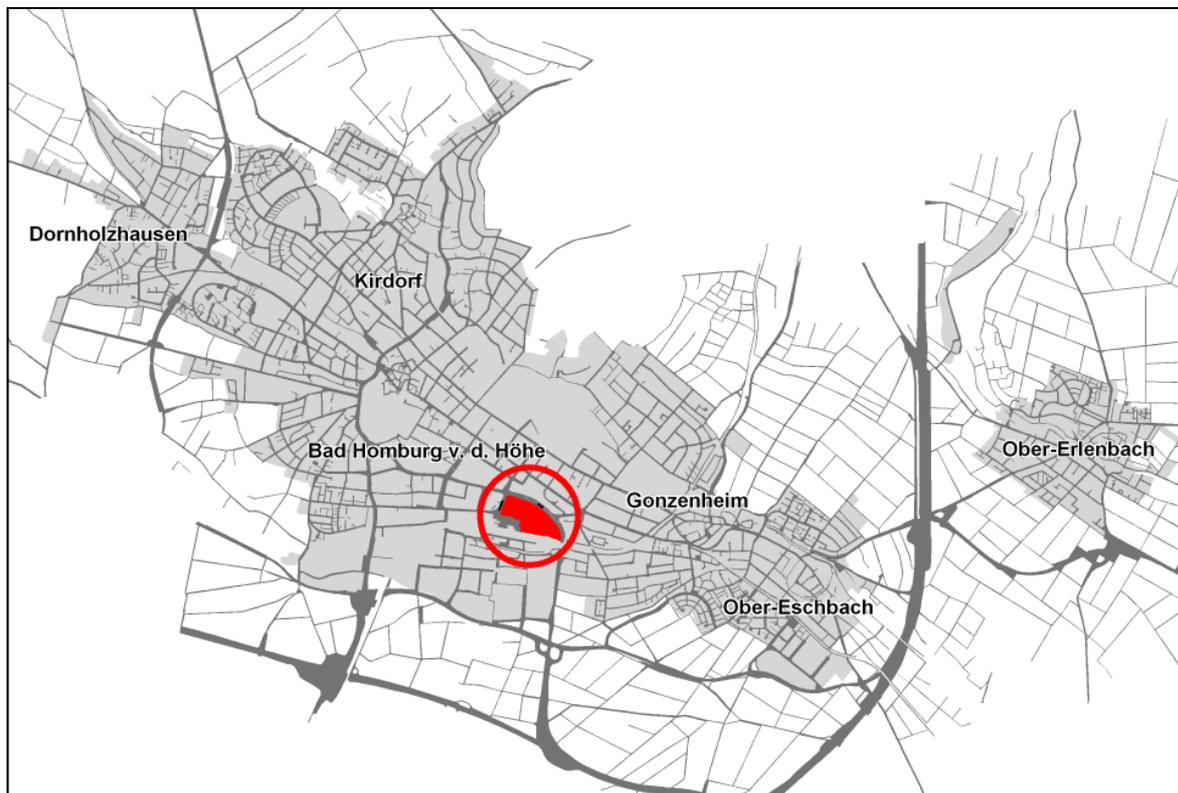


## BEBAUUNGSPLAN NR. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



## Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	3
1	Ausgangsbedingungen .....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum .....	3
1.2	Planungserfordernis.....	3
1.3	Zielsetzung und Auswirkung der Planung .....	5
2	Planungsgrundlagen.....	9
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionaler Flächennutzungsplan. ....	9
2.2	Bebauungspläne.....	10
2.3	Heilquellenschutzzone und Wasserschutzzone .....	11
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	11
2.5	Fachplanungen.....	12
3	Bestand .....	19
3.1	Gegenwärtige Nutzung .....	19
3.2	Gebäude und Stadtbild .....	20
3.3	Erschließung.....	21
3.4	Freiflächen.....	21
4	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept .....	21
4.1	Städtebauliches Konzept .....	21
4.2	Grünkonzept.....	23
4.3	Erneuerbare Energien / Energieeffizienz.....	23
4.4	Ver- und Entsorgung.....	23
5	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	24
5.1	Baugebiete .....	24
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	29
5.3	Verkehrsflächen.....	29
5.4	Grünordnung .....	30
5.5	Immissionsschutz .....	30
5.6	Ver- und Entsorgung.....	31
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	31
6	Festsetzungen nach Landesrecht.....	32
6.1	Festsetzungen nach HBO.....	32
7	Bodenordnung .....	33
8	Städtebauliche Kennwerte .....	33
B	Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Behörden.....	33
C	Umweltbericht .....	34
D	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB .....	81
	Anhang 1: Bad Homburger Sortimentenliste .....	88
	Anhang 2: Gutachten zum Bebauungsplan.....	90

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Ausgangsbedingungen

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ liegt im Süden der Kernstadt von Bad Homburg v.d.Höhe. Das ca. 7,33 ha große Plangebiet wird begrenzt von der Straße Hessenring im Norden und Osten, der Bahntrasse bzw. dem Bahnhofsvorplatz im Süden und der Straße Marienbader Platz im Westen.

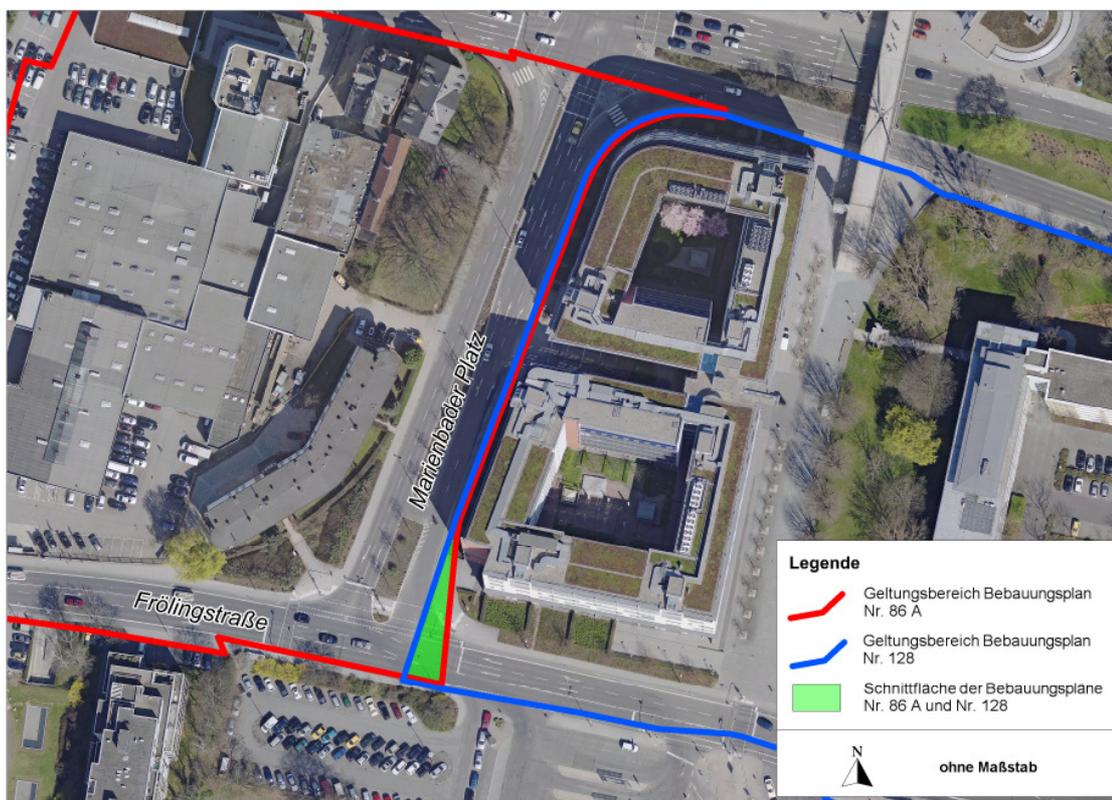
#### 1.2 Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung (SV) der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ beschlossen. Hinsichtlich des Planziels wird in der Beschlussvorlage ausgeführt: „Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets insbesondere für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für kulturelle und soziale Zwecke. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment soll ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachnutzung der Bundeswertpapierverwaltung geschaffen werden, u.a. als öffentliche Einrichtung. Ein weiteres Ziel ist die Klarstellung der planungsrechtlichen Situation der sogenannten Marienbader Höfe, Marienbader Platz 1.“

Das Planerfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass das Plangebiet gegenwärtig im Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1. Vereinfachte Änderung (VÄ), in Kraft getreten am 07.10.2005, und Nr. 712 „Marienbader Platz“, in Kraft getreten am 07.10.1971, liegt, und diese aufgrund ihrer Festsetzungen nicht mehr geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprechend der o.g. Zielsetzung der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zu steuern.

Dies zeigt sich zum einen daran, dass bereits bei der Genehmigung der Bebauung Marienbader Höfe der Bebauungsplan Nr. 712 nicht zur Anwendung kam und die Genehmigung auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB erteilt wurde. Hierbei ist zu beachten, dass im Zuge der Klarstellung der planungsrechtlichen Situation zur vollständigen Erfassung der Liegenschaft eine geringe, räumliche Überschneidung mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 86 A „Im Hasensprung/ Hessenring/ Marienbader Platz/ Frölingstraße“, in Kraft getreten am 17.12.2004, erforderlich ist (Bild 1). Der Bebauungsplan Nr. 128 überplant damit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 A für diesen Bereich, welcher jeweils als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt ist.

Bild 1: Überschneidung der Geltungsbereiche



Die Diskussion der städtebaulichen Zielvorstellungen für die Flächen beidseits der Basler Straße auf Ebene der Verwaltung sowie der politischen Gremien der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat im Ergebnis dazu geführt, dass hier künftig die folgenden Nutzungen realisiert werden sollen:

- Sicherung/Fortentwicklung der Büro- und Verwaltungsnutzung beidseits der Basler Straße
- Ansiedlung eines Hotels im Bereich südlich der Basler Straße
- Verlagerung des Rathauses auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung
- Ansiedlung eines Multiplexkinos in räumlicher Nähe zum Bahnhof
- Ansiedlung des sog. Move- und Groove-Centers auf dem heutigen Postgelände
- Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend des „Zentrenkonzepts für den Einzelhandel in Bad Homburg v.d.Höhe“<sup>1</sup>
- Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk in räumlicher Nähe zum Bahnhof

Die vorangehende Auflistung verdeutlicht die Notwendigkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung von zulässigen Nutzungen im Plangebiet entsprechend der beschriebenen Zielsetzungen zu schaffen.

<sup>1</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse (Dortmund): Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der Fassung vom 02.05.2012, Beschluss der SV vom 28.06.2012

Das Ziel, einen Standort für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für kulturelle und soziale Zwecke und öffentliche Einrichtungen zu schaffen, wird mit der Ausweisung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO entsprechend des Bebauungsplans Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1. Vereinfachte Änderung (VÄ) erreicht. Gerade mit der geplanten Ansiedlung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten (Move- und Grove-Center sowie Multiplexkino) werden wesentliche Nutzungen geplant, die für ein Kerngebiet typisch sind. Auch die Verlagerung des Rathauses auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung, welches zwar als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen wird, jedoch zentral innerhalb des Kerngebietes liegt, ist bestimmend für die Gebietsumgebung. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) umschreibt in seiner Entscheidung C 23.98 vom 24.02.2000 die Aufgabe von Kerngebieten wie folgt: „Kerngebiete haben zentrale Funktionen. Sie bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade im Bereich von Kultur und Freizeit.“ Damit deckt das Kerngebiet im Wesentlichen alle Planungsziele ab, die von der Stadt Bad Homburg v.d.H. vorliegend verfolgt werden. Im Hinblick auf diese Ziele der Bauleitplanung gilt es allerdings, den Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb des Kerngebietes derart zu begrenzen, dass bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden. Anzusprechen sind insbesondere Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme der o.g. Sonderformen Move- und Groove-Center sowie Multiplexkino), da diese in bestimmten Ausprägungen und zu hoher Anzahl einen Trading-down-Effekt befürchten lassen, der den Planzielen grundsätzlich entgegensteht.

Im Hinblick auf das Ziel des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplanes Nr. 128, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gänzlich auszuschließen, gilt, dass dies einer differenzierten Betrachtung bedarf, da bestimmte Arten von Einzelhandelsnutzungen zur Erreichung des Planziels eines hochwertigen Büro- und Verwaltungsstandortes hilfreich sein können. Kerngebiete dienen u.a. vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Ein vollständiger Ausschluss des Einzelhandels ist daher unzulässig, da der Gebietscharakter eines Kerngebietes nicht mehr gewahrt werden kann. Allerdings eröffnet der § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Möglichkeiten der horizontalen und vertikalen Feinsteuerung bis hin zur Begrenzung von bestimmten Arten von Betriebstypen des Einzelhandels. Hiervon wird im Entwurf des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht, um insbesondere dem Anspruch gerecht zu werden, Auswirkungen auf die im Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche ausschließen zu können, und dennoch Einzelhandel insoweit zuzulassen, wie es zur Erreichung der sonstigen Planziele hilfreich ist (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.1 und 5.1).

Die Wohnnutzung wird auf die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt (vgl. Kap.5.1.1)

Zusammenfassend gilt damit, dass das im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierte Planerfordernis hinreichend für die Durchführung der Bauleitplanung begründet ist.

### 1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Im Hinblick auf die einzelnen städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind die folgenden Ausführungen zu machen:

#### Sicherung/Fortentwicklung der Büro- und Verwaltungsnutzung beidseits der Basler Straße

Gerade das Ziel, das Plangebiet als hochwertigen Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen fortzuentwickeln, begründet die Beibehaltung der Ausweisung eines Kerngebietes, da hierdurch die notwendige Urbanität gewährleistet werden kann, oh-

ne im Hinblick auf die Aspekte des Immissionsschutzes und des Stadtbildes negative Effekte hervorzurufen.

Dass das Kerngebiet geeignet ist, dieses Ziel zu erreichen, ergibt sich aus der Zweckbestimmung, die insbesondere auch auf die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ausgerichtet ist.

#### Ansiedlung eines Hotels im Bereich südlich der Basler Straße

Die Ausstattung in der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe mit Hotelnutzungen ist in ihrer Zweckbestimmung häufig noch stark auf die Funktion als Kurstadt ausgerichtet. Ein hinreichendes Angebot moderner Tagungs-/ Konferenzhotels mit den heute üblichen technischen Standards an die infrastrukturelle Ausstattung ist bisher nicht vorhanden. Eine im Jahr 2007 durchgeführte Standort- und Marktanalyse bestätigt dieses Defizit und attestiert zugleich den Flächen im Bereich südlich der Basler Straße aufgrund seiner innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Lage eine positive Lagegunst für Hotelnutzungen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 128 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung dieser Art von Nutzung, die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig ist, jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1.VÄ, ausgeschlossen worden ist, geschaffen werden.

#### Verlagerung des Rathauses auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung

Der Standort der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Bundesbehörde“ festgesetzt. Mit dem Auszug der Bundeswertpapierverwaltung 2009 und dem Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird eine Nutzung im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht mehr verfolgt. Vielmehr sollen zukünftig einzelne Fachbereiche der Stadtverwaltung in dem denkmalgeschützten Gebäude untergebracht werden. Mittel- bis langfristig sollen hierbei auch die Möglichkeiten der weiteren Entwicklung und ggf. der Umsiedelung des gesamten Rathausstandorts auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung eröffnet werden. Um diese städtebaulich sinnvollen Nachnutzungen ermöglichen zu können, wird die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich.

Auch wenn entsprechende Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in einem Kerngebiet allgemein zulässig sind, soll diese besondere Zweckbindung des Standortes durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf festgelegt werden.

#### Ansiedlung eines Multiplexkinos in räumlicher Nähe zum Bahnhof

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Zu der aufgrund des Freizeitverhaltens der Bevölkerung heute notwendigerweise vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung eines Mittelzentrums zählt u.a. ein Multiplexkino mit zugehörigem gastronomischem Angebot, welches über einen größeren Einzugsbereich verfügt. In der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ist ein entsprechendes Angebot bisher nicht vorhanden, so dass eine qualitative Ausstattungsdefizit zu konstatieren ist. Insofern werden Bestrebungen unternommen, eine entsprechende Nutzung im Stadtgebiet und insbesondere im vorliegenden Plangebiet anzusiedeln. Die Standorteignung ergibt sich insbesondere aus der guten Verkehrsanbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), so dass das innerstädtische Straßennetz vom Vorhaben induzierten Verkehrsaufkommen weitestgehend nicht zusätzlich belastet wird.

Unter einem Multiplexkino wird ein zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mindestens sieben unterschiedlich dimensionierten Sälen bei i.d.R.

mindestens 1.800 Sitzplätzen mit täglich mehrmaligen Filmvorführungen und gestaffelten Anfangszeiten verstanden. Hinzu kommen ergänzende gastronomische und anderer dienstleistungsbezogene Nutzungen (vgl. Fickert/Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 10. Auflage, S. 650). Auch wenn der vorliegend geplante Kinokomplex mit rd. 1.000 Sitzplätzen verteilt auf sieben Säle sich am unteren Ende dessen, was i.d.R. als Multiplexkino bewertet wird, bewegt, muss diese Nutzung doch entsprechend klassifiziert werden, insbesondere da sie wesentliche Merkmale, wie eine besondere technische Ausstattung, ein ergänzendes gastronomisches Angebot, die Ausrichtung auf einen größeren Einzugsbereich, die einheitliche Planung und Verwaltung usw. erfüllt. Nach ständiger Rechtsprechung der Gerichte handelt es sich bei einem derartigen Großkino um eine Vergnügungsstätte. Diese Art der Nutzung wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes vollständig für unzulässig erklärt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher auch im Hinblick auf das Ziel, selektiv diese Art von Vergnügungsstätte zuzulassen, unverträgliche Erscheinungsformen wie z.B. Spielhallen allerdings weiterhin auszuschließen.

#### Ansiedlung des sog. Move- und Groove-Centers auf dem heutigen Postgelände

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat 2010 für die Siedlungsbereiche ein Entwicklungskonzept<sup>2</sup> erstellen lassen, um zunächst einmal innerstädtische Treffpunkte Jugendlicher zu ermitteln und für diese Perspektiven für eine Fortentwicklung aufzuzeigen. Hierbei wurden insgesamt 14 Orte ermittelt, an denen sich Jugendliche in ihrer Freizeit aufhalten. Insbesondere zählt hierzu auch das Bahnhofsumfeld: „Dieser Bereich um den Bahnhof dient als Treffpunkt, da er eine zentrale Lage hat. Die Jugendlichen wünschen sich zum einen ein Jugendcafe mit angemessenen Preisen, zum anderen einen attraktiven Außenbereich, da sich hier der zentrale Busbahnhof befindet.“(vgl. Jugendliche Frei-Treffpunkte Bad Homburg v.d.Höhe)

Dieses Ergebnis bestätigt bereits die Überlegungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe einen zentralen Ort für die Freizeitgestaltung Jugendlicher zu errichten. Neben der Tatsache, dass das Bahnhofsumfeld bereits heute als Treffpunkt etabliert ist, sind es die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und die vorhandenen Nutzungen im Umfeld, die für die Realisierung dieses Treffpunktes im Plangebiet sprechen und die das Entstehen von nachbarrechtlichen Konflikten unwahrscheinlich machen. Das sog. Move- und Groove-Center soll im Wesentlichen aus einer Diskothek und einer Trendsporthalle (Kletterwand, Skateboardanlage u.ä.) sowie einem gastronomischen Angebot bestehen.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass es sich bei der geplanten Nutzung um eine Vergnügungsstätte handelt (vgl. hierzu auch Kapitel 4.1), die in ihren sonstigen Ausprägungen (z.B. Spielhalle und Bordellbetrieb) im Plangebiet als städtebaulich unverträglich bewertet wird, gilt es diesbezüglich den Umfang der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.d.R. in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auf ein verträgliches Maß einzuschränken.

#### Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend des „Zentrenkonzepts für den Einzelhandel in Bad Homburg v.d.Höhe“

Im „Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe“ vom 02.05.2012 (EH-Zentrenkonzept) werden differenziert nach ihrer Versorgungsfunktion (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum usw.) Zentrenbereiche abgegrenzt. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur sowie der künftigen städtischen Zielvorstellungen ei-

---

<sup>2</sup> Jugendliche Frei-Treffpunkte Bad Homburg v.d.Höhe, KOBRA-Beratungszentrum Landau, Ingenieurbüro Stadt+Natur Klingenstein, 04.05.2010

ne Bad Homburger Liste zentrenrelevanter Sortimente erstellt. Das Ziel der Stadtentwicklungspolitik entsprechend der Empfehlungen dieses Konzeptes ist es, den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie den großflächigen Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentrenbereiche zukünftig nicht mehr zuzulassen, um die vorhandenen Zentren zu stärken und die Einzelhandelsentwicklung hierauf zu konzentrieren

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt eindeutig außerhalb eines entsprechenden Zentrenbereiches. Insofern gilt es auch im Hinblick auf das Ziel, das Zentrenkonzept umzusetzen, den Einzelhandel insoweit auszuschließen, wie es zur Erreichung der mit dem EH-Zentrenkonzept verfolgten Ziele notwendig wird. Dies bedeutet für das vorliegende Plangebiet, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste unzulässig sind (vgl. auch Kap. 5.1.1). Davon ausgenommen sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Fachgeschäfte für den unmittelbaren Tagesbedarf bis max. 200 qm Verkaufsfläche. Darunter sind bspw. eine Bäckerei mit Stehcafé, eine Metzgerei mit „heißer Theke“, ein Zeitschriften- und Tabakwarengeschäft, eine Apotheke, eine Blumengeschäft sowie sog. Convenience-Stores zu verstehen. Diese Arten von Einzelhandelsbetrieben sind darauf ausgerichtet, den unmittelbaren, kurzfristigen Tagesbedarf der Beschäftigten, Besucher und Anwohner des Gebietes abzudecken, wodurch eine Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des EH-Zentrenkonzeptes ausgeschlossen werden kann. Vielmehr können diese Arten von Einzelhandelsbetrieben als positive Ergänzung und Beitragung zur Erreichung der bereits genannten Ziele für das Plangebiet betrachtet werden.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 200 qm ergibt sich dabei ebenfalls aus dem EH-Zentrenkonzept. Eine Vollerhebung des Bad Homburger Einzelhandels durch das Gutachterbüro Junker und Kruse, Dortmund, hat ergeben, dass „außerhalb der Bad Homburger Innenstadt (...) nahezu 90 % der vorhandenen Fachgeschäfte eine Betriebsgröße von weniger als 200 qm Verkaufsfläche“ haben. „Die „üblicherweise“ in den integrierten Lagen der Stadt vorhandenen „kleinen“ Fachgeschäfte besitzen in Bad Homburg eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>. 87 % aller Betriebe in integrierten Standorten verfügen über eine Betriebsgröße von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ab diesem Orientierungswert ist eine Ansiedlung außerhalb der Zentren – ohne den Nachweis der Verträglichkeit - die Nachweispflicht liegt dabei bei der Stadt Bad Homburg – im Sinne des Ziele und Grundsätze des Konzeptes nicht zu befürworten.“<sup>3</sup>

#### Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk

Im Hinblick auf das Ziel der Förderung der Energieeffizienz besteht ein weiteres Ziel der Bauleitplanung auch darin, die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Damit wird das Ziel verfolgt, den Bahnhof, das Plangebiet sowie weitere Bereiche mit Energie (Wärme und tlw. Kälte) zu versorgen. Als Kraftstoff soll Erdgas bzw. Bioerdgas verwendet werden. Der Standort der von den Stadtwerken projektierten Energiezentrale ist im Bereich eines ehemaligen Bahngebäudes östlich des Wasserturms vorgesehen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde der Planstandort für diese Nutzung intensiv diskutiert, wobei folgende Anforderungen zu berücksichtigen waren:

- Schnelle Verfügbarkeit der Fläche, da eine Inbetriebnahme zur Versorgung des Bahnhofs mit Nahwärme bereits Ende 2012 erforderlich wird.

<sup>3</sup> Junker und Kruse (Dortmund): Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Textteil, Oktober 2009

- Räumliche Nähe zum Bahnhof, da dessen Versorgung die 1. Priorität darstellt und dieser auch der Hauptabnehmer der Energie sein wird.
- Die sich im Eigentum der Stadt befindliche Fläche der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung scheidet insbesondere aus Gründen der Unvereinbarkeit mit dem Bebauungskonzept für das Rathaus aus. Eine Integration in das Bestandsgebäude der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung, welches einen wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz bedeuten würde, ist aufgrund der Belange des Denkmalschutzes nicht möglich.
- Flächen südlich des Bahnhofs scheiden aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit aus.
- Eine Integration in das Nutzungskonzept für das Move-&Groove-Center scheitert an der zeitlichen Umsetzungsperspektive.

Ein Alternativstandort, welcher den oben genannten Anforderungen gerecht wird, existiert somit nicht.

Im Übrigen werden mit der Errichtung der Energiezentrale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch klimapolitische Ziele verfolgt, indem der Verbrauch an Primärenergie reduziert und die CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie die Luftreinhaltung verbessert werden kann.

## **2 Planungsgrundlagen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionaler Flächennutzungsplan**

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (ehemals Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 ist der Plan in Kraft getreten.

Im RegFNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als „Gemischte Baufläche Bestand“ sowie im Bereich der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung als sog. Weißfläche dargestellt (Bild 2). Die Ausweisung des Kerngebietes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP entwickelt.

Für die Weißfläche gilt, dass es sich hierbei um Bereiche handelt, die aus der Genehmigung des RegFNP ausgenommen wurde, da seitens der Stadt die planerischen Zielsetzungen für die jeweiligen Flächen zu einem fortgeschritten Stadium im Aufstellungsverfahren geändert wurde. Für diese Flächen wurde eine Offenlage als Verfahrensschritt nachgeholt. Da dieses Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, werden die Flächen behandelt, als ob kein Plan existiert, d.h. die in diesem Bereich aufgestellten Bebauungspläne sind dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Für die Weißfläche im Bereich der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung, welche zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll, ist das RegFNP-Änderungsverfahren beantragt worden und soll bis voraussichtlich Anfang 2013 abgeschlossen sein. Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Das RegFNP-Änderungsverfahren für die Weißfläche der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung wird nicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zum Abschluss gebracht

werden, sodass der Bebauungsplan dem RP Darmstadt zur Genehmigung gemäß § 10 (2) BauGB vorgelegt werden muss.

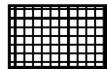
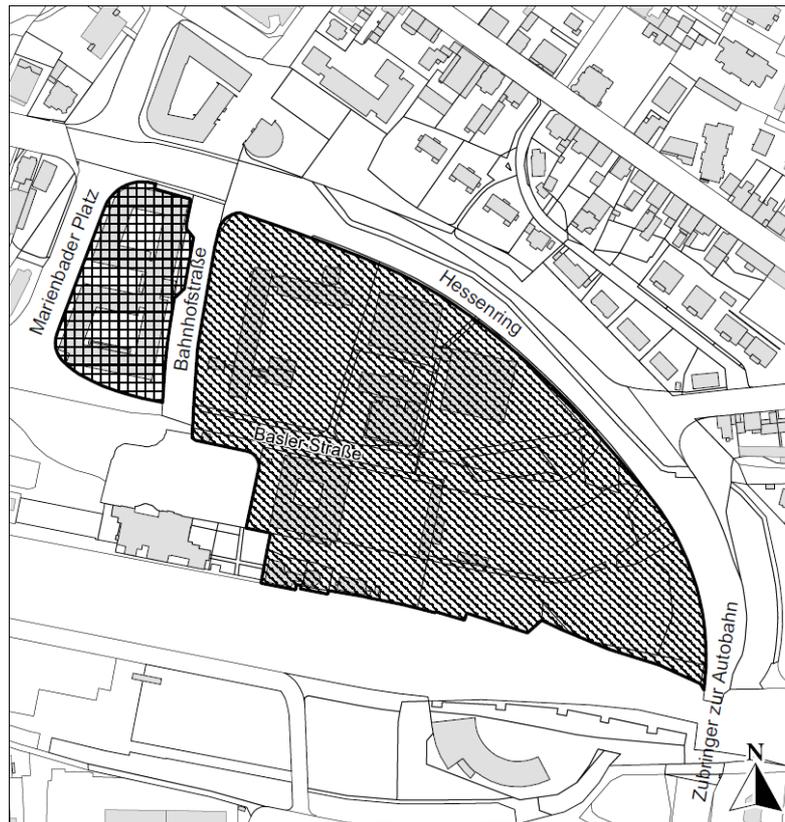
Bild 2: Auszug aus dem RegFNP



## 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1. Vereinfachte Änderung, in Kraft getreten am 07.10.2005, und Nr. 712 „Marienbader Platz“, in Kraft getreten am 07.10.1971 (Bild 3). Diese setzen im Plangebiet überwiegend ein Kerngebiet im Sinne § 7 BauNVO sowie tlw. ein Sondergebiet Bundesbehörde (im Bereich der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung) fest. Im Hinblick auf die in Kapitel 1.2 dargestellten Ziele der Stadtentwicklung, sind die bestehenden Bebauungspläne nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu steuern.

Bild 3: Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne



**Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 712**  
"Marienbader Platz"



**Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 85**  
"Beidseits der Basler Straße"  
**1. Vereinfachte Änderung**

### 2.3 Heilquellenschutzzone und Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone C (quantitative Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Homburg vom 28.11.1985.

Das Plangebiet liegt tlw. in dem Wasserschutzgebiet, Zone III der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I“ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

Entsprechende Hinweise finden sich auch unter Punkt IV. „Hinweise“ auf der Plankarte des Bebauungsplanes. Im Übrigen ist die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

### 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung und des Postareals sind im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Alle übrigen Liegenschaften, auch der denkmalgeschützte Wasserturm mit Bahnbetriebsgebäude, befinden sich in privatem Eigentum.

## 2.5 Fachplanungen

### 2.5.1 Motorisierter Verkehr

Die zentrale Haupteerschließung im Plangebiet ist die Basler Straße. Diese Verkehrsanlage wurde im Jahr 2009/2010 von einer Stichstraße zu einer Durchgangsstraße mit direktem Anschluss an den Knotenpunkt Hessenring/Am Hohlebrunnen ausgebaut. Konzeptionell stellt die Basler Straße eine Entlastung für den parallel verlaufenden Hessenring dar. Aufgrund der erst kurzen Betriebszeit (Eröffnung Frühjahr 2010) ist die maximale Kapazitätsauslastung bisher jedoch noch nicht erreicht. Des Weiteren ergeben sich künftige neue Anforderungen an die Basler Straße: In Folge der Realisierung der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen, wie z.B. ein Rathaus, ein Multiplexkino und das Move- und Groove-Center, ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Weiterhin beabsichtigt die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe den Bahnhofsvorplatz grundlegend umzugestalten und in diesem Zuge auch die Anbindung an die Basler Straße vollständig neu zu regeln.

Um die Leistungsfähigkeit der Basler Straße sowie der angrenzenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung zu der zu erwartenden Entwicklungen im Plangebiet zu bewerten und um Aussagen über den zu erwartenden Stellplatzbedarf, dem durch die Errichtung mehrerer Tiefgaragen Rechnung getragen werden soll, machen zu können, wurden mehrere verkehrstechnische Untersuchungen<sup>4</sup> erstellt. Die Untersuchung der T+T Verkehrsmanagement GmbH (Fußnote A) kommt zu dem Ergebnis: „Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurden die derzeit im Untersuchungsbe- reich bestehenden und die durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs- belastungen ermittelt. Für den Planfall 2025 wurde die Leistungsfähigkeit für die un- mittelbar betroffenen Lichtsignalanlagen überprüft und bewertet.

Die beiden Signalanlagen am Hessenring / Am Hohlebrunnen/ Basler Straße und am Hessenring / Marienbader Platz sind bereits im Bestand hoch belastet. Durch die zu- sätzlichen Verkehre treten an beiden Knotenpunkten Überlastungen auf. An beiden Knoten können die Kapazitätsprobleme nicht alleine durch eine Anpassung der Sig- nalprogramme behoben werden, sondern es werden weitere Maßnahmen notwendig (Ummarkierung, bauliche Änderungen). An beiden Signalanlagen ist zudem die Ko- ordinierung der Signalanlagen entlang des Hessenrings zu beachten.

Die Einmündung Basler Straße/Marienbader Platz/Frölingstraße kann die entstehen- den zusätzlichen Verkehrsbelastungen mit einer guten Verkehrsqualität (LOS B) ab- wickeln. Eine Überplanung ist nicht erforderlich.“

Um die in dieser Untersuchung ermittelten Defizite der Leistungsfähigkeit einzelner Knotenpunkte zu beheben, wurde durch die T+T Verkehrsmanagement GmbH eine weitere Untersuchung (Fußnote B) erstellt. Hierin werden bauliche Maßnahmen zur Umgestaltung der Knotenpunkte erarbeitet und Vorgaben für die Überarbeitung der Signalprogramme gemacht. Im Ergebnis wird festgehalten: „Der für das Jahr 2025 prognostizierte Verkehr kann an den beiden untersuchten Lichtsignalanlagen am Hessenring leistungsfähig und mit geringen Einschnitten in der Koordinierung abge- wickelt werden. Hierfür sind jedoch an beiden Knotenpunkten bauliche und signal- technische Maßnahmen zwingend erforderlich.“

---

<sup>4</sup> (A) T+T Verkehrsmanagement GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrserhebungen und Leistungsfähigkeitsberechnungen, Sep- tember 2011

(B) T+T Verkehrsmanagement GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrstechnische Untersuchung zur Verbesserung der Leistungs- fähigkeit der Lichtsignalanlagen Hessenring/Am Hohlebrunnen/Basler Straße und Hessen- ring/Marienbader Platz, Dezember 2011

(C) Stete Planung: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 in Bad Homburg vor der Höhe, Mai 2011 bis Februar 2012

Die baulichen Veränderungen können innerhalb des vorhandenen Straßenraums abgewickelt werden, so dass es eine entsprechende Flächenausweisung im Bebauungsplan nicht notwendig wird.

Die Untersuchung des Büros Stete Planung (Fußnote C) setzt sich insbesondere mit der Frage des in Folge der Umsetzung der Planung zu erwartenden Stellplatzbedarfes unter Berücksichtigung der Stellplatznachfrage im Zeitverlauf auseinander. Der Stellplatzbedarf kann tlw. reduziert werden, da eine Doppelbelegung durch unterschiedliche Nutzer am Tag und am Abend möglich ist. Die Untersuchung kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Die geplanten und durch den B-Plan 128 zu schaffenden baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gebiets im Umfeld des Bahnhofs von Bad Homburg / Basler Straße werden erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen und die Stellplatznachfrage haben. Dies wurde im vorliegenden Gutachten nachgewiesen. Hinsichtlich der aufgeworfenen Fragestellungen werden die folgenden Empfehlungen ausgesprochen:

- Die geplante Tiefgarage auf der Südseite der Basler Straße kann mit einer gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg reduzierten Anzahl an Stellplätzen realisiert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass alle Stellplätze allen Nutzergruppen jederzeit zur Verfügung stehen, um die unterschiedlichen Zeiträume der Stellplatznachfrage flexibel zu steuern, indem z.B. die – überwiegend abendlichen – Besucher der Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangebote die Stellplätze der – überwiegend tagsüber anwesenden – Beschäftigten nutzen können. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Stellplatzsatzung und die hierüber ermittelte Mindestanzahl an herzustellenden Stellplätzen zunächst bindend ist, diese Verpflichtung aber durch entsprechende einvernehmliche Regelungen aufgehoben werden kann.
- In der Tiefgarage sollten – über die Stellplätze aufgrund der neuen baulichen Nutzungen hinaus – Kurzzeitstellplätze für Kunden der DB angeboten werden. Der Umfang wurde mit ca. 30 Stellplätzen abgeschätzt. Für die am Bahnhofsvorplatz entfallenden Langzeitparkplätze von Nutzern der S-Bahn und der Taunusbahn sollte auf der Südseite Ersatz geschaffen werden. Ein P+R-Angebot in der Tiefgarage wird zum einen aus Kostengründen, zum anderen aus Kapazitätsgründen nicht empfohlen.
- Auf der Nordseite der Basler Straße resultiert die Stellplatznachfrage vor allem aus der geplanten Ansiedlung des Rathauses auf dem Gelände der Bundeswertpapierverwaltung (Baufeld 8). AOK und Basler Versicherung (Baufelder 6 und 7) decken ihren Bedarf schon heute in eigenen Parkieranlagen. Das für ein neues Rathaus erforderliche Stellplatzangebot von ca. 270 Stellplätzen (Stellplatzsatzung) kann nach Einschätzung des Gutachterbüros auf dem Gelände (z.B. in einer Tiefgarage) hergestellt werden.
- Bei der Entwicklung des Quartiers ist darauf zu achten, dass ein gutes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen wird. Hierzu gehört auch die Beachtung von Qualitätsstandards, die der entsprechenden Fachliteratur zu entnehmen sind. Hier ist jedes Baufeld zu betrachten und dafür Sorge zu tragen, dass die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Angebote bereitgestellt werden.
- Um die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten insbesondere am Knoten Hessenring / Basler Straße bei den zu erwartenden deutlich erhöhten Verkehrsbelastungen zu gewährleisten, wurden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt. Diese sind im nächsten Schritt im Detail zu prüfen. Die Ergebnisse sind eine wichtige Grundlage für ein Gestaltungskonzept des Verkehrsraums Basler Straße.“

Im Hinblick auf die Frage, wie der Verkehrszuwachs auf der Basler Straße abgewickelt und darüber hinaus die notwendigen Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken und Tiefgaragen geschaffen werden können, führt die Untersuchung aus:

„Der Basler Straße kommt - neben ihrer Verbindungsfunktion im städtischen Straßennetz - zukünftig eine wesentliche Erschließungsfunktion für die alten und neuen

angrenzenden Nutzungen / Gebäude zu. Neben ihrer Verbindungsfunktion im städtischen Straßennetz dient sie vor allem als Verteilerschiene für die Parkieranlagen im Quartier. Die verkehrlichen Auswirkungen der derzeitigen Planungen werden zu erheblichen Verkehrszuwächsen in der Basler Straße führen.

Um die Leistungsfähigkeit der Basler Straße auch für das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen zu sichern, soll nach derzeitigem Stand aus dem Hessenring (Ost) eine zweite Linksabbiegespur in die Basler Straße angeordnet werden. Sie kann in der vorhandenen Fläche des Knotenpunkts realisiert werden. Hierfür wird in der Basler Straße die Spuraufteilung verändert, es führen zukünftig ab dem KP zwei Fahrspuren über eine Länge von 100 m Richtung Bahnhof. Der heutige separate Linkseinbieger Richtung Marienbader Platz kann aufgegeben werden, er wird mit dem Geradausstrom auf einer gemeinsamen Spur geführt werden.

Bis zur Einmündung Bahnhofsvorplatz müssen an die Basler Straße auf der Nordseite die bestehende Tiefgarage der Basler Versicherung, der Parkplatz der AOK und die Parkieranlage des Technischen Rathauses (ggfs. die Tiefgarage eines Rathausneubaus) angebunden werden. Aus der Südseite kommen die neue(n) Tiefgarage(n) des Basler-Areals und die neue TG Kino / Move&Groove-Center hinzu. Eine Vorfahrt vor dem östlichen Gebäudekomplex ist ebenfalls vorgesehen.

Um diese vielfältigen Verkehrsbeziehungen adäquat und auch städtebaulich verträglich abwickeln zu können, wird die Anordnung eines durchgehenden Multifunktionsmittelstreifens vorgeschlagen, d.h. die Basler Straße wird zukünftig durchgängig einen 3-streifigen Querschnitt erhalten (siehe hierzu Lageplan A6 und Querschnitte A7a-c im Anhang). Um den Anforderungen der Basler Straße als Haupttradverkehrsverbindung gerecht zu bleiben, müssen die beidseits ausgewiesenen Radfahrstreifen auch zukünftig angeboten werden.

Der Multifunktionsmittelstreifen - der sich in seiner Materialität von den durchgehenden asphaltierten Fahrbahnen absetzen sollte - wird zum einen für Linkseinbieger in die verschiedenen Parkieranlagen genutzt, zum anderen dient er als Querungsmöglichkeit mit gebündelten Angeboten in regelmäßigen Abständen. Damit werden die beiden Seiten der Basler Straße für den Fußverkehr gut miteinander verzahnt, der im Übrigen in den Seitenräumen ein nach den aktuellen Richtlinien dimensioniertes Angebot an Bewegungsflächen erhält.“

Für die Ebene der Bauleitplanung resultiert aus den vorangehend wiedergegebenen Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung kein weiterführender Handlungsbedarf, da die geplanten Tiefgaragen unterhalb der Gebäude auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen allgemein zulässig sind. Auch der Vorschlag zur Umgestaltung der Basler Straße kann innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche erfolgen, so dass die Notwendigkeit der Festsetzung darüber hinausgehender Erweiterungsflächen für die Verkehrsanlagen nicht besteht.

Die aus den Verkehrsuntersuchungen hervorgehenden und zukünftig durch die Planung zu erwartenden Verkehrsbelastungen sind in das Schallgutachten (vgl. Kap. 2.5.3) eingeflossen.

