

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 „Erweiterte Innenstadt“  
- 1. Änderung

## BEGRÜNDUNG



## Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2.0	Geltungsbereich.....	3
3.0	Rechtsgrundlagen.....	4
4.0	Übergeordnete Planungen.....	4
5.0	Bestandssituation.....	5
5.1	Städtebauliche Situation.....	5
5.2	Stadtökologische Situation.....	5
5.3	Verkehrerschließung.....	5
5.3.1	Individualverkehr.....	5
5.3.2	Ruhender Verkehr.....	6
5.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	6
5.4	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur).....	6
5.5	Altlasten.....	6
6.0	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Bauweise.....	7
6.4	Verkehrsflächen	7
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
6.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	8
7.0	Begründung der Festsetzungen nach Landesrecht	8
7.1	Festsetzungen über die Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gem. Hessischer Bauordnung (HBO)	8
7.2	Festsetzungen über die Verwendung von Niederschlagswasser gem. Hessischem Wassergesetz (HWG)	9
7.3	Festsetzung über die Art der anzupflanzenden Bäume entlang der Philipp-Reis-Straße	9
8.0	Hinweise und Empfehlungen	9
9.0	Prognose des Umweltzustandes nach Realisierung des Vorhabens	9
10.0	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
11.0	Flächenbilanz.....	11
12.0	Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	11

## 1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Die in den 60er Jahren errichteten Wohngebäude nördlich der Philipp-Reis-Straße (Nr. 2, 4, 6, 8 und 10) - Eigentümer ist die Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - sind stark renovierungsbedürftig. Die Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Nassauische Heimstätte strebt deshalb eine Neubebauung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse an. Geplant sind dabei max. 4 nebeneinander liegende, 3-geschossige Wohngebäude, die von der Straße zurückgesetzt, nach Süden hin Außenwohnbereiche in Form von Balkonen und privaten Gartenbereichen ermöglichen sollen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ von 1987 nur eine Bebauung zulässt, die sich eng an den Grenzen der Bestandsgebäude orientiert, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg am 26.01.2006 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches zu ermöglichen. Im Aufstellungsbeschluss wurde von einem Plangeltungsbereich unter Einbeziehung der Philipp-Reis-Straße sowie der südlich angrenzenden Grundstücke (Philipp-Reis-Straße 1 – 29) ausgegangen.

Für die städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereiches besteht derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Die zum Hessenring orientierte Wohnbebauung ist zwar mit einer Lärmproblematik behaftet, jedoch befinden sich diese Gebäude insgesamt in einem guten baulichen Zustand, so dass hier kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen zu erwarten sind.

Da demgegenüber für die Gebäude Philipp-Reis-Straße 2 – 10 ein dringender Regelungsbedarf besteht, wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf diese Grundstücke sowie auf das Flurstück 27/3 und die südlich angrenzende Philipp-Reis-Straße begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich integrierte Neubebauung auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken geschaffen werden.

## 2.0 Geltungsbereich

Das ca. 5.365 qm große Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes, nördlich des Hessenrings, zwischen Louisenstraße und der südlichen Bebauung der Philipp-Reis-Straße, in der Gemarkung Gonzenheim, Flur 14.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nord-Westen durch die Flurstücke 24/4 und 544/26,
- Im Südwesten durch die Flurstücke 27/1, 781/35, 35/3, 35/2 und 43/9,
- im Süden durch die Straße Am Hohlebrunnen,
- im Osten durch das Flurstück 42/18,
- im Nordosten durch die Flurstücke 821/1, 29/7, 31/7 und 39/4,

Es beinhaltet die folgenden Parzellen der Gemarkung Gonzenheim, Flur 14:

Flurst. Nrn. 29/6, 31/11, 33/5, 40/5, 40/4 sowie die Straßenparzellen 27/3, 31/9, 31/10, 31/12, 31/13, 31/14 und 31/15 tlw..

### 3.0 Rechtsgrundlagen

Durch den Bebauungsplan wird im Plangeltungsbereich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Zusätzlich werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter.

Da durch die vorgenannten Gründe der Anwendung des § 13 BauGB nichts im Wege steht, erfolgt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung nach den Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90)
- **Hessische Bauordnung** (HBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) – **Bundesnaturschutzgesetz**
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO)
- **Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe**

### 4.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich Bestand“ ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein-Main ist die Fläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

Dementsprechend wurde die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe vom 28. November 1985 im Heilquellenschutzgebiet, Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen.

## **5.0 Bestandssituation**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Es handelt sich dabei um vier 3-geschossige Gebäude mit Satteldach, die z.T. stark renovierungsbedürftig sind und nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen.

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich weitere 2-geschossige Wohngebäude, die nur teilweise Renovierungsbedarf aufweisen. Die größtenteils 3-geschossige Bebauung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke, die durch einen Geländeversprung um einige Meter höher liegt, ist zur Louisenstraße hin orientiert.

