfolgt. Die Grundfläche des ehem. Bürogebäudes beträgt ca. 8.330 m². Weiterhin sind Teilbereiche des ehem. Du-Pont-Grundstücks durch Parkplätze, Zuwegungen und private Verkehrsflächen versiegelt. Weiterhin sind durch die bestehenden Erschließungsstraßen weitere Flächen innerhalb des Plangebietes versiegelt. Die Gesamtversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches durch öffentliche Straßen, Gebäude und Nebenanlagen, wie bspw. Parkplatzflächen, beträgt ca. 70 % (38.870 m²).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Damit ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Versiegelung durch Gebäude und hochbauliche Anlagen auf dem ehem. Du-Pont-Gelände von ca. 26.460 m² möglich. Zudem dürfen weitere 20 % der Grundstücksfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden (ca. 8.820 m²). Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 ist demnach auf dem ehem. Du-Pont-Gelände eine Versiegelung von ca. 35.280 m² zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 wird der Zulässigkeitsmaßstab der möglichen Versiegelung (Grundflächenzahl) neu festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,3; 0,4 und 0,6 ist zukünftig eine Versiegelung durch Gebäude von ca. 14.580 m² möglich. Weiterhin ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. 0,65; 0,9 und tlw. 1,0 durch u.a. Nebenanlagen, Stell-

plätze und Garagen zulässig. Hierdurch ergibt sich eine mögliche zulässige Gesamtversiegelung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete von ca. 30.490 m².

Zusätzlich als Versiegelung anzurechnen sind die Planstraße A und B, die geplanten Fußwege sowie die Platzflächen auf dem ehem. Du-Pont-Gelände. Diese umfassen eine Gesamtfläche von ca. 7.625 m². Dabei ist berücksichtigt, dass die Platzflächen zu mindestens 20 % begrünt werden.

Zukünftig ergibt sich damit im Bereich des ehem. Du-Pont-Geländes eine mögliche Gesamtversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, öffentliche Straßen und Platzflächen, etc. von ca. 38.115 m². Die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 zulässige Versiegelung auf dem ehemaligen Du-Pont-Gelände erhöht sich damit um ca. 2.835 m².

Nach § 13a BauGB, nach dessen Regelungen das vorliegende Änderungsverfahren durchgeführt wird, besteht kein Erfordernis für einen Ausgleich der geplanten Eingriffe. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 zulässig waren. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelung wird durch grünordnerische Maßnahmen, wie insbesondere die Dachbegrünung, minimiert und ausgeglichen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu betrachten und darzulegen. Hierzu wurde 2012 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine faunistische Potenzialabschätzung¹⁷ erstellt. Aufbauend auf deren Ergebnissen wurden im Jahr 2013 ergänzend Kartierarbeiten und Untersuchungen durchgeführt und anhand der Ergebnisse ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Als potentiell betroffene Arten wurden Fledermäuse und Vögel betrachtet. Die artenschutzrechtliche Prüfung¹⁸ kommt zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten durch akustische Erfassungen insgesamt vier Fledermausarten nachgewiesen werden:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*).
- Kleine (*Myotis mystacinus*) oder große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*).

Die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus nutzen hierbei das Plangebiet regelmäßig als Jagdhabitat. Die beiden anderen Arten konnten nur sporadisch nachgewiesen werden, was darauf hindeutet, dass für diese Arten das Plangebiet lediglich eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt oder nur als Transferraum zwischen Quartieren und Jagdrevier genutzt wird.

¹⁷ Plan Ö (11/2012): Faunistische Potentialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Du-Pont-Straße, Hewlett-Packard-Straße, Norsk-Data-Straße“, 3. Änderung Stadt Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach – Bericht; Biebental.

¹⁸ Plan Ö (10/2013): Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach; Biebental.

Direkte Quartiere von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Jedoch zeigten die Begehungen Aktivitäten, die auf das Vorkommen von Sommerquartieren im Bereich der Gebäude (Fassade) hindeuten. Das bestehende Bürogebäude weist hierfür geeignete Strukturen für potentielle Quartiere auf.

„Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Umgestaltung des Gebiets unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltigen Wirkungen auf das Vorkommen der vorgefundenen Fledermausarten haben wird. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von den vorkommenden Arten in der Regel schnell kompensiert werden. Zudem wird das entstehende strukturreiche Umfeld ausreichende Lebensraumbedingungen aufweisen. Dies sollte jedoch durch den Erhalt von Strukturelementen bzw. fördernde Maßnahmen unterstützt werden. Besonders wichtig ist der umsichtige Umgang mit evtl. vorkommenden Quartieren. Hierzu sind eine Bauzeitenregelung sowie eine qualifizierte biologische Baubegleitung während der Rückbauarbeiten nötig.“¹⁹

Die erforderlichen Maßnahmen während des Rückbaus werden konkret im Fazit benannt.

Vögel

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld konnten 22 Vogelarten und 47 Reviere kartiert werden. Fünf der kartierten Arten (Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz) sind der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen bzw. der Roten Liste Deutschland zuzuordnen. Die Erhaltungszustände dieser Arten sind als ungünstig bis unzureichend einzustufen. Weiterhin konnte mit dem Turmfalken (*Falco tinnunculus*), der auf dem Dach des bestehenden Bürogebäudes in einer der zwei künstlichen Nisthilfen brütete und erfolgreich ein Jungtier aufgezogen hat, eine Art festgestellt werden, die nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) streng geschützt ist. Bei den weiterhin festgestellten Arten (z.B. Amsel, Blaumeise, Grünfink, Haussperling) handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

„Hinsichtlich der festgestellten Revierräume konnte erwartungsgemäß eine Konzentration auf die die Gehölzsäume und Bäume im und um“ das Plangebiet „festgestellt werden. Obwohl die vorgefundenen Gehölze nur sehr wenige geeignete Baumhöhlen aufweisen, konnten Höhlenbrütern (z.B. Kohlmeise, Blaumeise usw.) relativ häufig nachgewiesen werden. Beobachtungen zeigten diesbezüglich, dass die Tiere die Spalten in der Fassade des bestehenden Bürogebäudes als Nistplatz nutzen und von Nistgelegenheiten in der Umgebung (Nistkästen) profitieren.“²⁰

Neben den im Plangebiet vorkommenden Reviervögeln wurden elf weitere Vogelarten nachgewiesen, welche das Plangebiet als Nahrungsgäste aufsuchen. Hierbei ist der Wanderfalke (*Falco peregrinus*) nach BArtSchVO streng geschützt und stellt zudem eine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar. Sowohl der Wanderfalke als auch die weiterhin beobachte-

¹⁹ Plan Ö (10/2013): Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach; Biebertal – S. 18 ff.

²⁰ Plan Ö (10/2013): Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach; Biebertal – S. 22.

te Arten Graureiher, Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe werden in der Roten Liste Deutschlands und Hessens geführt. Ihr Erhaltungszustand ist als ungünstig bis unzureichend einzustufen. Eine engere Habitatbindung kann für die vorgenannten Arten ausgeschlossen werden. Lediglich der Graureiher wurde regelmäßig im Bereich des künstlich angelegten Wasserbeckens im Plangebiet angetroffen.

„Durch die geplanten Veränderungen im Gebäudebestand ist mit einem Verlust von Nischen und anderen Einschlußmöglichkeiten zu rechnen. Daneben werden durch den Abriss die installierten Falkenhorste verschwinden.“²¹

