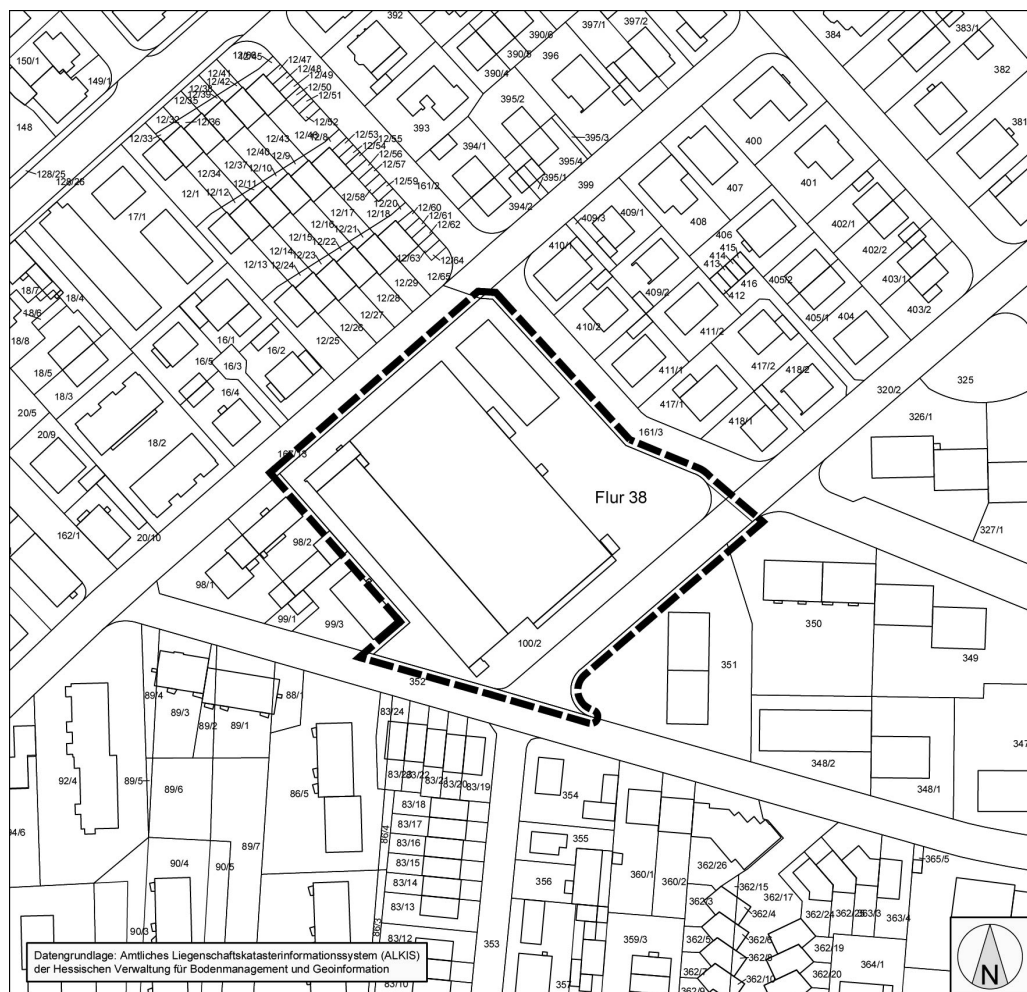


# Stadt Hofheim am Taunus

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“



Satzung, 14.10.2022

# Stadt Hofheim am Taunus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 137-2 „Wohngebiet an der  
Homburger Straße“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der  
Instone Real Estate Development GmbH  
Wiesenhüttenplatz 25  
60329 Frankfurt am Main

Stand: 14.10.2022

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
1.1	Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 .....	7
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA 1 .....	7
2.2	Allgemeines Wohngebiet WA 2 .....	8
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 .....	9
3.1.1	Bauweise .....	9
3.1.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
<b>4</b>	<b>Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Allgemeines Wohngebiet WA 1 .....	9
4.2	Allgemeines Wohngebiet WA 2 .....	9
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>9</b>
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	9
<b>6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>9</b>
6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
6.1.1	Bauzeitenbeschränkung.....	10
6.1.2	Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten .....	10
6.1.3	Installation von Nisthilfen .....	10
6.1.4	Vermeidung von Bodenschäden .....	10
6.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen .....	11
6.2.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 .....	11
6.2.2	Dachbegrünung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 .....	11
<b>7</b>	<b>Nutzung der solaren Strahlungsenergie</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Fahrradabstellplätze</b> .....	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Dachausbildung</b> .....	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Stützmauern</b> .....	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>16</b>

<b>F</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> .....	<b>17</b>
1.1	Artenliste 1 Laubbäume 1. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20.....	17
1.2	Artenliste 2 Laubbäume 2. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20.....	17
1.3	Artenliste 3 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str. 2 x v. 100-150.....	17
1.4	Artenliste 4 Blütensträucher: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m.....	17
1.5	Artenliste 5 Straßenbäume: Pflanzqualität mind. Str. 3 x v. 18-20.....	17
1.6	Artenliste 6 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m.....	18
1.7	Artenliste 7 Dachbegrünung.....	18
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>19</b>
5.1	Vermeidung von Lichtimmissionen.....	19
5.2	Vermeidung von Vogelschlag.....	19
5.3	Regionales Saatgut.....	19
<b>6</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Klassifizierte Straßen</b> .....	<b>19</b>
<b>G</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>20</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b> .....	<b>21</b>
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	21
3.2	Landschaftsplan.....	24
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>28</b>
7.1	Bestehende Nutzungen und Baustrukturen.....	28
7.2	Verkehrliche Anbindung.....	31
<b>8</b>	<b>Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>39</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	39
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	39
10.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	41
10.3.1	Bauweise.....	41
10.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	41
10.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen.....	42
10.5	Verkehrsflächen.....	42
10.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	42
10.7	Nutzung der solaren Strahlungsenergie.....	42
10.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	46
<b>11</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>46</b>
11.1	Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.....	46

11.2	Fahrradabstellplätze .....	46
11.3	Dachausbildung .....	47
11.4	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.....	47
11.5	Einfriedungen.....	48
11.6	Stützmauern .....	48
<b>12</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Festsetzungen.....</b>	<b>48</b>
12.1	Verwertung von Niederschlagswasser .....	48
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>48</b>
13.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	48
13.2	Abwasserbeseitigung .....	49
<b>14</b>	<b>Boden .....</b>	<b>49</b>
14.1	Orientierende umwelttechnische Untersuchungen .....	49
14.2	Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen.....	51
14.3	Bodenverhältnisse im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser .....	52
<b>15</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>53</b>
15.1	Grundwasserflurabstände .....	53
<b>16</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>54</b>
<b>17</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>54</b>
<b>18</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>54</b>
<b>19</b>	<b>Schallschutz.....</b>	<b>55</b>
<b>20</b>	<b>Verschattungsstudie.....</b>	<b>56</b>
<b>H</b>	<b>Verzeichnisse.....</b>	<b>59</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen.....</b>	<b>59</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen .....</b>	<b>60</b>
<b>I</b>	<b>Quellenangaben.....</b>	<b>61</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

**Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)** in der jeweils gültigen Fassung.

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB; § 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,47.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,28.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird auf 141,85 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des Abschlusses der Attika.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundfläche um max. 2,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten.

## **2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,44.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird auf 141,13 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des Abschlusses der Attika.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundfläche um max. 2,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.



Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2**

##### **3.1.1 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Baulinien unmittelbar an die Nachbargrundstücke anzubauen. Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

##### **3.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

### **4 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### **4.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den eingezeichneten Flächen für Stellplätze sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

#### **4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist nicht zulässig.

### **5 Verkehrsflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### **5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

**Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Hofheim am Taunus, Chinonplatz 2, 65719 Hofheim, Fachbereich Verkehrs- und Stadtplanung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

## **6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

### **6.1.1 Bauzeitenbeschränkung**

Arbeiten an den Bestandsgebäuden (Abrissarbeiten) sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

### **6.1.2 Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten**

Sollten die Abrissarbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 – 30.09) stattfinden, ist vor Beginn des Rückbaus eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine geschützten Arten oder ihre Lebensstätten betroffen sind.

Bei Rückbauarbeiten in sensiblen Bereichen, insbesondere des Dachüberstands sowie der Dachrandabdeckungen, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten.

Sollten während des Rückbaus einzelne und/ oder mehrere Fledermäuse aufgefunden werden, sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **6.1.3 Installation von Nisthilfen**

Zur Förderung der Avifauna und Wahrung der ökologischen Kontinuität sind innerhalb des Plangebietes an geeigneten Standorten insgesamt 6 Nistkästen, davon 3 Sperlingskoloniekästen für den Haussperling und 3 Einzelkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie 4 Fledermauskästen (mit bodennaher Einschluöffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

### **6.1.4 Vermeidung von Bodenschäden**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.

## 6.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

### 6.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2

- 30 % der nicht überbauten Flächen (im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO) sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Zusätzlich ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht eingehauste Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

### 6.2.2 Dachbegrünung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2

- 60% der Dachflächen des obersten Geschosses sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichtern, verglasten Dachflächen und erforderlichen Technikaufbauten ist Vorrang einzuräumen.

## 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## 8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Hofheim am Taunus, Chinonplatz 2, 65719 Hofheim, Fachbereich Verkehrs- und Stadtplanung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 4,0 m über Gelände

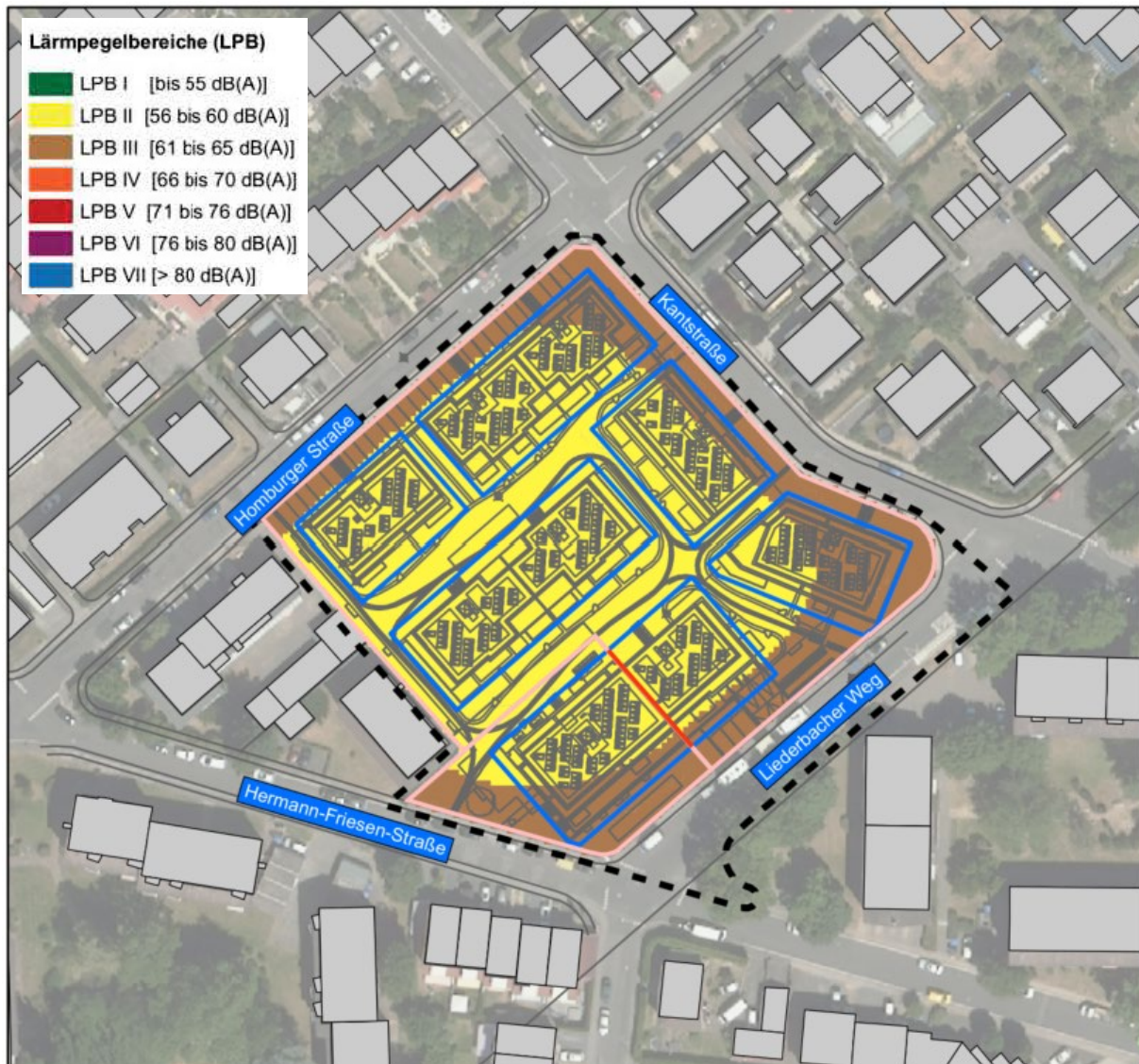
### Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die in der nachfolgenden Darstellung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

### 1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen, z.B. wassergebundener Decke, Fugenpflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine oder anderer zu befestigen, sofern nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für jede 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppe zu unterteilen. Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst als Einstellplatzfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, mit einer Mindestüberdeckung mit Oberboden oder Substraten von 0,60 m zu versehen, gärtnerisch anzulegen oder zu unterhalten.

