



Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim

**Begründung**  
**zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139**  
**„Wohngebiet Rosenberg“**

Planstand: 24.10.2017

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth (Stadtplanerin AKH)

Dipl. Geogr. Holger Fischer (Stadtplaner AKH)

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Verfahren.....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
1.4	Übergeordnete Planungen .....	9
2	Inhalt und Festsetzungen .....	14
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
2.4	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	19
2.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	19
2.7	Schattenwurf .....	20
3	Verkehrerschließung.....	23
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	24
4.1	Eingriffsregelung .....	24
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	25
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	25
5	Belange des Artenschutzes .....	25
6	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	26
7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	27
8	Immissionsschutz.....	27
9	Denkmalschutz .....	29
10	Sonstige Infrastruktur.....	30
11	Kampfmittel.....	30
12	Bodenordnung .....	30
13	Städtebauliche Vorkalkulation .....	30

## Anlagen:

- Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 139 „Wohngebiet Rosenberg“, Stand: 02/2017
- Beratungsgesellschaft Natur dbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 139 „Wohngebiet Rosenberg“, Stand: Juli 2015
- R+T: Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Wielandstraße (Hofheim am Taunus), Stand: Januar 2013
- R+T: Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Wielandstraße (Hofheim am Taunus), Stellungnahme vom 27.02.2015
- R+T: Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Wielandstraße (Hofheim am Taunus), Ergänzende Stellungnahme vom 31.01.2017
- IAB: Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf eine geplante Wohnbebauung durch bestehende Tennisanlage mit Gaststätte – Am Rosenberg, Hofheim-Marxheim (Nummer A 69023d/4567), Stand: 19.04.2016
- IAB: Nachweis des Schall-Immissionsschutzes–Tiefgarage an Mehrfamilien-Wohnhäusern, Am Rosenberg, Hofheim (Nummer A 70038/4567), Stand: 10.11.2016

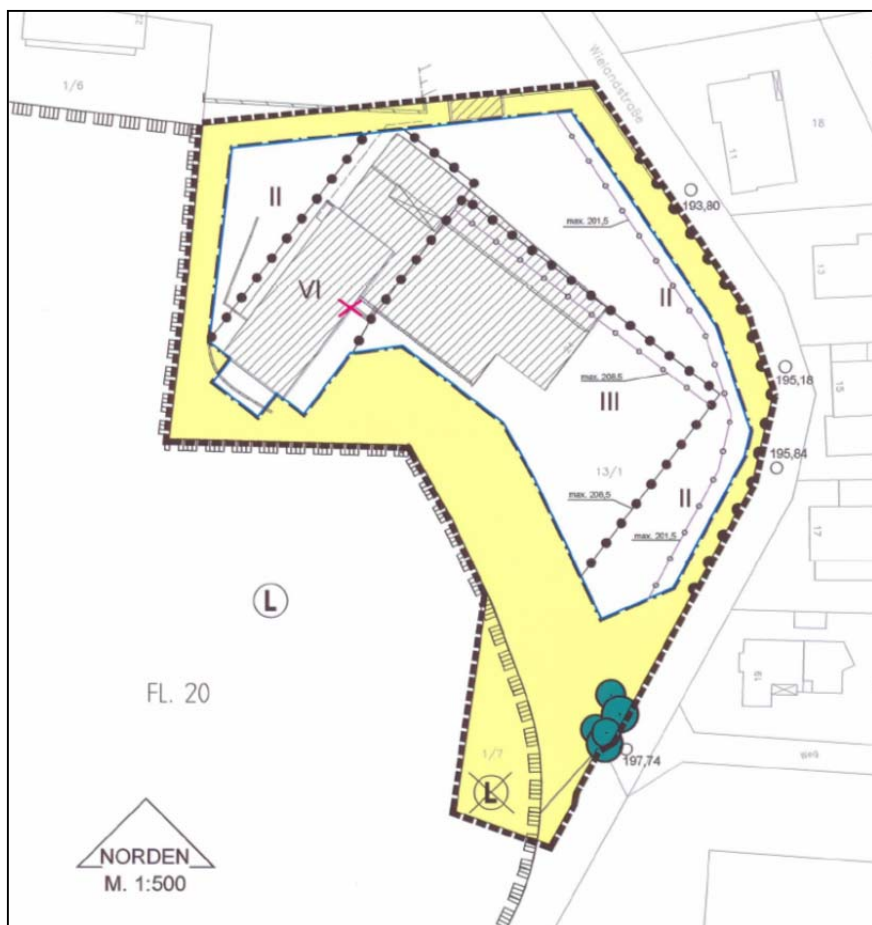
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Hofheim am Taunus als Mittelzentrum im Main-Taunus-Kreis stellt sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main dar. Die sich daraus ergebende Flächen- nachfrage soll entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung befriedigt werden. Hierzu bietet sich nun im Bereich des heutigen Standortes des Hotels Am Rosenberg mit Sitz in der Wielandstraße 24 eine entsprechende Möglichkeit.

Die Nutzung des heutigen Flurstückes 13/2, Flur 20, Gemarkung Marxheim (Wielandstraße 24) als Hotel geht zurück bis in die 1960er Jahre, als das heutige Gebäude (Baujahr 1964) mit derzeit rd. 70 Zimmern (110 Betten) errichtet wurde. Eine geplante Erweiterung des Hotelgebäudes auf bis zu 210 Zimmer wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Hotel Am Rosenberg“, der im Jahr 2005 als Satzung beschlossen wurde und das Plangebiet als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausweist, planungsrechtlich vorbereitet. Die in diesem Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche geht deutlich über den gebauten Bestand hinaus und würde demgemäß eine umfangreiche Erweiterung des Bestandsgebäudes bzw. eine Neubebauung sowohl in der Fläche als auch der Höhe – der Bebauungsplan „Hotel am Rosenberg“ setzt II bis VI-Vollgeschosse als zulässig fest – erlauben.

Bebauungsplan Nr. 127 „Hotel Am Rosenberg“ – Ausschnitt



Stadt Hofheim am Taunus

Von den durch den o.g. Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten und der damals angedachten Aufstockung des Hotels auf VI Geschosse wurde vom Eigentümer aufgrund geänderter Anforderungen an die Hotelzimmer und aus betrieblichen Gründen (Problematik von Bauarbeiten bei laufendem Hotelbetrieb) jedoch kein Gebrauch gemacht. Anstelle dessen wurde das Ziel einer Erweiterung des Hotels unter Einbeziehung einer direkt angrenzenden Waldfläche verfolgt. Dazu wurde 2008 der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 gefasst. Die Inanspruchnahme von Waldflächen fand jedoch keine Zustimmung der oberen Forstbehörde, das Bebauungsverfahren konnte nicht zum Abschluss gebracht werden. In der Folge wurde angesichts der absehbaren Aufgabe der Hotelnutzung eine Nachfolgenutzung als Wohngebiet weiter verfolgt. Nach ersten Gesprächen des Investors mit der Stadt Hofheim am Taunus bzgl. der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes wurde entschieden, ein Gutachterverfahren auszuschreiben. Grundlage hierfür bildet der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Wohngebiet am Rosenberg“ vom 26.03.2014: „(...)

*„2. Der Bebauungsplan Nr. 139 „Wohngebiet am Rosenberg“ ist mit dem Ziel aufzustellen, zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Nachnutzung ein Wohngebiet auszuweisen.*

*Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Vorgaben für eine aufgelockerte Bauform auf dem Grundstück unter Berücksichtigung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zu den umliegenden Baustrukturen der angrenzenden Wohngebiete geschaffen werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Geschossigkeiten und Höhen sind dementsprechend zu überarbeiten.*

*3. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 139 entspricht dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 127 und umfasst folgende Flurstücke in der Flur 20, Gemarkung Marxheim: Flst. 13/1 und 1/7<sup>1</sup>“.*

In dem Auslobungstext für das Gutachterverfahren, zu dem sechs Architekturbüros eingeladen wurden, wird bezüglich Veranlassung und Zweck des Verfahrens ausgeführt:

*„Anlass des Verfahrens war die Absicht, das Grundstück Wielandstraße 24 in Hofheim, Flur 20 Flurstück 13/1 und Flurstück 1/7, einer städtebaulich angemessenen Wohnnutzung zuzuführen. Grundlage hierfür bildete der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2014.*

*Der Standort sollte zu einem attraktiven Wohnquartier in direkter Waldrandnähe mit einem qualitätsvollen Wohnungsangebot entwickelt werden.*

*Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens sollte die bestmögliche städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption gefunden werden. Es sollte eine für das Grundstück angemessene Wohnfläche unter Berücksichtigung der Solitärlage und eines städtebaulich verträglichen Übergangs zu den umliegenden Baustrukturen der angrenzenden Wohngebiete entstehen. Die Konzeption sollte der Blicklage vom und auf das Quartier Rechnung tragen.“*