Fazit

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

- Kompensation des wegfallenden Horstes des Turmfalken (CEF-Maßnahme).
- Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten (nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG).
- Weitestgehender Erhalt des Gehölzsaums entlang der Bahnlinie/im Norden des Plangebietes (Umsetzung durch textliche Festsetzung).
- Ersatz wegfallender Bäume und Gehölze durch Neuanlage (Umsetzung durch textliche Festsetzung).
- Erhalt bzw. Neuanlage von Leitstrukturen für Fledermäuse, z.B. Baumreihen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Umsetzung durch textliche Festsetzung).
- Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1. März bis 30. September) und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Anfang Juni bis Ende August).
- Ökologische Baubegleitung bei der Entfernung der Fassadenelemente des bestehenden Bürogebäudes (für eventuelle Sofortmaßnahmen sind vor dem Abriss mindestens vier Fassadenkästen für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden in der Umgebung anzubringen).
- Keine Baumaßnahmen in den späten Abendstunden und nachts während der Aktivitätsphase der Fledermäuse.
- Fledermausfreundliche Gestaltung der zukünftigen Gebäude durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen. Die Anzahl orientiert sich an den vorgefundenen Gegebenheiten bei Abriss (angetroffene Tiere, Spuren von Quartieren; mindestens jedoch vier Kästen).

²¹ Plan Ö (10/2013): Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach; Biebental – S. 24.

- Die Quartiere müssen kontinuierlich zur Verfügung stehen, d.h. die empfohlenen Ganzjahresquartierkästen müssen zusätzlich so früh wie möglich vor dem Abriss an Gebäuden in der Umgebung montiert werden. So haben die Fledermäuse genügend Zeit diese zu finden. Zudem stehen die Quartiere dann auch für ggf. nötige Rettungsumsiedlungen zur Verfügung.

Unter Maßgabe der vorgenannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG betroffen. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht nicht.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin sollen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Maßnahmen aufgenommen werden.

7.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan²² wurden die Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation im Plangebiet und der Umgebung ermittelt und bewertet.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet liegen erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen vor. Diese sind insbesondere auf die Bundesautobahn A 5, den Südring (L 3003) und die angrenzende U-Bahn-Linie zurückzuführen. Hinzu treten die Lärmeinwirkungen der vorhandenen Erschließungsstraßen im Plangebiet (Hewlett-Packard-Straße, Du-Pont-Straße und Norsk-Data-Straße einschließlich der hier vorhandenen öffentlichen Stellplätze) sowie der neugeplanten Planstraßen A und B.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung in der Umgebung und durch die neu geplante Bebauung im Plangebiet ergibt sich folgende Situation:

An den Rändern der geplanten Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zwischen 58 dB(A) und 65 dB(A) am Tag und zwischen 51 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden um bis zu 6 dB(A) am Tag und bis zu 11 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die größten Überschreitungen ergeben sich an den straßenseitigen Fassaden der ersten Baureihe entlang der Norsk-Data-Straße und der Hewlett-Packard-Straße. Am Tag wird mit Ausnahme der oberen Geschosse an der Norsk-Data-Straße zumindest der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete durchgehend eingehalten. In der Nacht werden dagegen entlang der Norsk-Data-Straße ab dem Zweiten Obergeschoss sogar Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht. Dieser Wert markiert die Schwelle, ab der (ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen) lärmbedingte Gesundheitsgefährdungen zu befürchten sind.

²² FIRU GfI mbH (07/2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 135; Kaiserslautern.

An den Rückseiten der Gebäude der ersten Baureihe und im Inneren des Gebietes ergeben sich überwiegend Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zwischen 53 dB(A) und 61 dB(A) am Tag und zwischen 49 dB(A) und 57 dB(A) in der Nacht.

Am Tag liegen die Pegel im Inneren des Gebietes damit überwiegend zwischen dem Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und dem Wert für Mischgebiete von 60 dB(A). Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag wird überwiegend eingehalten. Demnach kann im Inneren des Plangebietes am Tag noch von wohnverträglichen Lärmverhältnissen ausgegangen werden.

In der Nacht liegen die Pegel im Inneren des Plangebietes in allen Geschossen flächendeckend über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) für Wohngebiete und ab dem ersten Obergeschoss aufwärts verbreitet über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete. Demnach können in der Nacht auch unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen und geplanten Bebauung überwiegend keine wohnverträglichen Außenpegel erreicht werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die bereits vorhandenen Lärmschutzwand an der BAB 5 sowie der vorhandene und zu erhaltende Erdwall entlang der U-Bahn-Linie wurden in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Aufgrund der verschiedenen aus unterschiedlichen Richtungen und Entfernungen einwirkenden verkehrlichen Lärmquellen sind weitere aktive Schallschutzmaßnahmen ohne nennenswerten Nutzen.

