

# **Stadt Bad Homburg v.d.Höhe**

## **Bebauungsplan Nr. 15 „Holzesheimer Feld“, 4. Änderung im Ortsteil Dornholzhausen**

Satzungsentwurf



**GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH**

Landgraf-Friedrich-Straße 9, 61350 Bad Homburg v.d.H.

☎ 06172-36004 ◆ Fax 36567 ◆ e-mail [info\\_HG@Kommunalbetreuung.de](mailto:info_HG@Kommunalbetreuung.de)

**Auftraggeber:**

Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe  
Fachbereich Stadtplanung  
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

**Planungsbeauftragter:**

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH  
Landgraf-Friedrich-Straße 9  
61350 Bad Homburg v.d.H.  
☎ 06172-36004 ◆ Fax 36567  
e-mail info\_HG@Kommunalbetreuung.de

**Projektleitung:**  
**Mitarbeit:**

Dipl.-Ing. Erika Schlier  
Dipl.-Ing. Martin Schaefer (Landschaftsplanung)

Bad Homburg v.d.H., 22.10.2002

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1	AUSGANGSBEDINGUNGEN ..... 1
1.1	Aufgabenstellung ..... 1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Größe ..... 1
1.3	Eigentumsverhältnisse ..... 2
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN ..... 3
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung ..... 3
2.2	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ..... 3
2.3	Bestehende Bebauungspläne und sonstige Satzungen ..... 3
3	BESTAND ..... 4
3.1	Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld ..... 4
3.2	Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand ..... 4
4	GRUNDZÜGE DER PLANUNG ..... 7
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG ..... 9
6	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG ..... 14
7	ALTLASTEN ..... 15
8	VER- UND ENTSORGUNG ..... 15
9	BODENORDNUNG UND SONSTIGE MASSNAHMEN ..... 15
10	KOSTEN ..... 15

## 1 AUSGANGSBEDINGUNGEN

### 1.1 Aufgabenstellung

Das Plangebiet im Ortsteil Dornholzhausen ist weitgehend bebaut mit Wohnnutzung in unterschiedlichen Formen:

- An der Dornholzhäuser Straße großenteils noch dörfliche Strukturen: niedrige giebelständige Gebäude, hervorgegangen aus der ursprünglichen Waldenser-Ansiedlung, teils unter Schutz als Kulturdenkmal. Hier steht auch die kleine Dorfkirche.
- An der Lindenallee ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden und Bankfiliale im Erdgeschoss, ein eingegrünter öffentlicher Stellplatz und eine große Mehrfamilienhaus-Anlage.
- Das übrige Gebiet besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern der 70er und 80er Jahre, an der Ricarda-Huch-Straße liegt eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und das Gelände des Kindergartens.
- Zentral liegt inmitten der Wohnhäuser eine Seniorenwohnanlage.

Mit der angestrebten Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, im Ortsteil Dornholzhausen den ländlichen Charakter zu bewahren und Neubauten in Höhe und Baumasse zu begrenzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist diesbezüglich nur wenig wirksame Steuerungsmöglichkeiten auf. Darüber hinaus soll insbesondere für den westlichen Teil des Bebauungsplans, für die sehr tiefen Grundstücke an der Dornholzhäuser Straße, die Ausnutzungs- und Überbaubarkeit neu definiert werden.

Da der Geltungsbereich einerseits weitgehend bebaut ist und nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten in einem Teilbereich aufweist und andererseits die Ausnutzungsmöglichkeit durch die Bebauungsplanänderung auf ein ortsbildverträgliches Maß reduziert werden soll, ist die Betrachtung des Eingriffs-Ausgleichs (landschaftsplanerischer Beitrag) lediglich für den potenziellen Entwicklungsbereich erforderlich.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Holzesheimer Feld“, 4. Änderung, umfasst das Gebiet im Ortsteil Dornholzhausen zwischen

- der Saalburgstraße/ Lindenallee im Süden,
- der Dornholzhäuser Straße im Westen,
- der Gertrud-Bäumer-Straße im Norden und

- der Ricarda-Huch-Straße und ihrer gedachten Verlängerung bis zur Saalburgstraße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11,0 ha.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind weitgehend in Privateigentum.