Abweichend von den Regelungen der Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden.

Im Übrigen gilt die Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt F1 in den Hinweisen wird empfohlen.

### 2 Fahrradabstellplätze

Es wird der folgende Stellplatzschlüssel für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen festgesetzt:

Verkehrsquelle	Zahl der Fahrradabstellplätze
Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser Wohnungen ≤ 60 m <sup>2</sup> (nach Wohnflächenverordnung (WoFIV))	1 je Wohnung
Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser Wohnungen > 60 m <sup>2</sup> (nach Wohnflächenverordnung (WoFIV))	2 je Wohnung
Kindertagesstätten, Kinderkrippen	1 je 15 Kinder

Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen ein Abstellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85 m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Fahrradabstellplätze für Anhänger (1,00 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

### **3 Dachausbildung**

Es sind nur Flachdächer zulässig.

### **4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen und Zisternen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

### **5 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, sind als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

### **6 Stützmauern**

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Hermann-Friesen-Straße, des Liederbacher Wegs und der Kantstraße sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Der untere Bezugspunkt wird auf 140,72 m ü. NN festgesetzt.

An den Grundstücksgrenzen zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße sind Stützmauern nicht zulässig.

## E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)*

### 1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Gartenbewässerung speichern, als auch Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s\*ha) an den öffentlichen Kanal ableiten.



## F Hinweise

### 1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 1.1 Artenliste 1 Laubbäume 1. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus angustifolia (Esche)
- Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
- Prunus avium (Kirsche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### 1.2 Artenliste 2 Laubbäume 2. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus div. Spec (Apfel, Zierapfel)
- Pyrus calleryana (Chinesische Birne)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

#### 1.3 Artenliste 3 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str. 2 x v. 100-150

- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Rosa div. spec. (Strauchrosen)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

#### 1.4 Artenliste 4 Blütensträucher: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

- Berberis julianae (Berberitze)
- Deutzia div. spec. (Deutzie)
- Ribes aureum (Goldjohannisbeere)
- Ribes sanguineu (Blutjohannisbeere)
- Spiraea div. spec. (Spiere)
- Weigela div. spec. (Weigelia)

#### 1.5 Artenliste 5 Straßenbäume: Pflanzqualität mind. Str. 3 x v. 18-20

- Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)
- Acer plantanoides `Columnare` (Spitzahorn, säulenförmig)
- Aesculus hippocastum `Globusum` (Rosskastanie, kugelförmig)
- Aesculus hippocastum `Pyramidalis` (Rosskastanie, pyramidal)
- Crataegus x prunifolia `Splendens` (Weißdorn, pflaumenblättrig)
- Pyrus calleryana `Chanticleer` (Wildbirne)

- Tilia cordata `Greenspire` (Stadtlinde)
- Tilia cordata `Rancho` (Winterlinde, klein)

### 1.6 Artenliste 6 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

- Humulus lupulus (Wilder Hopfen)
- Polygonum aubertii (Knöterich)

### 1.7 Artenliste 7 Dachbegrünung

- Sedum album (weiße Fetthenne)
- Sedum acre (Mauerpfeffer)
- Sedum caucolicum (Felsen-Fettblatt)
- Sedum floriferum (Goldfetthenne)
- Sedum spurium (Fuldaglut)
- Sempervivum-Arten (Hauswurz)
- Saxifrage arendsii (Moossteinbrech)

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## 3 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

## 5 Artenschutz

Folgende Maßnahmen des Artenschutzes werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

### 5.1 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

### 5.2 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Gebäudeverglasungen sollte UV-Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, verwendet werden.

### 5.3 Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

## 6 Kampfmittel

Über das Plangebietes liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

## 7 Klassifizierte Straßen

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs von klassifizierten Straßen dürfen durch die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

## **G Begründung**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

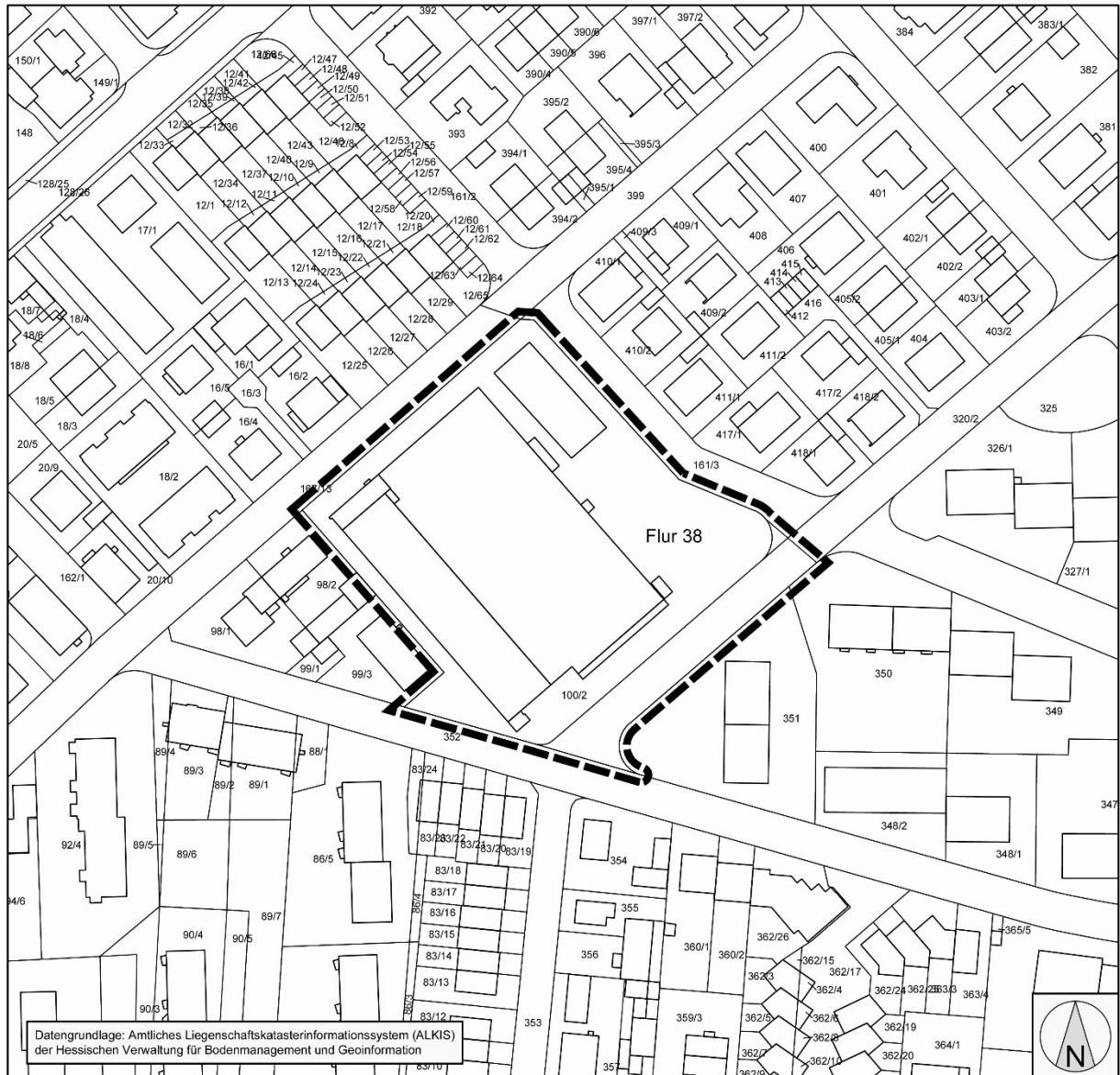
Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beabsichtigt die Stadt Hofheim am Taunus die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans stellt das Bestreben eines Vorhabenträgers zum Neubau von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie zur Errichtung einer Kindertagesstätte dar. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird derzeit gewerblich genutzt. Ein Teil der bestehenden Gebäude steht leer. Um das Planungsrecht für das geplante Vorhaben und die damit verbundene Änderung der Art der baulichen Nutzung und der Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgt der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Durch das geplante Vorhaben soll die im Bestand untergenutzte innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Städtebauliche Missstände werden somit vermieden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung innerhalb des Plangebietes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB kann die Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

### **2 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 8.529 m<sup>2</sup> (rund 0,85 ha) und befindet sich in zentraler Lage im Nordwesten des Stadtgebietes der Kreisstadt Hofheim am Taunus (siehe Abbildung 1) umgeben von einem bestehenden Wohngebiet und ist aktuell gewerblich genutzt. Aufgrund der Umgebungsbebauung aus Geschosswohnungsbauten, Einfamilien- und Reihenhausbebauung bietet es sich bestens für eine künftige Wohnbebauung an. Es umfasst die Flurstücke 100/2 und 320/2 (teilweise) in der Gemarkung Hofheim am Taunus. Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung und eine ein- bis viergeschossige Bebauung geprägt.



**Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 "Wohngebiet an der Homburger Straße"**

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

##### Siedlungsstruktur

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Hofheim am Taunus als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Im Verdichtungsraum soll die Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden (G 3.1-2).

Grundsätzlich soll die Stadt Hofheim am Taunus – als über den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eingestuftes Mittelzentrum im Verdichtungsraum – als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen Raum und teilweise im

Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z. T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot, auf. Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben die Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich (G 3.2.2-1 – G 3.2.2-4).

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan stellt zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar. Der nördlich, südlich und westlich angrenzende Bereich ist als gemischte Baufläche Bestand und der östlich angrenzende Bereich als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Nordwestlich entlang der Homburger Straße verläuft unmittelbar entlang des Plangebietes eine bestehende Fahrradroute (siehe Abbildung 2).

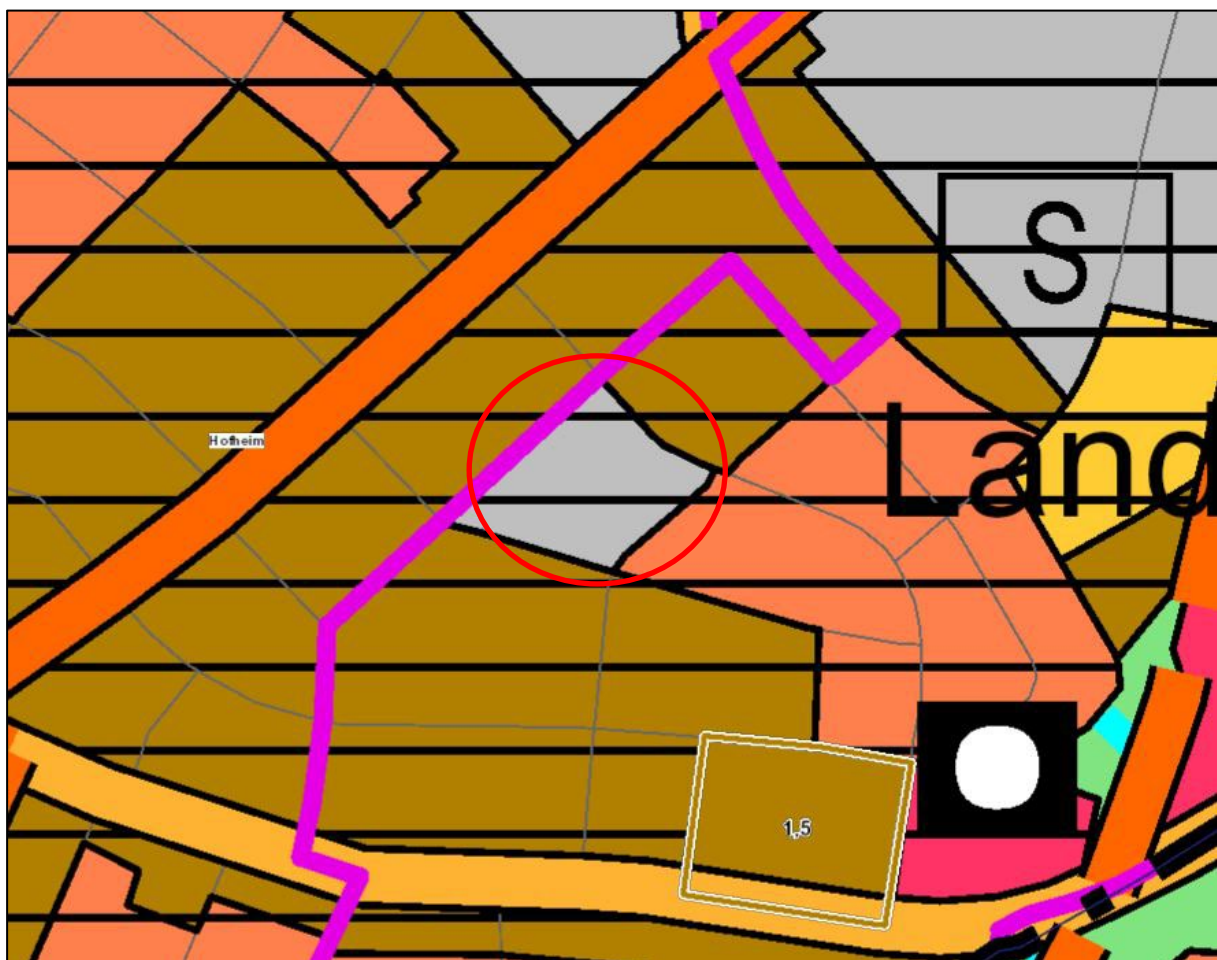


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen (Ziel Z3.4.2-5). Des Weiteren hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden (Ziel Z3.4.1-3). Die bauleitplanerisch erforderliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO als planungsrechtliche Grundlage für eine

Genehmigung des Vorhabens widerspricht damit formal den regionalplanerischen Zielen Z3.4.2-5 und Z3.4.1-3. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (Plangebiet gesamt: 8.529 m<sup>2</sup>, geplante Allgemeine Wohngebiete: 7.643m<sup>2</sup>) berührt die vorgesehene Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes jedoch nicht die Grundzüge des Regionalplans Südhessen. Die Größe des Plangebietes liegt unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen.