Das am 10.10.2014 begonnene und mit dem Endkolloquium am 23.01.2015 abgeschlossene Gutachterverfahren hat schließlich den Bauvorschlag von Zaeske&Partner BDA, Wiesbaden, als Siegerentwurf bestimmt. Demgemäß ist die Errichtung von sechs Wohngebäuden mit gegliederten Geschossigkeiten (II-IV Vollgeschosse) und max. 46 Wohnungen vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird

---

<sup>1</sup> Die genannten Flurstücke wurden zwischenzeitlich zu Flurstück 13/2 vereinigt.

in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt verfügen soll. Die Entscheidung für den Siegerentwurf wurde durch die Jury wie folgt begründet:

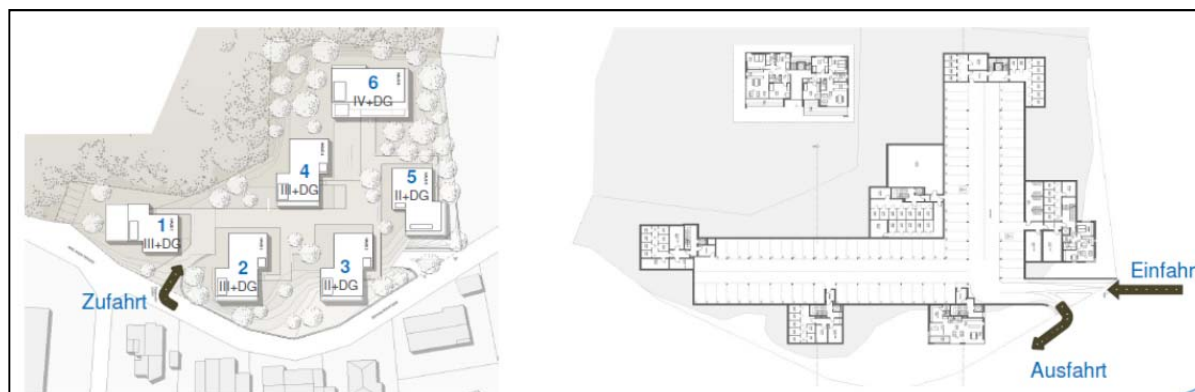
*„Das Gremium würdigte bei diesem Konzept die großzügig dimensionierten Freiräume und die angemessene Bebauungsdichte. Die Gebäude zeigen ein elegantes Erscheinungsbild. Die Grundrisse sind sehr präzise und detailliert ausgearbeitet. Es entstehen Wohnungen mit hohen räumlichen Qualitäten, die sehr geschickt auf die Besonderheiten der jeweiligen Situation reagieren und dies sowohl bei der innenräumlichen Organisation als auch bei den angebotenen Loggien. Der Entwurf bietet zwar die wenigsten Wohnungen aller eingereichten Beiträge an, doch sie entsprechen durchgängig nahezu allen Vermarktungskriterien des Auslobers.“*

*Das System der Tiefgarage ist sowohl baulich, als auch für die spätere Nutzung durchdacht und unter vertretbarem Aufwand umsetzbar - insbesondere in der geschickten Kombination mit den Gebäuden. Die Lage und Beschaffenheit der Tiefgaragenzufahrt wurde als sinnvoll und praktikabel bewertet. Die Tiefgaragenzufahrt sollte hinsichtlich erforderlicher Übersicht im Ausfahrtsbereich und der erforderlichen Wenderadien überprüft werden. Die im Untergeschoss vorgesehenen Flächen für eine zentrale Energieerzeugung stellen eine überzeugende Idee dar.*

*Aus Sicht einiger Jurymitglieder wurden die Lage und Anfahrbarkeit der Besucherstellplätze kritisch gesehen. Der Brandschutz bzw. Brandüberschlag im Bereich der verglasten Treppenhäuser ist zu überprüfen. Kritisch gesehen wurde die Höhenentwicklung beim Gebäude mit drei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss an der Wielandstraße. Positiv ist die geplante Erhaltung der Steinmauer entlang der Wielandstraße.*

*Insgesamt beeindruckt der Entwurf durch die bereits angesprochene detaillierte Ausarbeitung und hohe Freiraum- sowie Gestaltqualität seiner Architektur.“*

Siegerentwurf gemäß Gutachterverfahren



Zaeske&Partner BDA, Wiesbaden

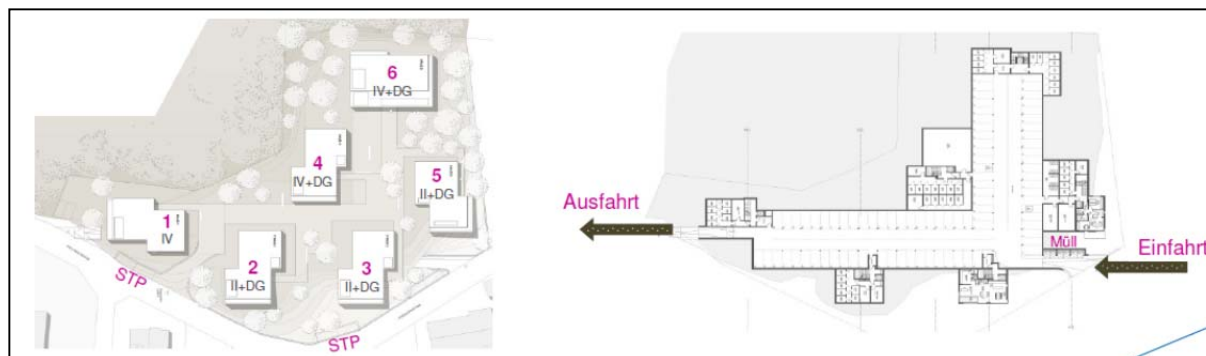
Schließlich wurden seitens der Jury auch Empfehlungen für eine Optimierung des Entwurfs ausgesprochen. Dies betreffen:

- Räumliche Trennung von Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, um die Anlieger der Wielandstraße vor zusätzlichem Verkehr zu schützen.
- Schaffung von einzelnen oberirdischen Besucherstellplätzen entlang der Wielandstraße, um den Besucherverkehr optimal zu lenken.
- Anpassung der Geschossigkeiten bei den Gebäuden 1, 2 und 4, um diese besser in das Stadt- und Landschaftsbild einzufügen.

- Aufnahme und Wiedereinbau der vorhandenen und stadtbildprägenden Sandsteinmauer.
- Sicherstellung einer emissionsverträglichen Nutzungszuordnung mit dem nördlich benachbarten Gelände des Tennisclubs Hofheim durch bspw. Grundrissplanung o.ä. und ohne Lärmschutzwand im Bereich der Grundstücksgrenze.

Die vorangehenden Anregungen wurden im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und konnten vollständig Eingang in ein überarbeitetes städtebauliches Konzept finden.

Siegerentwurf nach Umsetzung der Juryempfehlung



Zaeske und Partner BDA, Wiesbaden

Schließlich hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim am Taunus in ihrer Sitzung am 25.03.2015 den folgenden Beschluss gefasst:

„1. Das Wettbewerbsergebnis soll incl. der Empfehlungen des Preisgerichts als Grundlage für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens dienen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis ein Bebauungsplankonzept zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

In Ausführung dieser Maßgabe wurde mit der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 139 begonnen, der Baurecht für die Realisierung des vorangehend dargelegten Planvorhabens schaffen soll. Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO und durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) und der überbaubaren Grundstücksflächen wird planerisch die Umsetzung des vorangehenden Konzeptes sichergestellt (vgl. hierzu ausführlich Kap. 2.2 und 2.3). Das Schallschutzkonzept, welches den o.g. Anforderungen der Juryempfehlung Rechnung trägt und auf die Errichtung einer Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zu dem Gelände des Tennisvereins verzichtet, stellt die Einhaltung der maßgeblichen Richt- bzw. Grenzwerte nach den einschlägigen Rechtsgrundlagen sicher (vgl. hierzu ausführlich Kap. 7). Schließlich wurden auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um hierdurch positiv auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Hinblick auf die Belange des Stadt- und Landschaftsbildes Einfluss zu nehmen (vgl. hierzu ausführlich Ka. 2.4).

## 1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Wohngebiet am Rosenberg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass die Nachfolgenutzung eines derzeit gewerblichen genutzten Standortes planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,6 ha, wodurch auch die Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.2).