Im Eigentum der Stadt Bad Homburg sind

- die Straßen, die öffentlichen Stellplatz- und Grünflächen, die öffentlichen Fußwege,
- das Gebäude der Seniorenwohnanlage Bertha-von-Suttner-Straße 4,
- das Gelände der Kindertagesstätte.

Das Gelände der Kirche (Dornholzhäuser Straße 14), des Pfarrhauses (Dornholzhäuser Straße 12) und des Gemeindezentrums (Richarda-Huch-Straße 14) sind in Besitz der evangelischen Kirche.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsbereich – Bestand“ dar.

### **2.2 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist das Plangebiet weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der mittlere Abschnitt an der Dornholzhäuser Straße, ca. von der Kirche bis zur Einmündung der Schulstraße, ist als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

### **2.3 Bestehende Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Holzesheimer Feld“ ist rechtskräftig seit 1977.

Bisher wurden zwei vereinfachte Änderungen und drei Änderungen durchgeführt:

- 1. vereinfachte Änderung: Bereich Ricarda-Huch-Straße (Baugrenzen), rechtskräftig 1980.
- 2. vereinfachte Änderung: Fußweg zwischen Ricarda-Huch-Straße und Bertha-von-Suttner-Straße, rechtskräftig 1980.
- 1. Änderung: Bereich Bertha-von-Suttner-Straße, rechtskräftig 1985.
- 2. Änderung: Bereich Wohnhaus Ricarda-Huch-Straße 4, rechtskräftig 1986.
- 3. Änderung: Bereich der Mehrfamilien-Wohnanlage Saalburgstraße 160, rechtskräftig 1995.

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung wurde für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Holzesheimer Feld“ am 31.05.2001 eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

### 3 BESTAND

#### 3.1 Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld

Der Bebauungsplanbereich „Holzesheimer Feld“ liegt am Ostrand des Ortsteils Dornholzhausen, unmittelbar nördlich der Saalburgstraße/ Lindenallee.

Im Osten des Plangebiets verläuft mit ca. 50 – 80 m Abstand die B 456 Bad Homburg – Usingen. Das Wohngebiet ist durch einen breiten, dicht bewachsenen Gehölzstreifen abgeschirmt.

Die Südwestecke des Geltungsbereichs gehört zum heutigen Ortskern Dornholzhausens. Im Bereich der Kreuzung Lindenallee/ Dornholzhäuser Straße/ Landwehrweg sind zahlreiche Läden angesiedelt, auch Apotheke, Bankfiliale, drei Restaurants/ Hotels, Friseur, Arztpraxen, Krankengymnastik usw..

Im Westen des Geltungsbereichs schließt sich der Westteil des alten Ortskerns an, im Norden freies Feld.

#### 3.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand

Das Plangebiet ist mit Wohnnutzung belegt, wobei drei Gemeinbedarfsflächen eingeschlossen sind:

- das Gelände der evangelischen Kirche an der Dornholzhäuser Straße mit dem Kirchengebäude, dem Pfarrbüro, einem Wohnhaus und dem Gemeindezentrum,
- die Kindertagesstätte an der Ricarda-Huch-Straße,
- die Seniorenwohnanlage an der Bertha-von-Suttner-Straße.

Zentral an der Ricarda-Huch-Straße liegt eine größere Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Die Wohngebiete unterscheiden sich voneinander in Gebäudeform und –höhe:

- Altortbereich an der Dornholzhäuser Straße.
- Ältere Einfamilienhäuser im Nordteil der Dornholzhäuser Straße/ Stichstraße „Auf der Platte“.
- Verdichteter Flachbau (Gartenhofhäuser) an der Ricarda-Huch-Straße.
- Mehrfamilienhäuser an der Bertha-von-Suttner-Straße und unteren Ricarda-Huch-Straße.
- Große Wohnanlage an der Saalburgstraße.

### **Zu 1: Altortbereich, Dornholzhäuser Straße**

Dieser Bereich und sein Gegenüber auf der Westseite der Dornholzhäuser Straße sind die Überbleibsel der ursprünglichen Waldenser-Siedlung, der Keimzelle Dornholzhausens.

Die ca. 6,5 m breite Straße ist gesäumt von schmalen giebelständigen Gebäuden mit seitlichen Hofeinfahrten. Es gibt noch einige kleine Läden und auch eine Reihe von neueren Wohnbauten anstelle von niedergelegten Waldenserhäusern.

