

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 56 „Nieder-Erlenbacher Weg / Beudeweg“

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung**
- 2.0 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen**
- 3.0 Geltungsbereich**
- 4.0 Bestand**
  - 4.1 Nutzung
  - 4.2 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten
  - 4.3 Bauliche Dichte, Grundstücksgrößen
  - 4.4 Grünflächen
  - 4.5 Verkehr
- 5.0 Planung**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Anzahl der Wohneinheiten
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.1 Grundstücksgröße
    - 5.2.2 Grundflächenzahl / überbaubare Fläche und überbaubare Grundstücksfläche
    - 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe
  - 5.3 Bauweise
  - 5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 5.5 Verkehr
  - 5.6 Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 5.7 Gestaltung baulicher Anlagen
- 6.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Heilquellen- und Wasserschutzgebiete
  - 7.2 Trinkwasserversorgung
  - 7.3 Abwasserbeseitigung
  - 7.4 Altlasten
  - 7.5 Oberirdische Gewässer
  - 7.6 Immissionen
- 8.0 Landschaftsplanerischer Beitrag**

## **1.0 Zielsetzung der Stadtentwicklung**

Auf den unbebauten Flächen zwischen der vorhandenen Bebauung am Beudeweg und dem Nieder-Erlenbacher Weg soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Diese soll zugleich einen Übergang bilden zwischen der Ortsrandbebauung und der freien Landschaft sowie die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Baugebietes offen halten. Für die bestehende Bebauung soll durch eine städtebauliche Ordnung sichergestellt werden, dass zukünftige bauliche Vorhaben mit der geplanten Neubebauung in Einklang gebracht werden können.

Der Gewerbebetrieb am Nieder-Erlenbacher Weg wird planungsrechtlich nicht gesichert.

## **2.0 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03.1983 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den durch den Beudeweg, Nieder-Erlenbacher Weg, Vilbeler Straße und die Wegeparzelle - Flurstück 329 - begrenzten Geltungsbereich sowie die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch den erforderlichen Antrag auf Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes war es, den Grundstückseigentümern eine Bebauung ihrer im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke zu ermöglichen. Während der Flächennutzungsplan das betreffende Gebiet als Baugebiet vorsah, wies der damals gültige Raumordnungsplan die Fläche am Nieder-Erlenbacher Weg jedoch nicht als Siedlungsfläche aus, sondern als Gebiet, in dem eine Bewirtschaftung und Pflege der Grundstücke sicherzustellen ist.

Erst nach einer Reduzierung des Geltungsbereiches um die zwischen den Wegeparzellen 329 und 328 gelegenen Grabgärten beurteilte der Regierungspräsident Darmstadt den Bebauungsplan Nr. 56 „Nieder-Erlenbacher Weg“ als den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans entsprechend. Die ausgeklammerten Grabelandflächen, beginnend mit dem landwirtschaftlichen Weg Flurstück 328, wurden in den mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Nieder-Erlenbacher Weg“ mit integriertem Landschaftsplan“ einbezogen.

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes vom Oktober 1999 ist die zwischen der Vilbeler Straße und der Wegeparzelle – Flurstück 338/1 – gelegene Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der östlich angrenzende Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Wohnbaufläche, teilweise ebenfalls bebautes Gebiet, ausgewiesen. In dem südlich des Geltungsbereiches gelegenen Dreieck zwischen Nieder-Erlenbacher Weg und Vilbeler Straße stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche dar.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen (veröffentlicht im StAnz. 6/2001 vom 5. Februar 2001) ausgewiesenen Siedlungsbereiche Bestand und Zuwachs. Die bereits vorhandene Bebauung liegt zudem innerhalb des ausgewiesenen Bereiches für den Schutz oberirdischer Gewässer, Bestand.

## **3.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nieder-Erlenbacher Weg“ liegt in der Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 12. Er wird im Nordwesten begrenzt durch die Vilbeler Straße, im Nordosten durch den Beudeweg, im Südosten durch die Wegeparzelle – Flurstück 328 – und im Südwesten durch den Nieder-Erlenbacher Weg. Der Nieder-Erlenbacher Weg sowie die zur Erweiterung der Straßenverkehrsfläche mit einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 405/1, 404/1, 403/1 und 402/1 liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

## **4.0 Bestand**

### **4.1 Nutzung**

Entlang der Vilbeler Straße stehen einzeilig Wohngebäude. Auch der Beudeweg wird von freistehenden Wohngebäuden geprägt, an die nach Südosten hin gut durchgrünte Gartenflächen anschließen.