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils Marxheim der Stadt Hofheim am Taunus. Die Nutzung im Plangebiet wird bestimmt von einem bestehenden Hotelgebäude in bis zu IV-geschossiger Bauweise sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Im Norden schließt sich das Gelände des Hofheimer Tennis-Club e.V. mit mehreren Sandplätzen, Vereinsheim/Restaurant sowie einer Parkplatzanlage an. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von Wald begrenzt. Östlich jenseits der Wielandstraße ist Wohnbebauung in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden, die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 121 „Westlich der Rheingaustraße zwischen Am Peterswald und Amselweg“ liegen. Die Gesamtschule Am Rosenberg schließt sich südöstlich jenseits der Wielandstraße an das Plangebiet an. Die Größe des Plangebietes, welches vollständig als Reines Wohngebiet zur Ausweisung gelangt, beträgt 6.990 qm



Das Plangebiet im Luftbild



[www.georportal.hessen.de](http://www.georportal.hessen.de); eigene Darstellung

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand dar, was sich in der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 127 „Hotel Am Rosenberg“ begründet. Demgemäß ist der Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenberg“ nicht aus dem RegFNP entwickelt. Da die Ausweisung eines Wohngebietes allerdings mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einhergeht - die direkt angrenzenden Flächen werden entsprechend genutzt - kann im vorliegenden Fall von den Bestimmungen des § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, demgemäß der Flächennutzungsplan im Bereich eines Bebauungsplanes, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist neben der Flächendarstellung des Plangebietes im RegFNP auch das Ziel Z 3.4.1-9 beachtlich, demgemäß in Abhängigkeit vom Siedlungstyp ein Dichtewerte der Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) bezogen auf Bruttowohnbau- land einzuhalten sind. Plansatz 3.4.1-9 hat folgenden Wortlaut:

*Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau- land, einzuhalten:*

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*

- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 20.03.2014, 4 C 448/12.N, folgerichtig den verbindlichen Nachweis der Einhaltung der Zielvorgabe eingefordert.

Mit Datum vom 04.07.2016 hat das Regierungspräsidium Darmstadt den Städten und Gemeinden eine Arbeitsanleitung zur Prüfung der Einhaltung der regionalplanerischen Dichtewerte an die Hand gegeben. Hierauf Bezug nehmend soll vorliegend die Dichteprüfung erfolgen.

### **Festlegung des maßgeblichen Siedlungstyps und Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweiligen maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären**

Die Stadt Hofheim am Taunus ist der *verstäderten Besiedlung und ihrer Umgebung* einzuordnen, so dass eine Anzahl von 35 bis 50 WE je ha Bruttowohnbauland nicht überschritten werden darf.

Ein verstädterter Besiedlungsraum zeichnet sich durch eine geringere Bevölkerungsdichte als für Agglomerationsräume typisch ist aus und übernimmt für den umgebenden, oft ländlicher geprägten Raum Zentrumsfunktionen. Bei der Stadt Hofheim handelt es sich um die Kreisstadt des Main-Taunus-Kreis, die insofern über eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung verfügt. Dies wird auch seitens der Landesplanungsbehörde anerkannt, demgemäß es sich hierbei um ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum handelt.

Auch wenn das Plangebiet „Wohngebiet Rosenberg“ nicht einer zentralen Innerortslage zuzuordnen ist, ist bei der Klassifizierung zu beachten, dass neben der angrenzenden Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld im Übrigen die Gesamtschule Rosenberg (Kooperative Gesamtschule des Main-Taunus-Kreises) gelegen ist. Dies trägt zur Unterstützung des urbanen Charakters der Standortlage bei.

Das Plangebiet liegt nicht im (fußläufigen) Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- oder U- Bahnhaltepunkte. Eine Zuordnung zum Großstadtbereich wird - unabhängig der Frage, wie dieser Siedlungstyp im Detail definiert wird - ebenfalls nicht in Frage kommen. Aus Gründen der Vollständigkeit sei schließlich auch erwähnt, dass die Zuordnung zu dem ländlichen Siedlungstyp aufgrund der gegebenen Urbanität ausscheidet. Es verbleibt damit bei der Zuordnung des Plangebietes zu dem Siedlungstyp *verstäderte Besiedlung und ihrer Umgebung*.

### **Definition des in der Umgebung des Bebauungsplanes mit zu betrachtenden Raums**

Für die Definition des in der Umgebung des Bebauungsplanes mit zu betrachtenden Raums wird seitens der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 04.07.2016 auf die Notwendigkeit der Abgrenzung anhand städtebaulicher Kriterien und hier bspw. die „nähere Umgebung“ im Sinne § 34 Abs. 1 BauGB abgestellt. Als „nähere Umgebung“ sind zunächst die direkt und unmittelbar angrenzenden

Flurstücke anzusprechen. Darüber hinaus muss allerdings auch die nähere Umgebung insoweit berücksichtigt werden, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder beeinflusst (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB Kommentar, 10. Auflage, S. 438 f.), d.h. dass darauf abzustellen ist, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung und andererseits die Umgebung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann.

Unter Berücksichtigung dieses Maßstabes ist, neben der Bebauung Wielandstraße 11-19, die sich unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenberg“ anschließt, mindestens auch die Bebauung Wielandstraße 1-9a sowie Wielandstraße 20 in den Beurteilungsmaßstab einzubeziehen. Hierbei handelt es sich jeweils um Grundstücke, die sich durch einen optischen Bezug zum Plangebiet auszeichnen, insoweit hier direkte Sichtbeziehungen vorhanden sind.

Das Gelände der Gesamtschule Am Rosenberg sowie das des Hofheimer Tennisclub e.V. wird nicht in den Beurteilungsmaßstab einbezogen, da es sich hierbei um Sondernutzungen handelt.

### **Ermittlung der in dem Bezugsraum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung**

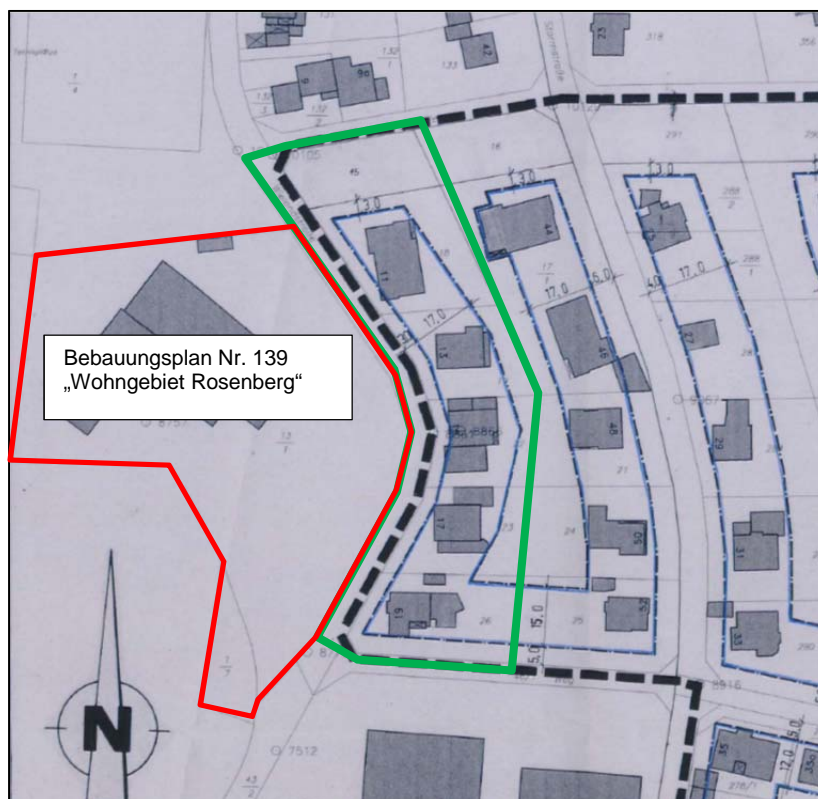
Um die in dem Bezugsraum vorhandene Dichte entsprechend des o.g. Ziel 3.4.1-9 bewerten zu können, bedarf es zum einen einer näheren Betrachtung des dort verwendeten Begriffs des Bruttowohnbaulandes, zum anderen sind die vorhandenen bzw. zulässigen Wohneinheiten zu ermitteln.

Für die nachfolgende Betrachtung wird bzgl. des Begriffs Bruttowohnbauland davon ausgegangen, dass es sich um die Summe aller zum Wohnen geeigneter Flächen zuzüglich der der Erschließung des Gebietes dienenden Verkehrsflächen handelt.

Die vorangehend abgegrenzten Flächen werden durch rechtskräftige Bebauungspläne erfasst. Die Grundstücke Wielandstraße 11-19 sind im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 121 „Westlich der Rheingaustraße zwischen Am Peterswald und Amselweg“ gelegen. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden hier nicht getroffen. Vielmehr umfasst der Bebauungsplan Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Maß der baulichen Nutzung. Im Übrigen wird durch textliche Festsetzung bestimmt: *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück auf drei beschränkt. (...)“*

Nachfolgend dargestellt ist ein Kartenausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 121, in dem im Übrigen auch die Flächen gekennzeichnet sind, die vorliegend für die Berechnung des Bruttowohnbaulandes zu Grunde gelegt werden. Die Größe dieser Fläche beträgt 5.228 qm. Gemäß vorangehend zitierter textlicher Festsetzung sind bei den vorhandenen 5 Grundstücken in diesem Bereich max. 15 Wohneinheiten zulässig.