#### 2.5.2 Planfeststellung Bahnanlagen

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe betreibt Planungen zur Verlängerung der U-Bahnlinie U2 von Gonzenheim bis zum Bahnhof. Dies soll durch ein zusätzliches Gleis im Bereich des Bahnhofs erfolgen. Das Baurecht wird im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens erreicht, welches bereits eingeleitet wurde. Das Gebiet des Planfeststellungsverfahrens der künftigen Bahnanlagen reicht tlw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Diesem wird an den entsprechenden Stellen (südlich angrenzend an den Wasserturm mit Betriebsgebäude sowie südlich des Renaturierungsgebietes des Dornbaches) durch die Ausweisung von Flächen für Bahnanlagen Rechnung getragen.

Im Übrigen hat die DB Service Immobilien GmbH im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass auch die Flurstücke 69/23 und 69/35 als Bahnanlage gewidmet sind. Die Festsetzung des Bebauungsplanes wurde entsprechend nachrichtlich übernommen.

### 2.5.3 Immissionsschutz

Um Aussagen darüber treffen zu können, ob die in Folge der Umsetzung der Planung – insbesondere die Ansiedlung des Multiplexkinos und des Move- und Groove-Centers – innerhalb des Gebietes sowie in Bezug auf die im Umfeld vorhandene Nutzung verträglich sind, wurde ein Schallgutachten<sup>5</sup> erstellt. Hierin werden zum einen die bestehenden und künftigen Verkehrslärmemissionen (Straßen- und Schienenverkehr) sowie zum anderen die anlagenbezogenen Emissionen untersucht. Das Ergebnis im Hinblick auf die Verkehrslärmemissionen ohne Umsetzung der gegenständlichen Planung (Prognosenufall) lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

„Wie aus den flächenhaften Darstellungen in den Anlagen 2 und 3 ersichtlich wird, ist das Plangebiet entlang der untersuchten Hauptverkehrswege erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, wobei – mit Ausnahme der Immissionsaufpunktes IP16 – IP19<sup>6</sup> an den Südfassaden zur Bahntrasse hin – der Straßenverkehr die dominante Geräuschquelle darstellt.

Insgesamt die höchsten Lärmimmissionen treten im Bereich entlang der Straße Marienbader Platz und entlang des Hessenrings auf mit Beurteilungspegeln bis 71 dB(A) am Tage und bis 63 dB(A) nachts. Entlang der Basler Straße treten Beurteilungspegel bis 68 dB(A) am Tage und bis 59 dB(A) nachts auf.“

Für den Prognoseplanfall gilt bzgl. der Verkehrslärmemissionen:

„Nach den durchgeführten Berechnungen führen die verkehrlichen Änderungen im Zusammenhang mit dem Planvorhaben im relevanten Wochendurchschnitt an den Immissionsaufpunkten IP1 – IP8<sup>7</sup> zu Pegeländerungen im Bereich < 1 dB(A), womit die Pegeländerungen insgesamt deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle liegen.

Am Immissionsaufpunkt IP9<sup>8</sup> wird sich die Verkehrslärmbelastung im Planfall gegenüber dem baulichen Ausgangszustand durch die Abschirmwirkung des geplanten Move & Groove-Center um ca. 2 dB(A) reduzieren.

Von Relevanz sind die verkehrlichen Auswirkungen im Bereich der Wohnbebauung entlang der Straße Marienbader Platz und Frölingstraße, wo in der Nachtzeit die Verkehrslärmbelastung Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht bzw. zukünftig noch geringfügig weiter erhöht werden.“

Die vorangehend zitierten Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass das Plangebiet sowie dessen Umfeld auch ohne Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung in erheblichem Umfang Verkehrslärmemissionen ausgesetzt sind. Dies ergibt sich aus der innerstädtischen Lage an einem Hauptverkehrsknotenpunkt (Bahnhof, Busbahnhof, mehrere Hauptverkehrsstraßen) der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Die Untersuchungsergebnisse zeigen aber, dass in Folge der Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan Nr. 128 ergebenden Nutzungen keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der sich aus dem Verkehrslärm ergebenden Emission zu erwarten sind. Dies folgt daraus, dass die Pegelveränderungen von < 1 dB (A) in Folge des planin-

<sup>5</sup> TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7117 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Untersuchung der Verkehrslärmemissionen sowie der Lärmimmissionen durch das geplante Move & Groove-Center, 29.02.2012

<sup>6</sup> Für die räumliche Zuordnung der Immissionspunkte wird auf die entsprechenden Ausführungen im Schallgutachten verwiesen. Siehe S.17 Schallgutachten.

<sup>7</sup> Siehe S.22 Schallgutachten

<sup>8</sup> Am Bahnhof 3 (Wasserturm)

duzierten Mehrverkehrs sich deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle bewegen.

Um der – unabhängig von der Umsetzung der Planung – hohen Geräuschbelastung durch Fahrbewegungen zu begegnen, wird vom Gutachter empfohlen, für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Büros und Wohnungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer angepassten Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 vorzusehen. Diesem wird durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan entsprochen (vgl. Kap. 5.5).

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Wohnungen ausgeschlossen und Betriebswohnungen nur zugelassen, wenn ihre schutzbedürftigen Räume auf die Blockinnenbereiche ausgerichtet sind. Für Büroräume und sonstige gewerbliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume kann entsprechend einer Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm für tags und nachts der Schutzanspruch in Höhe des Immissionsrichtwertes tags zugebilligt werden, da davon ausgegangen wird, dass die Hauptnutzungszeit der Büroräume und sonstigen gewerblichen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume tagsüber stattfindet.

Im Hinblick auf die Flächen im Bereich Frölingstraße und Marienbader Platz, für die vergleichbare Geräuschbelastungen in Folge des Verkehrslärms wie für das Plangebiet ermittelt werden, die jedoch außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, gilt: Bei den Schalldämmmaßen der Außenbauteile handelt es sich um die Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hochbau. Diesen gilt es unabhängig von der Festsetzung in einem Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Insofern ergeben sich aus der Tatsache, dass diese Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches liegen, keine Veränderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Beurteilungssituation. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in der Gesamtschau der städtebaulichen Entwicklungen im Bahnhofsfeld einschließlich der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, sich die Geräuschsituation für die Anwohner voraussichtlich verbessern wird. Dies ergibt sich bspw. aus der Verlagerung des Musiklokals Gambrinus in das geplante Move- und Groove-Center aus dem Fürstenbahnhof sowie der Verlegung der unmittelbar angrenzenden Parkplätze.

Im Hinblick auf den anlagenbezogenen Lärm in Folge der Ansiedlung des Multiplexkinos sowie des Move- und Groove-Centers kommt das Schallgutachten zu dem folgenden Ergebnis:

„Es kann insgesamt die Aussage getroffen werden, dass der **Tagbetrieb** der Anlagen als unkritisch hinsichtlich den entstehenden Anlagengeräuschen in der schutzbedürftigen Peripherie angesehen werden kann.

Kritischer hingegen sind die ermittelten **Ergebnisse für die Nachtzeit (lauteste Nachtstunde)** nach der Tabelle 8<sup>9</sup> und der Anlage 6 des Schallgutachtens zu sehen. An den Immissionsaufpunkten IP1<sup>10</sup> und IP2<sup>10</sup> im Bereich der bestehenden Wohnnachbarschaft an den Straßen Marienbader Platz und Frölingstraße werden die zulässigen Immissionsrichtwerte auch in einer oberen Abschätzung jedoch um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Weiter kann hier davon ausgegangen werden, dass die Anlagengeräusche durch die allgemeinen Verkehrsgeräusche auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen und im Bereich des Bahnhofsvorplatzes voraussichtlich zu einem Großteil überdeckt werden.

Am Immissionsaufpunkt IP3<sup>10</sup> (Am Bahnhof 1) wird ein Beurteilungspegel nachts von 48 dB(A) erreicht, womit der Immissionsrichtwert nachts für Kern- oder Mischgebiete

---

<sup>9</sup> Siehe S. 37, Schallgutachten

<sup>10</sup> Siehe S. 28, Schallgutachten

deutlich um 3 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiet von 50 dB(A) wird hingegen um 2 dB(A) unterschritten.“...“Ob an diesem Immissionsaufpunkt eine Einhaltung bzw. Überschreitung vorliegt, ist somit von der Frage abhängig ist, welche immissionsschutzrechtliche Einstufung an diesem Immissionsaufpunkt im Bereich der „Fläche für Bahnanlagen“ herangezogen wird“.

Der Bereich des Immissionsaufpunkts IP3 (Am Bahnhof 1) ist im Bebauungsplan Nr. 128 entsprechend der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 16.08.2011 als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen und dargestellt worden. Die sich ggf. in diesem Bereich befindlichen Wohnungen genießen Bestandsschutz, sind aber in ihrem Schutzstatus als Wohnungen vergleichbar mit Betriebswohnungen in einem Gewerbegebiet zu betrachten.

Bei der Berechnung wurde der ungünstigste Fall angenommen, dass sich der Eingangsbereich des Kinos nach Süden öffnet. Der Beurteilungspegel am Immissionsaufpunkt IP3 kann rechnerisch um ca. 5 dB(A) reduziert werden, wenn der für die Geräuschenstehung relevante überdachte Eingangsbereich des Kinos so angeordnet wird, dass er in einer angemessenen Entfernung zum Betriebsgebäude Am Bahnhof 1 liegt. Auch durch bauliche Maßnahmen, z.B. die Verlängerung der rückwärtigen Außenwand des Move&Groove-Centers/ Multiplex-Kinos, ist es laut Gutachten grundsätzlich möglich, den durch Immissionen entstehenden Konflikt an dieser Stelle zu lösen. Es ist dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, die notwendigen baulichen Maßnahmen des Schallschutzes für das Gebäude Am Bahnhof 1 in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bauantragsplanung für das geplante Move- und Groove-Center/ Multiplex-Kino zu treffen.

Weiter wird in dem Gutachten bzgl. des nächtlichen Anlagenlärms ausgeführt:  
„An den Immissionsaufpunkten IP5 – IP7<sup>11</sup> im Bereich der Büronutzungen nördlich der Basler Straße werden prognostisch Beurteilungspegel bis max. 59 dB(A) berechnet, wobei diese Überschreitung des Richtwertes nachts von 45 dB(A) für die Gebietsausweisung Kerngebiet insbesondere durch die Personen im Freibereich vor der Diskothek verursacht wird. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen erreichen am Immissionsaufpunkt IP6 einen Wert von 70 dB(A), womit der Richtwert nachts für Kerngebiet in diesem Bereich teilweise sehr deutlich überschritten wird.“  
Den Ergebnissen wird im Bebauungsplan in der Weise Rechnung getragen, dass Wohnungen im Plangebiet grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden und Betriebswohnungen nur ausnahmsweise in einer bestimmten räumlichen Ausrichtung zugelassen werden (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 5.1 und 5.5).

#### Aufsummation

Im Bereich der untersuchten Immissionsaufpunkte im Bereich Fröhlingstraße /Marienbader Platz werden durch den Verkehrslärm in dem Lärmgutachten laut Tabelle 6 Beurteilungspegel nachts um 60 dB(A) sowohl für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall berechnet. Die gewerblichen Lärmimmissionen durch die betrachteten Außengeräusche im Zusammenhang mit der geplanten Freizeitnutzung verursachen in diesem Bereich laut Tabelle 8 lediglich Beurteilungspegel nachts bis 38 bzw. 40 dB(A), womit hier die Immissionsrichtwerte nachts nach TA Lärm jeweils unterschritten werden.

Bei einer Aufsummation der Pegel Straßenverkehr und der Pegel Gewerbelärm stellt sich ein Summenpegel in Höhe des o. a. Beurteilungspegel um 60 dB(A) ein, womit hier eindeutig der Verkehrslärm die dominierende Geräuschquelle darstellt, der durch die Planungen nicht wesentlich beeinflusst wird.

<sup>11</sup> Siehe S. 28, Schallgutachten

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der Energiezentrale mit BHKW wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens z.B. nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geprüft. Für die Beurteilung gelten die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

#### 2.5.4 Altlasten

Im Osten des Geltungsbereiches angrenzend an den Hessenring befindet sich eine Altablagerungsfläche mit der ALKIS-Nummer: 434 001 000 000 031.

2011 wurde daher eine Altlastenuntersuchung<sup>12</sup> durchgeführt. Dabei wurden Auffüllungsschichten von 0,7 bis 7,1 m angetroffen, die die Erkenntnis bestätigten, dass der Untersuchungsbereich großflächig anthropogen beeinflusst wurde (Gleistrasse, Nivellierung, Straßenbau). Die Maximale Auffüllungsmächtigkeit von 7,1 m wurde nur bei einer Bohrung festgestellt (RKS 2). Im Schnitt lagen die Mächtigkeiten bei 3 bis 4 m. Nur in einem Teilbereich der Auffüllung wurden erhöhte PAK-Gehalte festgestellt, in den flächigen, geringmächtigen Auffüllungshorizonten wurden keine Prüf- bzw. die Beurteilungswert überschreitenden Stoffgehalte gefunden.

Das Gutachten schätzt daher aus den vorliegenden Feld- und Laborergebnissen das Risiko einer Schutzgutgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als gering ein.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse das Risiko einer Schutzgutgefährdung aufgrund der Überdeckung schadstoffhaltiger Tiefenbereiche als sehr gering eingeschätzt.

Hinweise auf die Altablagerungsfläche und die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen vor einer baulichen Inanspruchnahme sind unter Kapitel V. „Hinweise“ enthalten. Im Übrigen wird hier darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet mit Auffüllungen (schlackehaltige Bodenmasse, Bauschutt u.ä.) zu rechnen ist. Sanierungsbedürftige Belastungen sind nicht zu erwarten.

#### 2.5.5 Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 12/13 (ehemalige Bundeswertpapierverwaltung) sowie 69/14 und 69/35 (ehemaliger Wasserturm mit Betriebsgebäude) sind schutzwürdige Kulturdenkmäler im Sinne § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vorhanden.

#### 2.5.6 Bachrenaturierung Dornbach

Soweit der Dornbach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft, ist eine Verlegung, Freilegung und Renaturierung des Fließgewässers geplant. Das Baurecht für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, welches bereits beantragt und am 17.10.2011 durch das Regierungspräsidium Darmstadt positiv beschieden wurde.

Das Renaturierungsgebiet wird entsprechend der Abgrenzung in den Antragsunterlagen als Wasserfläche überlagert mit der Darstellung einer Signatur als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Bachrenaturierung“ festgesetzt.

#### 2.5.7 Landschaft und Naturschutz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleit-

<sup>12</sup> SokastaCAU GmbH: Detailuntersuchung Altfläche 434 001 000 000 031 Basler Straße / Hessenring Bad Homburg v.d.H., 29.02.2012

planung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für eine detaillierte Auseinandersetzung mit dieser Thematik wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Das aufgrund der Eingriffsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit wird durch die Zuordnung von Punkten aus dem städtischen Ökokonto kompensiert. Die dafür notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan benannt und auf Grundlage der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriffsgebiet zugeordnet (vgl. hierzu im Detail die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht).

#### 2.5.8 Artenschutz

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen gelegen, die aufgrund ihrer Biotopstruktur das Habitatpotenzial für national bzw. europaweit geschützte Arten aufweisen. Um ausschließen zu können, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sind, wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten<sup>13</sup> beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis: „Die artenschutzrechtliche Abschichtung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf das zu prüfende Vorhaben allein die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel einer weiteren Prüfung zu unterziehen sind. In der vereinfachten Prüfung bestimmter Vogelarten können vollständig jene Arten aus dem weiteren Prüfprozess entlassen werden, die in Hessen einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen. Der einzelartbezogenen Prüfung werden auf dieser Basis 8 Arten und ökologische Gilden zugeführt. Für fünf dieser Arten werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. (...)“

Naturschutzfachliche Bewertung: Für keine der untersuchten Artengruppen besteht somit im Geltungsbereich eine besondere, naturschutzfachlich bemerkenswerte Bedeutung. Damit kommt dem Belang Fauna im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kein besonderes Gewicht zu.“

Im Übrigen sei auf den folgenden Sachverhalt verwiesen:

- Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen haben in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.
- Beim Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse vermeidbar getötet oder verletzt werden. Im Rahmen einer Voruntersuchung – ca. 4 Wochen vor Beginn der Abrissmaßnahmen – ist zu klären, ob sich relevante Arten im oder am Gebäude aufhalten. Die Untersuchung ist unmittelbar vor Abriss zu wiederholen, um ggf. eine Tierrettung durchzuführen. Des Weiteren wird auf die Artenschutzprüfung (Stand August 2011) des Büro Gall verwiesen.

### 3 **Bestand**

#### 3.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist in seiner heutigen Nutzung differenziert zu betrachten. Die zwischen Basler Straße und Hessenring im Nordosten des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind mit Büro- und Verwaltungsgebäuden insbesondere der Basler Versicherung und der AOK Krankenkasse bebaut.

Das westlich anschließende Gelände, welches noch bis Mitte 2009 durch die Bundeswertpapierverwaltung genutzt wurde, ist ebenfalls mit einem Büro- und Verwal-

<sup>13</sup> Büro Gall: Stadt Homburg v.d.Höhe: Bebauungsplan 128 „Bahnhofstraße, Basler Straße“ Artenschutzprüfung, August 2011

tungsgebäude bebaut. Es setzt sich aus einem denkmalgeschützten Gebäudeteil parallel zur Bahnhofstraße (Baujahr 1953) und einem 5-geschossigem Anbau aus den 1980er Jahren parallel zum Hessenring zusammen. Der denkmalgeschützte Gebäudeteil ist derzeit ungenutzt. In den Anbau sind einige Bereiche der Stadtverwaltung ausgelagert worden. Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine städtische Kindertagesstätte als provisorischer Ersatz während des Neubaus der Kindertagesstätte an der Brandenburger Straße.

Westlich der als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebauten Bahnhofstraße schließt sich das Bürogebäude Marienbader Höfe an.

Südlich der Basler Straße befinden sich unbebaute Grundstücksflächen von ca. 13.800 m<sup>2</sup> der Basler Versicherungen, welche derzeit als PKW-Stellplätze genutzt werden. Die Bebaubarkeit der Flächen wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ geregelt.

Westlich der Grundstücke der Basler Versicherungen liegt das Areal des ehemaligen Postverteilzentrums, welches derzeit noch das Postbank Finanzcenter beherbergt.

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein denkmalgeschützter Wasserturm mit Betriebsgebäude, der heute als Wohnhaus mit Büro genutzt wird.

### 3.2 Gebäude und Stadtbild

Die im Plangebiet vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude wurden überwiegend in der 2.Hälfte des 20.Jahrhunderts (z.B. Marienbader Höfe mit Baugenehmigung vom 04.08.1998, Basler Versicherungen mit Baugenehmigung vom 03.03.2006) errichtet. Die Bebauung im Bereich der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung hat ihren Ursprung in den 1950er Jahren, das Postgebäude und die AOK sind auf die 1970er Jahre zu datieren.

Nördlich der Basler Straße handelt es sich durchweg um vier- bis fünfgeschossige Baukörper mit Flachdachkonstruktionen, die überwiegend Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen. Auch das zweigeschossige Postgebäude verfügt über ein Flachdach.

Der sich im Plangebiet befindliche, denkmalgeschützte Wasserturm ist Bestandteil des verkehrstechnisch bzw. infrastrukturell geprägten Denkmalensembles aus Fürstenbahnhof, Bahnhof und Wasserturm, welchem eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild zukommt. Mit seiner Höhe von ca. 25 m (Firsthöhe von 191, 8 ü.NN.) über dem vorhandenen Baugelände überragt der Wasserturm den übrigen Baubestand im Plangebiet, bleibt jedoch noch deutlich unterhalb der Höhe des Bahnhofsturms (Firsthöhe von 199,00 müNN). Aufgrund der im Bahnhofsbereich bestehenden und geplanten dichten Bebauung, welche schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1.VÄ, ermöglicht wird, ist das Denkmalensemble in seiner Gänze nur noch von der Bahnhofssüdseite erlebbar. Hierbei ist der Bahnhofsturm als höchster Punkt für die Umgebung bestimmend.

Dem gesamten Plangebiet muss eine wichtige stadtbildprägende Funktion zugesprochen werden. Dies ergibt sich aus zwei Aspekten:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Ortseingang der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe aus Richtung der Bundesautobahn A 661 kommend. Der das Plangebiet im Osten und Norden begrenzende Hessenring stellt die direkte Zufahrtstraße von der Autobahn in die Innenstadt dar.

2. Unmittelbar westlich bzw. südlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bahnhof der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Die fußläufige Anbindung vom Bahnhof in die Innenstadt erfolgt durch das Plangebiet über die Bahnhofstraße und die sich anschließende Fußgängerbrücke über den Hessenring zum Rathausplatz.