Die Minimierung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet wird daher im Wesentlichen durch die geplante Anordnung der Gebäude geleistet. Das städtebauliche Konzept sieht hierzu eine verdichtete und weitgehend geschlossene Bebauung an den Gebietsrändern vor. Mit dem Bebauungskonzept kann insbesondere in den Außenwohnbereichen der Erdgeschosebene sowie auf den geplanten Platz- und Spielflächen Wohngebietsqualität am Tag erreicht werden. Eine weitergehende oder vollständige Schließung der Randbebauung würde zu einer zu übermäßigen Abschottung des Gebietes vom Umfeld führen und die Erschließung erschweren.

Darüber hinaus wäre die Festsetzung von Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu erwägen, z.B. der Ausschluss von Schlafräumen an den Südwestseiten der Gebäude an der Norsk-Data-Straße aufgrund der hohen Lärmpegel von bis zu 60 dB(A) in der Nacht. Dagegen spricht, dass durchaus auch Grundrissformen zur Erreichung einer angemessenen Wohnqualität geeignet sein können, welche bewusst die Schlafräume mit passiven Schutzmaßnahmen an der „Lärmseite“ anordnen und die Wohnräume mit den Außenwohnbereichen zur lärmabgewandten Seite orientieren. Auch vorgelagerte Lärmschutzfassaden oder verglaste Loggien kommen in Betracht. Die jeweilige architektonische Optimierung der Gebäude ist auch von der Art der Wohnnutzung und der Wohnungsgröße abhängig und soll daher der Entscheidungsfreiheit der Bauherren im Einzelfall überlassen werden. Von einer pauschalen Festsetzung der o. g. Maßnahmen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an baulichem Schallschutz werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ verbindlich festgesetzt.

Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen von den benachbarten gewerblichen Nutzungen. Relevante Einwirkungen ergeben sich i. W. von den Parkplätzen sowie den Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen der angrenzenden Büronutzungen an der Hewlett-Packard-Straße und der Norsk-Data-Straße. In der schalltechnischen Untersuchung wurde anhand der Bauakten die Zahl der im Umfeld vorhandenen Stellplätze auf Parkplätzen und in Tiefgaragen ermittelt und für jeden Stellplatz eine Frequenz von 2,5 Bewegungen am Tag angesetzt.

Über die vorhandenen Nutzungen hinaus wurden auch die potenziellen Geräuscheinwirkungen von dem noch unbebauten Gewerbegrundstück südlich der Hewlett-Packard-Straße aufgrund von üblichen Emissionskennwerten für Gewerbegebiete gemäß der DIN 18005 berücksichtigt.

Danach ergeben sich an den Rändern des geplanten Wohngebietes Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von bis zu 54,4 dB(A) am Tag. Die höchsten Pegel ergeben sich an der Südwestfassade des geplanten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 7.2. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm in allgemeinen Wohngebieten sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebieten von 55 dB(A) werden demnach im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten.

In der Nacht ergeben sich im Plangebiet derzeit keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich in den benachbarten Gewerbegebieten zukünftig bauliche oder betriebliche Veränderungen ergeben können. Auf den unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücken mit Büronutzung sind aber nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch zukünftig nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Lediglich das o. g. noch unbebaute Gewerbegrundstück südlich der Hewlett-Packard-Straße könnte nach dem Bebauungsplan auch mit einer anderen, z.B. produzierenden, gewerblichen Nutzung belegt werden. In dem Fall wäre nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung am Tag eine weitgehend dem üblichen Emissionsniveau in Gewerbegebieten entsprechende Nutzung möglich. Für den Nachtbetrieb ergeben sich durch die neu geplante Wohnbebauung dagegen deutliche Einschränkungen des möglichen Emissionsniveaus.