Bebauungsplan Nr. 121 „Westlich der Rheingaustraße zwischen Am Peterswald und Amselweg“ (Ausschnitt) mit Kennzeichnung Plangebiet „Wohngebiet Rosenberg“ (rot) sowie Kennzeichnung der Flächen, die bei der Bestimmung des Bruttowohnbaulandes berücksichtigt werden (grün)



Die Grundstücke Wielandstraße 1-9a sowie Wielandstraße 20 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Westlich der Rheingaustraße“. Sie werden hier als Reines Wohngebiet ausgewiesen und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten durch Eintrag in der Plankarte des Bebauungsplanes auf 2 je Gebäude bestimmt. Die diesbezügliche textliche Festsetzung Ziffer 5 des Bebauungsplanes lautet:

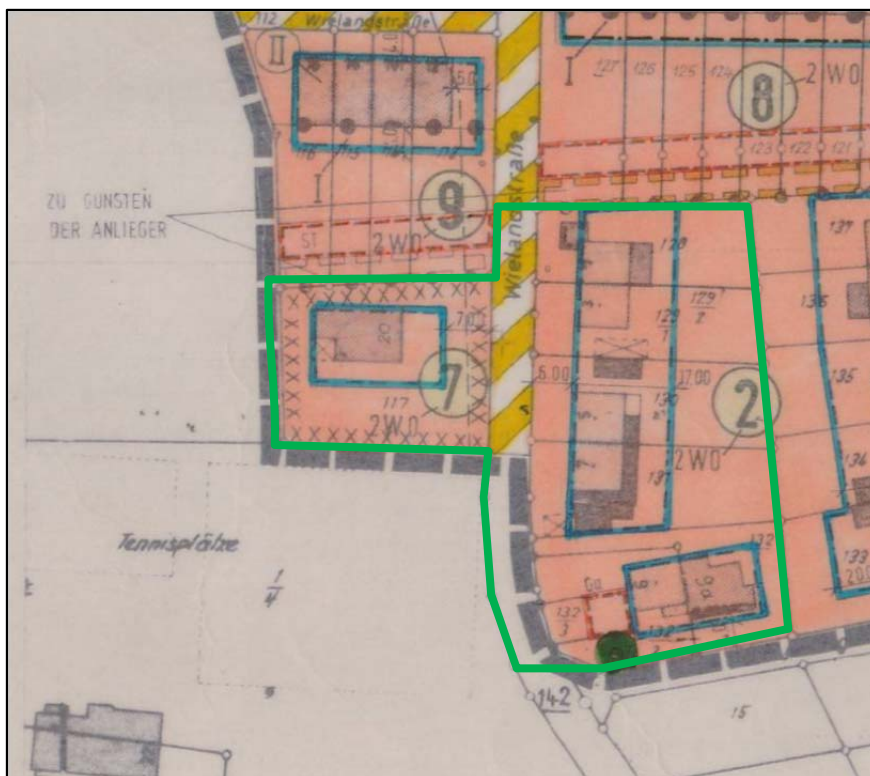
*„Im Reinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Plankarte. Soweit die Eintragungen grundstücksbezogen sind, gilt die Festsetzung jeweils nur für das betreffende Grundstück. Zu der Wahlmöglichkeit bei Einzelhäusern wird auf den letzten Satz der Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.“*

Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen lautet:

*„Soweit die Zahl der zulässigen Wohnungen bei Einzelhäusern auf zwei begrenzt ist (siehe Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen), ist - wahlweise – statt des Einzelhauses mit zwei Wohnungen ein Doppelhaus mit je einer Wohnung zulässig.“*

Nachfolgend dargestellt ist ein Kartenausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 87, in dem im Übrigen auch die Flächen gekennzeichnet sind, die vorliegend für die Berechnung des Bruttowohnbaulandes zu Grunde gelegt werden. Die Größe dieser Fläche beträgt 4.290 qm. Gemäß vorangehend zitierter textlicher Festsetzung sind hier max. 8 Wohneinheiten zulässig.

Bebauungsplan Nr. 87 „Westlich der Rheingaustraße“ Kennzeichnung der Flächen, die bei der Bestimmung des Bruttowohnbaulandes berücksichtigt werden (grün)



Im Ergebnis der vorangehenden Ausführungen ergibt sich im Hinblick auf die bestehende Wohnsiedlungsdichte im Umfeld des Plangebietes „Wohngebiet Rosenberg“ folgende Betrachtung: Im näheren Umfeld des Plangebietes sind max. 23 Wohneinheiten zulässig, denen ein Bruttowohnbauland von 9.518 qm gegenüberzustellen ist. Im Hinblick auf die Wohnsiedlungsdichte entspricht dies 24 WE/ha.

Kennwerte Wohnsiedlungsdichte im näheren Umfeld des Plangebietes „Wohngebiet Rosenberg“

	Anrechenbares Bruttowohnbauland	Maximal zulässige Wohneinheiten
Bebauungsplan Nr. 121	5.228 qm	15 WE
Bebauungsplan Nr. 87	4.290 qm	8 WE
	9.518 qm	23 WE

Mit 24 WE/ha wird im Bestand des näheren Umfeldes des Plangebietes „Wohngebiet Rosenberg“ o.g. Zielwert der Wohnsiedlungsdichte von 35-50 WE in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung deutlich unterschritten.

**Prüfung, ob die durch das Ziel Z 3.5.1-9 des RegFNP vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplanes ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden**

In den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Wohngebiet Rosenberg“ wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, demgemäß in Wohngebäuden je angefangene 150 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Bei einer Größe des Plangebietes, die im Übrigen der Größe des Grundstückes entspricht, von 6.990 qm ergeben sich hieraus max. 46 Wohnungen.

Das Plangebiet einschließlich des anrechenbaren Flächenanteils der näheren Umgebung umfasst somit 16.508 qm. Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 139 „Wohngebiet Rosenberg“ werden im insgesamt zu betrachtenden Gebiet max. 69 Wohnungen zulässig sein. Dies entspricht sodann einer Wohnsiedlungsdichte von 41 WE/ha. Damit wird insofern der Dichtewerte des RegFNP für den verstärkten Siedlungstyp eingehalten.

Kennwerte Wohnsiedlungsdichte im Plangebiet „Wohngebiet Rosenberg“ und dem näheren Umfeld

	Anrechenbares Bruttowohnbauland	Maximal zulässige Wohneinheiten
Bebauungsplan Nr. 121	5.228 qm	15 WE
Bebauungsplan Nr. 87	4.290 qm	8 WE
Bebauungsplan Nr. 139	6.990 qm	46 WE
	16.508 qm	69 WE

Nachzutragen bleibt, dass der VGH in seinem Urteil vom 29.06.2016, Az.: 4 C 1440/14.N bereits festgestellt hat, dass es sich bei Untergrenze der Bebauungsdichte nicht um ein Ziel der Raumordnung handelt.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

In Ausführung des in Kapitel 1.1 dargelegten Planziels gelangt vorliegend ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO zur Ausweisung. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich die Zulässigkeit für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger aus den Inhalten des § 13 BauNVO.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen liegen nicht vor.

Durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes wird sichergestellt, dass das Plangebiet ausschließlich wohnbaulich genutzt wird und keine ergänzenden Nutzungen, wie sich bspw. aus den Bestimmungen des § 4 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ergeben, allgemein zulässig sind. Außerdem wird durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes sichergestellt, dass aufgrund der Eindeutigkeit der Vorgaben des Wettbewerbs, der lediglich Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, die Planung nicht dem rechtlichen Risiko eines sog. "Etikettenschwindels" ausgesetzt wird, das sich aus der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ergeben könnte. In rechtlicher Hinsicht trägt die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes daher auch der Rechtsprechung des BVerwG, Beschluss vom 8. Februar 1999 - Az. 4 BN 1/99, fortgeführt durch den VGH Kassel, Urteil vom 20. März 2014 - Az. 4 C 448/12.N, Rechnung. Danach ist der typische Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gegeben, wenn die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie Vorgaben zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,35$ , die damit unterhalb der Obergrenzen der zulässigen baulichen Verdichtung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO innerhalb eines Reinen Wohngebietes liegt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei im Grundsatz an der Größenordnung der baulichen Verdichtung für die östlich angrenzenden Flächen, die bei  $GRZ = 0,3$  für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Westlich der Rheingaustraße zwischen Am Peterswald und Amselweg“ gelegen Fläche liegt und reduziert das bisher zulässige Versiegelungsmaß für das Plangebiet deutlich.