Somit wird die Erstwahrnehmung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sowohl für Bahnreisende als auch Autofahrer wesentlich von der Nutzung und Bebauung im Plange-

biet bestimmt. Durch geeignete Festsetzungen der Art der Nutzungen und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets entsprechend ihrer besonderen Situation als Stadtree gesteuert und städtebaulich geordnet.

### 3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wurde mit dem Ausbau der Basler Straße im Frühjahr 2010 neu geordnet. Mit dieser Baumaßnahme wurde die ehemalige Stichstraße mit einem direkten Anschluss an den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Hessenring/Am Hohlebrunnen/Basler Straße ausgestattet. Die Breite des Straßenraums und der Ausbaustandard sind grundsätzlich dazu geeignet, den in Folge der Umsetzung der Planung zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen und abzuwickeln. Lediglich für die Ausbildung der notwendigen Ein- und Ausfahrten zu den geplanten Tiefgaragen werden Anpassungsmaßnahmen notwendig. Auf die Ergebnisse der zu dieser Thematik erarbeiteten Fachgutachten (vgl. die Ausführungen in Kap. 2.5.1) wird verwiesen. Hinreichend dimensionierte, straßenbegleitende Fuß- und Radwege sind entlang der Basler Straße vorhanden.

Die Erschließung für den ÖPNV wird über den unmittelbar angrenzenden Bahnhof sowie den Busbahnhof vor dem Bahnhofsgebäude sichergestellt.

### 3.4 Freiflächen

Die Freiflächen auf den bebauten Grundstücken dienen überwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder sind gärtnerisch angelegt. Das Grundstück der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung entlang der Bahnhofstraße und des Hessenrings ist mit einem parkartigen Baumbestand bepflanzt, welcher auch zukünftig erhalten werden soll. Die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85, 1. VÄ, werden unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden weiter konkretisiert (vgl. Kap. 5.4).

Überwiegend kommt den im Plangebiet gelegenen Freiflächen jedoch eine untergeordnete ökologische Wertigkeit zu. Lediglich am südlichen Rand des Plangebietes parallel zur Bahntrasse sind Vegetationsstrukturen vorhanden, denen ein gewisses Maß an Naturnähe zugesprochen werden kann. Da sie jedoch im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes von untergeordneter Bedeutung sind, der rechtskräftige Bebauungsplan eine Inanspruchnahme bereits zulässt und es sich künftig um eine isolierte Insellage handeln würde, kann auf den Erhalt verzichtet werden.

## **4 Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept**

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Bauleitplanung ist es, das Plangebiet als Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen zu sichern und in Ergänzung hierzu öffentliche Nutzungen (z.B. Rathaus) und Freizeitnutzungen (z.B. Multiplexkino, Move- und Groove-Center) zu etablieren. Dieses Ziel begründet die Ausweisung eines Kerngebietes im Sinne § 7 BauNVO, welches allerdings hinsichtlich der zulässigen Nutzungen kleinräumig differenziert zu gliedern ist. Insbesondere gilt es sicherzustellen, dass sich die zulässige gewerbliche Nutzung im Wesentlichen auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Weitere allgemein zulässigen Nutzungen wie z.B. Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, da sie mit der besonderen stadtstrukturellen Bedeutung des Plangebietes unvereinbar sind.

Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist auch der Ausschluss bestimmter Formen des Einzelhandels sowie von Vergnügungsstätten. Die Handelsentwicklung soll – flankiert durch bauleitplanerische Maßnahmen – auf die Zentrenbereiche im Sinne des EH-Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe konzentriert werden. Das Plangebiet ist diesen Zentrenbereichen nicht zuzuordnen. Einzelhandelsnutzungen, die der Erreichung der entsprechenden Ziele widersprechen, sind insofern auszuschließen und nur diejenigen zuzulassen, die das Gesamtkonzept des Plangebietes positiv ergänzen (Vgl. hierzu ausführlich Kap. 1.4).

Unter Vergnügungsstätten sind im städtebaulichen Sinne, gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (vgl. Fickert/Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 10. Auflage, S. 511). Eine Vielzahl der Nutzungen, die unter dem Begriff Vergnügungsstätte zu subsumieren sind, geht mit negativen städtebaulichen Trading-Down-Effekten einher.

Dem durch den Bebauungsplan erfassten Plangebiet kommt eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung zu. Wie bereits erwähnt, handelt es sich um eine Ortseingangslage, die somit die Wahrnehmung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe für Bewohner und Besucher wesentlich prägt. Des Weiteren hat sich hier mit der Realisierung der Bebauung Marienbader Höfe und des Verwaltungsgebäudes der Basler Versicherungen ein hochwertiger Bürostandort entwickelt, der mit der vorliegenden Bauleitplanung gesichert und positiv fortentwickelt werden soll. In Ergänzung sollen Nutzungen aus dem Bereich der öffentlichen Verwaltung (Rathaus) sowie zur Freizeitgestaltung, insbesondere Jugendlicher (Move- und Groove-Center), sowie ein Multiplexkino angesiedelt werden. Vergnügungsstätten im klassischen Sinne mit ihren negativen städtebaulichen Auswirkungen würden diesen Zielvorstellungen grundsätzlich entgegenstehen und den Vollzug des Bebauungsplanes zumindest in Teilen unmöglich machen. Es gilt daher auch diese Art der Nutzungen differenziert nach ihren unterschiedlichen Ausprägungen städtebaulich zu steuern und nur in den Bereichen und in dem Umfang zuzulassen, wie sie sich stadtverträglich einfügen.

Für das vorliegende Plangebiet werden Vergnügungsstätten, wie bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ vorgesehen, ausgeschlossen. Hier gelten allerdings Einschränkungen: Multiplexkinos werden in der ständigen Rechtsprechung der Gerichte als Vergnügungsstätte klassifiziert, da diese auf das Vergnügen der Zuschauer abstellen. Auch wenn sich die Rechtsprechung bisher mit dem Move- und Groove-Center vergleichbaren Einrichtungen nicht beschäftigt hat, liegt es unter Berücksichtigung der o.g. Definition des Begriffs nahe, auch diese Nutzung als Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinne zu klassifizieren. Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe versteht unter dem Move- und Groove-Center eine Einrichtung zur Freizeitunterhaltung Jugendlicher, die im Wesentlichen eine Diskothek (separat betrachtet handelt es sich hierbei im Sinne der Gesetzgebung um eine Vergnügungsstätte) kombiniert mit einem multifunktionalen Veranstaltungsraum, eine Trendsporthalle mit Innen- und Außenbereich (für Nutzungen wie Skateboarding, Le Parkour, Klettern u.ä.) sowie einem Café-/Bistrobereich umfasst. Die Anlage soll durch einen Pächter, ggf. in Kooperation mit städtischen Einrichtungen oder Vereinen, betrieben werden. Im Pachtvertrag soll ein städtisches Mitspracherecht verankert werden. Auch wenn Ziel der städtischen Planungen eine sozialverträgliche Gestaltung der Eintrittspreise ist, muss die Anlage dennoch gewinnbringend betrieben werden, so dass in der Zusammenschau mit dem Ziel dieser Nutzung, eine Klassifizierung als Vergnügungsstätte begründet ist.

Sowohl bei dem Multiplexkino als auch dem Move- und Groove-Center handelt es sich somit im planungsrechtlichen Sinne um Arten von Vergnügungsstätten, deren Realisierung im grundlegenden Interesse der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe liegt. Diesem gilt es durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

#### 4.2 Grünkonzept

Aufgrund der bereits erwähnten ortsbildprägenden Lage ist auch das Grünkonzept entsprechend differenziert auszugestalten. Vorliegend beinhaltet das Grünkonzept insbesondere den Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes auf den an den Hessenring angrenzenden Grundstücksteilen, da diese bereits heute eine attraktive Eingrünung und visuelle Gliederung des Gebäudebestandes gewährleisten. Die geplante Renaturierung des Dornbaches wird zu einer Durchgrünung insbesondere des östlichen Plangebiets entlang des Hessenrings beitragen und die damit einhergehenden Anpflanzungsmaßnahmen werden sich positiv auf die Wahrnehmung des Plangebietes auswirken. Darüber hinaus wird durch Festsetzungen für Anpflanzungen für die Freiflächen der Privatgrundstücke ein hohes Maß an Durchgrünung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt. Wesentlich tragen hierzu die alleeartigen Baumpflanzungen entlang der Basler Straße bei. Neben den Aspekten der Wahrnehmung hat die Eingrünung positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Die Festsetzung, dass mind. 70 % der Dachflächen mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude dauerhaft extensiv zu begrünen sind, ist ebenfalls als positiver Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu bewerten.

#### 4.3 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

Die Stadtwerke Bad Homburg v.d.Höhe beabsichtigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk zur zentralen Wärme- und Kälteversorgung zu errichten. Der Standort dieses Vorhabens wurde im Vorfeld der Bauleitplanung intensiv diskutiert (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 1.3) Den positiven Effekt dieser Energiezentrale im Plangebiet im Hinblick auf die Anforderungen an Energieeffizienz in der Bauleitplanung bestätigt auch das erstellte Energiekonzept<sup>14</sup>: „Mit einem zentralen Erdgas-BHKW sind nach statischer Berechnung die niedrigsten Wärme-/Kältekosten für die Verbraucher zu erzielen. Gleichzeitig ist ein stufenweiser Ausbau der Energieerzeugungsanlage und des Nahwärmenetzes sehr gut möglich. (...) Schadstoff- und CO<sub>2</sub>-Emissionen können bei Einsatz von KWK-Anlagen, noch mehr unter Verwendung regenerativer Brennstoffe signifikant gesenkt werden.“

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gesichert. Hinreichend dimensionierte Leitungen sind vorhanden.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit sechs Hydranten zur Löschwasserentnahme, mit einer im Mittel verfügbaren Löschwassermenge von über 192m<sup>3</sup>/h. Im Zuge der Baumaßnahme der Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk wird im Bereich der „Fläche für Versorgungsanlagen“ ein weiterer Hydrant errichtet. Im Einzelfall mögliche erhöhte Anforderungen an die Löschwasserversorgung von Vorhaben müssen darüber hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden und sind seitens des Vorhabenträgers umzusetzen.

<sup>14</sup> Ing. Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH: Energiekonzept für den BPlan Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ in der Stadt Bad Homburg, Dezember 2012

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt differenziert für verschiedene Teile des Plangebietes: Für den direkt an den Dornbach grenzenden, derzeit noch unbebauten Bereich (MK1, südlich der Basler Straße), wird festgesetzt, dass das auf den nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen sowie nicht versickerungsfähig befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt dem Dornbach zuzuleiten ist. Hiermit wird für den größten Teil der sich zukünftig noch zu entwickelnden Bauflächen dem § 55 (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Rechnung getragen, wonach das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Für die im Wesentlichen schon bebauten Bereiche des Plangebiets dahingegen soll die Regenwasserableitung auch weiterhin über das schon bestehende Mischwassersystem erfolgen. Mit dem Ausbau der Basler Straße 2010 wurde ein neuer Mischwasserkanal verlegt. Bei der Dimensionierung des Mischwasserkanals (DN 600) wurde die Entwicklung des Basler Quartiers entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1.VÄ, in Kraft getreten am 07.10.2005, berücksichtigt., welche sich entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 128“ Bahnhofstraße/Basler Straße“ wiederfindet. Zusätzliche Flächen werden nicht als Baugebiete ausgewiesen. In der Begründung zu § 55 WHG wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei der geforderten Niederschlagsbeseitigung um ein „Soll-Vorschrift“ handelt und diese nur bei der Errichtung neuer Anlagen Bedeutung hat; bereits bestehende Mischwasserkanalisationen können daher im bisherigen Umfang weiter betrieben werden. Aufgrund der ausreichend für das Plangebiet dimensionierten Kanalleitungen, welche erst seit 2010 in Benutzung sind, wird deshalb auf einen kompletten Austausch des Mischsystems, insbesondere auch unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und Unverhältnismäßigkeit, verzichtet. Die Entwässerung wird über den genannten Mischwasserkanal in der Basler Straße sichergestellt.

Bei einer versiegelten Fläche von > 800 qm je Grundstück darf das Regenwasser nur gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Erfordernisse von Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt, in der Basler Straße ist ein 20 kV-Kabel vorhanden. Die südlich des Postgebäudes vorhandene Trafostation, welche zukünftig auch den Bahnhof mitversorgen soll, ist zu verlagern. Der genaue Standort ist im Rahmen weiterer Abstimmungen mit dem Versorgungsträger Süwag festzulegen. Entsprechend § 14 (2) BauNVO können der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Auf die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Baugebiete**

#### **5.1.1 Kerngebiete (MK1, MK2, MK 3)**

Entsprechend des in Kap. 1.3 dargelegten Planziels wird das Plangebiet mit Ausnahme des Bereichs der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung vollständig als Kerngebiet im Sinne § 7 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der verschiedenen Nut-

zungsziele für einzelne Teilflächen wird allerdings eine Differenzierung in MK1 bis MK3 erforderlich.

Die Gliederung der Festsetzung von zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet ergibt sich insbesondere aus den Bestimmungen des § 1 Abs. 5-6 sowie 9 BauNVO. Demnach können einzelne allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Arten von Nutzungen vollständig von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Das **Kerngebiet MK1** umfasst den Großteil des Plangebietes und erstreckt sich auf die nördlich der Basler Straße gelegenen Flächen sowie die südlich hiervon gelegenen Flächen, die sich im Eigentum der Basler Versicherung befinden. Im Hinblick auf die Zielsetzung, die Büro- und Verwaltungsnutzung zu sichern, Vergnügungsstätten und sonstige störende Nutzungen allerdings auszuschließen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels zu schaffen, werden auf Grundlage der Bestimmungen des § 1 (5) und (6) BauNVO als unzulässig festgesetzt:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten folgt daraus, dass sie in der Mehrzahl ihrer Erscheinungsformen für das Plangebiet als städtebaulich unverträglich betrachtet werden müssen (vgl. Kap. 1.3 und 4.1).

Auch Tankstellen, gemeint sind sowohl Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als auch Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, stehen der Entwicklung eines hochwertigen Büro- und Einzelhandelsstandortes entgegen, so dass diese von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Möglichkeiten des § 9 (1) BauNVO werden weiter die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste sind unzulässig. Davon ausgenommen sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Fachgeschäfte für den unmittelbaren Tagesbedarf mit einer Verkaufsfläche bis maximal 200 qm (siehe Hinweis V.10).
- Wohnungen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn ihre Aufenthaltsräume und sonstigen schutzbedürftigen Räume auf der den Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen abgewandten Seite angeordnet sind.

Diese Nutzungseinschränkungen folgen dem Ziel, den Einzelhandel im Plangebiet im Wesentlichen auszuschließen und lediglich in dem Umfang zuzulassen, der nicht im Widerspruch zu dem städtischen EH-Zentrenkonzept steht und diese Nutzung als Komplimentierung des konzipierten Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandortes dient (vgl. Kap. 1.3). Die aktuelle Bad Homburger Liste zentrenrelevanter Sortimente auf die in der Festsetzung Bezug genommen wird, ist dieser Begründung im Anhang beigefügt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan unter „V. Hinweise“ auf das EH-Zentrenkonzept in der Fassung vom 02.05.2012 hingewiesen. Das vorhergehende EH-Zentrenkonzept vom 20.09.2005 wurde während des Aufstellungsverfahrens

rens des Bebauungsplan Nr. 128 überarbeitet<sup>15</sup> und in seiner aktuellen Fassung vom 02.05.2012 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2012 beschlossen. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“ gilt damit für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen das EH-Zentrenkonzept in der Fassung vom 02.05.2012 einschließlich der darin aufgeführten Sortimentsliste. Wesentliche Änderungen über eine redaktionelle Anpassung hinaus im Vergleich zur Sortimentsliste aus dem vorhergehenden EH-Zentrenkonzept bestehen nicht. Der Hinweis auf das EH- Zentrenkonzept im Bebauungsplan sowie die Begründung wurden zum Satzungsbeschluss entsprechend redaktionell angepasst.

Der Ausschluss von Wohnungen zielt darauf ab, konkurrierende Flächenansprüche zu vermeiden und ergibt sich darüber hinaus aber insbesondere aus der nachgewiesenen Immissionsbelastung im Plangebiet, deren Ursprung hauptsächlich der Verkehrslärm und nachgeordnet der Anlagenlärm des geplanten Move- und Groove-Centers ist. Lediglich für die Sonderform der Betriebswohnungen wird die o.g. Ausnahme hinsichtlich der Zulässigkeit formuliert. Diese Ausnahmeregel folgt der Überlegung, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen aus dem Bereich Verwaltung, Büro, Hotellerie i.d.R. über entsprechende zweckgebundene Wohnräume verfügen müssen, um einen reibungslosen Betriebsablauf und Unterhaltung der Gebäude zu sichern. Um für diese Wohnformen die Emissionsbelastung zu minimieren und eine Wahrung der Richtwerte der TA Lärm zu ermöglichen, sind diese Räumlichkeiten lediglich in den innenliegenden Bereichen der Baublocks, d.h. den Verkehrslärm abgewandten Seiten, zulässig.

Das **Kerngebiet MK2** erstreckt sich auf das bisherige Postgelände südlich der Basler Straße, welches sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe befindet und für welches insbesondere das Move- und Groove-Center als künftige Nutzung zur Diskussion steht. Die Abgrenzung des Kerngebiets MK2 im Osten zum Kerngebiet MK1 erfolgt entlang der neu gebildeten Parzellen-/Grundstücksgrenze. Der Zerlegungsentwurf liegt zum Satzungsbeschluss bereits vor, wird jedoch erst im Nachgang vollzogen. Der Katalog der unzulässigen Nutzungen sowie der Einschränkung bzgl. der Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen entspricht grundsätzlich den Vorgaben für das MK1. So gilt auch hier der Ausschluss von Vergnügungsstätten weiter fort. Dieser Ausschluss wird allerdings dahingehend eingeschränkt, dass ausnahmsweise folgende Vergnügungsstätten nach Maßgabe dieser Festsetzung zulässig sind:

1. Multiplexkino
2. Diskothek
3. Kombination aus Diskothek, Trendsporthalle und Cafe

Hierbei handelt es sich um die in den Kapiteln 1.3 und 4.1 städtebaulich begründeten Sonderformen von Vergnügungsstätten, deren planungsrechtliche Vorbereitung durch den Bebauungsplan als wesentliches Ziel der Bauleitplanung formuliert wurde. Wurde in der Begründung bisher von einem Move- und Groove-Center als Anlage zur Freizeitunterhaltung Jugendlicher gesprochen, kann bei den textlichen Festsetzungen dieser Begriff keine Anwendung finden, da es sich hierbei nicht um einen definierten Anlagentyp handelt. Um dem Bestimmtheitsgebot der Bauleitplanung zu entsprechen, werden die darunter verstandenen Einzelnutzungen Diskothek, Trendsporthalle und Cafe vorliegend als zulässig festgesetzt.

Das **Kerngebiet MK3** umfasst lediglich das Flurstück 69/14, welches mit dem ehemaligen Wasserturm bebaut ist. Das westlich angrenzende Flurstück 69/35 ist als

---

<sup>15</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse (Dortmund): Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Stand 20.09.2005, Beschluss der SV vom 13.10.2005

Bahnanlage gewidmet und wird entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen. Für das Kerngebiet MK3 wird der Katalog der zulässigen Nutzungen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ übernommen:

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind im Kerngebiet unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Wohnungen unterhalb des 4. Vollgeschosses

Die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Wohnungen vollständig auszuschließen, besteht hier nicht, da das Schallgutachten aufgezeigt, dass eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung des Move- und Groove-Centers zu der vorhandenen Wohnnutzung im Wasserturm möglich ist. Hinsichtlich des Verkehrslärms wird sich die Belastung am Immissionsaufpunkt IP9 (Am Bahnhof 3) im Planfall gegenüber der bestehenden Situation aufgrund der Abschirmung des Move&Groove-Centers sogar um ca. 2 dB(A) reduzieren (vgl. auch Kap. 2.5.3).

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 für die im Plangebiet gelegenen Baugebiete MK1 und MK3 sowie eine GRZ = 0,8 für das MK2 bestimmt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85, 1.VÄ sieht eine GRZ = 0,4 bis GRZ = 0,7 für das Plangebiet vor, was im Hinblick auf die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen als überwiegend sehr restriktiv erachtet wird. Begründet durch das Ziel, eine durchgehende Bebauungsstruktur im Plangebiet sowie eine dem Standort angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die zulässige Grundflächenzahl im Wesentlichen vereinheitlicht. Sie liegt allerdings weiterhin unterhalb des sich aus § 17 BauNVO ergebenden Höchstmaßes für die Versiegelung in einem Kerngebiet, was sich aus dem besonderen Charakter des Gebietes mit überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen heraus begründet. Für die Kerngebiete MK1 sowie MK2 gilt es allerdings zu würdigen, dass die geplanten Nutzungen mit einem hohen Bedarf an Stellplätzen und Nebenanlagen einhergehen. Der Stellplatzbedarf soll in unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden, die als Nebenanlagen bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind. Um diese in dem notwendigen Umfang errichten und im Übrigen auch die oberirdisch notwendigen Flächen und Nebenanlagen anlegen zu können, wird auf Grundlage der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,9 zulässig ist. Im übrigen Kerngebiet gilt die Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu der Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 unverändert fort.