Da das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der Regionale Flächennutzungsplan für die zukünftige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet der jetzigen gewerblichen Baufläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

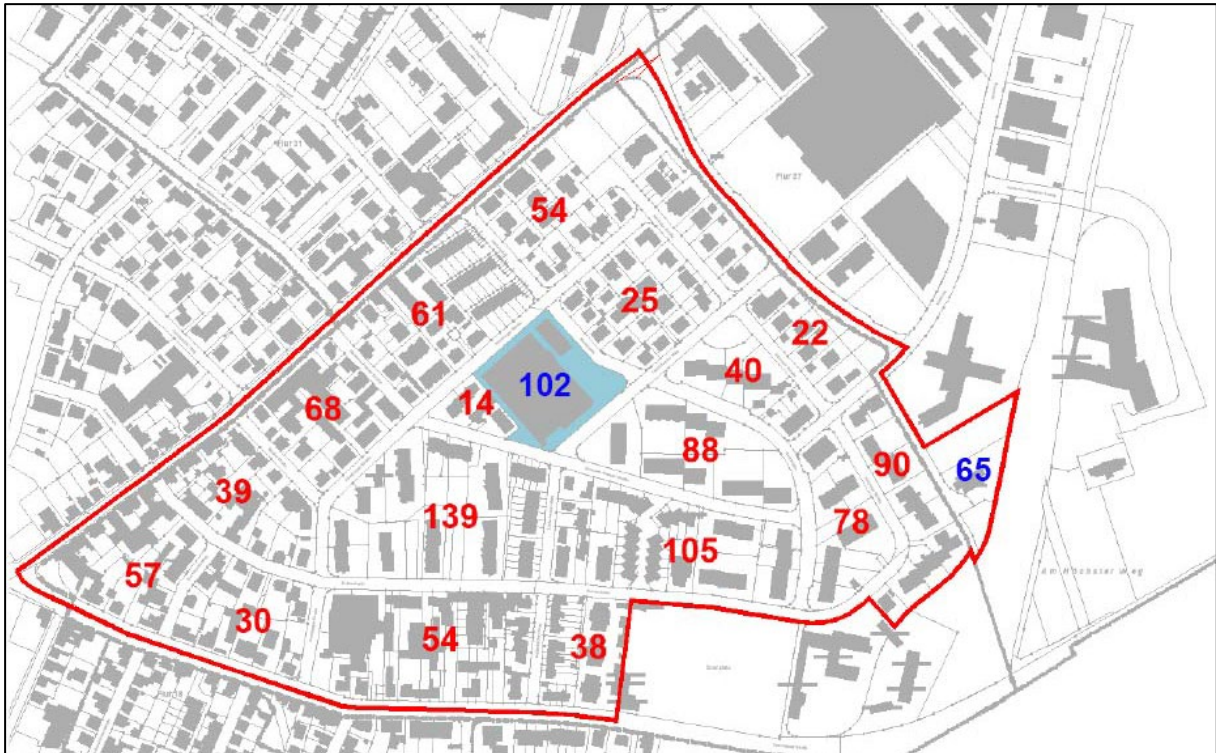
### **Regionalplanerische Dichtevorgaben**

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im Rhein-Main -Gebiet, westlich des Oberzentrums Frankfurt am Main. Das Plangebiet ist in Bezug auf die örtliche Baustruktur städtisch geprägt und befindet sich im Einzugsbereich des vorhandenen S-Bahnhofs „Hofheim (Ts)“. Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen wird von einem Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebietes mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gemäß dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Das vorliegende Plangebiet weist eine Größe von unter 5 ha auf, sodass nicht von einem eigenständigen Charakter auszugehen ist und das vom Regierungspräsidium Darmstadt vorgegebene Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte angewendet wird.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abbildung 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei 22,17 ha. Insgesamt umfasst dieser Bereich im Bestand 1.002 Wohneinheiten, was einem Dichtewerte von 45 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht. Am östlichen Rand des Plangebietes sind 65 neue Wohneinheiten geplant. Für dieses Plangebiet befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 143 „Östlich der Höchster Straße“ in Aufstellung. Unter Berücksichtigung dieser 65 Wohneinheiten ergibt sich ein Dichtewert von 48 WE/ha Bruttowohnbauland, der den regionalplanerischen Dichtevorgaben für den Einzugsbereich von vorhandenen oder geplanten S- und U-Bahn-Haltestellen von 45 bis 60 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht.



**Abbildung 3:** Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte – Quelle: Überarbeitete Darstellung auf Grundlage Stadt Hofheim am Taunus – Bebauungsplanentwurf Nr. 143 „Östlich der Höchster Straße“

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Realisierung von 102 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes vor. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von 53 WE/ha Bruttowohnbauland, der ebenfalls innerhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben für den Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen von 45 bis 60 WE/ha Bruttowohnbauland liegt.

### 3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche und somit als bebauter Bereich dargestellt sowie als Fläche zur Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen ausgewiesen.





Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001

#### 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim am Taunus hat in ihrer Sitzung am 01.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ gem. § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan im Siedlungsbereich liegt und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 8.529 m<sup>2</sup> (7.643 m<sup>2</sup> ohne öffentliche Straßenflächen) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 27.06.2022 bis 05.08.2022 statt.

## 5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5916-392 „Galgenberg bei Diedenbergen“) befindet sich südwestlich in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung und die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet sowie dessen umgebende Bebauung (Gebiet zwischen Niederhofheimer Straße, Zeilsheimer Straße und dem Gewerbegebiet Nord) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim am Taunus am 14.03.2012 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 gefasst (siehe Abbildung 5). Dieses rund 21,0 ha große Plangebiet ist nicht in allen Teilbereichen einheitlich geprägt und beinhaltet in Bezug auf die verschiedenen Teilbereiche unterschiedliche Aufgabenstellungen. Daher wurde eine Aufteilung des Plangebietes vorgenommen.

Bislang wurde lediglich für einen Teilbereich des Plangebietes Nr. 137 ein Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht (Bebauungsplan Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A, siehe Abbildung 6). Dieser setzt ein Besonderes Wohngebiet WB mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie zwischen zwei und drei Vollgeschossen fest (siehe Abbildung 7).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A bezieht sich nicht auf das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“. Für das Plangebiet existiert daher bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

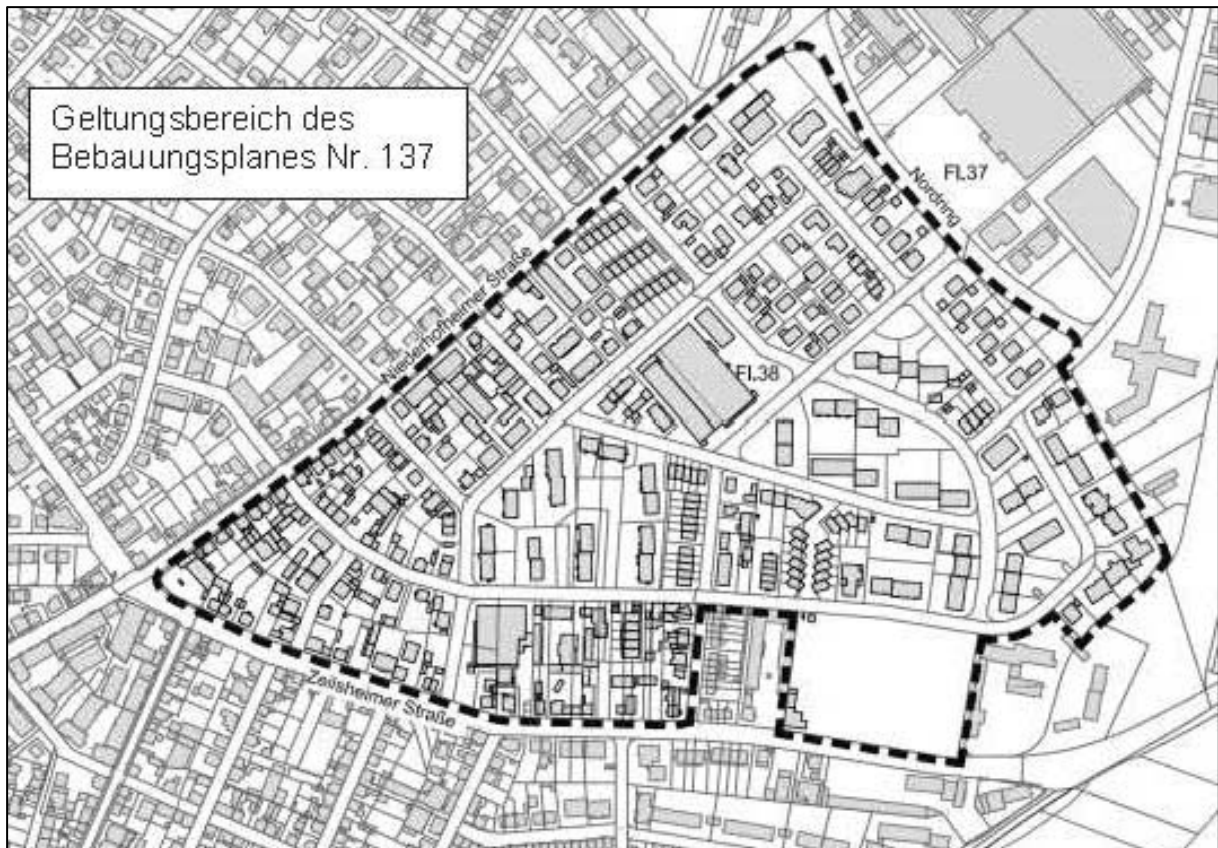


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A, Seite 3

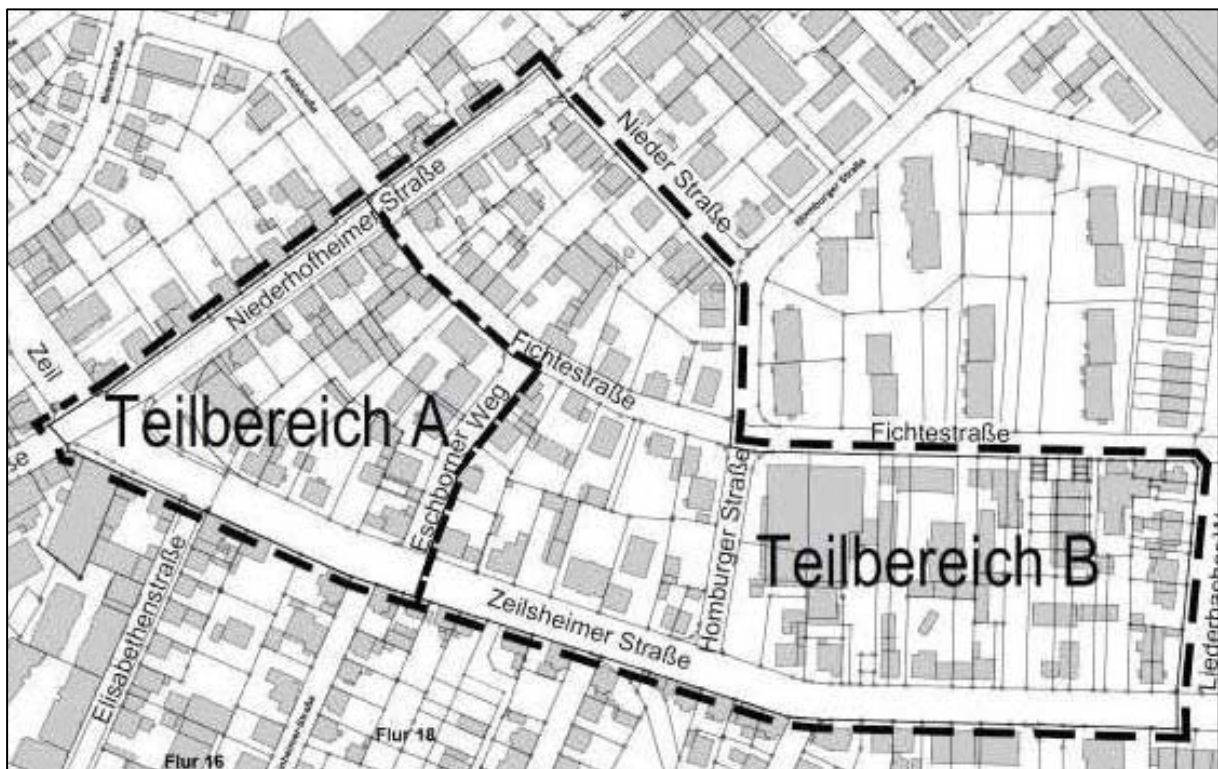


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereiche A und B Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A, Seite 4