Drei der erhaltenen Dorfbauten stehen unter Schutz als Kulturdenkmal:

- die evangelische Kirche, Dornholzhäuser Straße 14,
- das Pfarrbüro-Gebäude, Dornholzhäuser Straße 12,
- das sehr kleine und leerstehende Häuschen Dornholzhäuser Straße 28.

Der Altortbereich umfasst den Abschnitt der Dornholzhäuser Straße zwischen der Lindenallee und der Schulstraße, insgesamt 18 Grundstücke. Auf 7 dieser Grundstücke besteht im rückwärtigen Bereich eine Bebauung in der 2. Reihe. Die hintere Baugrenze ab der Straße beträgt im Mittel ca. 18 m, wobei ein „Ausreißer“-Neubau bis zu 28 m in den dorftypischen rückwärtigen Gartenbereich hineinragt.

### **Zu 2: Ältere Einfamilienhäuser, Dornholzhäuser Straße/ Nordteil und Stichstraße „Auf der Platte“**

Die ein- und zweigeschossigen Wohnhäuser aus den 50er/ 60er Jahren des 20. Jahrhunderts stehen auf recht großen Grundstücken, mit Ausnahme der vier Reihenhäuser auf kleinen Parzellen an der Straßeneinmündung.

### **Zu 3: Gartenhofhäuser im Ostteil des Plangebiets**

Der eingeschossige verdichtete Flachbau aus den 70er/ 80er Jahren des 20. Jahrhunderts mit relativ kleinen Grundstücken und gemeinsamen Garagen- bzw. Stellplatzanlagen bietet ein gut eingegrüntes und voll funktionsfähiges Quartier.

### **Zu 4: Mehrfamilienhäuser, Bertha-von-Suttner-Straße**

Die großvolumigen Bauten mit Tiefgaragen entstanden in den letzten beiden Jahrzehnten und sind etwas maßstabsfremd im Gesamtgebiet. Sie lassen das Bemühen nach größtmöglicher Ausnutzung des Baugrundstücks erkennen.

### **Zu 5: Wohnanlage, Saalburgstraße**

Die Wohnanlage ist ein separates Quartier im Südosten des Plangebiets, ringsum eingegrünt und von hohen Bäumen gesäumt. Insofern fällt die große Baummasse nicht negativ auf.

Bei aller Vielfalt der im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudeformen soll der derzeit schwächste Bereich geschützt und im Charakter bewahrt werden: der Altortbereich. Hier ist die Nutzbarkeit der Gebäude aufgrund kleiner Flächen und schlechtem Bauzustand herabgesetzt. Gleichzeitig sind größere Grundstücksflächen vorhanden: abgängige Nebengebäude, Hofflächen, Gärten.

Dies zieht Veränderungsdruck auf sich. Das charakteristische Bild der Dornholzhäuser Straße ist von erheblicher Veränderung bedroht, wenn maßstabssprengende Neubauten (Frontbreite, Gebäudehöhe, Baumasse, Dachform usw.) Zug um Zug die überkommene Altort-Bebauung ersetzen sollten.

## 4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Um dem Ziel der Bebauungsplan-Änderung –dem Erhalt der überkommenden dörflichen Struktur und des Ortsbilds im Altortbereich– Rechnung zu tragen, werden an der Dornholzhäuser Straße die typischen Elemente durch Festsetzungen geschützt:

- kleine Hauseinheiten mit rückwärtigem Garten,
- überwiegend schmale, giebelständige Hausfronten direkt an der Straße,
- einseitige Grenzbebauung mit seitlicher (Hof-)Einfahrt,
- geringe Gebäudehöhen: ein-/zweigeschossig, steile Satteldächer.

Entlang der Dornholzhäuser Straße wird die bisherige Festlegung als Mischgebiet MI entsprechend der vorhandenen Nutzung verändert in **Allgemeines Wohngebiet WA** (Plangebiet 6.1).