### **5.2 Stadtökologische Situation (s. Bestandsplan)**

Im aktuellen Zustand wird das Plangebiet vorwiegend von den an der Philipp-Reis-Straße gelegenen Baukörpern und den dahinter angeordneten Grünflächen geprägt. Bei letzteren handelt es sich um intensiv gepflegte Hausgärten mit häufig gemähten Scherrasen und vorwiegend nicht-heimischem Gehölzbestand. Auffälligere Einzelbäume sind eine Conifere und eine großkronige Kirsche auf Parzelle 31/11 sowie eine Birke und zwei Nadelbäume auf Parzelle 40/5. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine teilweise versiegelte Stellplatzfläche mit anschließender ruderaler Wiese. Die fußläufige Erschließung der Wohngebäude erfolgt über versiegelte Wegeflächen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

#### **5.3.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird über die Philipp-Reis-Straße, die im Süden des Plangebietes verläuft erschlossen. Da die Philipp-Reis-Straße westlich des Plangebietes einen Geländeversprung aufweist, ist sie ausschließlich im Osten an die Straße Am Hohlebrunnen angebunden, die wiederum in den Hessenring einmündet. Allerdings besteht eine fußläufige Verbindung zum nordwestlichen Teil der Philipp-Reis-Straße, welche im Norden in die Louisenstraße mündet. Zusätzlich führt ein Fußweg von der westlichen Philipp-Reis-Straße nach Südwesten zu einem den Hessenring begleitenden Fußweg, der das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet.

Da das Plangebiet bereits mit Wohngebäuden bebaut ist und sich die Zahl der Wohneinheiten nur unwesentlich verändern wird, ist davon auszugehen, dass kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen wird und somit die angrenzenden Straßen in der Lage sind, die Verkehrsbelastung aufzunehmen.

### 5.3.2 Ruhender Verkehr

Die Baugrundstücke Philipp-Reis-Straße 2 - 10 und auch 1 - 9 verfügen derzeit über keinerlei private Stellplätze. Die Anwohner nutzen den öffentlichen Verkehrsraum zum Parken. Dieser Abschnitt der Philipp-Reis-Straße liegt in der Parkzone Ost des bewirtschafteten Parkraums der Bad Homburger Innenstadt. Hier gilt ein Bewohnerparkvorrecht.

### 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im Erschließungsbereich der Bushaltestelle „Europakreisel“ an der Louisenstraße. Hier verlaufen die Stadtbuslinien zwischen dem Stadtzentrum und den östlichen Stadtteilen bzw. Stadtbezirken. Es besteht dadurch eine Verbindung zur S-Bahnstation (S 5) am Bahnhof sowie mit der U-Bahnstation in Gonzenheim (Endhaltestelle der U2). Der Bahnhof (S-Bahn und zentraler Busbahnhof) sowie die Bushaltestelle am Rathaus liegen in fußläufiger Entfernung.

### 5.4 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes bzw. um ein bereits bebautes Gebiet, dessen Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich ausgeweitet wird. Das bedeutet, dass die vorhandenen Anlagen für die Ver- und Entsorgung ausreichen.

### 5.5 Altlasten

Im Altflächenkataster der Stadt Bad Homburg ist im Bereich des Plangebietes eine Ablagerungsstelle unbekannter Art dargestellt. Mit Beginn des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung wurde eine orientierende, umwelttechnische Untersuchung von Altablagern durchgeföhrt, durch die geklärt werden sollte, inwieweit eine Beeinträchtigung der oberflächennahen Bodenschichten im Hinblick auf die Nutzungskategorie „Wohngebiet“ vorliegt. In dieser Untersuchung wird hierzu die nachfolgende Gesamtdarstellung abgegeben.

Zitat:

*„Hinweise auf eine Ablagerung hausmüllähnlicher Bestandteile ergaben sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht. Beeinträchtigungen durch leichtflüchtige Schadstoffe, wie z.B. Deponiegase und leichtflüchtige aromatische/halogenierte Schadstoffe ließen sich aus den Ergebnissen der Feld- und Laborarbeiten ebenfalls nicht ableiten.*

*Bei den flächig verteilten Bohrungen fanden sich mehrfach im Oberboden Schlacke- und Kohlereste. Im Zuge der durchgeföhrt Oberbodenuntersuchungen gemäß BbodSchV wurden keine Prüfwertüberschreitungen für die untersuchten Schadstoffparameter (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel., Quecksilber, Cyanide, Benzo(a)pyren), Nutzungsszenario „Wohngebiete“ festgestellt.*

*Auf Grund erhöhter PAK- und Schwermetallgehalte sind abfallrechtlich die Auffüllungsmaterialien, die zwanglos auf die Schlacke- und Aschereste zurückgeführt werden können, in die Zuordnungsklassen Z 2 bzw. Z 1.1 gemäß TR LAGA Boden einzustufen.*

*Für den Untersuchungsbereich ergeben sich unter umwelt- bzw. altlastenrechtlichen Aspekten derzeit keine weiteren Maßnahmen.“<sup>1</sup>*

## **6.0 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet im Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Um ein für die Wohnnutzung störungsfreies Quartier zu bewahren, werden die laut BauNVO § 3 (3) nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die der Maßstäblichkeit der näheren Umgebung entspricht.