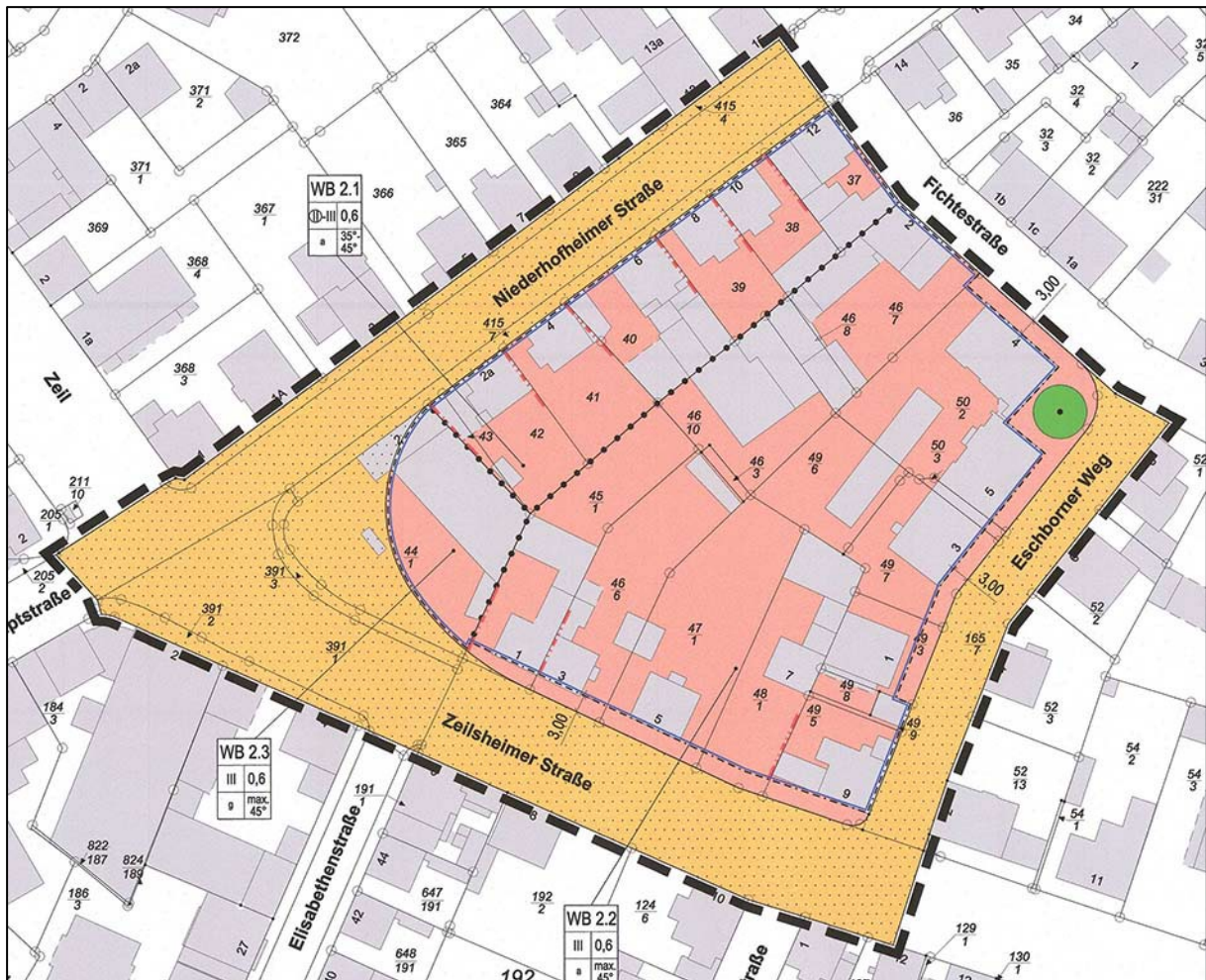


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 137-1 „Zeilheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A

## 7 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 7.1 Bestehende Nutzungen und Baustrukturen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit gewerblich genutzte Gebäude (siehe Abbildung 8), die teilweise leer stehen. Das Gelände wurde von Mitte der 1960er Jahre bis 2010 von der Adolf Mohr GmbH & Co. KG als Betriebsgelände (Werk II) zur Herstellung von Maschinen genutzt. Auf der Liegenschaft befinden sich zwei Werkshallen und eine nachträglich errichtete Lagerhalle in Leichtbauweise. Im Jahr 2010 wurde die Nutzung des Geländes und der Gebäude durch die Adolf Mohr GmbH & Co. KG aufgegeben. Die Gebäude und Teile des Geländes wurden an verschiedene Nutzer vermietet. Teile der Liegenschaft waren temporär ungenutzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Freifläche vorhanden, die mit Gräsern bewachsen ist (siehe Abbildung 9). Im südöstlichen Bereich sind abgemeldete PKWs abgestellt (siehe Abbildung 9). Entlang der Homburger Straße und der Kantstraße sind private Parkplätze untergebracht, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus erschlossen werden. Entlang der Kantstraße sind auf den privaten Stellplatzflächen teilweise Wohnwagen untergestellt.

Für die bestehenden Gewerbe- und Logistikflächen wurden die Mietverträge zum Spätsommer 2022 durch den Eigentümer und Vorhabenträger gekündigt. Das Grundstück steht demnach ab Spätsommer 2022 für eine bauliche Entwicklung unmittelbar zur Verfügung.



**Abbildung 8:** Bestehende gewerbliche Hallenstrukturen innerhalb des Plangebietes



**Abbildung 9:** Freifläche im östlichen Bereich des Plangebietes (links); Abgestellte PKWs im südöstlichen Bereich des Plangebietes (rechts)

Die unmittelbar südwestlich angrenzenden Grundstücke Homburger Straße 16 und Hermann-Friesen-Straße 9 sind durch eine gemischt genutzte Bebauung aus Wohn- und Gewerbebauten mit zwei bis drei Vollgeschossen sowie Satteldächer und Flachdächer geprägt (siehe Abbildung 10). Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich eine Transformatorenstation.



**Abbildung 10:** Südwestlich angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, die durch ein- bis vier Vollgeschosse sowie Satteldächer und Walmdächer geprägt sind (siehe Abbildung 11 bis Abbildung 14).



**Abbildung 11:** Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entlang der Hermann-Friesen-Straße südwestlich des Plangebietes



**Abbildung 12:** Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entlang der Homburger Straße nordwestlich des Plangebietes



**Abbildung 13:** Freistehende Einfamilienhäuser entlang der Kantstraße nordöstlich des Plangebietes



**Abbildung 14:** Mehrfamilienhäuser entlang des Liederbacher Weges und der Kantstraße nordöstlich des Plangebietes

## 7.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Homburger Straße (siehe Abbildung 15), die Kantstraße, den Liederbacher Weg (siehe Abbildung 15) und die Hermann-Friesen-Straße vollständig erschlossen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes aus dem Umland ist über die L3018 und die L3011 mit Anschluss an die A66 sowie die B519 gegeben. Durch die unmittelbare Nähe zum Wiesbadener Kreuz und Krifteler Dreieck ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz optimal angebunden. Der Flughafen Frankfurt befindet sich nur ca. 13 km entfernt.



**Abbildung 15:** Homburger Straße (links) nördlich des Plangebietes und Liederbacher Weg (rechts) östlich des Plangebietes

Zudem ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Hofheim am Taunus befindet sich in einer Entfernung von rund 1,5 km zum Plangebiet. Dieser wird von der Regionalbahn RB22 (Limburg – Frankfurt am Main), dem Regionalexpress RE20 (Limburg – Frankfurt am Main) und der S-Bahnlinie S2 (Niedernhausen – Dietzenbach) angefahren.

Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen „Hermann-Friesen-Straße“ (siehe Abbildung 16), an welcher die Buslinien 401, 404 und 406 in Richtung Krankenhaus/Bahnhof/Marxheim sowie Kriffel/Hofheim und Hofheim/Wallau/Wildsachsen verkehren.



**Abbildung 16:** Bushaltestellen Hermann-Friesen-Straße östlich des Plangebietes



## 8 Vorhabenbeschreibung

*(ausgearbeitet vom Büro BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden)*

Eine zeitgemäße Architektur mit einem Materialkanon aus verschiedenen Fassadenmaterialien, ein gestalteter, gemeinschaftlich genutzter Freiraum, eine fußläufige Durchwegung und die vorgesehene Kindertagesstätte werden zu einem belebenden Bindeglied für den gesamten Stadtteil werden.

Eine optische Gliederung der Neubauten erfolgt durch unterschiedliche Materialität der Fassaden und ein Wechselspiel aus Balkonen und Terrassen. Durch subtile Vor- und Rücksprünge, die auf verschiedenen Fluchten und Sichtachsen reagieren, sowie eine differenzierte, nach innen und außen abgestimmte Höhenstaffelung, fügt sich das neue Quartier in das Umfeld ein und kommuniziert mit der Nachbarschaft. Durch das kubische Erscheinungsbild, verbunden mit einer lebendige Dachlandschaft aus Staffelgeschossen, wird ein moderne Akzent in Hofheim Nord gesetzt.

Das neue Wohngebiet umfasst 9 Häuser, die sich gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen in ihrer Höhe von IV Vollgeschosse im Süden bis auf II Vollgeschosse im Norden abtreppen.

Mit Ausnahme von Haus F, sind die Mehrfamilienhäuser als 2- und 3-Spanner geplant. Insgesamt werden voraussichtlich 102 Wohnungen entstehen, die über einen Fahrstuhl barrierefrei zugänglich sein werden. Große Fensteröffnungen ermöglichen lichtdurchflutete Wohngrundrisse, die sich über Balkone und Terrassen zum Außenraum öffnen.

20 % der geplanten Wohnungen werden in Haus F als geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnraum nach den gültigen Förderrichtlinien geplant. Bei diesen Wohnungen handelt es sich um einen Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen auf 4 Etagen.

Das Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschosses von Haus F beherbergen eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen und weisen zu diesem Zweck eine höhere Geschosshöhe auf. Die Spielfläche orientiert sich nach Südosten Richtung Liederbacher Weg und Südwesten Richtung Herrmann-Friesen-Straße. Die Erschließung der Kindertagesstätte ist fußläufig von der Hermann-Friesen-Straße aus geplant.

Die Mehrfamilienhäuser werden mit einer Tiefgarage für 137 Stellplätze unterbaut. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über den Liederbacher Weg, weil sich hier niedrigste Punkt des Grundstücks befindet. Die Tiefgarage wird, gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus, mit einer Erdüberdeckung von 60 cm geplant. Weitere 21 oberirdische Stellplätze befinden sich den Häusern A, B und C vorgelagert im Außenraum an der Homburger Straße, zwischen den Häusern C und H an der Kantstraße sowie am Liederbacher Weg.