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) besteht vorliegend nicht, da im Zusammenspiel von Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die Ausnutzmaße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinreichend konkret bestimmt werden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (festgesetzt wird der höchste Punkt der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe ü. NN.) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe gilt es, verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Ein stadtbildprägendes Gebäude im Plangebiet stellt der Wasserturm mit einer Firsthöhe von 191,8 m ü.NN. als Teil des denkmalgeschützten Ensembles aus Fürstenbahnhof - Bahnhof (Bahnhofsturm 199,00 m ü.NN) – Wasserturm, dar. Der städtebaulichen Bedeutung dieses Bauwerks soll Rechnung getragen

werden, indem sich die Höhe der übrigen Gebäude, mit Ausnahme des Schornsteins der Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk (vgl. Kap. 5.6), diesem deutlich unterordnet. Gleichzeitig muss die Höhenfestsetzung berücksichtigen, dass die Basler Straße in Richtung Westen ansteigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Basler Straße sind allerdings weitestgehend eben und liegen auf einem Höhenniveau von ca. 160,0 m ü.NN., lediglich rückwärtig sind Böschungsbereiche vorhanden, in denen das Gelände auf eine Höhe von bis zu 166,7 m ü.NN. ansteigt. Die Höhenfestsetzung südlich der Basler Straße muss im Übrigen der festgesetzten Zahl an zulässigen Vollgeschosse ( $Z = V$  im Bereich des MK1 sowie  $Z = IV$  im Bereich des MK2) und den Anforderungen an Geschosshöhen (z.B. Eingangsebene mit ca. 4,5 m) bei modernen Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Tagungshotels mit Konferenzeinrichtungen Rechnung tragen. In der Summe dieser Aspekte wird die zulässige Gebäudehöhe für die südlich der Basler Straße gelegenen Kerngebiete MK1 und MK2 differenziert festgesetzt. Mit der im Bereich des MK1 max. festgesetzten Gebäudehöhe von 183,3 m ü.NN. grenzt sich die Bebauung zum Bahnkörper ab (entsprechend einer möglichen Bebauung im Bereich südlich der Bahnschienen) und wird zum Bahnhofsvorplatz hin mit einer max. festgesetzte Gebäudehöhe von 179,0 m ü.NN. im Bereich des MK2 abgestaffelt. Damit wird die Höhe des Wasserturms um mind. 8,5 m, aus Richtung Bahnhofsvorplatz gesehen sogar um ca. 12,8 m, unterschritten, so dass der Sichtbezug vom Bahnhofsvorplatz weiterhin gegeben ist.

Die Höhe für das MK 2 entspricht im Übrigen dem gebauten Bestand im MK1 nördlich der Basler Straße, östlich der Fläche für den Gemeinbedarf (Bereich AOK und Basler Versicherungen). Die hier vorgefundenen Gebäudehöhen sowie vorhandene Zahl der Vollgeschosse ( $Z = IV$ ) werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85, 1.VÄ trifft Festlegungen zur Bauweise, die – soweit eine Bebauung bereits realisiert wurde – sich im Vollzug des Bebauungsplanes als sinnvoll im Hinblick auf die städtebauliche Struktur erwiesen haben. Die Festsetzungen zur Bauweise werden insofern in den Bebauungsplan Nr. 128 übernommen, jedoch dahingehend vereinfacht, dass neben der offenen lediglich eine Art der abweichenden Bauweise festgesetzt wird. Im Bereich der abweichenden Bauweise a sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind jedoch zulässig.

Für die Flächen nördlich der Basler Straße und östlich der Bahnhofstraße werden die Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wobei auf die Ausweisung einer Baulinie im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung verzichtet wird.

Südlich der Basler Straße im Bereich des MK1 und MK2 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls in Anlehnung an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85, 1.VÄ, wurde aber insbesondere rückwärtig geringfügig modifiziert. Weiter gilt, dass die Bebauung mind. 6,0 m von der Straßengrenzlinie zurückzutreten hat, um den hier vorhandenen großzügigen Charakter zu sichern. Rückwärtig wird die Baugrenze weitestgehend beibehalten, im Südosten geringfügig zurückgenommen, um durchgängig einen Mindestgrenzabstand von 3 m zu bestehenden bzw. geplanten Bahnanlagen zu sichern.

Im Bereich des MK3 folgt die überbaubare Grundstücksfläche dem gebauten Bestand. Die Notwendigkeit der Ausweisung einer Baulinie wird nicht gesehen, da jede bauliche Veränderung unter dem Vorbehalt einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung steht.

## 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Hinblick auf das eingangs dargestellte Ziel, Verwaltungseinrichtungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung zu verlagern, wird dieser Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ausgewiesen.

Auch wenn es sich hierbei um kein Baugebiet im Sinne der § 2-11 BauNVO handelt, wird zur Steuerung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung, der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche usw. auf den Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten zurückgegriffen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf V festgesetzt, wodurch im Wesentlichen den topographischen Verhältnissen auf dem Grundstück Rechnung getragen wird. Die ergänzende Festsetzung der max. Gebäudehöhe hat insbesondere denkmalschutzrechtliche Aspekte zu würdigen: Für das bestehende Gebäude der Bundeswertpapierverwaltung einschl. des sich aus der Hessischen Bauordnung ergebenden seitlichen Grenzabstands für dieses, sowie eines neu zu errichtenden Gebäudes (zusammen ca. 15 m), wird die zulässige Höhe bestandsorientiert mit 177,5 m ü.NN. festgesetzt. Für den sich östlich anschließenden Teil der überbaubaren Grundstücksfläche gilt eine max. Gebäudehöhe von 182,0 m ü.NN. Auch hierbei lagen wiederum die bereits vorangehend erwähnten, heute üblichen Anforderungen an Geschosshöhen bei modernen Büro- und Verwaltungsgebäuden zu Grunde. Bei den Festsetzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gilt es im Übrigen zu berücksichtigen: Die Nachfolgenutzung des Areals der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung soll durch einen Rathausneubau erfolgen. Konkrete Planungen für das Gebäude liegen nicht vor. Insofern kann es möglich werden, in dem o.g. 15 m-Streifen einzelne Gebäudeteile zu errichten, die den Wert von 177,5 m ü.NN. überschreiten. Um auf Ebene des Bebauungsplanes die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: „Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 177,50 m ü.NN bis zu einem Wert von 182,00 m ü.NN. unter der Voraussetzung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise zulässig.“

Aus Sicht der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist die Qualität des Entwurfes entscheidend für die Akzeptanz der festgesetzten Höhenentwicklung im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1.VÄ, übernommen.

## 5.3 Verkehrsflächen

Die Basler Straße wird im Wesentlichen entsprechend ihres tatsächlichen Straßenverlaufes und ihrer Funktion als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Lediglich im Süden erfolgt die Begradigung eines bestehenden Versatzes mit einer Tiefe von 0,7 m.

Im Bereich des Marienbader Platzes entspricht der tatsächliche Straßenverlauf nicht dem Liegenschaftskataster. Im Bebauungsplan soll der Bereich entsprechend seines tatsächlichen Ausbaustandards als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Um den Bereich vollständig zu erfassen, kommt es zur Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 86 A, der die Flächen ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festsetzt (vgl. Kap.1.2).

Für die Bahnhofstraße erfolgt die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs entsprechend der tatsächlichen Widmung und Funktion.

Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen sowie des verkehrsberuhigten Bereichs beruht auf einer aktuellen Vermessung (Stand 05/2011).

#### 5.4 Grünordnung

Den grünordnerischen Festsetzungen kommt eine besondere Bedeutung im Plangebiet zu. Diese Festsetzungen erfolgen im Hinblick auf eine Eingriffsminimierung, eine gestalterische Aufwertung der Grundstücksfreiflächen und des öffentlichen Raums. So gilt es entlang der Basler Straße Einzelbäume zu pflanzen, um einen alleeartigen Charakter zu entwickeln. Die in der Plankarte dargestellten Pflanzstandorte können aus funktionalen Gründen (z.B. Grundstücks- oder Tiefgaragenzufahrten) um bis zu 5,0 m verschoben werden. Im Hinblick auf das Ziel, eine durchgehende Baumallee zu schaffen, wird für die Pflanzung der Einzelbäume lediglich die Art Winterlinde (*Tilia cordata*), wie es auch schon der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85, 1.VÄ festsetzt, zugelassen. Im Bereich der Bahnhofstraße ist die entsprechende Art als ortsbildprägende Baumreihe, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wird (siehe unten), bereits vorhanden. Diese Struktur soll in der Basler Straße fortgesetzt werden.

Die Grundstücksfreiflächen sind des Weiteren zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände darf das Maß der Endwuchshöhe nicht unterschreiten.

Die Verpflichtung zur Begrünung ergibt sich auch für mind. 70 % der Dachflächen (mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude), wodurch auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und ein positiver Effekt für das örtliche Kleinklima erreicht werden kann. Schließlich werden auch Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher entlang des Hessenrings und östlich der Bahnhofstraße getroffen, da die vorhandenen Strukturen bereits heute die Wahrnehmung der vorhandenen Bebauung positiv beeinflussen. Auch zum Erhalt festgesetzt werden 5 Einzelbäume östlich entlang der Bahnhofstraße (siehe oben), da diese aufgrund ihrer Größe und Anordnung als Baumreihe wahrgenommen werden und an dieser Stelle das Stadtbild prägen.

#### 5.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens (vgl. auch Kap. 2.5.3) werden folgende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausschluss von Wohnungen innerhalb der Gebiete MK1 und MK2.
- Lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen in den Gebieten MK1 und MK2.
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen, in denen bestimmte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen zu erbringen sind.

Im Bereich westlich des Marienbader Platzes, welcher außerhalb des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ liegt, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 A „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“. Auch hier sind Lärmpegelbereiche, in welchen entsprechende Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen zu erbringen sind, festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen der Bebauungspläne können von starkem Verkehrslärm betroffene Anwohner Fördermittel entsprechend des Förderprogramms der Stadt Bad Homburg für die Gewährung von Zuschüssen zum Einbau lärmdämmender Fenster beantragen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Der Standort der geplanten Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk zur zentralen Wärme- und Kälteversorgung wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Bei der Planung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk kommt der Festlegung der Schornsteinhöhe im Hinblick auf die Wahrung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben zum Immissionsschutzrecht eine große Bedeutung zu. Maßgeblich ist die Gebäudeoberkante der in der unmittelbaren Umgebung realisierbaren Gebäude, die im Bebauungsplan auf max. 183,30 m ü.NN. festgelegt wird (Gewerbegebiet MK1 südlich der Basler Straße) sowie dem vorhandenen Wasserturm, der einer Wohnnutzung unterliegt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Energiezentrale ist nachzuweisen, dass der Schornstein in hinreichendem Maße über diese Gebäudeoberkante hinausragt. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Das dafür erstellte Gutachten<sup>16</sup> kommt zu dem Ergebnis: „Die Stadtwerke Bad Homburg erteilten dem TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH den Auftrag, die Emissionen und die erforderliche Schornsteinhöhe nach den Anforderungen der TA Luft für eine zu geplante Energiezentrale zu berechnen. Die Anlagen soll in einem neu zu errichtenden Zweckbau in der Nähe des Bahnhofs untergebracht werden. Folgende Betriebseinheiten sind geplant:

- Zwei baugleiche BHKW Gas Ottomotor (2x669 KW FWL)
- Zwei baugleiche Spitzenlastkessel Gas (2x2.300 KW FWL)

Die Abgase werden über einen gemeinsamen Schornstein mit vier Röhren abgeleitet. Aufgrund der Korrekturen die sich durch die im Umfeld des Kamins befindlichen Wasserturms (mit Wohnnutzung) und der noch nicht existenten aber baurechtlich zulässigen sonstigen Gebäude ergeben, ist die Schornsteinmindesthöhe auf 27,4 m festzusetzen. Diese Höhe liegt deutlich über der nach dem Diagramm der TA Luft erforderlichen Bauhöhe.“

Bei einer vorhandenen Höhe des natürlichen Geländes von derzeit ca. 167,0 m ü.NN. entspricht die Schornsteinmindesthöhe von 27,4 m einem Wert von mind. 194,4 m ü.NN.

Im Hinblick auf die zulässige Schornsteinhöhe sind des Weiteren die Fragen der Stadtgestalt, insbesondere die unmittelbare Nähe zu dem Denkmalensemble aus Fürstenbahnhof, Bahnhof und Wasserturm und der damit verbundene Umgebungsschutz, von Bedeutung. Die maximal zulässige Höhe des Schornsteins wird daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde auf 194,5 m ü.NN festgesetzt, was zum einen der notwendigen Mindesthöhe des Schornsteins aufgrund des o.g. Gutachtens unter Berücksichtigung geringfügiger Geländemodellierungen entspricht, zum anderen aber auch noch deutlich unterhalb der Höhe des die Umgebung prägenden Bahnhofsturm (199,00 m ü.NN) liegt.

Die Höhe des Gebäudes der Energiezentrale wird auf einen Wert von max. 173,5 m ü.NN. begrenzt. Dies erfolgt, um negative Beeinflussungen der Funkanlagen der Deutschen Bahn auszuschließen.

## 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden an zwei Stellen Nutzungsrechte zu Gunsten rückwärtig gelegener Flächen festgesetzt. Zum einen handelt es sich dabei um ein Geh-, Fahr- und

<sup>16</sup> TÜV Hessen: Gutachten P 2956 Rev. 2 zu den Emissionen und zur erforderlichen Schornsteinhöhe für eine Energiezentrale mit GasBHKW und Gas Spitzenlastkessel am Bahnhof in Bad Homburg, 12.01.2012

Leitungsrecht (Ifd. Nr. 1) zugunsten der Flurstücke 69/35, 69/14 sowie zugunsten der Fläche für Versorgungsanlagen. Damit wird den vorhandenen grundbuchrechtlichen Eintragungen zur Erschließung des Wasserturms sowie des angrenzenden Funktionsgebäudes Rechnung getragen und gleichzeitig sichergestellt, dass die Erschließung der Energiezentrale aus Richtung des Bahnhofsvorplatzes erfolgen kann. Zum anderen wird am östlichen Rand des MK2 ein Leitungsrecht zu Gunsten der Fläche für Versorgungsanlagen (Ifd. Nr. 2) ausgewiesen. Dieses wird notwendig, um die für den Betrieb der Energiezentrale notwendigen Zu- und Ableitungen mit Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz unterbringen zu können.

## **6 Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.1 Festsetzungen nach HBO**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO werden Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies geschieht im Hinblick darauf, die Bebauung in einer stadtbildprägenden Ortseingangssituation zu ordnen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

#### **6.1.1 Dachform und -neigung**

Der Gebäudebestand weist mit Ausnahme des denkmalgeschützten Wasserturms und des angrenzenden Betriebsgebäudes ausschließlich Flachdächer auf, so dass es im Hinblick auf die gewünschte gestalterische Einbindung der künftigen Bebauung in den Bestand begründet ist, die Festsetzung dahingehend zu modifizieren, dass lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig sind. Die denkmalgeschützten Gebäude (und damit auch deren geneigten Dächer) unterliegen dem Bestandsschutz und sind zu erhalten. Jede Veränderung bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

#### **6.1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind geeignet, in Abhängigkeit von ihrer Anzahl, ihrem Standort und ihrer Gestaltung die Wahrnehmung der Dachlandschaft wesentlich zu beeinflussen. Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachaufbauten sichern eine durchgängige Gestaltung der Dachlandschaft im Hinblick auf ihre visuelle Wirkung.

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten gilt es allerdings, möglicherweise bestehende betriebstechnische Anforderungen sowie das Bestreben der künftigen Bauherren, einen Beitrag zur regenerativen Energieerzeugung zu leisten, zu berücksichtigen. Unter Abwägung der Belange eines einheitlichen Stadtbildes und der sonstigen Aspekte wird festgesetzt, dass Dachaufbauten mit Ausnahmen von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können, betriebstechnische Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m, wenn sie mindestens 3,0 m von der Außenfassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gelten die gestalterischen Vorgaben entsprechend. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in einem Abstand von bis zu 1,0 m zu der Außenfassade des darunter liegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

#### **6.1.3 Werbeanlagen**

Vergleichbar den Dachaufbauten prägen auch Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung das Ortsbild entscheidend mit. Bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen gilt es allerdings auch das berechnete Interesse der Anlieger auf eine angemessene Außerdarstellung zu würdigen. Durch die Festsetzung, dass Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden vollflächig innerhalb der Fassadenfläche unterge-

bracht werden müssen und auf Dachflächen und am Dachrand unzulässig sind, wird deutlich positiv auf das Ortsbild eingewirkt. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass die Gesamtfläche der Werbeanlagen in ihrer Summe 3 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten darf.

Von der Zulässigkeit gänzlich ausgeschlossen werden blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Skybeamer und Billboards (Plakatwände), Werbeanlagen an sich verändernden oder sich bewegenden Konstruktionen und Fahnenmasten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

## 7 **Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne §§ 45 BauGB werden nicht erforderlich. Ggf. notwendige werdende Verfahren zur Grenzregelung werden auf Grundlage von Teilungsmessungen vorgenommen.

## 8 **Städtebauliche Kennwerte**

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>
Kerngebiet	4,53 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,35 ha
Flächen für Bahnanlagen	0,10 ha
Straßenverkehrsflächen	0,72 ha
Verkehrsberuhigter Bereich	0,25 ha
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,13 ha
Gewässerfläche	0,25 ha
Summe	7,33 ha

## **B HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BEHÖRDEN**

DB Services Immobilien GmbH - Stellungnahme vom 16.08.2011:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden. Wir bitten Sie, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.

Der angefragte Bereich enthält Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG. Es ist eine örtliche Kabeleinweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft“ sind strikt einzuhalten. Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beidseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der DB Netz AG. Aushubmassen dürfen nicht über Kabeltrassen geplant werden. Eine Veränderung der Bodenbeschaffenheit über der Trasse der DB Kommunikationstechnik GmbH ist anzuzeigen. Die Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum vom 21.06.2011 bis zum 21.09.2011. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen.

Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

DB Services Immobilien GmbH - Ergänzende Stellungnahme vom 03.02.2012:

Da die Höhe über Grund des Blockheizkraftwerkes laut Vorentwurf 6,50 m betragen soll, ist mit keiner Beeinflussung der GSM-R Funkversorgung zu rechnen. Da es sich bei den uns vorgelegten Planunterlagen nur um Vorentwurfsplanungen handelt, möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass bei Änderungen des Vorentwurfes bzw. Änderungen der Planung des Blockheizkraftwerkes, eine erneute und kostenpflichtige funktechnische Prüfung durchgeführt werden muss.

## C UMWELTBERICHT

Im Auftrag des Magistrats  
der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Bearbeitung:



Planungsbüro Holger Fischer

Stadt- und Umweltplanung

Dipl. Biol. Urs Reif  
Dipl. Biol. Christian Jockenhövel

## Inhaltsverzeichnis

### C Umweltbericht

1	Einleitung.....	36
1.1	Vorbemerkungen.....	36
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	36
1.2.1	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	37
1.2.2	Bedarf an Grund und Boden.....	40
1.2.3	Ziele des Bebauungsplans .....	41
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	44
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	48
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	48
2.1.1	Schutzgut Boden.....	48
2.1.2	Schutzgut Wasser .....	49
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft.....	50
2.1.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotop .....	50
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt .....	55
2.1.6	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete 55	
2.1.7	Schutzgut Mensch.....	55
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	56
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	56
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	56
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	57
2.3.1	Schutzgut Boden.....	57
2.3.2	Schutzgut Wasser .....	58
2.3.3	Schutzgut Klima und Luft.....	60
2.3.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotop .....	61
2.3.5	Schutzgut Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	62
2.3.6	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt .....	62
2.3.7	Schutzgut Mensch.....	63
2.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	65
2.3.9	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	66
2.3.10	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ...	66
2.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	66
3	Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung.....	67
3.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	67
3.2	Eingriffskompensation .....	73
4	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	74
5	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	75
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	76
7	Literaturverzeichnis.....	80
8	Anlagen .....	80
8.1	Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (separates Dokument).....	80

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Homburg plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Basler Straße“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aktuellen Zielsetzungen für das Plangebiet zu schaffen. Im einzelnen handelt es sich hierbei um die Sicherung/Fortentwicklung der Büro- und Verwaltungsnutzung beidseits der Basler Straße, die Ansiedlung eines Hotels im Einmündungsbereich Hessenring/Basler Straße, die Verlagerung des Rathauses auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung, die Ansiedlung eines Multiplexkinos in räumlicher Nähe zum Bahnhof, die Ansiedlung eines sog. Move- und Groove-Centers auf dem heutigen Postgelände, den Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk in räumlicher Nähe zum Bahnhof.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen können daher auch als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet werden.