Aufgrund der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Vorliegend wird hiervon abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,7$  überschritten werden darf. Dies begründet sich insbesondere in dem Flächenbedarf der Tiefgarage sowie der notwendigen Zuwegungen und Aufstellflächen bspw. für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Im Ergebnis bewegt sich die zulässige bauliche Versiegelung in einem Bereich, der in seiner Größenordnung in etwa dem gebauten Bestand entspricht, unterschreitet jedoch die maximal zulässige Versiegelung gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan für das Plangebiet.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird begrenzt auf  $GFZ = 0,75$  und unterschreitet damit die zulässige Höchstgrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich. Die Festsetzung bildet damit das Planvorhaben ab und kann gleichzeitig als eingriffsminimierend verstanden werden.

### Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung wird differenziert für die sechs Baufenster, die jeweils ein Gebäude abbilden, festgesetzt. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs reicht die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse von  $Z = II$  bis  $Z = IV$ . Dabei werden in Gegenüberlage der vorhandenen Wohngebäude an der Wielandstraße und dem Bereich mit der größten Fernwirkung und Wahrnehmung für das Ortsbild lediglich II Vollgeschosse zugelassen (Baufenster 2, 3 und 5).

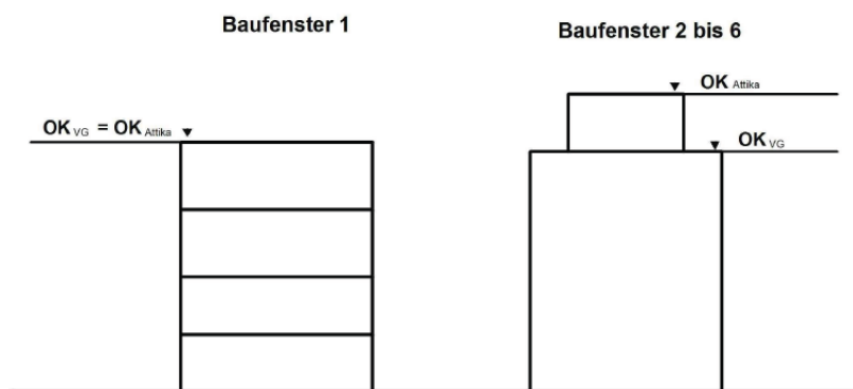
### Höhe baulicher Anlagen ( $OK_{VG}$ / $OK_{Attika}$ )

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine allerdings nicht ausreicht, die Höhenentwicklung der Gebäude abschließend zu steuern, werden hierzu ergänzende Festsetzungen aufgenommen. Dabei erfolgen die Festsetzungen als Höchstmaß in Meter über Normalnull (m. ü.NN.), wodurch ein hohes Maß an Transparenz und Eindeutigkeit erreicht wird.

Weiterhin wird nicht nur die absolut zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, sondern vielmehr in Ausführung des städtebaulichen Entwurfs zum einen die maximal zulässige Oberkante der obersten Vollgeschossdecke und zum anderen die maximal zulässige Oberkante des oberen Attikaabschlusses festgesetzt. Bei den Gebäuden, die sich durch ein aufgesetztes Staffelgeschoss auszeichnen (Baufenster 2 bis 6) liegt die  $OK_{Attika}$  rd. 3,5 m über dem  $OK_{VG}$ . Für die Gebäude 2, 3 und 5 werden dabei die gleichen Gebäudehöhen zugelassen, um hierdurch ein homogenes Stadtbild sicherzustellen. Gegenüber dem Niveau der Wielandstraße wird dabei an der ungünstigsten Stelle eine Höhe von 15,6 m erreicht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die aufgehende Wandhöhe bis zu 6 m niedriger als dieser Wert sein wird, da das Höhenniveau des Plangebietes tlw. bis zu dieser Größenordnung über dem Niveau der Wielandstraße liegt.

Bei Baufenster 1 entspricht die  $OK_{VG}$  der  $OK_{Attika}$ , da hier ein zusätzliches Staffelgeschoss städtebaulich unerwünscht ist.

### Systemschnitt



Durch textliche Festsetzungen wird für bestimmte bauliche Anlagen eine Überschreitung der zulässigen OKVG festgesetzt:

- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKVG) kann für die überbaubare Grundstücksflächen Nr. 5 und 6 durch Schallschutzanlagen gemäß den Festsetzungen Ziffer 1.7.2.2 und 1.7.2.3 bis zu folgenden Werten überschritten werden:



Überbaubare Grundstücksfläche 5: 206,85 m ü.NN

Überbaubare Grundstücksfläche 6: 214,05 m ü.NN

- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKVG) kann für die überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 2 bis 6 durch Umwehungen, Brüstungen und Geländer bis zu 1,0 m überschritten werden.

Die Festsetzung für die überbaubaren Grundstücksflächen 5 und 6 wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen baulichen Anlagen des Schallschutzes (Schallschutzwand am Gebäude) für die Staffelgeschosse/Dachterrassen zu schaffen.

Die Festsetzung für die überbaubaren Grundstücksflächen 2-6 wird erforderlich, um die notwendigen Absturzsicherungen (Geländer, Brüstungen o.ä.) im Bereich der Dachterrassen realisieren zu können.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Lage und Größe der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen abschließend festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Insgesamt kommen vorliegend sechs Baufenster zur Ausweisung, die Standort und Abmaße der geplanten Gebäude darstellen. Demgemäß bildet der Bebauungsplan sehr eng den städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet ab, wodurch sichergestellt wird, dass ausschließlich dieses Konzept, welches Ergebnis eines langwierigen Entwicklungsprozesses ist, zur Umsetzung gelangen kann. Bei den Baufenstern 2 bis 6, in denen jeweils ein Gebäude mit Staffelgeschoss geplant ist, wird durch Baugrenzen zum einen die Grundfläche des Gebäudes, zum anderen sodann aber auch die Lage des Staffelgeschosses festgesetzt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Baugrenzen sehr eng an den geplanten Gebäudefassaden festgesetzt werden, bedarf es der Zulassung von Überschreitungsregeln:

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist um bis zu 1,0 m auf der gesamten Fassadenlänge zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer von Hauszugängen ist auf einer Fassadenlänge um bis zu 15 % und einer Tiefe von bis zu 1,5 m zulässig.
- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 ist eine Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,8 m und einer Tiefe von bis zu 3,2 m zulässig. Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze durch Balkone und Loggien auf einer Länge von bis zu 4,8 m und einer Tiefe von bis zu 3,2 m ist lediglich ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 2, 3 und 4 ist eine Überschreitung der äußeren östlichen und südlichen Baugrenzen sowie der westlichen Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,8 m und einer Tiefe von bis zu 3,2 m zulässig.
- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 5 und 6 ist eine Überschreitung der äußeren südlichen Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,8 m und einer Tiefe von bis zu 3,2 m zulässig.
- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 5 ist an der in Themenkarte 1 mit A gekennzeichneten Fassade eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Westen um bis zu

2,0 m und in Richtung Osten um bis zu 1,0 m für bauliche Anlagen des Schallschutzes zulässig.

- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 6 ist an der in Themenkarte 1 mit B gekennzeichneten Fassade eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Westen um bis zu 1,0 m für bauliche Anlagen des Schallschutzes zulässig.

Klarstellend wird angemerkt, dass bei den Festsetzungen zur Überschreitung, die Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen jeweils um die angegebenen Längen und Tiefen überschritten werden dürfen.

Die Überschreitungsregeln werden, soweit sie Dachüberstände, Vordächer, Balkone usw. thematisieren erforderlich, um für die Architektur der Gebäude einen Entwicklungsspielraum zuzulassen. Im Übrigen werden Überschreitungsregeln für die notwendigen Anlagen des Schallschutzes, die tlw. über die eigentliche Fassaden hinausragen müssen, an den Nordfassaden der Gebäude in den Bauformstern 5 und 6 formuliert.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen usw. wird festgesetzt:

- Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den für diesen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweise zur Bebauung: Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich bereits ein Gas-Hausanschluss, der nicht überbaut werden darf. Sollte der Hausanschluss nicht mehr benötigt werden, ist dieser kostenpflichtig zu trennen. Ansprechpartner sind die in NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH.