Die westliche Seite des Nieder-Erlenbacher Weges beginnt mit einem Gewerbebetrieb. Die restlichen Flächen sind Grabeland- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die ersten 50 m des Außenbereiches werden durch den Gewerbebetrieb als Kfz-Stellflächen und Lagerflächen genutzt. Eine Abgrenzung zur freien Feldflur besteht nicht.

#### **4.2 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten**

Bei der vorhandenen Wohnbebauung handelt es sich durchweg um freistehende, zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Satteldächern. Aus dem Rahmen fällt die Eckbebauung Völbeler Straße/Nieder-Erlenbacher Weg sowohl hinsichtlich der überbauten Flächen als auch hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper. Die hier mit der Wohnbebauung begonnene Flachdachbebauung findet ihre Fortsetzung in dem angrenzenden metallverarbeitenden Gewerbebetrieb.

#### **4.3 Bauliche Dichte, Grundstücksgrößen**

Die bestehende Bebauung am Beudeweg ist teilweise eine Straßenrandbebauung, teilweise sind kleinere Vorgärten vorhanden, insbesondere im östlichen Abschnitt des Beudeweges, in dem die Bauflucht durch die Einengung des Straßenraumes um ca. 3 m hinter die Grundstücksgrenze zurückfällt. Die Grundstücksbreite wird durch die Gebäude weitgehend ausgenutzt, sodass neben den im Grenzabstand zulässigen Vorhaben wenig Raum für bauliche Erweiterungen verbleibt. Die zum Südwesten hin gelegenen Grundstücksfreiflächen bieten über die Erhaltung als private Grünflächen hinaus noch Potenzial für maßvolle bauliche Erweiterungen.

Die Grundstücke an der Völbeler Straße sind hinsichtlich ihrer Größe, Grundstückszuschnitts, vorhandener Bebauung und möglicher weiterer Bebaubarkeit sehr unterschiedlich zu bewerten.

Die zum Gewerbebetrieb am Nieder-Erlenbacher Weg gehörenden Flurstücke zerfallen durch den Fußweg auf dem Flurstück 338/1 optisch in zwei Teile: einen westlichen, bebauten Abschnitt und einen östlichen, fast unbebauten und als Grünflächen erhaltenen Abschnitt.

#### **4.4 Grünflächen**

Die Grundstücksfreiflächen am Beudeweg sind überwiegend als Hausgärten angelegt und umfangreich mit Bäumen und Sträuchern begrünt.

Die zwischen den privaten Grünflächen und dem Nieder-Erlenbacher Weg gelegenen Grünflächen werden als Pferdeweide, Grabelandflächen und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 79 und 3.519 qm.

#### **4.5 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Völbeler Straße an die anderen Stadtgebiete und an die angrenzenden Gemeinden Nieder-Eschbach und Bad Völbel angebunden.

Das Baugebiet wird als Abschluss der angrenzenden Ortsrandbebauung über die von der Völbeler Straße und dem Beudeweg abzweigenden Querstraßen an den Ortskern angeschlossen. Der Beudeweg hat den Charakter einer ruhigen Wohnstraße. Der lockeren Bebauung entsprechend ist das Verkehrsaufkommen gering, insbesondere im schmaleren östlichen Abschnitt des Beudeweges. Jenseits des den Bebauungsplan begrenzenden Weges Flurstück 228 findet der Beudeweg seine Fortsetzung nur noch in dem landwirtschaftlichen Weg, Fuß- und Radweg.

## **5.0 Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist ein wesentliches Ziel der Planung, den besonderen Gebietscharakter der Wohnbebauung in den Randbereichen Ober-Erlenbachs zu erhalten und zu fördern. Die im Bestand vorhandene Wohnbebauung soll deshalb auch in der Planung erhalten und weiterentwickelt werden.

Der bestehenden Nutzung am Beudeweg entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung auch für die auf den jetzigen Grünflächen geplante Neubebauung als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ein wichtiger Schritt zur Erreichung des Planungszieles ist die Beseitigung des Konfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe. Für die Nachbarschaft des bestehenden Gewerbebetriebes und für dessen Nachfolge wird eine reine Wohnnutzung festgesetzt. Die Verträglichkeit des Betriebes mit der geplanten Wohnnutzung für den Übergangszeitraum von unbestimmter Dauer wird durch ein Schallschutzgutachten belegt (siehe 7.6 Immissionen).