Die bisher fast durchgängig entlang der Straße festgesetzte Bauzone mit bis zu 60 m Tiefe wird aufgelöst in Einzel-Baufenster. Damit erhalten die bestehenden dörflichen Häuser eine angemessene Anbaumöglichkeit meist in den rückwärtigen Bereich hinein. Die Ausbildung einer geschlossenen Straßenfront –bisher durch beidseitige Grenzbebauung festgesetzt– wird unterbunden. Die Einzel-Baufenster haben bis auf wenige Ausnahmen eine Tiefe von ca. 10 m, so dass meist eine Erweiterungsmöglichkeit für die vorhandenen kleinen Gebäude gegeben ist.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Dornholzhäuser Straße wird als Nutzung **Reines Wohngebiet WR** festgesetzt (Plangebiet 6.2). Damit bleibt die reduzierte Möglichkeit für Neubauten in der zweiten Reihe bestehen, wobei allerdings nicht der „Ausreisser“ (siehe 3.2.1) mit seinem übergroßen Eindringen in die Gartenzone als Maß genommen wird. Die rückwärtigen Neubauten bewegen sich in einer Zone von 8 – 12 m Tiefe mit hinterer Grenze ca. 22 – 23 m von der Straße entfernt.

Um die bauliche Entwicklung in engen Grenzen zu halten, werden größtenteils knapp bemessene Einzelbaufenster festgelegt, mit maximal 2 Vollgeschossen. Die Neubauten dürfen lediglich 1 Wohneinheit je Gebäude mit großzügigen Wohnflächen („Landhausstil“) aufweisen. Mit dieser Beschränkung bei gleichzeitig geräumigen Einfamilienhäusern können eventuelle Störungen der Vorderhäuser durch Zu- und Ausfahrt der neuen Anwesen vermieden werden.

Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereichs sind vergleichsweise lange Zufahrten erforderlich, so dass im Plangebiet 6.2 die Überschreibung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 70 % ermöglicht wird.

Damit wird die ausgedehnte Grün- und Gartenzone bis zu den Wohnbauten an der Ricarda-Huch-Straße und Bertha-von-Suttner-Straße freigehalten. Die Erweiterungsmöglichkeit des evangelischen Gemeindezentrums wird auf die Tiefe der benachbarten Wohnbauten beschränkt.

Die Gartenzone erstreckt sich dann mindestens 20 m tief, überwiegend 30 m tief und in ca. 230 m Länge innerhalb des Blockbereichs.

Im nördlichen Teil der Dornholzhäuser Straße, im Zwickel zur Stichstraße „Auf der Platte“, wird die bisherige ausgedehnte Bauzone reduziert auf Einzelbaufenster für die bestehenden Wohnbauten bzw. für einen Neubau auf bisher unbebautem Grundstück.

Die vier Reihenhäuser mit sehr kleiner Grundfläche an der Einmündung „Auf der Platte“ erhalten eine Erweiterungsmöglichkeit in ihrem bisher vergleichsweise üppigen Vorbereich hinein.

Die übrigen Baugebiete im Geltungsbereich sind vollständig bebaut. Die bisher gültigen Festlegungen für die Wohngebiete werden im wesentlichen übernommen, wobei sich –entsprechend der vorhandenen Nutzung– die Darstellung in **Reines Wohngebiet WR** anstelle von „Allgemeines Wohngebiet WA“ verändert.

Die Festlegung für die **Gemeinbedarfsfläche Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenwohnheim)** wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung nach Norden erweitert. Dieser Bereich war bisher als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Die Festlegung für die **Gemeinbedarfsfläche Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** wird übernommen, lediglich die überbaubare Fläche im Bereich des Gemeindezentrums wird reduziert und neu umgrenzt.

Die Festlegung für die **Gemeinbedarfsfläche Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)** bleibt unverändert.

An der Lindenallee wird der straßenangrenzende Teil des Anwesens Lindenallee 2 als **Mischgebiet MI** festgesetzt. Dies entspricht seiner Nutzung (im EG: Bankfiliale, Bäckerei, Textilgeschäft; im OG: Wohnen) und seiner Zugehörigkeit zum Geschäftsbereich im Ortskern Dornholzhausen.

## 5 LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG

Die vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes führt nur zu geringfügigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Aus diesen Gründen wird auf einen gesonderten landschaftsplanerischen Beitrag verzichtet.