## 2.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die **Zahl der zulässigen Wohnungen** wird im vorliegenden Fall aus zwei Gründen begrenzt: Zum einen wird dies erforderlich, um im Hinblick auf die einschlägigen Ziele der Raumordnung den Nachweis führen zu können, dass die zulässigen Dichtewerte eingehalten werden. Zum anderen kann hierdurch die zulässige Verdichtung auch auf ein städtebaulich angemessenes Maß begrenzt werden und damit auch eine rechtssichere Grundlage für bspw. die Quantifizierung der Größe der notwendigen Tiefgarage als auch die Abschätzung des planinduzierten Verkehrs geschaffen werden. Da es aus städtebaulichen Gesichtspunkten unbeachtlich ist, in welchem der zulässigen Gebäude welche Wohnungsanzahl realisiert wird, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Bezug auf das gesamte Plangebiet begrenzt. Durch die Festsetzung, dass in Wohngebäuden je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist, ergibt sich die Zulässigkeit von max. 46 Wohnungen für das Plangebiet.

In § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus wird bestimmt: *„Sofern im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist, dürfen Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen oder Garagen pro Baugrundstück nicht breiter als 6,0 m sein. Ansonsten sind Abweichungen nur in Gewerbegebieten zulässig.“* Aufgrund Größe und Zuschnitt des Grundstücks, der vorgesehenen Tiefgaragen- bzw. -ausfahrt und der geplanten Besucherstellplätze soll von dieser Regelung abgewichen werden. Es wird daher auf Grundlage der Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestimmt, dass

**Zufahrten von öffentlichen Straßen** zu Stellplätzen oder Garagen eine Breite von jeweils 12 m nicht überschreiten dürfen. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten bzw. die Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan zudem zeichnerisch festgesetzt.

## 2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Damit die Niederschlagsentwässerung ordnungsgemäß erfolgen kann, ist eine gedrosselte Niederschlagswassereinleitung in das öffentliche Kanalnetz auf rd. 30 l/s vorzunehmen. Hieraus folgend sieht der Bebauungsplan als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift eine extensive Dachbegrünung vor. Demnach gilt, dass Dachflächen - mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten, von Flächen für Dachterrassen sowie der Dachflächen von Nebenanlagen - extensiv mit einer Sedum-Kraut-Schicht zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

In Ergänzung hierzu wird eine Begrünung der Tiefgaragen im Bebauungsplan festgesetzt, um eine gewisse Rückhaltefunktion auf den Dachflächen für das hier anfallende Oberflächenwasser zu erzielen. Damit dies erfolgen kann, ist eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage notwendig. Daher gilt, dass nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Für die Begrünung der Tiefgarage wird empfohlen, neben den reinen Rasenflächen mindestens 20 % für Wiesenflächen und für die Anpflanzung von Laubgehölzen im Bereich der Begrünung der Tiefgarage vorzusehen.

## 2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden folgende Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 5°. Die Verwendung von grellen Dachfarben sowie spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig und wird entsprechend festgesetzt.

### Fassaden

Putze und Anstriche sind in Mattweiß oder gedeckten hellen Farben auszuführen. Für die Fassaden der Staffelgeschosse sind satt getönte Farben zu verwenden.

### Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem natürlichen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.

### Gestaltung der Grundstücksflächen

Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenauswahl unter Ziffer 2.4 zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 100 m<sup>2</sup> und 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>.

## 2.7 Schattenwurf

Jede Veränderung einer Bebauung führt im Jahres- und Tagesgang zu einem veränderten Schattenwurf. Grundsätzlich gilt, dass bei einer Einhaltung der Grenzabstände der jeweiligen Landesbauordnung die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt sind. Dies ist auch vorliegend der Fall. Dennoch wurde der Schattenwurf der geplanten Bebauung durch das Architekturbüro ZAESKE UND PARTNER, Wiesbaden, simuliert. Die folgenden – selbsterklärenden - Darstellungen geben das Ergebnis wieder:

Wielandstraße



Monat: Dezember  
Uhrzeit: 9:00



Monat: Dezember  
Uhrzeit: 11:00



Monat: Dezember  
Uhrzeit: 14:00



Monat: Dezember  
Uhrzeit: 16:00



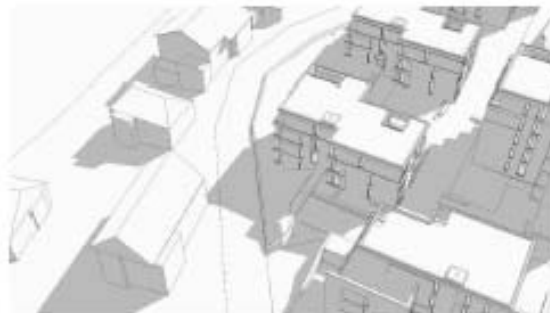
Monat: Dezember  
Uhrzeit: 18:00



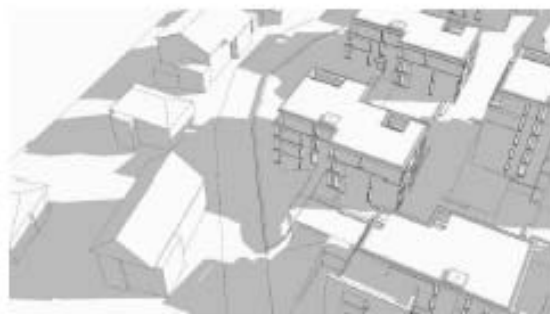
Monat: April  
Uhrzeit: 9:00



Monat: April  
Uhrzeit: 11:00



Monat: April  
Uhrzeit: 14:00



Monat: April  
Uhrzeit: 16:00



Monat: April  
Uhrzeit: 18:00



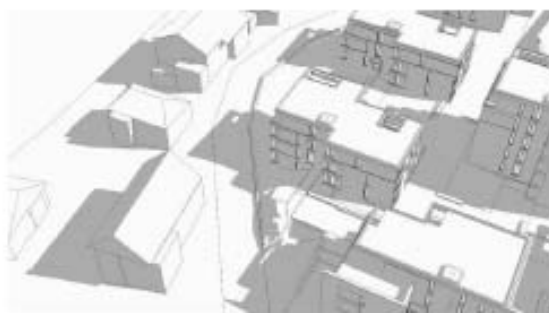
Monat: Juli  
Uhrzeit: 9:00



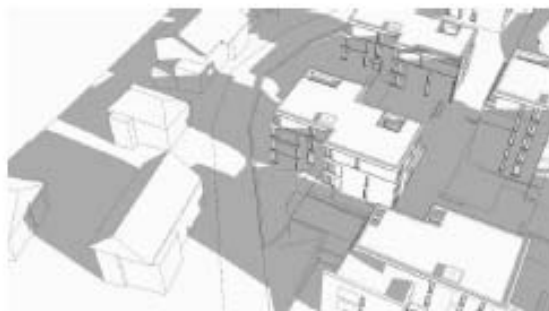
Monat: Juli  
Uhrzeit: 11:00



Monat: Juli  
Uhrzeit: 14:00



Monat: Juli  
Uhrzeit: 16:00



Monat: Juli  
Uhrzeit: 18:00

### 3 Verkehrserschließung

#### Fließender Verkehr

Das Plangebiet grenzt direkt an die als Einbahnstraße geregelte Wielandstraße an. Ausgehend vom klassifizierten Straßennetz der Rheingaustraße (B 519) ist das Plangebiet daher über die Breckenheimer Straße und Wielandstraße erreichbar. Der abfließende Verkehr folgt der Wielandstraße in südliche Richtung und kann sodann über den Nachtigallenweg wieder die Rheingaustraße erreichen.

Zur Quantifizierung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und der Frage der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen wurden durch das Gutachterbüro R+T die im Anhang beigefügten Untersuchungen erstellt. Da die im Jahr 2013 erstellte Untersuchung von einer deutlich höheren Anzahl an Wohneinheiten (bis zu 70 Wohneinheiten) ausgegangen ist, wurde im Jahr 2015 unter Berücksichtigung der sodann geplanten 50 Wohneinheiten, die weiterhin über der Zahl der zulässigen Wohneinheiten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt, eine ergänzende Stellungnahme erstellt. Gemäß der Stellungnahme vom 27.02.2015 gilt:

*„Verkehrsaufkommen neue Nutzungen*

*(...)*

*Bei 50 Wohneinheiten werden von den Bewohnern am Tag etwa 280 Kfz- Fahrten durchgeführt, durch den Besucherverkehr werden etwa 25 zusätzliche Kfz-Fahrten induziert und der Wirtschaftsverkehr beträgt etwa 15 Kfz-Fahrten am Tag.*

*Die neuen Wohnnutzungen induzieren demnach einen Tagesverkehr von etwa 320 Kfz/24h (jeweils etwa 160 Fahrten im Quell- sowie im Zielverkehr). (...)*

*Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden*

*Maßgeblich für die Beurteilung der verkehrlichen Wirkung der Gebiete sind die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde. Die entsprechenden Verkehrsanteile während der Spitzenstunden sind unverändert zum Basisgutachten aus normierten Tagesganglinien abgeleitet.*