Auf dem Grundstück werden Laubbäumen der I. und II. Ordnung sowie Straßenbäume gepflanzt. Heimische Sträucher und Blütensträucher ergänzen die vorgesehenen Heckenanpflanzungen. Kletterpflanzen begrünen Nebenanlagen, wie z. B. Müllsammelplätze, zusätzlich. Für das Grundstück wurde ein Freiflächenplan erarbeitet, der die Begrünung und die Außenanlagen des Bauvorhabens darstellt.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt und für die Nutzung mit einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

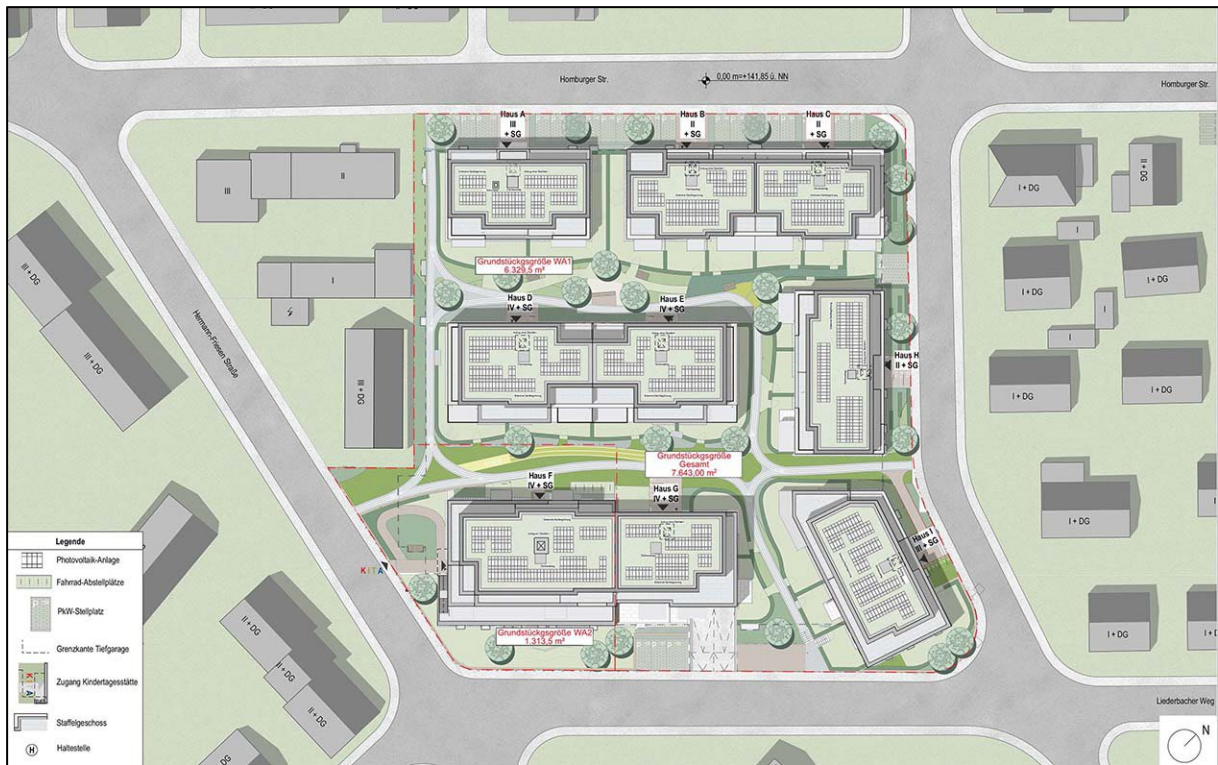


Abbildung 17: Lageplan des geplanten Vorhabens Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden



Abbildung 18: Straßenansicht Nord I Homburger Straße Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden



**Abbildung 19:** Straßenansicht Ost I Kantstraße Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden



**Abbildung 20:** Straßenansicht Süd I Liederbacher Weg Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden



**Abbildung 21:** Straßensicht West | Hermann-Friesen-Straße Quelle: BGF+ Architekten PartGmbB, Wiesbaden



**Abbildung 22:** Visualisierung | Ecke Homburger Straße - Kantstraße Quelle: BGF+ Architekten PartGmbB, Wiesbaden



**Abbildung 23:** Visualisierung | Ecke Liederbacher Weg - Kantstraße Quelle: BGF+ Architekten PartGmbB, Wiesbaden



**Abbildung 24:** Visualisierung | Ecke Hermann-Friesen-Straße – Liederbacher Weg Quelle: BGF+ Architekten PartGmbB, Wiesbaden



Abbildung 25: Außenanlagenplan des geplanten Vorhabens Quelle: Ingenieurbüro Plan °D, Wiesbaden

### 9 Planerische Zielsetzung

Eine wesentliche Zielsetzung für das Plangebiet besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung von Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung gemäß dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (siehe Kapitel G8). Neben der Wohnnutzung soll eine Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

Ein wichtiges städtebauliches Entwurfsprinzip besteht in der Abstufung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude von vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss entlang des Liederbacher Wegs und innerhalb des Blockinnenbereiches hin zu drei und zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss entlang der Kantstraße und der Homburger Straße. Dadurch wird das geplante Wohngebiet in Bezug auf die Höhenentwicklung gegliedert und es erfolgt die räumliche Einbindung in die unterschiedlichen Bautypologien der Umgebungsbebauung. Die Abstufung der Höhenentwicklung ist verbindlich festzusetzen.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung besteht in der Unterbringung eines Großteils des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend festzusetzen, um eine möglichst große Tiefgarage entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans realisieren zu können. Im Gegenzug ist die oberirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf das notwendige Maß zu begrenzen, um möglichst viele Freiräume zwischen den Gebäuden zu schaffen, die der Naherholung der BewohnerInnen dienen. In diesem Zusammenhang ist durch grünordnerische Festsetzungen eine Mindestbegründung des Plangebietes sicherzustellen. Dies in Ergänzung zu der bestehenden Regelung der Satzung der Stadt

Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) zur Mindestüberdeckung von Tiefgaragen mit Oberboden oder Substraten von 0,60 m.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes und entsprechend der überwiegenden Nutzung der Umgebungsbebauung, werden Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des zukünftig durch Wohnnutzung und eine Kindertagesstätte geprägten Plangebietes.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet und orientiert sich an dem geplanten Vorhaben.

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO minimal. Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 überschreitet den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 deutlich. Auf die gesamten Bauflächen bezogen (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) beträgt die Geschossflächenzahl jedoch rechnerisch nur 1,40, was wiederum eine minimale Überschreitung darstellt. Die Überschreitungen sind durch den Vorhabenbezug begründet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Verdichtung des Plangebietes ermöglicht werden, insbesondere um der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Um der Zielsetzung der Unterbringung eines Großteils des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und der damit einhergehenden Freihaltung der Flächen zwischen den geplanten Gebäuden für die Naherholung und Freizeitnutzung der BewohnerInnen zu entsprechen wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf (GRZ III), in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ III). Eine solche Überschreitung ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 nur für die GRZ III vorgesehen, nicht jedoch für die GRZ II. In Bezug auf die GRZ II gelten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Danach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige GRZ II beträgt im vorliegenden Fall somit 0,705. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird, basierend auf dem konkreten Vorhaben, für die GRZ II eine Überschreitung auf 0,7 festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem geplanten Vorhaben sowie der verträglichen Höhenentwicklung in Bezug auf die umgebende Bebauung. Wie bereits erörtert besteht ein wichtiges städtebauliches Entwurfsprinzip in der Abstufung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude von vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss entlang des Liederbacher Wegs und innerhalb des Blockinnenbereiches hin zu drei und zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss entlang der Kantstraße und der Homburger Straße. Diese Abstufung wird planungsrechtlich gesichert.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, die durch ein- bis vier Vollgeschosse geprägt sind (siehe Abbildung 1). Die unmittelbare Nachbarschaft unterschiedlicher Gebäudehöhen ist dementsprechend im Bestand bereits vorhanden. An der Ecke Kanstraße / Liederbacher Weg befindet sich z.B. ein eingeschossiges freistehendes Einfamilienhaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Mehrfamilienhausbebauung mit zwei bis vier Vollgeschossen daher mit der Umgebungsbebauung verträglich.



**Abbildung 26: Bestehende Geschossigkeiten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes**

Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude abschließend zu regeln erfolgt analog zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Der untere Bezugspunkt wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 auf 141,85 m ü. NN festgesetzt, für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 auf 141,13 m ü. NN. Der festgesetzte untere Bezugspunkt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bezieht sich auf das bestehende Höhenniveau der Homburger Straße. Der festgesetzte untere Bezugspunkt für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 bezieht sich auf die geplante Geländeoberkante in diesem Bereich, durch



die eine barrierefreie Erschließung der geplanten Kindertagesstätte von der Hermann-Friesen-Straße aus ermöglicht werden soll. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des Abschlusses der Attika.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundfläche um max. 2,50 m überschreiten. Um die städtebauliche Verträglichkeit dieser Überschreitungen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Überschreitungen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen müssen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden ermöglicht werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist auch unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung als städtebaulich verträglich zu bewerten. Die geplante Bebauung bildet einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den bestehenden unterschiedlichen Bautypologien der Umgebungsbebauung aus.

Art	Fläche	Anteil	Grundfläche I	GRZ I	Grundfläche II	GRZ II	Grundfläche III	GRZ III	Geschossfläche	GFZ
Allgemeines Wohngebiet WA 1	6.329,5 m <sup>2</sup>	74,2 %	2.975 m <sup>2</sup>	0,47	4.462 m <sup>2</sup>	0,705	5.697 m <sup>2</sup>	0,9	8.102 m <sup>2</sup>	1,28
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.313,5 m <sup>2</sup>	15,4 %	578 m <sup>2</sup>	0,44	919 m <sup>2</sup>	0,7	1.051 m <sup>2</sup>	0,8	2.627 m <sup>2</sup>	2,0
Öffentliche Verkehrsfläche	886 m <sup>2</sup>	10,4 %	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>Summe</b>	<b>8.529 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>3.553 m<sup>2</sup></b>	<b>0,47</b>	<b>5.381 m<sup>2</sup></b>	<b>0,70</b>	<b>6.748 m<sup>2</sup></b>	<b>0,88</b>	<b>10.729 m<sup>2</sup></b>	<b>1,40</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 10.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 10.3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Baulinien unmittelbar an die Nachbargrundstücke anzubauen. Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Durch die Festsetzung der genannten abweichenden Bauweise wird die Grundstücksteilung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 planungsrechtlich ermöglicht.

#### 10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen entspricht den geplanten Baukörpern des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Baulinien im Bereich der geplanten Realteilung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt. Hier entsteht nach der Grundstücksteilung eine Grenzbebauung. Um die Grenzbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, sind Baulinien zwingend erforderlich.

#### **10.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Stellplätze sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig, da hier der überwiegende Teil der Freiflächen für das Außenspielgelände der Kindertagesstätten zur Verfügung stehen soll.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen und Carports ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes eindeutig planungsrechtlich geregelt werden. Damit verbunden ist die Zielsetzung der Unterbringung eines Großteils des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und der damit einhergehenden Freihaltung der Flächen zwischen den geplanten Gebäuden für die Naherholung und Freizeitnutzung der BewohnerInnen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist nur straßenbegleitend entlang der Homburger Straße, der Kantstraße und des Liederbacher Weges vorgesehen. Insgesamt wird eine städtebaulich geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

#### **10.5 Verkehrsflächen**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die im Geltungsbereich liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Liederbacher Weg“ entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **10.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, ein Umweltfachbeitrag und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet (siehe Anlage 2 und 3 zum Bebauungsplan). Die aus dem Umweltfachbeitrag und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu Bauzeitbeschränkungen, Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten, Installation von Nisthilfen und Vermeidung von Bodenschäden werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Durch die darüber hinaus getroffenen Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgt die Gewährleistung der Herstellung einer ausreichenden Begrünung des Plangebietes. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die vorgesehene Dachbegrünung werden Grünstrukturen mit vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen geschaffen. Im Interesse des Bioklimas werden so viel Verdunstungsflächen wie möglich hergestellt und der Oberflächenabfluss des Regenwassers innerhalb des Plangebietes minimiert. Zudem werden Flächen für die Naherholung und Freizeitnutzung der BewohnerInnen geschaffen.

#### **10.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit sowie unter Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 30 % der Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die maximal mögliche Belegung von Flachdächern mit Photovoltaikmodulen ist von vielen Faktoren abhängig. Neben den geometrischen Abmessungen des Daches führen auch Dachaufbauten und Dachdurchdringungen zu einer Reduzierung der verfügbaren Flächen. Aus statischer Sicht muss bei den Systemen häufig ein Abstand von 0,5 m zu der Attika eingehalten werden. Aus Sicht der Arbeitssicherheit ist ab einer Unterschreitung des Abstandes von 2,0 m zur Dachkante eine Absturzsicherung erforderlich. Aufgrund der Maßnahmenhierarchie muss zunächst geprüft werden ob eine technische Lösung besteht. Diese wird im vorliegenden Fall mittels Klappgeländer umgesetzt. Die Klappgeländer benötigen von der Attikainnenseite einen freien Raum von 1,3 m.