Die überbaubare Fläche ist so ausgerichtet, dass eine straßenbegleitende Bebauung vorgegeben wird. Innerhalb dieser Fläche wird die Gliederung der Bebauung über die Bauweise geregelt. Über die höchstzulässige GRZ von 0,3 hinaus sind Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,9 orientiert sich an der Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen sowie der festgesetzten GRZ von 0,3.

### **6.3 Bauweise**

In dem als „Reines Wohngebiet“ festgesetzten Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Dies entspricht der Bauweise in der näheren Umgebung.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Philipp-Reis-Straße ist ausreichend bemessen, um die Erschließung der angrenzenden Baugebiete auch in Zukunft zu sichern. Sie wird in ihren vorhandenen Abmessungen im Bereich des geänderten Bebauungsplanes festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Orientierende umwelttechnische Untersuchung von Altablagerungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ SakostaCAU GmbH, Niederlassung Frankfurt, Dreieich, 31.10.2006

Bei einer Neubebauung der im Planbereich liegenden Grundstücke sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Erschließung dieser Stellplätze sowie die nach Süden orientierten Wohnräume erfordern ggf. eine Verlagerung der heute auf der nördlichen Fahrbahnseite eingerichteten öffentlichen Parkplätze auf die Südseite der Fahrbahn. Es liegt im Interesse der Anwohner der südlich angrenzenden Grundstücke, hier wieder Bewohnerparkplätze vorzufinden.

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sind pro Einfamilienhaus 2 Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen fordert die Stellplatzsatzung 1,5 Stellplätze pro Wohnung.

### **6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die rückwärtigen Gartenbereiche vor Lärm zu schützen, wird die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf die überbaubare Fläche sowie auf die dafür vorgesehenen Flächen zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenverkehrsfläche beschränkt.

### **6.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Im Plan sind als zu erhaltende Bäume ein großkroniger Kirschbaum und eine Birke festgesetzt, da diese auch weiterhin ihren bisherigen Beitrag zur Strukturierung der Hausgärten, Aufwertung des Wohnumfeldes und positiven Beeinflussung des Lokalklimas leisten sollen.

### **7.0 Festsetzungen nach Landesrecht**

#### **7.1 Gestaltung und Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gem. Hessischer Bauordnung (HBO)**

##### Dachgestaltung

Mit den Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten wird die städtebauliche Integration einer Neubebauung in die nähere Umgebung gewährleistet. Die Blockrandbebauung entlang Louisenstraße, Am Hohlebrunnen und Hessenring wird durch geneigte Dächer, überwiegend Satteldächer, geprägt. Die Lage im Blockinnenbereich lässt es zu, dass im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 auch weitere Dachformen, wie Flach- und Pultdächer Verwendung finden können.

Im bisher rechtskräftigen Plan wird hierzu eine eher unbestimmte Regelung getroffen. Dort heißt es, dass sich die Gebäude, insbesondere in der Dachform, der Eigenart der näheren Umgebung anzupassen haben.



### Begrünung der Grundstücke einschließlich Tiefgaragendecken

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu 70 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, wobei 20 % dieser Flächen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten zu bepflanzen sind. Auch Tiefgaragendecken, die nicht für Stellplätze und Zugänge genutzt werden, sind zu begrünen. Die Festsetzungen sollen zur Gestaltung bzw. Durchgrünung des Plangebietes beitragen und damit eine Aufwertung des Wohnumfeldes bewirken. Sie tragen zusätzlich zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes bei.

### Befestigung der Grundstücksfreiflächen und privaten Stellplätze

Um die Eingriffe in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist eine Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

## **7.2 Festsetzungen über die Verwendung von Niederschlagswasser gem. Hessischem Wassergesetz (HWG)**

Um die Kanalisation zu entlasten sowie zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt soll das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser gesammelt werden. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf ist zeitverzögert in die Kanalisation zu leiten.

## **7.3 Festsetzung über die Art der anzupflanzenden Bäume entlang der Philipp-Reis-Straße**

Zur gestalterischen Aufwertung der Verkehrsfläche und des Wohnumfeldes sind die entlang der Philipp-Reis-Straße gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe geforderten Baumpflanzungen ausschließlich mit einer heimischen Art der Pflanzliste 1 auszuführen.