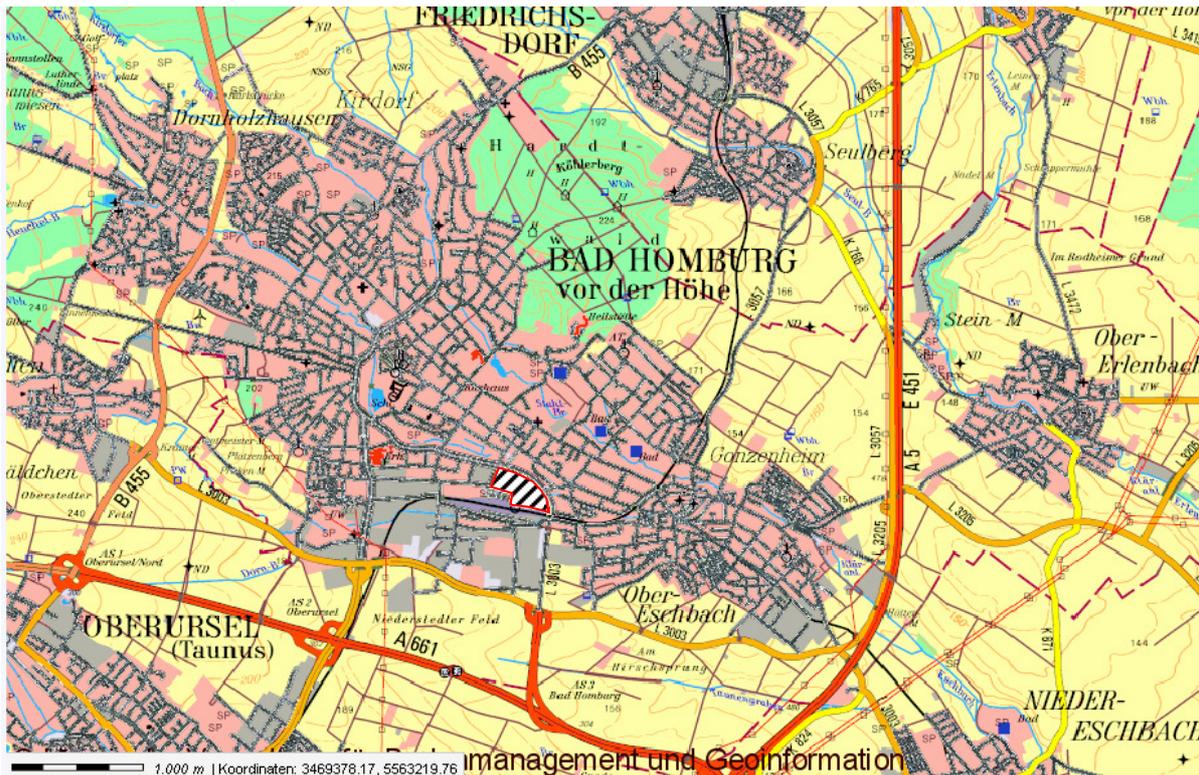
### 1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtteil von Bad Homburg (Abb. 1) und wird schon derzeit von dicht bebauten Flächen mit Parkplätzen sowie von randlichen Gehölzen und einigen derzeit ungenutzten ruderalisierten Bereichen eingenommen. Das Plangebiet ist umgeben von ebenfalls besiedelten bzw. bebauten Bereichen. Südlich schließen sich die Bahnanlagen an.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988)<sup>17</sup> in der Untereinheit „Homburger Bucht“ (Untereinheit 235.2, Haupteinheit 235 „Main-Taunusvorland“). Die Höhenlage beträgt ca. 160 m ü. NN.

---

<sup>17</sup> Klausling, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden. Fachbereich Stadtplanung



**Abb. 1:** Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Rahmen, weiße Schraffur) im Ortszusammenhang von Bad Homburg. Quelle: www.hessenviewer.hessen.de, eigene Bearbeitung, genordet, maßstäblich.

### 1.2.1 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden eine Fläche für Gemeinbedarf, 3 Kerngebiete (MK) sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Energiezentrale) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Dornbach-Renaturierung) ausgewiesen.

Das **Kerngebiet MK1** umfasst den Großteil des Plangebietes und erstreckt sich auf die nördlich der Basler Straße gelegenen Flächen sowie die südlich hiervon gelegenen Flächen, die sich im Eigentum der Basler Versicherung befinden. Im Hinblick auf die Zielsetzung, die Büro- und Verwaltungsnutzung zu sichern, Vergnügungsstätten und sonstige störende Nutzungen allerdings auszuschließen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels zu schaffen, werden auf Grundlage der Bestimmungen des § 1 (5) und (6) BauNVO als unzulässig festgesetzt:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten folgt daraus, dass sie in der Mehrzahl ihrer Erscheinungsformen für das Plangebiet als städtebaulich unverträglich betrachtet werden müssen.

Auch Tankstellen, gemeint sind sowohl Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als auch Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, stehen der Entwicklung eines hochwertigen Büro- und Einzelhandelsstandortes entgegen, so dass diese von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Möglichkeiten des § 9 (1) BauNVO werden weiter die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste sind unzulässig. Davon ausgenommen sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Fachgeschäfte für den unmittelbaren Tagesbedarf mit einer Verkaufsfläche bis maximal 200 qm.
- Wohnungen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn ihre Aufenthaltsräume und sonstigen schutzbedürftigen Räume auf der den Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen abgewandten Seite angeordnet sind.

Diese Nutzungseinschränkungen folgen dem Ziel, den Einzelhandel im Plangebiet im Wesentlichen auszuschließen und lediglich in dem Umfang zuzulassen, der nicht im Widerspruch zu dem städtischen EH-Zentrenkonzept steht und diese Nutzung als Komplimentierung des konzipierten Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandortes dient. Die aktuelle Bad Homburger Liste zentrenrelevanter Sortimente auf die in der Festsetzung Bezug genommen wird, ist dieser Begründung im Anhang beigefügt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan unter „V. Hinweise“ auf das EH-Zentrenkonzept in der Fassung vom 02.05.2012 hingewiesen. Das vorhergehende EH-Zentrenkonzept vom 20.09.2005 wurde während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplan Nr. 128 überarbeitet und in seiner aktuellen Fassung vom 02.05.2012 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2012 beschlossen. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ gilt damit für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen das EH-Zentrenkonzept in der Fassung vom 02.05.2012 einschließlich der darin aufgeführten Sortimentsliste. Wesentliche Änderungen über eine redaktionelle Anpassung hinaus im Vergleich zur Sortimentsliste aus dem vorhergehenden EH-Zentrenkonzept bestehen nicht. Der Hinweis auf das EH-Zentrenkonzept im Bebauungsplan sowie die Begründung wurden zum Satzungsbeschluss entsprechend redaktionell angepasst.

Der Ausschluss von Wohnungen zielt darauf ab, konkurrierende Flächenansprüche zu vermeiden und ergibt sich darüber hinaus aber insbesondere aus der nachgewiesenen Immissionsbelastung im Plangebiet, deren Ursprung hauptsächlich der Verkehrslärm und nachgeordnet der Anlagenlärm des geplanten Move- und Groove-Centers ist. Lediglich für die Sonderform der Betriebswohnungen wird die o.g. Ausnahme hinsichtlich der Zulässigkeit formuliert. Diese Ausnahmeregel folgt der Überlegung, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen aus dem Bereich Verwaltung, Büro, Hotellerie i.d.R. über entsprechende zweckgebundene Wohnräume verfügen müssen, um einen reibungslosen Betriebsablauf und Unterhaltung der Gebäude zu sichern. Um für diese Wohnformen die Emissionsbelastung zu minimieren und eine Wahrung der Richtwerte der TA Lärm zu ermöglichen, sind diese Räumlichkeiten lediglich in den innenliegenden Bereichen der Baublocks, d.h. den Verkehrslärm abgewandten Seiten, zulässig.

Das **Kerngebiet MK2** erstreckt sich auf das bisherige Postgelände südlich der Basler Straße, welches sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe befindet und für welches insbesondere das Move- und Groove-Center als künftige Nutzung zur Diskussion steht. Der Katalog der unzulässigen Nutzungen sowie der Einschränkung bzgl. der Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen entspricht grundsätzlich den Vorgaben für das MK1. So gilt auch hier der Ausschluss von Vergnügungsstätten weiter fort. Dieser Ausschluss wird allerdings dahingehend eingeschränkt, dass ausnahmsweise folgende Vergnügungsstätten nach Maßgabe dieser Festsetzung zulässig sind:

4. Multiplexkino
5. Diskothek
6. Kombination aus Diskothek, Trendsporthalle und Cafe

Hierbei handelt es sich um die in den Kapiteln 1.3 und 4.1 der Begründung städtebaulich begründeten Sonderformen von Vergnügungsstätten, deren planungsrechtliche Vorbereitung durch den Bebauungsplan als wesentliches Ziel der Bauleitplanung formuliert wurde. Wurde in der Begründung bisher von einem Move- und Groove-Center als Anlage zur Freizeitunterhaltung Jugendlicher gesprochen, kann bei den textlichen Festsetzungen dieser Begriff keine Anwendung finden, da es sich hierbei nicht um einen definierten Anlagentyp handelt. Um dem Bestimmtheitsgebot der Bauleitplanung zu entsprechen, werden die darunter verstandenen Einzelnutzungen Diskothek, Trendsporthalle und Cafe vorliegend als zulässig festgesetzt.

Das **Kerngebiet MK3** umfasst lediglich das Flurstück 69/14, welches mit dem ehemaligen Wasserturm bebaut ist. Für das Kerngebiet MK3 wird der Katalog der zulässigen Nutzungen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ übernommen:

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind im Kerngebiet unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Wohnungen unterhalb des 4. Vollgeschosses

Die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Wohnungen vollständig auszuschließen, besteht hier nicht, da das Schallgutachten aufzeigt, dass eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung des Move- und Groove-Centers zu der vorhandenen Wohnnutzung im Wasserturm möglich ist. Hinsichtlich des Verkehrslärms wird sich die Belastung am Immissionsaufpunkt IP9 (Am Bahnhof 3) im Planfall gegenüber der bestehenden Situation aufgrund der Abschirmung des Move&Groove-Centers sogar um ca. 2 dB(A) reduzieren.

Das westlich angrenzende Flurstück 69/35 ist als Bahnanlage gewidmet und wird entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung teilt sich wie folgt auf.

**Tab. 1:** Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OK <sub>GEB</sub> (ü.NN.)	Bauweise
1	Fläche für Gemeinbedarf	0,6	V	177,5 m bzw. 182,0 m	a
2	MK 1	0,6	IV – V	179,00 m bis 184,50 m	o / a
3	MK 2	0,8	IV	179,00 m	a
4	MK 3	0,6	-	-	-
5	Versorgungsanlagen	-	-	OK <sub>SCHORNSTEIN</sub> 194,50 m	-

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Im ungünstigsten Fall ist damit für die vorliegenden Grundstücksflächen mit einer Über-

bauung von 80 % der Fläche zu rechnen. Für MK1 und MK2 ist weiterhin eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,9 zulässig.

Z beschreibt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis zu einem Wert von 182,0 ü.NN. unter Voraussetzung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise zulässig.

Abschließend wird die Bauweise als offene (o) oder als abweichende Bauweise (a) entsprechend der Festsetzungen vorgegeben. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt über die bestehenden Straßen Hessenring, Basler Straße sowie Bahnhofsstraße.

#### Ein- und Durchgrünung

Zur Ein- und Durchgrünung sollen die vorhandenen Grünflächen mit Rasen und Baumbestand im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sowie entlang des Hessenringes erhalten werden. Zudem soll im Bereich der derzeitigen Brachflächen im Südosten des Plangebietes eine Verlegung und Renaturierung des Dornbaches mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Für Anpflanzungen von Bäumen ist je Symbol eine Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Weiterhin müssen mindestens 70% der Dachflächen von Flachdächern dauerhaft extensiv begrünt werden und die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. In ausgewiesenen Bereichen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden 5 Bäume östlich entlang der Bahnhofstraße, da diese aufgrund ihrer Größe und Anordnung als Baumreihe wahrgenommen werden und sich dadurch deutlich positiv auf das Stadtbild auswirken.

### 1.2.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7,33 ha. Die vorbereiteten Nutzungen des Plangebietes teilen sich wie folgt auf.

**Tab. 2:** Nutzungen des Plangebietes mit Flächenbezug

Baugebiet	Fläche
Flächen für Gemeinbedarf	1,35 ha
Kerngebiete (MK)	4,53 ha
Straßen und Wege	0,97 ha
Versorgungsanlagen	0,13 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	0,25 ha
Flächen für geplante Bahnanlagen:	0,10 ha
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>7,33 ha</b>

### 1.2.3 Ziele des Bebauungsplans

Im Hinblick auf die einzelnen städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind die folgenden Ausführungen zu machen:

#### Sicherung/Fortentwicklung der Büro- und Verwaltungsnutzung beidseits der Basler Straße

Gerade das Ziel, das Plangebiet als hochwertigen Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen fortzuentwickeln, begründet die Beibehaltung der Ausweisung eines Kerngebietes, da hierdurch die notwendige Urbanität gewährleistet werden kann, ohne im Hinblick auf die Aspekte des Immissionsschutzes und des Stadtbildes negative Effekte hervorzurufen. Dass das Kerngebiet geeignet ist, dieses Ziel zu erreichen, ergibt sich aus der Zweckbestimmung, die insbesondere auch auf die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ausgerichtet ist.

#### Ansiedlung eines Hotels im Bereich südlich der Basler Straße

Die Ausstattung in der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe mit Hotelnutzungen ist in ihrer Zweckbestimmung häufig noch stark auf die Funktion als Kurstadt ausgerichtet. Ein hinreichendes Angebot moderner Tagungs-/ Konferenzhotels mit den heute üblichen technischen Standards an die infrastrukturelle Ausstattung ist bisher nicht vorhanden. Eine im Jahr 2007 durchgeführte Standort- und Marktanalyse bestätigt dieses Defizit und attestiert zugleich den Flächen im Bereich südlich der Basler Straße aufgrund seiner innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Lage eine positive Lagegunst für Hotelnutzungen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 128 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung dieser Art von Nutzung, die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig ist, jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1.VÄ, ausgeschlossen worden ist, geschaffen werden.

#### Verlagerung des Rathauses auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung

Der Standort der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Bundesbehörde“ festgesetzt. Mit dem Auszug der Bundeswertpapierverwaltung 2009 und dem Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird eine Nutzung im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht mehr verfolgt. Vielmehr sollen zukünftig z.B. das Technische Rathaus in dem denkmalgeschützten Gebäude untergebracht werden. Mittel- bis langfristig sollen hierbei auch die Möglichkeiten der weiteren Entwicklung und ggf. der Umsiedelung des gesamten Rathausstandorts auf das Gelände der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung eröffnet werden. Um diese städtebaulich sinnvollen Nachnutzungen ermöglichen zu können, wird die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich. Auch wenn entsprechende Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in einem Kerngebiet allgemein zulässig sind, soll diese besondere Zweckbindung des Standortes durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf explizit hervorgehoben werden.

#### Ansiedlung eines Multiplexkinos in räumlicher Nähe zum Bahnhof

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Zu der aufgrund des Freizeitverhaltens der Bevölkerung heute notwendigerweise vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung eines Mittelzentrums zählt u.a. ein Multiplexkino mit zugehörigem gastronomischem Angebot, welches über einen größeren Einzugsbereich verfügt. In der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ist ein entsprechendes Angebot bisher nicht vorhanden, so dass ein qualitatives Ausstattungsdefizit zu konstatieren ist. Insofern werden Bestrebungen unternommen, eine entsprechende Nutzung im Stadtgebiet und insbesondere im vorliegenden Plangebiet anzusiedeln. Die Standorteignung ergibt sich insbesondere aus der guten Verkehrsanbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), so dass das innerstädti-

sche Straßennetz vom Vorhaben induzierten Verkehrsaufkommen weitestgehend nicht zusätzlich belastet wird.

Unter einem Multiplexkino wird ein zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mindestens sieben unterschiedlich dimensionierten Sälen bei i.d.R. mindestens 1.800 Sitzplätzen mit täglich mehrmaligen Filmvorführungen und gestaffelten Anfangszeiten verstanden. Hinzu kommen ergänzende gastronomische und andere dienstleistungsbezogene Nutzungen. Auch wenn der vorliegend geplante Kinokomplex mit rd. 1.000 Sitzplätzen verteilt auf sieben Säle sich am unteren Ende dessen, was i.d.R. als Multiplexkino bewertet wird, bewegt, muss diese Nutzung doch entsprechend klassifiziert werden, insbesondere da sie wesentliche Merkmale, wie eine besondere technische Ausstattung, ein ergänzendes gastronomisches Angebot, die Ausrichtung auf einen größeren Einzugsbereich, die einheitliche Planung und Verwaltung usw. erfüllt. Nach ständiger Rechtsprechung der Gerichte handelt es sich bei einem derartigen Großkino um eine Vergnügungsstätte. Diese Art der Nutzung wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85, 1. VÄ innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes vollständig für unzulässig erklärt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher auch im Hinblick auf das Ziel, selektiv diese Art von Vergnügungsstätte zuzulassen, unverträgliche Erscheinungsformen wie z.B. Spielhallen allerdings weiterhin auszuschließen.

#### Ansiedlung eines sog. Move- und Groove-Centers auf dem heutigen Postgelände

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat 2010 für die Siedlungsbereiche ein Entwicklungskonzept<sup>18</sup> erstellen lassen, um zunächst einmal innerstädtische Treffpunkte Jugendlicher zu ermitteln und für diese Perspektiven für eine Fortentwicklung aufzuzeigen. Hierbei wurden insgesamt 14 Orte ermittelt, an denen sich Jugendliche in ihrer Freizeit aufhalten. Insbesondere zählt hierzu auch das Bahnhofsumfeld: „Dieser Bereich um den Bahnhof dient als Treffpunkt, da er eine zentrale Lage hat. Die Jugendlichen wünschen sich zum einen ein Jugendcafé mit angemessenen Preisen, zum anderen einen attraktiven Außenbereich, da sich hier der zentrale Busbahnhof befindet.“

Dieses Ergebnis bestätigt bereits die Überlegungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe einen zentralen Ort für die Freizeitgestaltung Jugendlicher zu errichten. Neben der Tatsache, dass das Bahnhofsumfeld bereits heute als Treffpunkt etabliert ist, sind es die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und die vorhandenen Nutzungen im Umfeld, die für die Realisierung dieses Treffpunktes im Plangebiet sprechen und die das Entstehen von nachbarrechtlichen Konflikten unwahrscheinlich machen. Das sog. Move- und Groove-Center soll im Wesentlichen aus einer Diskothek und einer Trendsportanlage (Kletterwand, Skateboardanlage u.ä.) sowie einem gastronomischen Angebot bestehen.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass es sich bei der geplanten Nutzung um eine Vergnügungsstätte handelt, die in ihren sonstigen Ausprägungen (z.B. Spielhalle und Bordellbetrieb) im Plangebiet als städtebaulich unverträglich bewertet wird, gilt es diesbezüglich den Umfang der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.d.R. in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auf ein verträgliches Maß einzuschränken.

#### Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend des „Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Bad Homburg v.d.Höhe“

Im „Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe“ vom 02.05.2012 (EH-Zentrenkonzept) werden differenziert nach ihrer Versorgungsfunktion (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum usw.) Zentrenbereiche abgegrenzt. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur sowie der künftigen städtischen Zielvorstellungen eine Bad Homburger Liste zentrenrelevanter Sortimente erstellt. Das Ziel der Stadtentwicklungspolitik entsprechend der Empfehlungen dieses Konzeptes ist es, den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie den großflächigen Einzelhandel außerhalb der festge-

---

<sup>18</sup> Jugendliche Frei-Treffpunkte Bad Homburg v.d.Höhe, KOBRA-Beratungszentrum Landau, Ingenieurbüro Stadt+Natur Klingenstein, Stand 04.05.2010

legten Zentrenbereiche zukünftig nicht mehr zuzulassen, um die vorhandenen Zentren zu stärken und die Einzelhandelsentwicklung hierauf zu konzentrieren.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt eindeutig außerhalb eines entsprechenden Zentrenbereiches. Insofern gilt es auch im Hinblick auf das Ziel, das Zentrenkonzept umzusetzen, den Einzelhandel insoweit auszuschließen, wie es zur Erreichung der mit dem EH-Zentrenkonzept verfolgten Ziele notwendig wird. Dies bedeutet für das vorliegende Plangebiet, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste unzulässig sind. Davon ausgenommen sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Fachgeschäfte für den unmittelbaren Tagesbedarf bis max. 200 qm Verkaufsfläche. Darunter sind bspw. eine Bäckerei mit Stehcafé, eine Metzgerei mit „heißer Theke“, ein Zeitschriften- und Tabakwarengeschäft, eine Apotheke, eine Blumengeschäft sowie sog. Convenience-Stores zu verstehen. Diese Arten von Einzelhandelsbetrieben sind darauf ausgerichtet, den unmittelbaren, kurzfristigen Tagesbedarf der Beschäftigten, Besucher und Anwohner des Gebietes abzudecken, wodurch eine Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des EH-Zentrenkonzeptes ausgeschlossen werden kann. Vielmehr können diese Arten von Einzelhandelsbetrieben als positive Ergänzung und Beitragung zur Erreichung der bereits genannten Ziele für das Plangebiet betrachtet werden.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 200 qm ergibt sich dabei ebenfalls aus dem EH-Zentrenkonzept. Eine Vollerhebung des Bad Homburger Einzelhandels durch das Gutachterbüro Junker und Kruse, Dortmund, hat ergeben, dass „außerhalb der Bad Homburger Innenstadt (...) nahezu 90 % der vorhandenen Fachgeschäfte eine Betriebsgröße von weniger als 200 qm Verkaufsfläche“ haben.“ „Die „üblicherweise“ in den integrierten Lagen der Stadt vorhandenen „kleinen“ Fachgeschäfte besitzen in Bad Homburg eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>. 87 % aller Betriebe in integrierten Standorten verfügen über eine Betriebsgröße von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ab diesem Orientierungswert ist eine Ansiedlung außerhalb der Zentren – ohne den Nachweis der Verträglichkeit - die Nachweispflicht liegt dabei bei der Stadt Bad Homburg – im Sinne des Ziele und Grundsätze des Konzeptes nicht zu befürworten.“

#### Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk

Im Hinblick auf das Ziel der Förderung der Energieeffizienz besteht ein weiteres Ziel der Bauleitplanung auch darin, die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Damit wird das Ziel verfolgt, den Bahnhof, das Plangebiet sowie weitere Bereiche mit Energie (Wärme und tlw. Kälte) zu versorgen. Als Kraftstoff soll Erdgas bzw. Bioerdgas verwendet werden. Der Standort der von den Stadtwerken projektierten Energiezentrale ist im Bereich eines ehemaligen Bahngebäudes östlich des Wasserturms vorgesehen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde der Planstandort für diese Nutzung intensiv diskutiert, wobei folgende Anforderungen zu berücksichtigen waren:

- Schnelle Verfügbarkeit der Fläche, da eine Inbetriebnahme zur Versorgung des Bahnhofs mit Nahwärme bereits Ende 2012 erforderlich wird.
- Räumliche Nähe zum Bahnhof, da dessen Versorgung die 1. Priorität darstellt und dieser auch der Hauptabnehmer der Energie sein wird.
- Die sich im Eigentum der Stadt befindliche Fläche der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung scheidet insbesondere aus Gründen der Unvereinbarkeit mit dem Bebauungskonzept für das Rathaus aus. Eine Integration in das Bestandsgebäude der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung, welches einen wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz bedeuten würde, ist aufgrund der Belange des Denkmalschutzes nicht möglich.
- Flächen südlich des Bahnhofs scheiden aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit aus.
- Eine Integration in das Nutzungskonzept für das Move-&Groove-Center scheitert an der zeitlichen Umsetzungsperspektive.

Ein Alternativstandort, welcher den oben genannten Anforderungen gerecht wird, existiert somit nicht.

Im Übrigen werden mit der Errichtung der Energiezentrale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch klimapolitische Ziele verfolgt, indem der Verbrauch an Primärenergie reduziert und die CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie die Luftreinhaltung verbessert werden kann.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

#### Regionaler Flächennutzungsplan

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (ehemals Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Regionalplan Südhessen sowie der Regionale Flächennutzungsplan wurden im Dezember von der Regionalversammlung sowie der Verbandskammer beschlossen. Sowohl Regionalplan Südhessen als auch RegFNP sind zwischenzeitlich in Kraft gesetzt.

Im RegFNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als „Gemischte Baufläche Bestand“ sowie im Bereich der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung als sog. Weißfläche dargestellt. Die Ausweisung des Kerngebietes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP entwickelt.

Für die Weißfläche gilt, dass es sich hierbei um Bereiche handelt, die aus der Genehmigung des RegFNP ausgenommen wurde, da seitens der Stadt die planerischen Zielsetzungen für die die jeweiligen Flächen zu einem fortgeschritten Stadium im Aufstellungsverfahren geändert wurde. Für diese Flächen wurde eine Offenlage als Verfahrensschritt nachgeholt. Da dieses Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, werden die Flächen behandelt, als ob kein Plan existiert, d.h. die in diesem Bereich aufgestellten Bebauungspläne sind dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Für die Weißfläche im Bereich der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung, welche zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll, ist das RegFNP-Änderungsverfahren beantragt worden und soll bis voraussichtlich Anfang 2013 abgeschlossen sein. Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Das RegFNP-Änderungsverfahren für die Weißfläche der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung wird nicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zum Abschluss gebracht werden, sodass der Bebauungsplan dem RP Darmstadt zur Genehmigung gemäß § 10 (2) BauGB vorgelegt werden muss.

#### Landschaftsplan des Umlandverband Frankfurt (UVF)

Der Landschaftsplan des UVF (2001) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dar, mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung der Durchgrünung“ und für den Bereich des Postareals, „Erhöhung der Durchgrünung“.

#### Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone C (quantitative Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Homburg vom 28.11.1985.

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt tlw. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „Lange Meile I“ der Stadt Bad Homburg vom 15.03.1974.

### Immissionsschutz

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Um Aussagen darüber treffen zu können, ob die in Folge der Umsetzung der Planung – insbesondere die Ansiedlung des Multiplexkinos und des Move- und Groove-Centers – innerhalb des Gebietes sowie in Bezug auf die im Umfeld vorhandene Nutzung verträglich sind, wurde ein Schallgutachten<sup>19</sup> erstellt. Hierin werden zum einen die bestehenden und künftigen Verkehrslärmemissionen sowie zum anderen die anlagenbezogenen Emissionen untersucht.

### Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### Altlasten

Im Osten des Geltungsbereiches angrenzend an den Hessenring befindet sich eine Altablagerungsfläche mit der ALKIS-Nummer: 434001000000031. 2011 wurde daher eine Altlastenuntersuchung<sup>20</sup> durchgeführt. Die Altablagerungsfläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und auf die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen vor einer baulichen Inanspruchnahme wird hingewiesen. Im Übrigen wird hier darauf hingewiesen,

---

<sup>19</sup> TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7117 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen sowie der Lärmimmissionen durch das geplante Move & Groove-Center, 29.02.2012.

<sup>20</sup> SokastaCAU GmbH: Detailuntersuchung Altfläche 434 001 000 000 031 Basler Straße / Hessenring Bad Homburg v.d.H., 29.02.2012.  
Fachbereich Stadtplanung

dass im gesamten Plangebiet mit Auffüllungen (schlackehaltige Bodenmasse, Bauschutt u.ä.) zu rechnen ist. Sanierungsbedürftige Belastungen sind nicht zu erwarten.

### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Denkmalschutz

Auf den Flurstücken 12/13 (ehemalige Bundeswertpapierverwaltung), 69/14 und 69/35 (ehemaliger Wasserturm mit Betriebsgebäude) sind Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden.

### Planfeststellung Bahnanlagen

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe betreibt Planungen zur Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 von Gonzenheim bis zum Bahnhof. Dies soll durch ein zusätzliches Gleis im Bereich des Bahnhofs erfolgen. Das Baurecht wird im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens erreicht, welches bereits eingeleitet wurde. Das Gebiet des Planfeststellungsverfahrens der künftigen Bahnanlagen reicht tlw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Diesem wird an den entsprechenden Stellen (südlich angrenzend an den Wasserturm mit Betriebsgebäude sowie südlich des Renaturierungsgebietes des Dornbaches) durch die Ausweisung von Flächen für Bahnanlagen Rechnung getragen.

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hessisches Wassergesetz (HWG)

Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser bei der Person, bei der es anfällt, verwertet werden.

### Wasserrechtsverfahren Dornbach

Soweit der Dornbach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft, ist eine Freilegung und Renaturierung des Fließgewässers geplant. Das Baurecht für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Datum vom 17.10.2011 durch das Regierungspräsidium Darmstadt erteilt. Das Renaturierungsgebiet wird entsprechend der Abgrenzung der Genehmigungsplanung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Renaturierung Dornbach“ festgesetzt.

## Landschaft und Naturschutz

Grundsätzlich werden die Belange des Landschafts- und Naturschutzes über die Vorgaben des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG, Fassung vom 29.07.2009) geregelt. Das BNatSchG regelt die Ziele des Naturschutzes sowie den Umgang mit Planvorhaben und Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und Vorgaben des Artenschutzes.

Das BNatSchG ermöglicht in einigen Punkten nähere Definitionen und weiterführende Regelungen innerhalb des entsprechenden Landesrechtes, weshalb sich weitere gesetzliche Bestimmungen bspw. bezüglich gesetzlich geschützter Biotope in dem Hessischen Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) finden.

Zudem regelt das Baugesetzbuch die genauen Anforderungen an die Umweltprüfung in Abstimmung mit den genannten Gesetzen. So sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf Grundlage einer Bilanzierung der zu erwartenden Mehreingriffe gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Zustand finden notwendig werdende Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes.

## Artenschutz

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. BNatSchG in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Flächen die aufgrund ihrer Biotopstruktur das Habitatpotenzial für national bzw. europaweit geschützte Arten aufweisen. Um ausschließen zu können, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sind, wurde im Jahre 2011 ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Gall 2011).

## Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut Bundesamt für Naturschutz<sup>21</sup> folgende drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt: die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen, die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind, - und die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt folgende drei Ziele: den Erhalt der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

---

<sup>21</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)  
Fachbereich Stadtplanung

## Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eigens ein Energiekonzept<sup>22</sup> zur Ermittlung und späteren Festlegung der wirtschaftlich und ökologisch günstigsten Variante der Wärme- und Klimakälteversorgung erarbeitet.

## **2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Schutzgut Boden

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 5717 „Bad Homburg v. d. Höhe“) wurden die Böden – analog zu den noch vorhandenen natürlichen Böden im Umfeld – ursprünglich vermutlich von Parabraunerden, welche zu den vorhandenen Fließgewässerstrukturen hin vornehmlich in Auengleye und Pseudogley-Parabraunerden übergegangen sind, eingenommen. Parabraunerden entstehen durch Ablagerungen windverfrachteter Sedimente (v.a. Löss) und weisen gewöhnlich ein sehr hohes Ertragspotenzial auf, während die Auengleye durch fluviatile, also gewässerinduzierte Sedimentierungen entstanden sind und gewöhnlich ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial aufweisen. Zumindest Teilbereiche des Plangebietes waren ursprünglich von der Auendynamik der angrenzenden Fließgewässer beeinflusst.

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bad Homburg weitgehend anthropogen überprägt. Das bedeutet, dass die ursprünglichen natürlichen Bodentypen und -verhältnisse aufgrund der menschlichen Siedlungsprozesse, Bauvorhaben und Aufschüttungen/Abgrabungen soweit verändert sind, dass sie die ursprünglichen Eigenschaften und Funktionen nur noch bedingt erfüllen können.

Im vorliegenden Fall sind im Bereich des Plangebietes neben den bestehenden hohen Versiegelungsgraden und Bebauungen auch eine Fläche mit Altlastenverdacht bekannt. Diese befindet sich im Osten des Geltungsbereiches angrenzend an den Hessenring. Hier findet sich die Altablagerungsfläche mit der ALKIS-Nummer: 434001000000031.

2011 wurde daher eine Altlastenuntersuchung<sup>23</sup> durchgeführt. Dabei wurden Auffüllungsschichten von 0,7 bis 7,1 m angetroffen, die die Erkenntnis bestätigten, dass der Untersuchungsbereich großflächig anthropogen beeinflusst wurde (Gleistrasse, Nivellierung, Straßenbau). Die Maximale Auffüllungsmächtigkeit von 7,1 m wurde nur bei einer Bohrung festgestellt (RKS 2). Im Schnitt lagen die Mächtigkeiten bei 3 bis 4 m. Nur in einem Teilbereich der Auffüllung wurden erhöhte PAK<sup>24</sup>-Gehalte festgestellt, in den flächigen, geringmächtigen Auffüllungshorizonten wurden keine Prüf- bzw. Beurteilungswert überschreitenden Stoffgehalte gefunden.

Das Gutachten schätzt daher aus den vorliegenden Feld- und Laborergebnissen das Risiko einer Schutzgutgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als gering ein.

<sup>22</sup> Ing.Gesellschaft Bischoff und Maaß GmbH: Stadt Homburg v.d.Höhe: Energiekonzept für den B-Plan Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ in der Stadt Bad Homburg, 08.12.2011

<sup>23</sup> SokastaCAU GmbH: Detailuntersuchung Altfläche 434 001 000 000 031 Basler Straße / Hessenring Bad Homburg v.d.H., 29.02.2012

<sup>24</sup> Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse das Risiko einer Schutzgutgefährdung aufgrund der Überdeckung schadstoffhaltiger Tiefenbereiche als sehr gering eingeschätzt.

Über den Bereich der untersuchten Altablagerung hinaus ist im gesamten Planungsgebiet mit Auffüllungen (schlackehaltige Bodenmassen, Bauschutt u.ä.) zu rechnen.

Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund von Schadstoffbelastungen Teile der Bodenmassen im Falle eines Aushubs einer besonderen Verwertung bzw. Entsorgung bedürfen.

### 2.1.2 Schutzgut Wasser

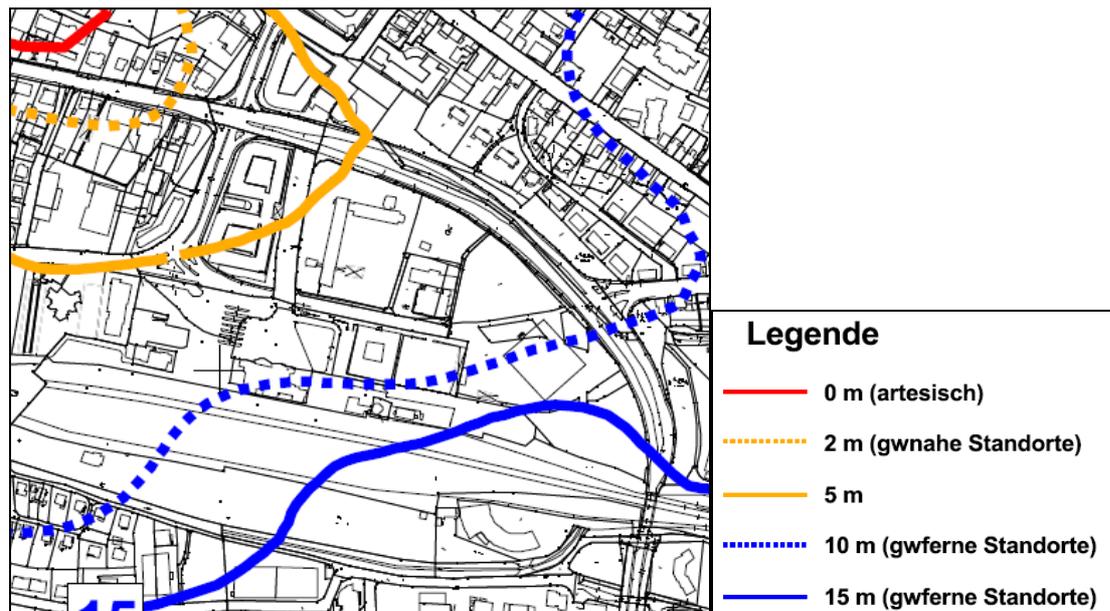
Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser steht neben den eigentlichen Still- und Fließgewässern, welche potenziell von Planungen beeinflusst werden können auch der Umgang mit dem innerhalb von Siedlungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sowie deren Zuleitungen in Kanalsystem, Vorfluter oder Zisternen, etc.. Weiterhin beeinflusst der Anteil wasserdurchlässig befestigter Flächen den Wasserhaushalt innerhalb eines Plangebietes.

Im vorliegenden Fall bestehen durch die vorhandenen hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrade insgesamt schlechte Abflussbedingungen und keine hervorzuhebenden Anlagen zur Hochwasserpufferung etc. Das Plangebiet weist damit hohe Vorbelastungen hinsichtlich der mit dem Schutzgut Wasser zusammenhängenden Faktoren auf.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein verrohrter Teilabschnitt des Dornbaches, der verlegt, freigelegt und renaturiert werden soll.

Es sind keine Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen. Das Gebiet befindet sich in der Zone C (quantitative Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Homburg vom 28.11.1985 sowie tlw. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „Lange Meile I“ der Stadt Bad Homburg vom 15.03.1974. Die Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind daher zu beachten.

Für die Bereiche des Plangebietes gibt es Angaben zu den vorhandenen Grundwasserständen. Entsprechend Abb. 2 finden sich in den nordwestlichen Flächen grundwassernahe Standorte mit Grundwasserständen von 5 – 10 m, während die Grundwasserstände in den südöstlichen Flächen in einer Tiefe von mehr als 10 m vorliegen sollen. Entsprechend der Erfahrungen bei anderen Bauvorhaben innerhalb dieser Bereiche wird jedoch von höheren Grundwasserständen ausgegangen.



- **Abb. 2:** Ermittelte Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes.

### 2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Die lokalklimatischen Gegebenheiten des vorliegenden Plangebietes sind vornehmlich durch die bereits vorhandene Bebauung sowie die anderweitig durch Pflaster und Asphalt versiegelten Flächen geprägt.

Diese bebauten und versiegelten Flächen weisen unausgeglichene klimatische Verhältnisse insbesondere bezüglich der Temperaturentwicklung auf. Über den versiegelten und bebauten Flächen kommt es tagsüber zu den bekannten starken Erwärmungsprozessen. Gleichzeitig kommt es jedoch in den Nachtstunden aufgrund der starken Wärmespeicherung nicht zu einer erheblichen Abkühlung der Flächen selbst wie auch der bodennahen Luftschichten. Dadurch weisen derart versiegelte Bereiche eine erhöhte Durchschnittstemperatur auf. Die Summe an bebauten Bereichen innerhalb bspw. eines Stadtbereiches führt somit zu dem bekannten im Vergleich zu den umliegenden Offenflächen erwärmten Stadtklima.

Das Plangebiet weist trotz der beschriebenen hohen Versiegelungsgrade in Teilbereichen ein recht hohes Maß an durchgrüntem parkartig gestalteten Flächen mit hohem Baumbestand auf. Diese Flächen sorgen für eine Abpufferung der durch die Versiegelungen vorbereiteten Temperaturextremata.

### 2.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

#### Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden im Mai 2011 durch eine Ortsbegehung erfasst, werden im Folgenden beschrieben und sind in der Bestandskarte (vgl. Anlage 8.1) kartographisch dargestellt. Sie sind in den größten Bereichen von der vorhandenen großflächigen Bebauung sowie den dennoch vorhandenen parkähnlich gestalteten Grünflächen mit hohem Baumbestand geprägt.

Die bebauten Bereiche werden von dem großen Gebäudebestand sowie den zugehörigen Nebenflächen, welche zumeist gepflastert oder auch asphaltiert sind, gebildet. Im Bereich der zugehörigen Stellplatzflächen wie auch der Hofbereiche etc. finden sich die üblichen Parkplatz- und Hofbegrünungen durch kleinräumige Grünflächen mit in Siedlungsbereichen üblichen Baumarten (s.u.).



**Abb. 3:** Bebaute und versiegelte Bereiche des Plangebietes.



**Abb. 4:** Bebaute Bereiche mit begrünten Nebenfächern.



**Abb. 5:** Begrünte Parkplatzflächen.



**Abb. 6:** Blick in die Basler Straße.

Neben diesen Bereichen finden sich jedoch auch größere Bereiche mit parkähnlichem Charakter, die größere Grasbereiche und einen hohen und teilweise alten Baumbestand aufweisen. Der Baumbestand setzt sich zusammen aus nicht heimischen Arten wie Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*) und verschiedenen Ziervarianten des Ahorns (*Acer spec.*), aus heimischen Baumarten wie Linde (*Tilia cordata/platyphyllos*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Trauerweide (*Salix babylonica*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Fichte (*Picea abies*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), aus heimischen Strauchgehölzen wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie sonstigen Ziergebüschen wie z.B. Rhododendren (*Rhododendron spec.*).