Ein weiterer Parameter welcher die Ausnutzung der Dachfläche beeinflusst ist die Art der Dacheindeckung. Im vorliegenden Fall ist ein Gründachsystem vorgesehen. Beim Zusammenspiel aus Photovoltaik und Gründach sind einige Parameter zu berücksichtigen. Damit sich eine flächendeckende Vegetation ausbilden kann, sind Mindestabstände zwischen den Photovoltaikmodulen erforderlich. Durch die Mindestabstände wird sichergestellt, dass die Photovoltaikmodule das Pflanzenwachstum nicht unterbinden und andererseits die Pflanzen die Module nicht beschatten.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen dem Vorhabenträger/Grundstückseigentümer vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaikfläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

### **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Die geplante Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 110 kWp erzeugt bilanziell rund 1/3 des innerhalb des Plangebietes benötigten Stroms. Der physikalische Direktverbrauch beträgt ca. 75 %. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies ein guter Wert, da der direkt vermarktete Strom zu höheren Einnahmen führt als die Einspeisung in das öffentliche Netz. Die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sichert daher die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von Photovoltaikanlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und in die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

### **Beachtung des Energiefachrechts**

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energie-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbare Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktvermarktung der Nutzung der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer und die Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

### **Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung**

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Zudem entspricht die Solarfestsetzung dem Aktionsplan zum Klimaschutz für die Stadt Hofheim am Taunus 2019. Zielsetzung der Stadt Hofheim am Taunus ist es analog zu dem Ziel der hessischen Landesregierung bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist bei der Entwicklung von Neubaugebieten der Einsatz von regenerativer Energie und rationaler Energieverwendung zu prüfen (wie z.B. solare Ausrichtung).

### **Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)**

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu errichten sind (30 % der Dachflächen). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

### **Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)**

Mit der Bebauung des rund 0,76 ha großen Baugebietes mit voraussichtlich 102 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte wird für die Versorgung der zu errichtenden Gebäude ein zusätzlicher Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst. Hierdurch steigt der Energiebedarf der Stadt Hofheim am Taunus.

Mit der Festsetzung der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfes geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfes erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für die Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Die Festsetzung fügt sich in das Energiefachrecht ein und erfüllt ihren Auftrag für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

### **Lokale Wertschöpfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)**

Die nach städtebaulichen Gesichtspunkten der verstärkten Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Bauleitplanung im Plangebiet „Wohngebiet an der Homburger Straße“ schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Dabei werden nicht einzelne lokale Wirtschaftsunternehmen spezifisch gefördert, sondern zulässigerweise Marktstrukturen geschaffen, die die Bedingungen für lokale Wertschöpfung und Beschäftigung verbessern. Die Installation trägt dazu bei, den Anteil der örtlich produzierten Energie zu erhöhen, wodurch die Einfuhr von Energie verringert wird. Durch die Ersetzung von Importenergieträgern durch heimische erneuerbare Energien wird lokale Wertschöpfung aufgebaut.

### **Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)**

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Photovoltaikanlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

### **Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a und Abs. 5 BauGB)**

Die Stadt Hofheim am Taunus setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energie für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese

Maßnahmen ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

### **10.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Leipzig, eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erarbeitet. Auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel G19).

## **11 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **11.1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen**

Im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen wird auf § 4 Abs. 3 - 5 der Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 22.05.1995 Bezug genommen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten dürfen. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen zudem von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Durch diese abweichende Festsetzung wird die geplante Errichtung von Stellplätzen, die unmittelbar von der Homburger Straße aus erschlossen werden, sowie die Zu- und Abfahrtssituationen von dem Liederbacher Weg und der Hermann-Friesen-Straße aus für die geplante Tiefgarage und den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte, ermöglicht.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt F1 in den Hinweisen wird empfohlen.

### **11.2 Fahrradabstellplätze**

Um die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradabstellplätzen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 der folgende Stellplatzschlüssel festgesetzt:

<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Fahrradabstellplätze</b>
Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser Wohnungen ≤ 60 m <sup>2</sup> (nach Wohnflächenverordnung (WoFIV))	1 je Wohnung
Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser Wohnungen > 60 m <sup>2</sup> (nach Wohnflächenverordnung (WoFIV))	2 je Wohnung
Kindertagesstätten, Kinderkrippen	1 je 15 Kinder

**Tabelle 2: Stellplatzschlüssel für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen**

Zudem wird festgesetzt, dass Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder berücksichtigt werden müssen. Dabei ist von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen ein Abstellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85 m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Fahrradabstellplätze für Anhänger (1,00 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen sowie die Festsetzung zu Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder orientiert sich an der aktuell in der politischen Diskussion befindlichen neuen Stellplatz- und Abstellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus. Derzeit steht noch nicht fest, ob die neue Stellplatz- und Abstellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ rechtskräftig ist, weshalb die Aufnahme der Regelungen in die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt.

### 11.3 Dachausbildung

Zur Gewährleistung der Herstellung von Dachbegrünung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig sind.

### 11.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen und Zisternen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

## 11.5 Einfriedungen

Zur Wahrung des Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadtbildes wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

## 11.6 Stützmauern

Zur Wahrung des Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadtbildes wird festgesetzt, dass Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Hermann-Friesen-Straße, des Liederbacher Wegs und der Kantstraße mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind. Der untere Bezugspunkt wird auf 140,72 m ü. NN festgesetzt und bezieht sich das bestehende Niveau des Gehsteiges an der Ecke Liederbacher Weg / Kantstraße. An den Grundstücksgrenzen zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße sind Stützmauern nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern orientieren sich an dem geplanten Vorhaben. Insbesondere zur Herstellung eines ebenerdigen Außenspielgeländes der Kindertagesstätte ist im Bereich der Ecke Hermann-Friesen-Straße / Liederbacher Weg aufgrund des Höhenversprungs zu den öffentlichen Verkehrsflächen die Ausbildung einer Stützmauer zur Geländemodellierung zwingend erforderlich.

## 12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

### 12.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Da die Stadt Hofheim am Taunus keine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser – Zisternensatzung – verabschiedet hat, wird in dieser Festsetzung das Gebot des § 36 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser umgesetzt.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen ist. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Gartenbewässerung speichern, als auch im oberen Bereich Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s\*ha) an den öffentlichen Kanal ableiten.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung ist die erarbeitete wasserrechtliche Betrachtung des Ingenieurbüros Plan °D, Wiesbaden (siehe Kapitel 13.2).

## 13 Ver- und Entsorgung

### 13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Stadt Hofheim am Taunus und ist über die öffentlichen Erschließungsstraßen Liederbacher Weg, Hermann-Friesen-Straße, Homburger Straße und Kantstraße grundsätzlich an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden.



Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für das Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Plangebietes eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar zur Verfügung zu stellen. Diese Löschwassermenge kann über die bestehenden Trinkwasserleitungen der an das geplante Allgemeine Wohngebiet angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen zur Verfügung gestellt werden.

### 13.2 Abwasserbeseitigung

Das im Bestand bereits bebaute und bisher gewerblich genutzte Plangebiet mit einer Größe von rund 0,85 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2012/2013 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Kriftel des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Fläche im IST- und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend der bisherigen Bebauung und Nutzung berücksichtigt.

Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2013 erfolgt die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich im Mischsystem.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers der kanalisierten Flächen erfolgt weitgehend über die bestehende städtische Ortskanalisation (Mischwasserkanal) zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlaufbecken (RÜB) Schmelzweg-Nord“ der Stadtwerke Hofheim am Taunus.

Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen (Gruppensammler und Regenentlastungsanlagen) zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Kriftel des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Plan °D, Wiesbaden, eine wasserrechtliche Betrachtung zur Wohnbebauung Homburger Str. 18 – Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Gem. Bodengutachten ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, so wie es das HWG in der ersten Prüfungsstufe vorsieht nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser muss somit in die öffentliche Vorflut abgeleitet werden. Entsprechend den weiterführenden gesetzlichen Rahmenparametern und den Vorgaben der Stadtwerke Hofheim/Ts. kann sichergestellt werden, dass das anfallende Oberflächenwasser mit einer gedrosselten Einleitmenge von  $10 \text{ l/(s*ha)} = 7,64 \text{ l/s}$  in die öffentliche Vorflut eingeleitet werden kann. Eine Überlastung des Systems ist entsprechend nicht zu erwarten.*

*Ergänzend zu der genannten Maßnahme werden 45 m<sup>3</sup> Regenwasser dauerhaft zur Bewirtschaftung der Gartenanlage zurück gehalten. Dem entsprechenden Vorsorgegedanken zu Ressourcenschutz ist unter der Berücksichtigung des Regenwasserertrages Rechnung getragen.“<sup>a</sup>*

## 14 Boden

### 14.1 Orientierende umwelttechnische Untersuchungen

Durch die Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, wurde im Jahr 2021 eine Neubewertung orientierender umwelttechnischer Untersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Adolf Mohr GmbH & Co. KG, Werk II, in der Homburger Straße 18 in 65719 Hofheim durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Polar-Mohr Maschinenvertriebsgesellschaft GmbH & Co. KG beabsichtigt das ehemalige Betriebsgelände an der Homburger Straße 18 in Hofheim am Taunus zu veräußern. Auf dem Gelände soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung und den Umfang mit umweltrelevanten Betriebsmitteln sind umweltrelevante Belastungen des Untergrundes nicht auszuschließen. Durch das Büro KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim-Weilbach wurden bereits im Jahr 2001 orientierende umwelttechnische Bodenuntersuchungen auf dem Gelände durchgeführt (U 1).

Im Rahmen dieser früheren Untersuchungsmaßnahme wurden insgesamt 27 Rammkernsondierungen mit Endtiefen zwischen 1,0 und 5,0 Metern niedergebracht. Die Ansatzpunkte orientieren sich an den Kontaminationsverdachtsflächen aus der Nutzungshistorie des Geländes durch die Polar-Mohr Maschinenvertriebsgesellschaft GmbH & Co. KG bis zum Untersuchungszeitpunkt (Blechnerei, Lackiererei, Heizkeller, Tankanlagen).

In den Rammkernsondierungen wurde unter den Oberflächenversiegelungen eine künstliche Auffüllung aus locker gelagerten Schluffen, Sanden und Kiesen mit einer Mächtigkeit von 0,1 bis 1,5 Metern angetroffen. Im Liegenden folgt eine quartäre Deckschicht aus überwiegend bindigen schwach feinsandigen, schwach tonigen Schluffen und einem darunterliegenden Kies- und Schluffgemisch. Grundwasser wurde bei den Sondierungen bis 5,0 Metern Tiefe nicht erbohrt.

Aus dem Bohrgut der Sondierungen wurden gemäß sensorischer Begutachtung bzw. nutzungsspezifischer Verdachte schichtenbezogen bzw. meterweise Bodenproben entnommen. Die Festproben wurden auf die Parameter MKW, PAK und Schwermetalle inklusive Arsen und die Bodenluftproben auf LHKW und BTEX untersucht.

In einer Bodenprobe aus dem Bereich eines ehemaligen Lagers für wassergefährdende Stoffe im Süden des Geländes wurden leicht erhöhte MKW-Gehalte nachgewiesen. Weiterhin wurden erhöhte LHKW- und BTEX-Gehalte in der Bodenluft in verschiedenen Bereichen des Betriebsgeländes festgestellt.

Aufgrund der geplanten Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet sind die Untersuchungsergebnisse aus den Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2001 im Hinblick auf die aktuellen gültigen gesetzlichen Bestimmungen und Regelwerken neu zu bewerten und unter Berücksichtigung der ergänzenden Nutzungshistorie zwischen dem Zeitraum 2001 und 2021 Empfehlungen für weitere Untersuchungen zu unterbreiten.

Die Prüfwerte gem. BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzungskategorie Wohngebiet und Kinderspielflächen werden in keiner Probe überschritten.

Die Beurteilungswerte gem. LABO (U 6) zur Beurteilung im Hinblick auf eine Anreicherung von Schadstoffen aus dem Boden in der Raumluft wurden in keiner der auf LHKW und BTEX untersuchten Proben überschritten.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht aufgrund der im Gutachten von 2001 festgestellten punktuell erhöhten LHKW- und BTEX-Gehalte gemäß dem Bewertungsschema im Handbuch Altlasten (U 5) zumindest punktuell ein Gefährdungspotential für das Grundwasser.

Zwischen 2001 und 2010 nutzte die Fa. Polar-Mohr Maschinenvertriebsgesellschaft GmbH & Co. KG das Gelände wie vor 2001. Die Untersuchungen aus dem Jahr 2001 sollten dementsprechend stichprobenartig überprüft werden.

Im Rahmen der recherchierten Nutzungshistorie von 2010 bis 2021 ergibt sich nur für den als Kfz-Werkstatt genutzten Bereich der westlichen Halle ein Verdacht auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge nach 2010.