Der im Flächennutzungsplan noch als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereich entlang der Vilbeler Straße wird als Wohnbaufläche (WA) festgesetzt. Damit sollen z. B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zur Aufrechterhaltung der ortskerntypischen Struktur nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Wegen des Verkehrs auf der Vilbeler Straße werden bei Baumaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich.

#### **5.1.1 Anzahl der Wohneinheiten**

Ein weiterer Beitrag zur Realisierung der geplanten ruhigen Wohnnutzung ist die Begrenzung der Wohneinheiten bei der Neubebauung.

Im Blockinnenbereich wird die Anzahl der Wohneinheiten für jedes freistehende Einzelhaus auf zwei begrenzt, um die Störungen durch das PKW-Aufkommen sowohl für diesen Innenbereich selbst als auch für die vorgelagerte Reihenhausbebauung gering zu halten.

Die Eigenart der Reihenhäuser, wie sie hier verstanden wird, bedingt die Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Gebäude. Ein zusätzlicher Nachdruck wird dieser Zielsetzung auch dadurch verliehen, dass die durch diese Begrenzung nunmehr geringe Anzahl notwendiger Stellplätze vorgelagert wird vor die jeweils um eine ruhige Wohnstraße gruppierten Reihenhäuser.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Charakter der lockeren Wohnbebauung soll erhalten werden. Zugleich soll genügend Raum für eine angemessene Weiterentwicklung durch Ausbau- und Neubaumaßnahmen eingeräumt werden. Dieses soll insbesondere durch die folgenden Regelungen erreicht werden:

### **5.2.1 Grundstücksgröße**

Im Bereich der bestehenden Bebauung soll durch Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße der Tendenz einer Zerstückelung in kleinere Baugrundstücke entgegengewirkt werden. Die Grundstücksgröße ist in Verbindung mit der Grundflächenzahl, den Baugrenzen, der offenen Bauweise und den Höhenfestsetzungen ein wesentlicher Faktor zur Definition und Erhaltung der Baukörpervolumen.

Im Bereich der heutigen Grabgärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Durch die Ausweisung kleiner Reihenhausbaugrundstücke ist es möglich, auch den Eigentümern kleinerer Einwurfslächen ein Baugrundstück zuzuteilen. Die im Blockinnenbereich zu den Gartenflächen am Beudeweg hin gelegenen Baugrundstücke

sind hingegen größer angelegt. So ist eine günstige Erschließung der Baugrundstücke möglich und die Verkehrsbelastung über die Grundstückszufahrten gering. Neben der ruhigen Wohnnutzung soll hier auch eine intensive Begrünung der Freiflächen als Fortsetzung der bestehenden alten Gartenflächen vorgenommen werden.

### **5.2.2 Grundflächenzahl / überbaubare Fläche und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bereich der bestehenden Bebauung am Beudeweg wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl entlang der Vilbeler Straße soll auf 0,3 begrenzt sein. Darüber hinaus werden bauliche Maßnahmen durch die Festlegung von straßenseitigen Baufluchten zur Erhaltung des Straßenbildes und gartenseitige Baufluchten zur Freihaltung des durch die Gärten gebildeten Grünzuges gelenkt.

Die Bebaubarkeit der neuen Baugrundstücke wird aus stadtgestalterischen Gründen und zur Vermeidung möglicher Konflikte durch die relativ hohe Ausnutzung der kleineren Reihenhausgrundstücke über die Baugrenzen und die Festlegung einer maximal überbaubaren Grundfläche der Gebäude geregelt.

### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse/Traufhöhe**

Dem Bestand entsprechend werden für die Bebauung am Beudeweg und an der Vilbeler Straße zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe dient zur Wahrung der gebietstypischen Gebäudehöhe.

Im Bereich der Neubebauung werden aus stadtgestalterischen Gründen zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um trotz der teilweise relativ engen Bebauung eine einheitliche Struktur zu erhalten. Die Vorgaben zur Höhengestaltung werden noch durch Festlegungen der Sockelhöhe und Drempeelhöhe in einer Gestaltungssatzung ergänzt. Die Höhen der den Ortsrand abschließenden Neubebauung sollen geringfügig unter der des Bestandes liegen. Den baulichen Abschluss bilden die vorgelagerten eingeschossigen Garagengrundstücke.

## **5.3 Bauweise**

Entsprechend der freistehenden Einzelhausbebauung wird im Bereich der bestehenden Wohnbebauung und bei der im Blockinnenbereich geplanten Einzelhausbebauung offene Bauweise festgesetzt.