*Demnach ergibt sich in den jeweiligen Spitzenstunden folgendes Verkehrsaufkommen (aufgrund der neuen Wohnbebauung):*

- Zielverkehr vormittägliche Spitzenstunde: 4 Kfz/h*
- Quellverkehr vormittägliche Spitzenstunde: 19 Kfz/h*
- Zielverkehr nachmittägliche Spitzenstunde: 21 Kfz/h*
- Quellverkehr nachmittägliche Spitzenstunde: 10 Kfz/h*

*(...)*

*Leistungsfähigkeiten an den Knotenpunkten*

*Schon in der Basisuntersuchung von 2013 zeigen die Berechnungsergebnisse der Leistungsfähigkeiten an den relevanten Knotenpunkten keine Veränderungen der jeweiligen Verkehrsqualitätsstufen (und nur marginale Mehrbelastungen der Verkehrsmengen an den Knotenpunkten) – unabhängig von der gewählten Erschließungsvariante.*

*Aus diesem Grund kann bei einem nun geringeren Neuverkehr durch die Reduzierung der Wohneinheiten auf eine erneute Berechnung der Leistungsfähigkeiten verzichtet werden.*

### Fazit

*Aus verkehrlicher Sicht kann weiterhin der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden. Die Reduzierung der Wohnbebauung bewirkt eine Verminderung der zu erwartenden Verkehrsbelastung als bisher prognostiziert und eine weitere Annäherung an die Belastungen im Bestand.“*

Ergänzend zu hierzu wurden seitens des Gutachters in einer Stellungnahme vom 31.01.2017 zusätzliche Ausführungen bezüglich der Leistungsfähigkeit, der prognostizierten Verkehrsverteilung sowie des Öffentlichen Personennahverkehrs dargelegt. Die Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der vorangehenden Ausführungen kann die Verkehrserschließung des Plangebietes über die bestehenden Erschließungsanlagen als gesichert bestätigt werden.

### Ruhender Verkehr

Um den Stellplatznachweis für die maximal 46 Wohnungen erbringen zu können, ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Diese wird über eine getrennte Zu- und Ausfahrt verfügen, um keine zusätzliche Beeinträchtigung für die Anwohner der Wielandstraße in Gegenüberlage des Plangebietes zu generieren.

Auch die Mehrzahl der Besucherstellplätze wird im Bereich der Tiefgarage zur Umsetzung gelangen. Überirdisch sind lediglich maximal vier Besucherstellplätze/-carports, die direkt von der Wielandstraße anfahrbar sind, vorgesehen.

Die Lage der Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten sowie der oberirdischen Stellplätze/Carports ist im Bebauungsplan verortet. Der abschließende Stellplatznachweis gemäß den einschlägigen Bestimmungen der städtischen Satzung bleibt dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

### ÖPNV

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Wielandstraße unmittelbar südlich des Plangebietes in Gegenüberlage des Schulgrundstückes. Nach den Aussagen des Verkehrsgutachters wird das Plangebiet durch den ÖPNV hauptsächlich von der Stadtbuslinie 402 bedient. Diese Linie verkehrt montags bis freitags in der Kernzeit von 6:00 bis 20:00 Uhr im Halbstundentakt und samstags in der Zeit von 7:30 bis 15:00 Uhr im Stundentakt. Außerhalb dieser Zeiten verkehrt ein Anruf-Sammel-Taxi im 15-Minuten-Takt. Die Haltestelle "Stormstraße" ist etwa 100 m vom Plan-gebiet entfernt, die Haltestelle "Am Forsthaus" etwa 450 m. Damit ist eine ausreichende ÖPNV-Anbindung gegeben.

### Fußgänger- und Radverkehr

Die Wielandstraße ist mit straßenbegleitenden Fußwegen ausgestattet. Der Radverkehr wird auf der Wielandstraße mitgeführt. Im Übrigen sind im Umfeld des Plangebietes selbständig geführte Fuß- und Radwege (Am Peterswald, Am Rosenberg) vorhanden, die eine direkte fußläufige Erschließung in Richtung Rheingaustraße erlauben.

## 4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

### 4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht



erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

#### **4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

#### **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

### **5 Belange des Artenschutzes**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG in Folge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes auszuschließen, wurde das im Plangebiet vorhandene Arteninventar fachgutachterlich erhoben und bewertet. Im Ergebnis des in der Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gilt:

*Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans „Am Rosenberg“ in Hofheim am Taunus wurde im Zeitraum von Februar bis Mai 2015 eine Erfassung der Vögel durchgeführt. Des Weiteren erfolgte eine Auswertung der systematischen Erfassungen von Dr. A. Kaiser aus dem Jahr 2009. Bei der Kartierung im Jahr 2015 wurden 25 Arten nachgewiesen, bzw. kommen mit hoher Wahrscheinlichkeit vor, davon 4 bisher im Jahr 2009 nicht nachgewiesene Arten. Alle Nachweise von gefährdeten oder streng geschützten Vogelarten, sowie Arten auf der Vorwarnstufe oder Vogelarten mit unzureichendem Erhaltungszustand in Hessen, brüten jedoch nicht im Plangebiet.*

*Bei der Bewertung der Fledermäuse wurde ein Schwerpunkt auf die Quartierpotenzialbewertung des Gebäudes und der Einzelbäume im Plangebiet gelegt. Dies erfolgte nach einer Auswertung der systematischen Erhebungen von A. Kaiser aus dem Jahr 2009, die lediglich Nachweise einer Fledermausart ergab, der Zwergfledermaus. Diese siedlungsaffine spaltenbewohnende und häufige Fledermausart bevorzugt Quartiere in und an Gebäuden. Die Gebäudekontrolle ergab keine Nachweise geeigneter Spalten oder Hohlräume, die als Einzel- oder Wochenstubenquartier dienen.*

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen formuliert.*

*Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt hinsichtlich streng geschützter, sich in ungünstigem Erhaltungszustand befindlicher Arten und/oder besonders geschützter europäischer Vogelarten kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.*

Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen haben als Hinweise Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes gefunden. Weitergehender Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.

Hinweis für Pflanzmaßnahmen: Bei Bepflanzungen sind die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu beachten. Der Abstand zwischen Baumachse und Kabel muss 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohre und Kabel auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH mit dieser abzustimmen.

## **6 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung**

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung kann über die im Bereich der Wielandstraße vorhandene Leistungsinfrastruktur sichergestellt werden.

### **Abwasser- und Niederschlagsableitung**

Im Bereich der Wielandstraße ist eine Kanalisation im Trennsystem vorhanden, die hinreichend dimensioniert ist, das aus der Umsetzung der Planung anfallende Ab- und Niederschlagswasser aufzunehmen und abzuleiten. Die Entwässerung der geplanten Gebäude kann über eine Sammelleitung mit jeweils eigenem Revisionsschacht erfolgen. Aufgrund des im Bestand vorhandenen Trennsystems in der Wielandstraße ist das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet getrennt abzuleiten. Seitens der Stadtwerke Hofheim wird hierbei empfohlen, den Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht zentral vorzunehmen, um punktuelle Belastungen zu minimieren. Des Weiteren wird in einer internen Stellungnahme der Stadtwerke Hofheim vom 26.09.2016 darauf hingewiesen, dass bei einer gedrosselten Niederschlagswassereinleitung auf rd. 30 l/s die Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Hieraus folgend sieht der Bebauungsplan als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift eine extensive Dachbegrünung vor. Demnach gilt, dass Dachflächen - mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten, von Flächen für Dachterrassen sowie der Dachflächen von Nebenanlagen - extensiv mit einer Sedum-Kraut-Schicht zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

In Ergänzung hierzu wird eine Begrünung der Tiefgaragen im Bebauungsplan festgesetzt, um eine gewisse Rückhaltefunktion auf den Dachflächen für das hier anfallende Oberflächenwasser zu erzielen. Damit dies erfolgen kann, ist eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage notwendig. Daher gilt, dass nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

Durch die Begrünung der Dachflächen und der Tiefgarage kann das anfallende Oberflächenwasser minimiert werden bzw. zeitverzögert zum Abfluss gebracht werden, wodurch der Oberflächenabfluss zur öffentlichen Kanalisation deutlich reduziert werden kann.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (WSG-ID: 436-015) für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I und III bis VI“ sowie des Stollens „Floßwald“ der Stadt Hofheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 23. Oktober 1962 für die genannten Gewinnungsanlagen ist zu beachten. Die hier geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes aber nicht entgegen.