Charakteristisch für das Gebiet ist seine Wohnnutzung in unterschiedlichen Formen und sein hoher Anteil an als Gärten genutzten privaten Grünflächen. So finden sich an der Dornholzhäuser Straße noch weitgehend dörfliche Strukturen mit niedrigen, giebelständigen Gebäuden, die im rückwärtigen Bereich meist zu reichstrukturierten Obstgärten überleiten. Diese Gärten bilden einen zusammenhängenden Grünzug zwischen der Bebauung der Dornholzhäuser Straße und den Mehrfamilienhäusern entlang der Bertha-von-Suttner-Straße. Flächenmäßig von Bedeutung ist weiterhin der Bereich mit verdichtetem Flachbau (Gartenhofhäuser) entlang der Ricarda-Huch-Straße, welcher aber dem Baustil entsprechend nur über kleindimensionierte, intensiv genutzte Gärten verfügen. Im Nordteil der Dornholzhäuser Straße und entlang der Stichstraße „Auf der Platte“ befinden sich ältere Einfamilienhäuser mit Hausgärten unterschiedlicher Ausprägung und Qualität. Größer dimensionierte Grünflächen finden sich um die Kindertagesstätte an der Ricarda-Huch-Straße wie auch am nördlich davon gelegenen Kinderspielplatz und um die Senioren-Wohnanlage an der Bertha-von-Suttner-Straße. Die Mehrfamilien-Wohnanlage an der Saalburgstraße 160 verfügt über einen großzügigen, gärtnerisch gestalteten und nach Nordosten hin geöffneten Innenhof. Das Areal ist am Rande von Bäumen und Sträuchern gesäumt.

Die restlichen Flächen sind überwiegend bebaut oder versiegelt.

Entlang der Bertha-von-Suttner-Straße wie auch der unteren Ricarda-Huch-Straße befinden sich schmale, verkehrsbegleitende und mit Bodendeckern unterpflanzte Grünflächen mit Einzelbäumen. Weiterhin zieht sich entlang des Heuchelbachs ein uferbegleitender Gehölzsaum. Diese Grünelemente sind vor allem für das Orts- und Straßenbild von Bedeutung.

Der Heuchelbach selbst ist, von Westen kommend, entlang der Lindenallee zunächst verrohrt und ab der Einmündung der Ricarda-Huch-Straße in seinen Randbereichen naturfern ausgebaut bzw. kanalisiert. Damit ist er als Fließgewässer in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Begrenzungen durch Straße und Bebauung ist eine Renaturierung nicht möglich. Lediglich durch den Einbau einer rauen Sohle kann im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auf eine Verlangsamung des Wasserabflusses hingewirkt werden.

Aufgrund der gegebenen, überwiegend intensiven Nutzungen muss davon ausgegangen werden, dass die Pflanzen- und Tierwelt im Planungsgebiet aus Arten ohne spezielle Umweltansprüche (Ubiquisten) besteht. Mit Ausnahme des obstbaumgeprägten Gartenzuges hinter der Dornholzhäuser Straße hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Aus klimatischer Sicht spielt das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle für die weitere Umgebung. Allerdings trägt die aufgelockerte Struktur der Bebauung mit ihren Freiflächen und Gehölzstrukturen zu bioklimatischen Gunstwirkungen für das

Planungsgebiet selbst bei. Die Vegetation liefert einen Beitrag zur Frischluftbildung und zu ausgeglichenen Temperaturverhältnissen.

Der Boden ist im Planungsgebiet vollständig durch den Menschen überformt (Bebauung, Versiegelung, gärtnerische Bearbeitung), so dass er seine wesentlichen Funktionen als Standort für Vegetation, als Schadstofffilter wie auch als Puffer bei der Grundwasserneubildung nur noch auf den wenigen verbliebenen Freiflächen erfüllt.

Durch die gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan in einem Teilbereich veränderte geplante Bebauung erfolgt ein entsprechend veränderter Eingriff gemäß § 5 HE-NatG, da bisher unversiegelte Flächen bebaut und Vegetationsstrukturen zerstört werden. Zur Minderung und zum Ausgleich dieses Eingriffs sowie zur allgemeinen freiraumplanerischen Aufwertung sind folgende Ziele der Landschaftsplanung bei der Planung zu berücksichtigen:

- Erhalt der bestehenden Gärten als zusammenhängende Gartenflächen.
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen.
- Gestaltung der Straßenräume mit Einzelbäumen.
- Erhalt der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen der Grünflächen.
- Erhalt bzw. Aufwertung des Heuchelbachs.