*Im Zusammenhang mit einem baubedingten erforderlichen Aushub des Boden- bzw. Auffüllmaterials ist ggf. auf Grund der festgestellten Verunreinigungen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.*

*Zur Verifizierung der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2001 und zur Abgrenzung der Kontaminationsflächen sowie zur Überprüfung potenzieller Umweltbelastungen aus den Nutzungen nach 2001 werden weitere Untersuchungen in Form von Bohrungen (Rammkernsondierungen) und Beprobungen des Bodens und der Bodenluft empfohlen.<sup>4b</sup>*

## **14.2 Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen**

Durch die Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, wurden im Jahr 2021 ergänzende umwelttechnische Untersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Adolf Mohr GmbH & Co. KG, Werk II, in der Homburger Straße 18 in 65719 Hofheim durchgeführt. Diese kommen zu folgendem Ergebnis:

*„Die Adolf Mohr Maschinenvertriebsgesellschaft GmbH & Co. KG beabsichtigt das ehemalige Betriebsgelände an der Homburger Straße 18 in Hofheim am Taunus zu veräußern. Auf dem Gelände soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung und den Umgang mit umweltrelevanten Substanzen waren umweltrelevante Belastungen im Boden nicht auszuschließen. Durch das Büro KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim-Weilbach wurden bereits im Jahr 2001 eine orientierende umwelttechnische Bodenuntersuchung auf dem Gelände im Hinblick auf die damalige Nutzung und den sich daraus ergebenden Verdachtsbereichen (Blechnerei, Lackiererei, Heizkeller und Tankanlagen) durchgeführt (U 1).*

*Aufgrund der geplanten Umnutzung des Geländes als Wohngebiet wurden die Untersuchungsergebnisse der Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2001 im Hinblick auf die aktuellen gültigen gesetzlichen Bestimmungen und Regelwerke sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Nutzungshistorie für den Zeitraum 2001 bis 2021 in einem Gutachten durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (U 10), neu bewertet und Empfehlungen für ergänzende Untersuchungen zur Verifizierung der Ergebnisse und Eingrenzung der Verdachtsflächen gegeben.*

*Das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, wurde daraufhin von der Adolf Mohr Maschinenfabrik GmbH & Co. KG, Hofheim/Ts., mit der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen beauftragt.*

*Am 06.04.2021 wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Adolf Mohr Maschinenfabrik GmbH & Co. KG in der Homburger Straße 18, in Hofheim/Ts., insgesamt 10 Rammkernsondierungen (RKS 28 bis 37) bis auf eine Endtiefe von ca. 3,0 Metern unter jeweiligem Ansatzpunkt im Umfeld der bekannten Verdachtsflächen und einigen weiteren Untersuchungspunkten niedergebracht. Hierbei wurden insgesamt 35 Boden- und 10 Bodenluftproben entnommen und ausgewählte Proben auf die relevanten Parameter MKW, PAK, SM, LHKW, BTEX (Boden) und LHKW und BTEX (Bodenluft) untersucht. Zusätzlich wurden im Hinblick auf ggf. erforderlich werdende Bodenaushub- und Entsorgungsmaßnahmen, zur Vorabdeklaration des Aushubmaterials, Mischproben aus dem Auffüll- bzw. anstehenden Bodenmaterial der Sondierungen zusammengestellt und jeweils auf die Parameterliste gemäß LAGA-Boden untersucht. Sowohl die Mischprobe Auffüllung als auch die Mischprobe Boden ist in die Zuordnungsklasse LAGA Z 0 einzustufen. Beide Chargen wären bei erfolgreichem Aushub und Entsorgung somit uneingeschränkt wiederverwertbar.*

*Die Prüfwerte gem. BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzungskategorien Wohngebiet und Kinderspielfläche für die nutzungsrelevanten Parameter werden*

*in keiner der untersuchten Feststoffprobe überschritten. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht werden für die derzeitige noch für die geplante Nutzung.*

*Die auf die Parameter LHKW und BTEX untersuchten Bodenluftproben aus den Sondierungen als auch die im Eluat untersuchten Schadstoffparameter aus Feststoffproben unterschreiten allesamt deutlich die Beurteilungswerte nach HLUg bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Grundwasser). Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist auf Grund der aktuell festgestellten, sehr geringen, Schadstoffkonzentrationen nicht zu erwarten.*

*Die Beurteilungswerte gem. LABO (U 6) zur Beurteilung im Hinblick auf eine Anreicherung von Schadstoffen aus dem Boden in der Raumluft wurden in keiner der auf LHKW und BTEX untersuchten Proben überschritten.*

*Die punktuell festgestellten, in Bezug auf die geltenden Prüf- bzw. Beurteilungswerte, erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Boden und in der Bodenluft einzelner Verdachtsflächen der Untersuchungen im Jahr 2001 konnten bei den aktuell durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt werden.*

*Im Hinblick auf eine Umnutzung des Geländes zur Wohnbebauung bestehenden auf Grund der vorliegenden Ergebnisse keine Einschränkungen.*

*Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass nach Rückbau der Gebäude und Oberflächenbefestigungen punktuell nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist nach Rückbau der baulichen Anlagen das Grundstück durch einen umwelttechnisch qualifizierten Fachgutachter zu überprüfen. Es wird empfohlen bei erdeingreifenden Maßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen in denen sich Bodenverunreinigungen in den Voruntersuchungen gezeigt hatten, diese durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.“<sup>c</sup>*

### **14.3 Bodenverhältnisse im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, wurde im Oktober 2021 eine Stellungnahme zur Eignung des ehemaligen Betriebsgeländes der Adolf Mohr GmbH & Co. KG, Werk II, Homburger Straße 18, 65719 Hofheim/Ts. für die planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Nach den uns im Rahmen der Ankaufphase übergebenen Gutachten der KAT Umweltberatung GmbH steht im Projektgebiet bis mindestens 5 m unter GOK gewachsener quaritärer Kiessand, sog. Taunusschotter an. Dieser wird bereichsweise von oberflächennahen Auffüllungen überlagert.*

*Für den sog. Taunusschotter liegen uns aus der Bearbeitung vergleichbarer Projekte in dem Stadtgebiet von Hofheim/Ts. Kenntnisse darüber vor, dass dessen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  in der Größenordnung von  $10^{-5}$  m/s liegt. Damit sind die Baugrundverhältnisse hier grundsätzlich gemäß den geltenden Regelwerken für eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser noch bedingt / eingeschränkt geeignet (Untergrenze:  $k_f \leq 1 \times 10^{-6}$  m/s).*

*Für eine entsprechende Vorbemessung wird empfohlen, mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,0 \times 10^{-5}$  m/s zu rechnen.*

*Grundsätzlich ist außerdem zu beachten, dass überall dort, wo Rigolenstandorte vorgesehen sind, die Auffüllungen im Umfeld jeweils vollständig entfernt werden müssen, da*

*eine Versickerung von Regenwasser über solche Auffüllungen nicht genehmigungsfähig ist!*

*Der guten Ordnung halber weisen wir aber vorsorglich darauf hin, dass die zu versickernde Menge dann aufgrund der Untergrundverhältnisse nur sehr gering sein wird und außerdem im Baufeld aufgrund des Ausnutzungsgrades ohnehin nur sehr begrenzte Flächen dafür zur Verfügung stehen!*

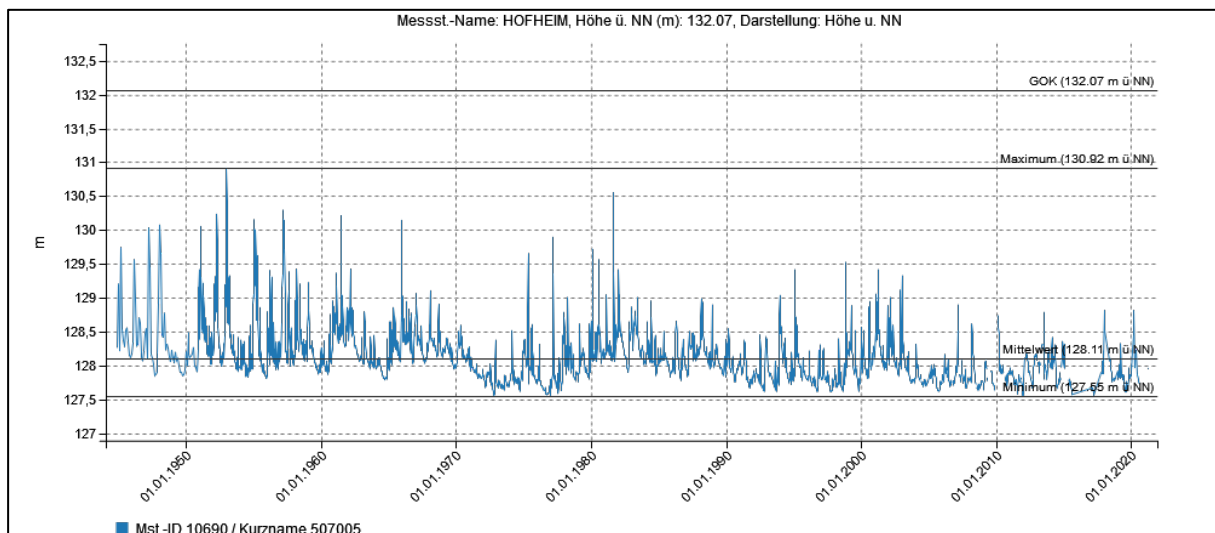
*Deshalb und weil eine solche Maßnahme an den Rändern des Baufelds immer auch das Risiko von Feuchtigkeitsschäden im Umfeld darstellt, wird hier jedoch aus fachgutachterlicher Sicht von deren Umsetzung abgeraten.“<sup>d</sup>*

## 15 Wasserwirtschaftliche Belange

### 15.1 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Hofheim“ (ID 10690) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km südwestlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 132,07 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 1,15 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 4,52 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 3,96 m unter GOK (siehe Abbildung 27).



**Abbildung 27: Grundwasserflurabstände im Plangebiet <sup>e</sup>**

Die Vermessung des Plangebietes hat Geländeoberkanten zwischen 140,6 m ü. NN und 141,8 m ü. NN ergeben. Somit liegt das Plangebiet oberhalb der Geländeoberkante der Messstelle.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Das vorliegende Plangebiet stellt somit kein vernässungsgefährdetes Gebiet dar.

## 16 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, ein Umweltfachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet. Der Umweltfachbeitrag geht auf die Belange des Umweltschutzes ausführlich ein und wird dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt.

## 17 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet. Dieser wird dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*„[Der] Eingriffsbereich [ist] als strukturarmes Habitat für Vögel und Fledermäuse von geringer Wertigkeit einzustufen. Unter Beachtung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden. Daneben kann der Bau eines Wohngebiets mit entsprechender Gestaltung der Freiflächen (Pflanzung von Gehölzen) sogar zu einer strukturellen Aufwertung beitragen und potentielle Nutzungen als Brut- und Nahrungshabitat verbessert werden.“*

### **Notwendigkeit von Ausnahmen**

*Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.*

### **Ausnahmeerfordernis**

*Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis.“*

## 18 Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„In der Stadt Hofheim a.Ts. soll das Wohnprojekt „Wohngebiet an der Homburger Straße 18“ entwickelt werden. Auf einer Fläche östlich der Kernstadt sollen neue Wohngebäude für ca. 250 Einwohner sowie eine dreizügige Kindertagesstätte entstehen. Unter Anwendung des einschlägigen Regelwerks wurde dafür eine Prognose des durch die Bewohner, Besucher und den Wirtschaftsverkehr induzierten Verkehrs erstellt, daraus die Anteile des Kfz-Verkehrs abgeleitet und auf das umgebende Straßennetz verteilt.“*

*Der daraus entstehende Neuverkehr wird zu Mehrbelastungen im umgebenden Straßennetz führen – in erster Linie im Liederbacher Weg sowie in der Hermann-Friesen- sowie in der Kantstraße. Die Zuwächse in den betroffenen Straßen erreichen in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und stehen im*

*Einklang mit dem gültigen Regelwerk. Die damit verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in angemessener Qualität abgewickelt werden.*

*Gegen das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Hofheim a.Ts. bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.“<sup>9</sup>*

## 19 Schallschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Leipzig, eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

### **„Prolog**

*In 65719 Hofheim am Taunus ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ vorgesehen. Im Rahmen dessen hat die Instone Real Estate Development GmbH das Ingenieurbüro goritzka akustik beauftragt, die Lärmarten*

- *Verkehrslärm (Ermitteln der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet, von der außerhalb des B-Planes liegenden Schallquelle „Straßenverkehr“),*
- *Gewerbelärm (Untersuchen des von der Anlage ausgehenden Gewerbelärms auf die außerhalb und innerhalb des B-Planes liegenden Immissionsorte sowie der von außerhalb auf das B-Plan-Gebiet einwirkenden Immissionen)*

*rechnerisch zu untersuchen sowie den resultierenden Außenlärm an der geplanten Bebauung zu ermitteln.*

*Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind auftretende Konfliktsituationen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, aufzuzeigen, zu beschreiben und mögliche Lösungsansätze zur Konfliktbewältigung zu benennen.*

*Aufbauend auf dieser Ausgangssituation wird die vorliegende schalltechnische Untersuchung in drei Teilen (A bis C) bearbeitet.*

### Teil A - Verkehrslärm

*Konkret wird der Straßenverkehrslärm der das B-Plan-Gebiet umgebenden Straßen untersucht. Es wird der Verkehrslärm*

- *ohne städtebauliche Planung [Nullfall] und*
- *mit städtebaulicher Planung [Planfall]*

*ermittelt.*

### Teil B - Gewerbelärm

*Die von der Tiefgarage ausgehende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel  $L_r$ ) an den relevanten Immissionspunkten wird rechnerisch ermittelt und die Ergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.*

*Anmerkung 1: Der TA Lärm kommt in der Bauleitplanung bei der entsprechenden Anwendung eine besonders strenge Bindungswirkung zu. Weil im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen. Die*

*IRW der TA Lärm gewährleisten dabei mindestens das Schutzniveau der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1.*

#### Teil C – resultierender bzw. maßgeblicher Außenlärmpegel

*Zur schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile und einer eventuellen Festlegung von Außenwohnbereichen ist die gesamte zu erwartende schalltechnische Belastung an den Fassaden nach der DIN 4109-1 zu berechnen. Im konkreten Fall setzt sich der resultierende bzw. maßgebliche Außenlärmpegel aus folgenden Lärmarten zusammen:*

- *Straßenverkehr (Ergebnisse aus Teil A)*
- *Gewerbelärm (zulässige Immissionsrichtwerte)<sup>4h</sup>*

#### **„Mögliche Konfliktsituationen und Lösungsansätze**

[...]