Auf den für die Reihenhausbebauung vorgesehenen Neubaugrundstücken wird entsprechend eine abweichende Bauweise festgesetzt.

## **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Garagen und Stellplätze für die Reihenhausbebauung sind den Wohngebäuden vorgelagert. Dadurch sollen die ruhigen Wohnstraßen weitestgehend von Verkehr freigehalten und als Spielstraßen und Gemeinschaftsflächen genutzt werden können. Die Kleinteiligkeit der Baukörper bildet außerdem gestalterisch einen angenehmen Abschluss der Bebauung und einen Übergang zur freien Landschaft hin.

## **5.5 Verkehr**

Der Nieder-Erlenbacher Weg, heute ein landwirtschaftlicher Weg, soll als Haupteerschließung für das Neubaugebiet ausgebaut werden. Stichstraßen zweigen jeweils zu den einzelnen Hausgruppen ab. Diese Grundstruktur ist ausbaufähig, da sie auch eventuelle spätere Erweiterungen des Baugebietes in südlicher Richtung möglich macht.

Die Straßen werden auf eine lichte Breite von 6 Metern als beruhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut. Die Stichstraßen werden, bis auf die Erschließung der beiden Einzelhaus-

grundstücke sowie Andienung, Post und Müllabfuhr, fast völlig von Verkehr freigehalten, da die Garagen und Stellplätze für die Reihenhäuser vor den Einfahrten an die Wohnstraßen angeordnet sind.

In der Einmündung des Nieder-Erlenbacher Weges wird das Straßenraumprofil auf 7,50 m aufgeweitet, um das Einbiegen aus der Vilbeler Straße in den Nieder-Erlenbacher Weg zu erleichtern. Diese Maßnahme wird auch durch das Vorspringen der bestehenden Eckbebauung vor die im daran anschließende geplante Bauflucht erforderlich.

Der Ausbau des Nieder-Erlenbacher Weges zu einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche dient der Erschließung des Wohngebietes für PKW, Fußgänger und Radfahrer sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Eine Mitnutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge soll aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen werden. Durch die Umwandlung der nördlich des Nieder-Erlenbacher Weges gelegenen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland ist die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen über den Nieder-Erlenbacher Weg nicht mehr erforderlich. Deren Erreichbarkeit bleibt weiterhin gesichert über ein ausreichendes Netz an landwirtschaftlichen Wegen. Die Haupteerschließung dieser Flächen soll von Süden her über die landwirtschaftlichen Wege auf den Flurstücken 407 und 383/1 erfolgen, welche hierfür ausgebaut werden. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Anfahrbarkeit von Norden her über den Beudeweg wird geprüft.

## **5.6 Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Planung sieht in einem Teil des Geltungsbereiches die Bebauung derzeit unbebauter landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Freiflächen mit teilweise ökologisch bedeutsamem Obstbaumbestand vor. Es liegt damit nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein Eingriff vor, der gemäß § 1 a (2) und (3) BauGB ausgeglichen wird. Die Abwägung sämtlicher umweltschützender Belange wird in einem ausführlichen landschaftspflegerischen Beitrag ausführlich erläutert. Der Bebauungsplan nimmt auf dieser Grundlage entsprechende Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen - wie Pflanzgebote, wasserdurchlässige Befestigungen etc. - auf. Auch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche einschließlich Spielplatz mit naturnaher, standortgerechter Bepflanzung und einem Pflanzgebot für Bäume geht als Ausgleichsmaßnahme mit in die Bilanzierung ein.

Den privaten Grünflächen innerhalb der bestehenden Bebauung kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung zur Durchgrünung des Gebietes zu. Im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe soll auf der rechtlichen Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25 BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand in seiner charakteristischen Gehölzzusammensetzung erhalten werden.

## **5.7 Gestaltung baulicher Anlagen**

Der vorhandene Gebietscharakter soll durch gestalterische Festsetzungen erhalten werden. Die Gestaltung der Neubebauung soll diesen Gebietscharakter weitgehend aufgreifen und zugleich ihrer besonderen Bedeutung als Ortsrandbebauung gerecht werden. Die bauliche Gestaltung wird daher in einer Satzung gemäß § 87 HBO geregelt.