Um die Umsetzung der landschaftsplanerischen Ziele zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu folgenden Inhalten im Bebauungsplan getroffen:

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- Vorgaben zur Pflanzenauswahl,
- Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen für Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen,
- Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser.

Im einzelnen werden durch Planzeichen, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, festgesetzt:

- Die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB).
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Übernahme der Festsetzung aus 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Zur Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen werden zusätzlich textliche Festsetzungen zur Umsetzung landschaftsplanerischer Ziele getroffen.

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten veränderten Eingriffe entstehen fast ausschließlich in den Teilgebieten 6.1 und 6.2 des Bebauungsplanes (siehe auch Abgrenzung des Bestandsplans). Dort ist jedoch davon auszugehen, dass die entstehenden Eingriffe durch die sonstigen Festsetzungen (z.B. Grundflächenzahl als Gradmaß der zulässigen Bebauung und Oberflächenversiegelung) sowie die grünordnerischen Festsetzungen ausreichend kompensiert werden. Dies weist die nach-

folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz (bezogen auf die Fläche des Bestandsplanes) nach.

In diesem Zusammenhang werden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Der letzte rechtmäßige Ausgangszustand (Vor-Eingriffs-Zustand) wird durch den derzeit rechtskräftigen Stand des Bebauungsplanes Nr. 15 und dort getroffene Festsetzungen bestimmt.
- Zur Folgenabschätzung wird für die 4. Änderung des Bebauungsplanes von den maximal zulässigen Eingriffen und dem Minimum der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen.
- Der künftig zulässige Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unter Beachtung des § 19 (4) BauNVO bestimmt. Danach darf die maximale Bebauung/Versiegelung die aus der Grundflächenzahl abgeleitete Fläche um bis zu 50 % überschreiten bzw. maximal 80 % der Grundstücksfläche einnehmen (z.B. ergibt eine GRZ von 0,4 – eine maximale Bebauung/Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche).

Die nachfolgende Übersicht 1 leitet den Flächenumfang der derzeit bestehenden bzw. künftig zu erwartenden Biotop- und Nutzungsstrukturen her. Übersicht 2 stellt diese Werte in eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Ausgleichs-Abgabenverordnung (AAV) ein.

**Übersicht 1:**

**Flächenbilanz zulässiger und geplanter Nutzungen im Bebauungsplan-Gebiet „Holzesheimer Feld“, Bilanzbereich**

Gemäß BPL festgesetzte Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Daraus gemäß Darstellung oder textlicher Festsetzung abgeleitete Biotopstruktur in m <sup>2</sup>			Einzelbäume (Stück)
		max. bebaute / versiegelte Fläche	Grünfläche, gärtnerisch gepflegt *	Gehölzflächen	
<b>5.1.1.1.1 Derzeitige Festsetzungen</b>					
WA-, MI-Gebiet, Fläche für den Gemeinbedarf mit GRZ 0,4	27.920	27.920 x 0,6 = 16.750	27.920 - 16.750 = 11.170 - 1.120 = 10.050	- 11.170 x 0,1 = 1.120	10
Grünfläche	950	-	950	-	5
Verkehrsfläche	130	130	-	-	1
<b>Σ</b>	<b>29.000</b>	<b>16.880</b>	<b>11.000</b>	<b>1.120</b>	<b>15</b>
<b>Künftige Festsetzungen</b>					
WR-Gebiet mit GRZ 0,3	12.620	12.620 x 0,45 = 5.680	12.620 - 5.680 = 6.940 = 690 = 6.250	6.940 x 0,1 = 690	-
WA-Gebiet / Flächen für den Gemeinbedarf mit GRZ 0,4	15.020	15.020 x 0,6 = 9.010	15.020 - 9.010 = 6.010 - 600 = 5.410	6.010 x 0,1 = 600	3
MI-Gebiet mit GRZ 0,6	690	690 x 0,8 = 550	690 - 550 = 140 - 10 = 130	140 x 0,1 10	-
Grünfläche	130	-	130 x 0,5 = 70	130 - 70 = 60	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz	540	540	-	-	-
<b>Σ</b>	<b>29.000</b>	<b>15.780</b>	<b>11.860</b>	<b>1.360</b>	<b>3</b>

\* Nach den derzeitigen und künftigen Festsetzungen sind mindestens (10 % der gärtnerisch gepflegten Grünflächen zusammenhängend mit Sträuchern zu bepflanzen. Daher sind 10 % vom Umfang der Grünflächen abzuziehen.