##### Verkehrslärm

- *Konflikt: Überschreitung der Orientierungswerte an den Baugrenzen*
- *Lösung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aufgezeigt, dass die Überplanung des Gebietes aus städtebaulichen Gründen gewünscht ist. Effiziente aktive Lärmschutzmaßnahmen sind an dieser Stelle nicht umsetzbar. An die Gebäude sind daher Anforderungen an das erforderliche Schalldämm - Maß ( $R'_{w,ges}$ ) zu stellen.*

##### Gewerbelärm

- *Konflikt: Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts durch die Nutzung der Tiefgarage.*
- *Lösung: Die im Vorhaben vorgesehenen Regenrinnen und Rolltore sind lärmarm und die Ein- und Ausfahrt schallabsorbierend auszuführen.<sup>4i</sup>*

## **20 Verschattungsstudie**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro Ökoplana, Mannheim, eine Verschattungsstudie zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Verschattungsstudie kommt zu folgendem Ergebnis:

*„In Hofheim am Taunus ist nordöstlich der Innenstadt zwischen der Hermann-Friesen-Straße im Süden, der Homburger Straße im Westen, der Kantstraße im Norden und dem Liederbacher Weg im Osten auf dem 7.643 m<sup>2</sup> großen Grundstück Homburger Straße 18 der Neubau eines Wohnquartiers mit Kita geplant. Die bestehenden Gewerbehallen werden abgerissen.*

*Der vorgelegte Planungsentwurf (Stand: 07.04.2022) weist insgesamt 9 Wohnhäuser (A – I) mit 2- bis 4 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschosse aus. Eine Kita ist im südlichen Gebäude (Haus F) im Erd- und 1. Obergeschoss angeordnet und zeigt eine Spielfläche, die nach Südosten ausgerichtet ist.*

*Die Umgebungsbebauung ist von 3- bis 4-geschossigen Geschosswohnungsbauten sowie 1- bis 2-geschossigen Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt.*



*Im Rahmen des eingeleiteten Planungsprozesses wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die ortsspezifischen Verschattungsverhältnisse untersucht und fachlich bewertet.*

*Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten zu berücksichtigen, so dass in einem städtischen Gebiet städtebauliche Missstände ausgeschlossen werden können.*

*Zur Bewertung der allgemeinen Anforderungen an Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse gibt es keine verbindlichen Grenzwerte, sondern lediglich Empfehlungen (Richtwerte) auf technischer Normebene. In der vorliegenden Studie finden demgemäß folgende Bewertungskriterien bzw. Untersuchungsansätze Anwendung:*

- *DIN EN 17037:2022-05: Mindestbesonnungsdauer eines Aufenthaltsraumes einer Wohnung von 3.0 Std. am ausgewählten Untersuchungstag 21. März,*
- *·Vorher-Nachher-Vergleich: Relative Einbuße an mittlerer Besonnungsdauer durch die Neubebauung in den Wintermonaten Dezember – Februar.*

*Nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ ist die Besonnungsdauer ein wichtiges Qualitätskriterium für einen Aufenthalts-/Wohnraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Für gewerbliche Nutzungen wird eine Besonnung von Arbeitsräumen nicht als grundlegende Bedingung angesehen.*

#### **Bewertungskriterium DIN EN 17037 mit Untersuchungstag 21. März**

*Nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ ist die Besonnungsdauer ein Qualitätskriterium für einen Aufenthalts-/Wohnraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Für gewerbliche Nutzungen wird eine Besonnung von Arbeitsräumen nicht als grundlegende Bedingung angesehen.*

*Die DIN EN 17037:2022-05 weist darauf hin, dass in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März eine Mindestbesonnungszeit von länger als 1.5 Std. gegeben sein sollte. Damit wird eine minimale Besonnung gewährleistet, die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausreichend ist. Dem Leitfaden zur DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden (2019) kann entnommen werden, dass am gewählten Untersuchungstag 21. März ein Besonnungsmaß von 3.0 Std. einzuhalten ist.*

*Die Modellergebnisse für den ausgewählten Untersuchungstag 21. März (DIN EN 17037) dokumentieren, dass die geplante Bebauung im Planungsumfeld zu keinen problematischen Zusatzverschattungen führt. Die Planung lässt keine unzureichend besonnten Wohnungen erwarten. Auch die geplante Wohnbebauung sowie die angedachte Kita selbst entsprechen bzgl. der Besonnung den Vorgaben der DIN EN 17037.*

#### **Vorher-Nachher-Vergleich**

*Im Rahmen der Analyse zur relativen Abnahme der mittleren winterlichen Besonnungsdauer durch den vorliegenden Planungsentwurf zeigt sich, dass in der Umgebungsbebauung durch die Planung keine unzumutbaren Zusatzverschattungen zu erwarten sind. Unzumutbar ist eine Verschattung, wenn sich die relative Dauer der mittleren Winterbesonnung um mehr als 1/3 reduziert und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die allgemein als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots angesehen werden, unterschritten werden. Wenn das Bauvorhaben die zulässigen Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung einhält, ist im Regelfall das Rücksichtnahmegebot aus tatsächlichen Gründen nicht verletzt, da keine unzumutbare Beeinträchtigung durch eine*

*Verschattung vorliegt. Die Berechnungen zeigen, dass an Teilbereichen der Wohnhäuser in der Homburger Straße 19 (Südost-Fassade), Kantstraße 3, 3a und 3b (Südwest- bzw. Nord-west-Fassade) die relative Dauer der mittleren Winterbesonnung um mehr als 1/3 reduziert wird. Ab dem 1. Obergeschoss bleiben in allen Bereichen der Nachbarbebauung die relativen Einbußen an Besonnungsdauern unter dem o.a. Richtwert von ca. 35% (~1/3).*

*Lediglich auf dem Niveau des Erdgeschosses wird in Teilbereichen der Wohnhäuser Homburger Straße 19 (Südost-Fassade), Kantstraße 3, 3a und 3b (Südwest- bzw. Nord-west-Fassade) um mehr als 1/3 reduziert, dennoch werden die ortstypischen Besonnungsverhältnisse (Besonnungsdauern von mindestens 3.00 Std.) eingehalten. Ausweislich des Abstandsflächenplans verbleiben im Bereich der Homburger Straße und der Kantstraße die Abstandsflächen der geplanten Bebauung auf dem Baugrundstück, wie in § 6 Abs. 2 Satz 1 HBO vorgesehen. Von der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 6 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 HBO wurde ausweislich der Planung hier kein Gebrauch gemacht, obwohl dies bauordnungsrechtlich ohne Weiteres zulässig gewesen wäre. Dementsprechend bleibt die vorgelegte Bebauung deutlich hinter den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zu Abstandsflächen von Gebäuden, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, zurück. Im Ergebnis wird somit keines der an das Baugrundstück angrenzenden bzw. diesem gegenüber gelegenen Nachbargrundstücke unzumutbar durch eine von dem geplanten Neu-bauvorhaben ausgelöste Verschattung beeinträchtigt.*

*Die geplante Bebauung erfüllt die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Insbesondere löst die Planung in Bezug auf den in § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. a) BauGB genannten Belang der Besonnung von Wohnungen keine städtebaulichen Missstände aus.“<sup>4j</sup>*

## H Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 137-2 "Wohngebiet an der Homburger Straße" .....	21
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	22
Abbildung 3:	Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte – <i>Quelle: Überarbeitete Darstellung auf Grundlage Stadt Hofheim am Taunus – Bebauungsplanentwurf Nr. 143 „Östlich der Höchster Strasse“</i> .....	24
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 .....	25
Abbildung 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 <i>Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A, Seite 3</i> .....	27
Abbildung 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereiche A und B <i>Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A, Seite 4</i> .....	27
Abbildung 7:	Bebauungsplan Nr. 137-1 „Zeilsheimer Str. / Niederhofheimer Str.“, Teilbereich A.....	28
Abbildung 8:	Bestehende gewerbliche Hallenstrukturen innerhalb des Plangebietes .....	29
Abbildung 9:	Freifläche im östlichen Bereich des Plangebietes (links); Abgestellte PKWs im südöstlichen Bereich des Plangebietes (rechts) .....	29
Abbildung 10:	Südwestlich angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen .....	30
Abbildung 11:	Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entlang der Hermann-Friesen-Straße südwestlich des Plangebietes.....	30
Abbildung 12:	Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entlang der Homburger Straße nordwestlich des Plangebietes .....	30
Abbildung 13:	Freistehende Einfamilienhäuser entlang der Kantstraße nordöstlich des Plangebietes .....	31
Abbildung 14:	Mehrfamilienhäuser entlang des Liederbacher Weges und der Kantstraße nordöstlich des Plangebietes .....	31
Abbildung 15:	Homburger Straße (links) nördlich des Plangebietes und Liederbacher Weg (rechts) östlich des Plangebietes.....	32
Abbildung 16:	Bushaltestellen Hermann-Friesen-Straße östlich des Plangebietes .....	32
Abbildung 17:	Lageplan des geplanten Vorhabens <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	34
Abbildung 18:	Straßenansicht Nord I Homburger Straße <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	34
Abbildung 19:	Straßenansicht Ost I Kantstraße <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	35

Abbildung 20:	Straßenansicht Süd I Liederbacher Weg <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	35
Abbildung 21:	Straßenansicht West I Hermann-Friesen-Straße <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	36
Abbildung 22:	Visualisierung I Ecke Homburger Straße - Kantstraße <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	36
Abbildung 23:	Visualisierung I Ecke Liederbacher Weg - Kantstraße <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	37
Abbildung 24:	Visualisierung I Ecke Hermann-Friesen-Straße – Liederbacher Weg <i>Quelle: BGF+ Architekten PartGmbH, Wiesbaden</i> .....	37
Abbildung 25:	Außenanlagenplan des geplanten Vorhabens <i>Quelle: Ingenieurbüro Plan °D, Wiesbaden</i> .....	38
Abbildung 26:	Bestehende Geschossigkeiten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes .....	40
Abbildung 27:	Grundwasserflurabstände im Plangebiet .....	53

## 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	41
Tabelle 2:	Stellplatzschlüssel für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen .....	47

## I Quellenangaben

- 
- <sup>a</sup> Plan °D - Ingenieure, Wiesbaden: Wasserrechtliche Betrachtung zur Wohnbebauung Homburger Str. 18 – Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage; 22.03.2022, Kapitel 6 Fazit.
- <sup>b</sup> Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt: Neubewertung orientierender umwelttechnischer Untersuchungen auf dem ehem. Betriebsgelände der Adolf-Mohr GmbH, Werk II, Homburger Straße 18 in 65719 Hofheim; 07.04.2021, Seite 24 – 25.
- <sup>c</sup> Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt: Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen auf dem ehem. Betriebsgelände der Adolf-Mohr GmbH, Werk II, Homburger Straße 18 in 65719 Hofheim; 19.04.2021, Seite 21 – 22.
- <sup>d</sup> Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden: Ehemaliges Betriebsgelände der Adolf-Mohr GmbH, Werk II, Homburger Straße 18, 65719 Hofheim/Ts. – Stellungnahme zur Eignung des Standortes für die planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser; 19.10.2021.
- <sup>e</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Hofheim, ID 10690. Abgerufen am 03.11.2021 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>.
- <sup>f</sup> Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ der Stadt Hofheim am Taunus; 29.11.2021, Seite 38.
- <sup>g</sup> Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ der Stadt Hofheim am Taunus; 28.07.2022, Seite 27.
- <sup>h</sup> Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Leipzig: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ der Stadt Hofheim am Taunus; 09.06.2022, Seite 7 - 8.
- <sup>i</sup> Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Leipzig: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137-2 „Wohngebiet an der Homburger Straße“ der Stadt Hofheim am Taunus; 09.06.2022, Seite 13.
- <sup>j</sup> ÖKOPLANA, Mannheim: Verschattungsstudie zum geplanten Wohngebiet an der Homburger Straße (B-Plan Nr. 137-2) in Hofheim am Taunus; 30.05.2022, Seite 14 – 16.