## **6.0 Bodenordnende Maßnahmen**

In dem unbebauten Bereich ist zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele ein Umliegevungsverfahren notwendig. Die Anordnung des Umliegevungsverfahrens gemäß § 46 in Verbindung mit § 45 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.1999 beschlossen.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Heilquellen- und Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 liegt weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Der Geltungsbereich ist bereits weitgehend bebaut und mit Wasserleitungen erschlossen. Die zusätzlich geplanten Häuser (46 WE) stellen eine unwesentliche Erweiterung der Bebauung und des Versorgungsnetzes dar. Die von der Vilbeler Straße herangeführte Wasserhauptleitung wird zur Versorgungssicherheit, zur ausreichenden Kapazität von Feuerlöschhydranten und insbesondere aus hygienischen Gründen einen Ringschluss zum Beudeweg erhalten. Die Löschwasserversorgung muss vom Nieder-Erlenbacher Weg her erfolgen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist durch ausreichend dimensionierte Hauptversorgungsleitungen mit Anschluss an den Hochbehälter Hardtwald (Wasserspiegelhöhe rd. 210 m ü.N.N.) sichergestellt. Der Versorgungsdruck liegt bei rd. 6,5 bar.

### **7.3 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerungsart im betreffenden Bebauungsplangebiet entspricht dem Mischwassersystem. Das Gebiet ist derzeit für die geplante Bebauung nicht vollständig mit Kanalisation erschlossen. Ein vorhandener Mischwasser-Hauptsammler – DN 1700 – befindet sich im Beudeweg, ein Mischwasser-Hauptsammler – DN 1000 – in der Vilbeler Straße.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Sammler ist in der vorhandenen Kanalnetzberechnung von 1998 für den Stadtteil Ober-Erlenbach dokumentiert. Das geplante Gebiet ist nicht mit eingerechnet. Die bestehenden Kanäle, die für den Anschluss des Baugebietes in Frage kommen, werden als ausreichend dimensioniert eingeschätzt. Im Zuge der Entwässerungsplanung des Baugebietes wird eine hydraulische Berechnung des betroffenen Kanalsystems erfolgen und eine eventuell notwendige Erneuerung der nicht ausreichend dimensionierten Kanäle in die Erschließungsmaßnahme einbezogen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal.

### **7.4 Altlasten**

In den Katastern (Altablagerungen/-Standorte) sind keine Einträge vorhanden.

Bei dem vorhandenen Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Maschinenbaubetrieb. Diese gelten als umweltrelevant, da im Produktionsprozess in der Regel mit Stoffen umgegangen wird, die ein hohes Gefährdungspotenzial haben (z.B. Entfernungsmittel, Reiniger, Hilfsmittel etc.) Aufgrund dessen sind Boden- und Grundwasserbelastungen bei diesen Standorten regelmäßig zu finden.

Vor einer Bebauung des z. Z. gewerblich genutzten Grundstücksbereiches (einschließlich der direkt gewerblich genutzten Nebenflächen z. B. zur Betriebsmittellagerung) sind diese Flächen umwelttechnisch zu untersuchen und hinsichtlich der geplanten Nutzung zu bewerten.

Der Bereich des zukünftigen Spielplatzes ist auf die Eignung des Bodens für die geplante Nutzung gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. -VO und den städtischen Kriterien zu prüfen. Bei Nutzung von externem Boden ist zu gewährleisten, dass dieser nachweislich unbelastet im o.g. Sinne ist.

## 7.5 Oberirdische Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Der nördlich des Geltungsbereiches gelegene Ortsteil bis hin zum Beudeweg als Grenze liegt im Hochwasserabflussgebiet des Erlenbachs.

Die bebauten Grundstück Beudeweg 9 – 21 liegen in einem als Überschwemmungsgebiet gemäß § 69 Hessisches Wassergesetz ausgewiesenen Bereich (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.12.96 S. 4325). In Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 71 HWG die Ausweisung neuer Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig. Soweit es sich dabei um die Erreichung oder Erweiterung baulicher Anlagen handelt, kann gemäß § 71 (1) HWG unter bestimmten Umständen (unbillige Härte, Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen) durch die Untere Wasserbehörde in Bad Homburg eine Befreiung von den Verboten des § 70 WG erteilt werden.

## 7.6 Immissionen

Derzeit gehen noch Lärmbelastungen von der west-südwestlich verlaufenden Bundesautobahn A5 und der Vilbeler Straße (L 3008) aus. Nach Fertigstellung der Lärmschutzwälle an der A5 sowie der geplanten Ortsumgehung im Zuge der L 3205 wird der Lärmpegel aber stark abnehmen.