## **7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen der Stadt Hofheim nicht vor.

Auch eine Überprüfung der Hessischen Altflächendatei durch das Regierungspräsidium Darmstadt ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

## **8 Immissionsschutz**

Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den nördlich angrenzenden Sportanlagen des Tennisclub Hofheim e.V. mit Clubhaus und Restaurant wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die in das Plangebiet einwirkenden Emissionen ermittelt und die daraus resultierend notwendig werdenden Maßnahmen des Schallschutzes benennt. Dabei kommt der Frage des zu Grunde zu legenden Schutzniveaus der künftigen Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Obwohl im Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO zur Ausweisung gelangt, wurde bei der schalltechnischen Bewertung der regelmäßig um 5 db(A) niedrigere Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne 4 BauNVO zu Grunde gelegt. Dies begründet sich in der folgenden Weise:

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren als Rahmenplanung entwickelten Nutzungs- und Baustruktur. Die Nutzungsstruktur gemäß dem Siegerentwurf aus dem Wettbewerbsverfahren entspricht der eines Reinen Wohngebiets. Dies ergibt sich daraus, dass in dem Siegerentwurf neben Wohngebäuden keine anderen Nutzungsarten vorgesehen sind.

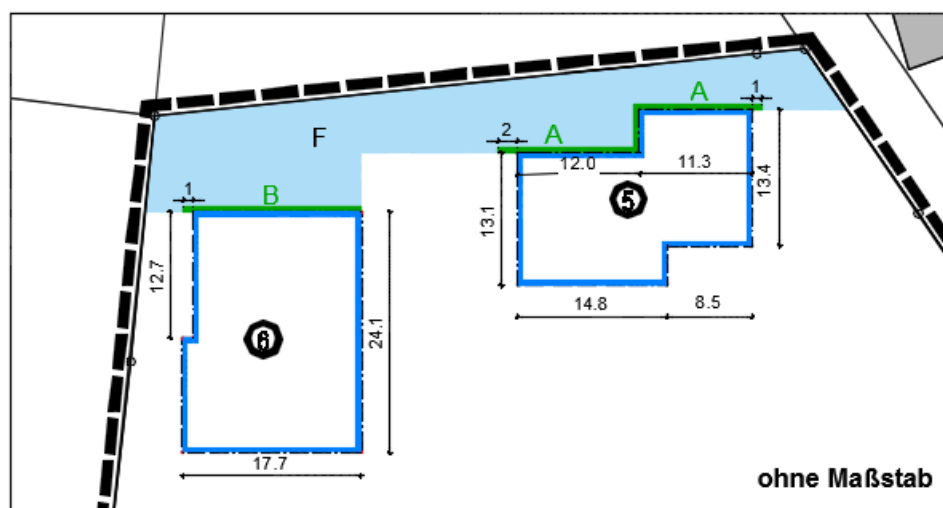
Das Plangebiet ist in seinem nördlichen Teil allerdings durch die Nachbarschaft einer Tennisanlage mit Gaststätte vorbelastet. Um diese Gemengelage aus schalltechnischer Hinsicht verträglich zu gestalten, wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die genannten Schallquellen für das geplante Reine Wohngebiet im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme von einer verminderten Schutzbedürftigkeit ausgegangen. Gesunde Wohnverhältnisse werden innerhalb des Plange-

bietes auch dann gewährleistet, wenn die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

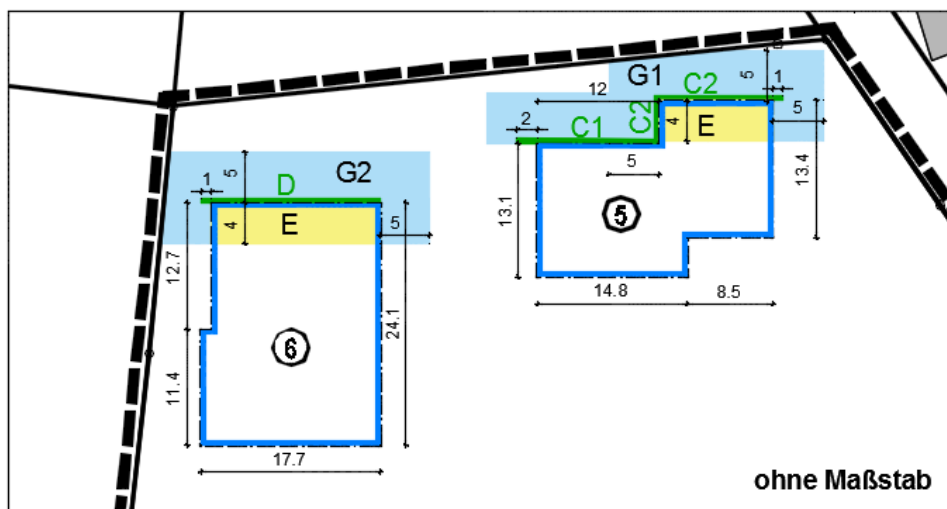
Unter Berücksichtigung dieser Grundlage wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, welches sicherstellt, dass den Anforderungen an eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung Rechnung getragen wird. Hierzu werden Maßnahmen der Grundrissorientierung in den vom Schalleintrag betroffenen Baufenstern 5 und 6 sowie bauliche Maßnahmen des Schallschutzes an den Gebäuden erforderlich.

Die notwendigen Maßnahmen haben, soweit möglich, Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden. So werden im Bebauungsplan die zu treffenden Schallschutzmaßnahmen getrennt nach Vollgeschossen und Staffelgeschossen festgelegt und durch erläuternde Themenkarten ergänzt. In der Themenkarte 1 sind die Vorkehrungen zum Schallschutz für die Vollgeschosse dargestellt. Neben der Darstellung der Baugrenzen sind in Grün die Schallschutzanlagen dokumentiert. Diese können als Teil des Gebäudes oder als Schallschutzwand oder als ein Teil des Gebäudes und Schallschutzwand realisiert werden. Im Bebauungsplan sind zusätzlich die Mindesthöhen der Schallschutzanlagen in m über Normalnull festgesetzt. In der blauen Fläche, die mit F gekennzeichneten ist, sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie z. B. Balkone, Terrassen, unzulässig.

Themenkarte 1



## Themenkarte 2



Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen stehen die Belange des Schallschutzes dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Details der baulichen Ausführungen und der Nachweis der Funktionsfähigkeit der geplanten Maßnahmen bleiben der Ebene der Bauantragsplanung vorbehalten.

Zu der Thematik des Verkehrslärms wird in der Untersuchung von IAB (Nummer A 69023d/4567) unter Bezugnahme auf die zu erwartenden Veränderung des Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßenraum ausgeführt: „Sowohl Immissionsgrenzwerte für den Tag (59 dB(A)) als auch für die Nacht (49 dB(A)) sind um mehr als 10 dB unterschritten. Es ist somit von keiner wesentlichen Änderung der Verkehrsgeräusche durch den anlagenbezogenen Verkehr im Sinne der 16. BImSchV auszugehen.“ Demgemäß erreicht die Geräuschveränderung im öffentlichen Straßenraum eine Größenordnung, die unterhalb der Beachtlichkeitsschwelle liegt.

Schließlich wurde auch bereits eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die Frage der aus der Nutzung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt entstehenden Emissionen und die daraus resultierenden Einwirkungen auf die nächstgelegenen Immissionspunkte innerhalb und außerhalb des Plangebietes erstellt. In der Untersuchung von IAB (Nummer A 70038/4567) wird diesbezüglich zusammenfassend festgehalten: „Berechnungen erfolgen für Schallimmissionen durch die ausschließlich privat genutzte Tiefgarage an einer Wohnanlage, geplante Mehrfamilien-Wohnhäuser, Am Rosenberg, Hofheim. Einbezogen sind die Emissionen der Tiefgaragenrampen bei Ein- und Ausfahrt der PKW.“

Berechnungen basieren auf Vorgaben der bayerischen Parkplatzlärmstudie aus 2007. Der Neubau selbst sowie benachbarte Wohnhäuser befinden sich innerhalb eines Reinen Wohngebietes, bzw. werden nach Einschätzung als Reines Wohngebiet betrachtet.

An allen Immissionspunkten werden Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht eingehalten. (...)“

Demgemäß sind auch aus dieser Schallquelle resultierenden keine negativen Auswirkungen auf die Wohnstandortqualität insbesondere für die Altanlieger der Wielandstraße zu erwarten.

## 9 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Ausgehend von den Befunden dieser Baubegleitung können flächige Grabungsmaßnahmen notwendig werden. Hierfür sind in den Planungen Zeit und Raum vorzusehen. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler ([www.b-f-k.de/Archäologie](http://www.b-f-k.de/Archäologie) und [Denkmalpflege](http://www.b-f-k.de/Denkmalpflege)/Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.

## **10 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der üblichen Hausanschlussleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation usw.) aus dem Plangebiet nicht bekannt. Eine Neuordnung der entsprechenden Infrastruktur im Plangebiet wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich.

## **11 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

## **12 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **13 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hofheim am Taunus voraussichtlich keine Kosten.