**Übersicht 2:**

**Bilanz zu erwartender Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.02.1995 sowie der zugehörigen Erläuterungen vom 12.12.1995**

Typ-Nr.	Nutzungstypen nach AAV	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Nutzungstyp		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4	Biotopwertdifferenz Sp. 5 - Sp.6
			vor Maßnahme	nach Maßnahme			
Sp. 1			Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7
<b>Bestand</b>							
02.600	Hecken-/ Gebüschpflanzung, straßenbegleitend, sonstiges	20	1.120	0	22.400	0	22.400
04.110	Einzelbaum, einheimisch	31	150	30	4.650	930	3.720
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	16.880	0	50.640	0	50.640
11.221	Gärtnerisch gepflegte Fläche, strukturarm	14	11.000	0	154.000	0	154.000
<b>Zustand nach Ausgleich</b>							
02.600	Hecken-/ Gebüschpflanzung, straßenbegleitend, sonstiges	20	0	1.360	0	27.200	-27.200
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	0	540	0	1.620	-1.620
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	0	15.240	0	45.720	-45.720
11.221	Gärtnerisch gepflegte Fläche, strukturarm	14	0	11.860	0	166.040	-166.040
	Korrekturfaktor		- 150	- 30			
	Summe		29.000	29.000	231.690	241.510	-9.820
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6						<b>Biotopwertdifferenz - 9.820</b>	

Wie die Übersichten 1 und 2 verdeutlichen, nimmt durch die künftigen Festsetzungen im Bilanzierungsgebiet (als Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 15) die bebaubare/versiegelbare Fläche ab. Um einen entsprechenden Betrag nimmt die gärtnerisch gepflegte sowie die mit Gehölzen bepflanzte Fläche zu.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der AAV kommt analog zu einem um ca. 10.000 höheren Biotoppunktwert. In den Rechenansätzen wurde dabei nicht berücksichtigt, dass es durch die festgesetzte Brauchwassernutzung (zumindest bei allen neu entstehenden Gebäuden) zu einer Entlastung des Grundwasserhaushaltes kommt (verminderte Entnahme von Trinkwasser). Gleichfalls unberücksichtigt blieb, dass neu entstehende Oberflächenversiegelungen nicht mehr zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen führen, sondern durch die festgesetzte wasserdurchlässige Bauweise ein Teil bisheriger Funktionen erhalten bleibt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im ausreichenden Maß berücksichtigt wurden und für absehbare Eingriffe ausreichende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden.

## 6 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplans und die von dieser vorbereiteten Baumaßnahmen sind nach Nr. 18.8 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ des UVPG in der geltenden Fassung einzuordnen.

Die Bebauungsplanänderung lässt den Bau von zusätzlichen Vorhaben nur in einem Gebiet von ca. 2,9 ha zu. Dort ist nach den künftigen Festsetzungen eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von unter 2.0 ha zulässig. Daher ist nach den im UVPG festgelegten Flächenwerten weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG noch eine allgemeine UVP erforderlich.

Für die Bebauungsplanänderung wurde daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Wesentliche Umweltbeeinträchtigungen sind weder aufgrund der Festsetzungen für die zulässigen Vorhaben noch mit Blick auf die Empfindlichkeit des Standortes zu erkennen.

## 7 ALTLASTEN

Eine Belastung des Bodens durch verunreinigende Stoffe ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Geltungsbereich vorhanden.

## 9 BODENORDNUNG UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung der Erweiterungs- und Neubauten im Bereich Dornholzhäuser Straße ist eventuell eine private Grundstücks-Neuordnung erforderlich.

## 10 KOSTEN

Die Kosten für eventuell erforderliche Grundstücksveränderungen gemäß Punkt 9 tragen die jeweiligen Eigner.

Für die Stadt Bad Homburg fallen keine Kosten an.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 22.10.2002

DEZ: I

gez. R. Wolters

(R. WOLTERS)  
OBERBÜRGERMEISTER

FACHBEREICHSLIETER

gez. J. Hölz

(J.HÖLZ)  
FACHBEREICHSLIETER