Die von dem Betrieb der Firma Alfred Petith Sondermaschinenbau GmbH ausgehenden Immissionen wurden hinsichtlich eines evtl. übergangsweisen Nebeneinanders von Gewerbe und Reinem Wohnen eingehend untersucht.

Die betriebliche Arbeitszeit liegt zwischen 7 – 17 Uhr. Bei Beibehaltung der derzeitigen Betriebsweise der Firma sind keine Geräuschimmissionen während der Tageszeit zu erwarten, die im Sinne des BImSchG als „schädliche Umwelteinwirkungen“ einzustufen sind. Die Geräuschabstrahlung über die Gebäudefassade führen nicht zum Erreichen bzw. Überschreiten der Immissionsrichtwerte für Reines Wohnen. Die Entlüftung der Produktionshalle erfolgt über eine Abluftanlage. Durch Betriebstätigkeiten auf der Freifläche treten jedoch zeitweilig beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen auf. Im Hinblick auf die geringe Häufigkeit ihres Auftretens während des Tageszeitverlaufes liegen die Teil-Beurteilungspegel jedoch unterhalb des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) für Reine Wohngebiete.

Die in ihrer Summe grenzwertigen Ergebnisse sollen durch kleine Veränderungen wie das Verlegen des Altmetalcontainers vor die Südwestfassade des Gebäudes und die Errichtung einer Grundstückseinfriedung als Schallschutzwand gemäß dem Gutachten der GSA verbessert werden.

## 8.0 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 56 vom 18.07.2000 ist in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden und wird der Begründung beigelegt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe gemäß § 5 (1) HENatG verbunden, da zumindest auf der derzeit noch unbebauten Fläche erhebliche (deutlich spürbare negative Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushalts) und nachhaltige (strukturelle Veränderungen mit der Wirkungszeit von mehr als 5 Jahren) Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auf der Grundlage der Analyse des Ist-Zustandes und der durch die baulichen Veränderungen zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden folgende Planungsziele formuliert, um die Eingriffswirkungen zu minimieren bzw. gemäß § 1a (2) und (3) BauGB zu kompensieren:

- Der vorhandene Gehölzbestand auf den privaten Grünflächen am Beudeweg wird erhalten, da er der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Sicherung des lokalen Klimas dient.

- Die Anlage eines Kinderspielplatzes dient der Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen in einem unterversorgten Bereich. Der Spielplatz wird mit standortgerechten Straucharten eingegrünt und mit vier großkronigen Laubbäumen überstellt.
- Entlang des Nieder-Erlenbacher Weges werden zusätzlich sieben großkronige Laubbäume zur Einbindung des Baugebietes angepflanzt.
- Mit Ausnahme von Terrassen dürfen sonstige Befestigungen nur mit versickerungsfähigen Belägen erfolgen.
- Für das anfallende Dachflächenwasser werden auf dem Grundstück Zisternen mit einem Volumen von 20 - 30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche gefordert.

Da es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, den Eingriff gänzlich zu kompensieren, werden in dem betroffenen Landschaftsraum „externe Maßnahmen“ erforderlich, um den Eingriff auszugleichen. Südlich des Eingriffsbereiches in der Flur 10 „Links der Frankfurter Straße“ liegen Flächen, die aufgrund des räumlichen Bezuges und der an sie angrenzenden Nutzungen für eine Kompensation geeignet sind. Auf ihnen werden Streuobstwiesen neu angelegt.

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden. Dies ist die Voraussetzung dafür, dass auf der Grundlage der „Satzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c Baugesetzbuch“ die Kosten für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen von den Grundstückseigentümern eingefordert werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 sind die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erstens die neuen Baugrundstücke (Eingriffsflächen E1) und zweitens die Flächen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Eingriffsflächen E2). Den unterschiedlichen Eingriffsflächen müssen die Ausgleichsflächen differenziert zugeordnet werden. Entsprechend dem Verhältnis dieser beiden Flächen zueinander werden die jeweiligen Eingriffsflächen den Ausgleichsflächen A1 und A2 zugeordnet. Auf den anderen Grundstücken liegt entweder kein Eingriff nach HENatG vor, da sie bereits bebaut bzw. versiegt sind, oder es ist gemäß § 1a(3) kein Ausgleich erforderlich.

Bad Homburg v.d.Höhe, 20.8.2001

R. Wolters  
Oberbürgermeister

J. Hölz  
Fachbereichsleiter