Verkehrslärmeinwirkungen an Straßen in der Umgebung des Plangebiets

Durch die Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Prognose-Nullfall an den das Plangebiet erschließenden Straßen um bis zu 38 %. Im weiteren Umfeld des Plangebietes werden Verkehrszunahmen von bis zu 24 % (Kalbacher Straße) prognostiziert.

An den untersuchten Straßenabschnitten im näheren Umfeld des Plangebiets ergeben sich Pegelerhöhungen durch die Planung von bis zu 0,5 dB(A) am Tag und bis zu 0,9 dB(A) in der Nacht. Als wesentlich sind nach den Beurteilungsmaßstäben der 16. BImSchV Pegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A) anzusehen. Demnach ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Veränderung der Verkehrslärsituation in der Umgebung. Die geringfügigen

Pegelerhöhungen sind auch unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktion der betroffenen Straßen als zumutbar anzusehen.

Lärmeinwirkungen geplanter Tiefgaragenzufahrten an der benachbarten Reihenhausbebauung Du-Pont-Straße 8 bis 24

Durch die Planung ergeben sich durch die Nutzung der nächstgelegenen Tiefgaragenzufahrten im WA 1 und WA 5 Geräuscheinwirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung mit Reihenhäusern nordwestlich des Plangebietes. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden durch die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgaragen mit mehr als 15 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde deutlich unterschritten.

8 Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,6 ha, die sich sowohl in privatem als auch öffentlichem Eigentum befinden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 1,2 ha) sind im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Die verbleibenden Flächen (ca. 4,4 ha) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

9 Städtebauliche Kennwerte

9.1 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanzierung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Bezeichnung	Fläche [ca. m²]
Allgemeines Wohngebiet	36.410
Straßenverkehrsflächen	13.790
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.395
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“	2.660
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	515
Öffentliche Grünflächen	410
Geltungsbereich/Summe	55.180

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

9.2 Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens und der erforderlichen Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Weitergehende Kostenregelungen, z.B. für Infrastrukturmaßnahmen, Artenschutz, usw. werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und dem Vorhabenträger erfolgen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 14.12.2016

Dezernat I
gez. Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister

Siegel

Fachbereich Stadtplanung
gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter

Verzeichnis der berücksichtigten Gutachten und Fachplanungen

1. Götte Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Südcampus“ – Stadt Bad Homburg v. d. Höhe – Landschaftsplanerischer Beitrag; Frankfurt/Main, Mai 2014.
2. Plan Ö: Faunistische Potentialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Du-Pont-Straße, Hewlett-Packard-Straße, Norsk-Data-Straße“, 3. Änderung Stadt Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach – Bericht; Biebertal, November 2012.
3. Plan Ö: Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 135 „Südcampus“ – Stadt Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach; Biebertal-Fellingshausen, Oktober 2013.
4. Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG: Fachgutachten Verkehr – Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe; Aachen, November 2014 mit redaktionellen Änderungen Februar 2015.
5. FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südcampus“ der Stadt Bad Homburg; Kaiserslautern, Juli 2015.
6. BML Ingenieur-Gesellschaft mbH: Wärmekonzept für den Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Südcampus“ in Bad Homburg, Offenbach, 28.03.2014.

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten, Fachplanungen und zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, und dgl.) können während der Dienststunden im Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Bahnhofstraße 16-18 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung/Städtebau im 3. Obergeschoss eingesehen werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung (ohne Maßstab)	3
Abbildung 2: Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	8
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“	9
Abbildung 4: Landschaftsplan des UVF	24
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept/Lageplan (ohne Maßstab).....	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
Tabelle 2: Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen.....	13
Tabelle 3: Ist-Zustand 2012 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	14
Tabelle 4: Prognose-Nullfall 2020 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	15
Tabelle 5: Prognose-Planfall 2020 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	16
Tabelle 6: Mindest-GFZ zur Einhaltung des Ziels 3.4.1-9 des RegFNP zu Dichtevorgaben	30
Tabelle 7: Flächenbilanzierung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.....	46