## **8.0 Hinweise und Empfehlungen**

Um der Forderung der Denkmalschutzbehörde Abtg. Archäologie gerecht zu werden, wird ein Verhaltenshinweis bei möglichen Bodenfinden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9.0 Prognose des Umweltzustandes nach Realisierung des Vorhabens**

Bei vollständiger Ausschöpfung der im Plan festgesetzten Ausnutzung können im Vergleich zum bisherigen Zustand auf den privaten Grundstücken 329 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut werden. Gleichzeitig wird im gesamten Geltungsbereich eine zusätzliche Versiegelung von 34 m<sup>2</sup> sowie eine Befestigung mit wassergebundenen Decken von 301 m<sup>2</sup> ermöglicht. Für die bestehenden Hausgärten bedeutet dies insgesamt einen Verlust von 1.257 m<sup>2</sup>, wobei jedoch zusätzlich 783 m<sup>2</sup> als Tiefgaragendecken zu begrünen sind.

Auf den Boden- und Wasserhaushalt wird sich die Umsetzung der Planung durch den Verlust von ca. 1.146 m<sup>2</sup> bisher unbefestigter, versickerungsfähiger Bodenoberflächen

auswirken. Durch die Festsetzung der Versickerung des Dachflächenwassers kann diesen Eingriff nur teilweise kompensiert werden.

Der Verlust von klimatisch wirksamen Grünflächen wird etwa 500 m<sup>2</sup> betragen und sich nicht spürbar auf das Lokalklima auswirken. Positive Auswirkungen auf das Klima sind von den Bäumen an der Philipp-Reis-Straße, die gemäß Stellplatzsatzung bei der Anlage von Stellplätzen zu pflanzen sind zu erwarten.

Durch die als Verkehrsfläche festgesetzte ruderale Wiese mit einer Größe von 95 m<sup>2</sup> und die oben quantifizierte Verminderung des Grünflächenanteils wird es für die ortsgelundene Flora und Fauna zu einer Reduzierung des Lebensraumes um ca. 600 m<sup>2</sup> kommen, die auch durch die anzupflanzenden Bäume nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

Für Stadtbild und Erholungsfunktion und damit auch für das Schutzgut Mensch bedeutet der Verlust von Freiflächen eine geringfügige Verschlechterung der bisherigen Situation. Im Gegensatz dazu wird es durch die gemäß Stellplatzsatzung an der Philipp-Reis-Straße anzupflanzenden Bäume zu einer merklichen Aufwertung des Straßenraumes und Wohnumfeldes kommen.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

## **10.0 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Mit den im Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen – Versickerung / Verwendung des Niederschlagswassers, Begrünung der Tiefgaragendecken und Freiflächen, wasserdurchlässige Befestigung von Flächen – werden die innerhalb des Plangebiets möglichen Kompensationsmaßnahmen im Wesentlichen ausgeschöpft. Insgesamt kann der zu erwartende Eingriff, ermittelt gemäß Kompensationsverordnung (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Pkt. 12.0), nicht vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden. Es entsteht ein geringes Defizit von 6.000 Biotopwertpunkten, das durch folgende vorauslaufende Maßnahme, die im Herbst 2004 ausgeführt wurde, ausgeglichen wird:

Anlage einer Wildobstwiese auf dem 1.943 m<sup>2</sup> großen städtischen Flurstück Nr. 35/1, Flur 11, Gemarkung Ober-Erlenbach.

Mit dieser Maßnahme wurde eine Aufwertung von insgesamt 19.430 Biotopwertpunkten erzielt. Dieser Fläche sind Ausgleichsdefizite aus den Bebauungsplänen Nr. 31 A „Wetterauerstraße / Rodheimer Weg“ und Nr. 116 „Nördlich des Rotlaufweges“ in Höhe von 3.400 bzw. 10.010 Biotopwertpunkten zugeordnet worden. Nach Abzug der o. a. 6.000 Punkte für den Bebauungsplan Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ 1. Änderung verbleibt ein Rest von 20 Biotopwertpunkten.

## 11.0 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>5.364 m<sup>2</sup></b>
<b>Reines Wohngebiet</b>	<b>3.916 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Flächen innerhalb der Baugrenzen (GRZ 0,3)	1.175 m <sup>2</sup>
Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen / § 19 (4) BauNVO (GRZ 0,2)	783 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Flächen	1.958 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>1.448 m<sup>2</sup></b>

## 12.0 Anlagen

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

- Bestandsplan Zustand / Biotoptypen
- Ausgleichsberechnung nach Kompensationsverordnung

Bad Homburg v.d.Höhe

---

Dezernat I  
Dr. Ursula Jungherr  
Oberbürgermeisterin

---

Fachbereich Stadtplanung  
Jürgen Hölz  
Fachbereichsleiter