**Abb. 7:** Parkähnliche begrünte Flächen im Bereich der Bahnhofstraße.

**Abb. 8:** Parkähnliche begrünte Flächen im Bereich der Bahnhofstraße.

Neben diesen für Siedlungsbereiche typischen Biotoptypen befinden sich innerhalb des Plangebietes – vor allem in den südöstlichen Bereichen – jedoch auch derzeit ungenutzte Flächen, die sich dementsprechend entwickelt haben.

Zum einen finden sich im Bereich südlich der Zufahrt der Basler Straße zum Hessenring größere Freiflächen, welche abgezaunt sind und dementsprechend störungsarm vorliegen. Dies sind zum Teil die Bereiche, welche für die Offenlegung des Dornbaches bereit gehalten wurden. Hier hat sich auf ehemaligen Schotter- und Sandflächen eine ausdauernde Ruderalflur eingefunden. Stellenweise finden sich sehr trockene Bereiche, offene Sandflächen oder auch temporär feuchte Bereiche.

Weiterhin befinden sich insbesondere entlang der Grenze zum Hessenring weitere Baumbestände, welche zum Süden hin in die größeren Gehölzbereiche nördlich der Bahnanlagen übergehen. Die Bäume werden vornehmlich von Linde (*Tilia platyphyllos/cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Pyramiden-Pappel (*Populus nigra va. italica*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Sal- und Silberweide (*Salix caprea/alba*) eingenommen.



**Abb. 9:** Ausdauernde trockene Ruderalflur zwischen Hessenring und Parkplätzen der Post.



**Abb. 10:** Ausdauernde trockene Ruderalflur mit randlichem Baumbestand zum Hessenring hin.



**Abb. 11:** Ausdauernde Ruderalflur im Übergang zu den Gehölzbereichen am Bahndamm.



**Abb. 12:** Brennesseldominierte Bereiche innerhalb der Ruderalflur.



**Abb. 13:** Temporär feuchte Bereiche mit Rohrkolben etc.



**Abb. 14:** Sandflächen am Rand der Ruderalflur.

Im Bereich der ausdauernden Ruderalflur wurden folgende Arten als charakteristisch aufgenommen:

Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Feldklee	<i>Trifolium campestre</i>
Gänsedistel	<i>Sonchus asper</i>
Gewöhnliche Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i>
Gewöhnliche Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Gewöhnliches Rispengras	<i>Poa trivialis</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Raps	<i>Brassica napus</i>
Rohrkolben	<i>Typha angustifolia</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Scharfgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Strahlenlose Kamille	<i>Matricaria discoidea</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>

Die weiträumigeren Gehölzbereiche im Süden nehmen Flächen im Bereich der ehemaligen Nebengleise der Bahnanlagen nördlich der Bahnanlagen zwischen Hessenring und der geplanten Energiezentrale ein. Sie sind aus natürlichen Sukzessionsprozessen heraus entstanden und sind naturnah ausgebildet.

Die Gehölzbereiche weisen Vorkommen von Birken (*Betula pendula*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Salweide (*Salix caprea*), Kirsche (*Prunus avium*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eichen (*Quercus spec.*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), etc. auf.

Im Unterwuchs finden sich zudem Arten wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Mittlerer Wegerich (*Plantago media*), etc.



**Abb. 15:** Gehölzbereiche im Süden des Plangebietes.



**Abb. 16:** Gehölzbereiche im Süden des Plangebietes.

Die Biotop- und Nutzungstypen sowie die vorhandenen Pflanzenarten weisen verschiedene ökologische Wertigkeiten auf. Die bebauten und versiegelten Bereiche sind von sehr geringer ökologischer Wertigkeit. Hervorzuheben sind jedoch die großzügigen Begrünungen und Parkbereiche mit teilweise älterem Baumbestand, welche von mittlerer bis erhöhter Wertigkeit sind. Die südlichen Ruderalbereiche sowie die daran anschließenden durch Sukzession entstandenen Gehölzbereiche entlang der Bahnanlagen sind von erhöhter Wertigkeit, da diese Bereiche zum einen relativ ungestörte Bedingungen aufweisen und zum anderen durch ihre Funktion als Sonderstandort (trockenwarme Ruderalbereiche) bzw. als naturnahe Bereiche (Gehölze) hervorzuheben sind.

#### Fauna:

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Flächen die aufgrund ihrer Biotopstruktur das Habitatpotenzial für national bzw. europaweit geschützte Arten aufweisen. Um ausschließen zu können, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sind, wurden im Jahre 2011 tierökologische Erhebungen der Artengruppen Sommervogel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken und Libellen durchgeführt. Weiterhin wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet, welches die vorliegende Planung auf Verletzungen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geprüft hat (Gall 2011<sup>25</sup>).

Im Zuge der Erhebungen konnten für keine der erhobenen Tiergruppen im Plangebiet besonders bemerkenswerte Arten nachgewiesen werden. Es wurden keine Reptilienvorkommen festgestellt und bei den Insektengruppen wurden lediglich allgemein häufige und wenig anspruchsvolle Arten nachgewiesen. Hinsichtlich der Fledermäuse wurden lediglich nahrungssuchende oder transferfliegende Tiere festgestellt. Zudem konnten Quartierbäume von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden, da die aktuellen Bestände aufgrund der Artenzusammensetzung und des Alters der Gehölze und Bäume für eine Besiedlung durch Fledermäuse nicht in Frage kommen. Denkbar und wahrscheinlich sind Vorkommen von Gebäudequartieren bei der Zwergfledermaus. Bei den Vögeln zeigte sich ein der innerörtlichen Lage und Bestandssituation geschuldetes vermindertes Artenspektrum. Es sind zudem innerhalb des Plangebietes keine störungssensiblen Arten erfasst worden.

<sup>25</sup> Büro Gall: Stadt Homburg v.d.Höhe: Bebauungsplan 128 „Bahnhofstraße, Basler Straße“ Artenschutzprüfung, August 2011  
Fachbereich Stadtplanung

### 2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Das Landschaftsbild bzw. das Stadtbild ist im vorliegenden Fall stark von dem vorhandenen das Gebiet dominierenden Gebäudebestand geprägt. Die Gebäudekomplexe sind hoch und zumeist als geschlossene Ensembles ausgestaltet. Die vorhandene Durchgrünung des Geländes mit parkähnlichen Bereichen, bepflanzten Stellplatzflächen und straßenbegleitenden Bäumen am Hessenring lockern das gesamte Erscheinungs- bzw. Stadtbild auf.

Weiterhin stellen die im Südosten vorhandenen Offenbereiche eine im Erscheinungsbild auffallende Baulücke dar. Aus Gründen der innerörtlichen Nachverdichtung wie auch zum Schließen des Stadtbildes bietet sich eine Bebauung dieser Bereiche an.

### 2.1.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Das nächste Schutzgebiet befindet sich nordöstlich des Plangebiets in mehr als 3 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“.



**Abb. 17:** Lage des Plangebiets (rote Markierung) in Beziehung zu den nächsten Natura 2000-Gebieten (grün schraffiert). Quelle: [www.hessenviewer.hessen.de](http://www.hessenviewer.hessen.de).

### 2.1.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsbereichen. Das Plangebiet weist hinsichtlich des Immissionsschutzes verschiedene bestehende Faktoren auf, welche zu Einschränkungen innerhalb des Plangebietes führen. Es befindet sich mittig zwischen dem Hessenring, welcher als eine der Hauptzufahrtsstraßen Bad Homburgs mit einem hohen Verkehrsaufkommen belastet ist und den südlich angrenzenden Bahnanlagen, welche durch die Erweiterungsplanung der U-Bahn noch verändert werden.

Somit bestehen bereits jetzt erhebliche Lärmbelastigungen im Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet weist keine besonderen Funktionen hinsichtlich der Naherholung auf.

Um Aussagen darüber treffen zu können, ob die in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung innerhalb des Gebietes sowie in Bezug auf die im Umfeld vorhandene Nutzung ver-

träglich sind, wurde ein Schallgutachten<sup>26</sup> erstellt. Hierin werden zum einen die bestehenden und künftigen Verkehrslärmemissionen sowie zum anderen die anlagenbezogenen Emissionen untersucht. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich in Kap. 2.3.7 des vorliegenden Umweltberichts.

#### 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Kulturdenkmale i.S. des § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Diese befinden sich auf dem Flurstück 12/13 (ehemalige Bundeswertpapierverwaltung) sowie auf den Flurstücken 69/14 und 69/35 (ehemaliger Wasserturm mit Betriebsgebäude).

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz umfasst das Plangebiet damit Teile des nach § 2 Abs. 1 insgesamt denkmalgeschützten neuen Bahnhofs von Bad Homburg. Dies betrifft den Wasserturm, am Bahnhof 3, und das Betriebsgebäude Am Bahnhof 1. Gemeinsam mit dem Fürstenbahnhof, dem Empfangsgebäude mit dem Uhrturm, bilden diese Gebäudeteile gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz eine Sachgesamtheit, einen malerisch konzipierten Komplex in lockerer Aufreihung entlang der ebenfalls unter Schutz stehenden Stützmauer, wie in der Denkmaltopographie der Stadt Bad Homburg beschrieben. Jenseits der Gleisanlagen wird diese Sachgesamtheit ergänzt durch den Güterbahnhof und den Lockschuppen, beides ebenfalls Kulturdenkmale. Aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung dieser Sachgesamtheit findet gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz für die vorliegende Planung § 16 Abs. 2 HDSchG (Umgebungsschutz) Anwendung.

Als sonstige Sachgüter ist der übrige im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand zu nennen (z.B. das abzureißende Postgebäude aus den 1960er Jahren).

#### 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Vorhandene Wechselbeziehungen sind vornehmlich zwischen den vorhandenen Biotoptypen sowie den damit funktional zusammenhängenden Faktoren wie Klima, Fauna und Landschaftsbild vorhanden. Die Biotoptypen sind indes im vorliegenden Fall zumindest in gewissem Maße von ihren natürlichen Einflussfaktoren wie Boden und Klima abgekoppelt, da diese Faktoren stark von den bestehenden, über die Bebauung, Versiegelung und Nutzung des Gebietes geprägten Faktoren beeinflusst sind.

#### 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vornehmlich städtebaulich begründeten Änderungen innerhalb des Plangebietes nicht vorgenommen. Damit können die zukünftig geplanten Nutzungen nicht oder nur zum Teil verwirklicht werden. Bezogen auf umwelt- bzw. naturschutzrelevante Belange werden Änderungen vornehmlich im Bereich der derzeitigen Offenbereiche im Südosten des Plangebietes vorbereitet. Aber auch diese Bereiche sind schon über den bestehenden Bebauungsplan als bebaubare Fläche ausgewiesen.

---

<sup>26</sup> TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7117 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Untersuchung der Verkehrslärmmissionen sowie der Lärmmissionen durch das geplante Move & Groove-Center, 29.02.2012.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung wird im Bereich des Plangebietes eine Nachverdichtung stattfinden, welche auch über den bisher bestehenden Bebauungsplan abgedeckt ist, jedoch nun an die aktuellen Nutzungen bzw. die aktuell geplanten Nutzungen angepasst wurde.

Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sind im Gesamten von geringem Ausmaß. Im Vergleich zu der bestehenden Planung werden unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Grünflächen, der Beibehaltung der Festsetzung von Baumstandorten beidseits der Basler Straße und der Integration der Renaturierungsplanung des Dornbaches einerseits sowie der bereichsweisen Erhöhung der überbaubaren Flächen, der Rücknahme der zur Anpflanzung vorgesehenen Gehölzstruktur am südlichen Rand und der Rücknahme von Gehölzerhaltungsflächen im Südosten andererseits geringfügige Verschlechterungen aus naturschutzfachlicher Sicht vorbereitet, welche jedoch durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ausgeglichen werden können.

Im Folgenden werden die Auswirkungen bezogen auf die zu beachtenden Schutzgüter einzeln betrachtet.

#### 2.3.1 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Planung sollen bereits bebaute und / oder rechtskräftig bereits zur Bebauung ausgewiesene Bereiche teilweise umgewidmet und nachverdichtet werden, um den aktuellen und zukünftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Eine Inanspruchnahme bisher nicht bebauter oder nicht beplanter Flächen kann auf diese Weise vermieden werden, womit dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan bereitet die vorliegende Planung tlw. etwas weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten vor (teils Erhöhung der GRZ und tlw. Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig). Durch die Erhöhung der Versiegelungen werden die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens weiter eingeschränkt. Aufgrund der Tatsache, dass der größte Teil der Flächen schon bebaut ist und / oder bereits rechtskräftig zur Bebauung ausgewiesen wurde, sind die neu vorbereiteten Auswirkungen auf den Bodenhaushalt (Versickerungs- und Grundwasserneubildungsfunktion) jedoch als gering zu bezeichnen. In Bezug auf die Retentionsfunktion des Bodens sorgt die festgesetzte Dachbegrünung von 70% der Dachflächen für eine effektive Eingriffsminimierung, da hierüber ein erheblicher Teil des Regenwassers zurückgehalten werden kann.

Aufgrund der Erkenntnisse des Altlastengutachtens<sup>27</sup> sowie aus verschiedenen Bauvorhaben und Bodenanschnitten ist bekannt, dass im gesamten Planungsgebiet mit Auffüllungen (schlackehaltigen Bodenmassen, Bauschutt u.ä.) zu rechnen ist. Bisher sind keine sanierungsbedürftigen Belastungen bekannt geworden, wohl aber erhöhte Schadstoffgehalte, die bei Bauvorhaben zu entsprechenden zusätzlichen Kosten z.B. für die Verwertung bzw. die Entsorgung von Bodenaushub führen können.

Der Bebauungsplan enthält daher folgenden Hinweis:

„Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine Altablagerungsfläche. Bei Inanspruchnahme dieser Fläche durch Überbauung oder sonstige Nutzung sind Untersuchungen zur abfallrechtlichen Einstufung der Bodenmassen erforderlich. Im Übrigen ist im gesamten Plangebiet mit Auffüllungen (schlackehaltige Bodenmasse, Bauschutt u.ä.) zu rechnen. Sanierungsbedürftige Belastungen sind nicht zu erwarten“.

<sup>27</sup> SokastaCAU GmbH: Detailuntersuchung Altfläche 434 001 000 000 031 Basler Straße / Hessenring Bad Homburg v.d.H., 29.02.2012

### 2.3.2 Schutzgut Wasser

Durch die in die Planung integrierte Renaturierung des Dornbaches werden in den südöstlichen Teilflächen naturnahe Fließgewässerbereiche geschaffen. Diese dienen u.a. ästhetischen Aspekten zur Erhöhung eines angenehmen Stadtbildes. Zudem werden hierdurch positive klimatische Aspekte vorbereitet (vgl. folgender Abschnitt). Die Renaturierungsplanung sieht eine Offenlegung des Dornbaches mit leicht mäandrierendem Verlauf und angrenzenden naturnahen Bepflanzungen, Röhrichten, Hochstaudenfluren, Sukzessionsflächen, etc. vor.



**Abb. 18:** Ausschnitt aus dem Entwurf der Renaturierungsplanung des Dornbaches.

Bezüglich des Wasserhaushalts innerhalb des Plangebietes lässt sich feststellen, dass durch die geplante Erhöhung der versiegelten Flächen weitere Versickerungsmöglichkeiten vor Ort entfallen. Bei einer Zuführung zu vorhandenen Kanalsystemen werden diese in einem erhöhten Ausmaß belastet. Erhebliche negative Auswirkungen sind diesbezüglich jedoch nicht zu erwarten, da der größte Teil des Plangebietes bereits jetzt bebaut und versiegelt ist und begrünte Freiflächen in der Planung weiterhin enthalten sind. Zudem ist positiv hervorzuheben,

dass durch die festgesetzte extensive<sup>28</sup> Dachbegrünung („mindestens 70% der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen“) ein erheblicher Teil des hier anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten werden kann (Verdunstung vor Ort).

Für den direkt an den Dornbach grenzenden, derzeit noch unbebauten Bereich (MK1, südlich der Basler Straße), wird zudem festgesetzt, dass das auf den nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen sowie nicht versickerungsfähig befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt dem Dornbach zuzuleiten ist. Hiermit wird für einen Großteil der zukünftig noch zu entwickelnden Bauflächen dem § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Rechnung getragen. Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die zulässige Einleitemenge in den Dornbach bemisst sich anhand der natürlichen Abflusssituation des Dornbachs, die nicht nachteilig verändert werden darf.

Für die im Wesentlichen schon bebauten Bereiche des Plangebiets soll die Regenwasserab-  
leitung auch weiterhin über das bestehende Mischwassersystem erfolgen. Mit dem Ausbau der Basler Straße 2010 wurde ein neuer Mischwasserkanal verlegt. Bei der Dimensionierung des Mischwasserkanals (DN 600) wurde die Entwicklung des Basler Quartiers entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1.VÄ, in Kraft getreten am 07.10.2005, berücksichtigt, welche sich entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ wiederfindet. Zusätzliche Flächen werden nicht als Baugebiete ausgewiesen. In der Begründung zu § 55 WHG wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei der geforderten Niederschlagsbeseitigung um ein „Soll-Vorschrift“ handelt und diese nur bei der Errichtung neuer Anlagen Bedeutung hat; bereits bestehende Mischwasserkanalisationen können daher im bisherigen Umfang weiter betrieben werden. Aufgrund der ausreichend für das Plangebiet dimensionierten Kanalleitungen, welche erst seit 2009 in Benutzung sind, wird deshalb auf einen kompletten Austausch des Mischsystems, insbesondere auch unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und Verhältnismäßigkeit, verzichtet.

Erhebliche Veränderungen bzgl. der Grundwasserneubildungsrate bzw. erhebliche Einflüsse auf das Grundwasser sind durch die vorliegende Planung insgesamt nicht zu erwarten.

Die in Abb. 2 (Kap. 2.1.2) aufgeführten Grundwasserstände, wonach in den nordwestlichen Flächen das Grundwasser in 5 – 10 m und in den südöstlichen Flächen in mehr als 10 m Tiefe ansteht, werden für das Plangebiet kritisch betrachtet, da bei anderen Vorhaben höhere Grundwasserstände festgestellt wurden. Es ist danach insbesondere in den nordwestlich gelegenen Bereichen mit höheren als den angegebenen Grundwasserständen zu rechnen. In den Bebauungsplan wurde daher der Hinweis aufgenommen: „Bei der Unterkellerung von Gebäuden, bei Tiefgaragen, etc. ist ggf. mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Hier sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (weiße Wanne, o. ä.). Nach HWG ist eine dauerhafte Grundwasserableitung über Drainagen unzulässig.“

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (Zone C) sowie teilweise innerhalb der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I“ müssen berücksichtigt werden.

Für die quantitative Zone C des Heilquellenschutzgebietes gilt, dass Eingriffe über 20 m Tiefe, Bohrungen über 50 m Tiefe und die Entnahme von Grundwasser aus den Schichten bis 15 m Tiefe und 600m<sup>3</sup> / Tag verboten sind. Weitere Eingriffe sind genehmigungspflichtig.

---

<sup>28</sup> Im Vergleich zur recht pflegeaufwendigen intensiven Dachbegrünung besteht eine extensive Begrünung aus Pflanzen die große Trockenheit aushalten und nicht gepflegt werden müssen.  
Fachbereich Stadtplanung

In ihrer Stellungnahme weist die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises grundsätzlich auf die im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben im Plangebiet ggf. erforderlichen Ausnahmegenehmigungen nach der Heilquellen- bzw. Trinkwasserschutzgebietsverordnung hin, welche beim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises zu beantragen sind. In den Bebauungsplan wurden daher die Hinweise aufgenommen, dass das Plangebiet bzw. Teile des Plangebiets innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes bzw. innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes liegt. Es ist die Verpflichtung des einzelnen Bauherrn sich über die daraus resultierenden Anforderungen zu informieren und diese bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu beachten.

Im Gesamten bestehen durch die Planung lediglich geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### 2.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes werden die durch Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Faktoren der lokalen Erwärmung durch die geplante weitere Bebauung verstärkt. Die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen leistet jedoch einen Beitrag, diese Temperaturerhöhungen in engen Grenzen zu halten.

Positiv hervorzuheben ist zudem die festgesetzte extensive Dachbegrünung („mindestens 70% der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen“). Hierdurch können erhebliche Anteile des Niederschlagswassers zurückgehalten werden und vor Ort verdunsten, wodurch wiederum ausgleichende Effekte auf das Kleinklima erzeugt werden.

Zu kleinklimatischen Verbesserungen innerhalb des Plangebietes führt die geplante Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Dornbachs. Fließgewässer, auch kleinen Umfangs, dienen in klimatischer Hinsicht als (Kalt)luftschneisen. Sie transportieren durch die mit dem fließenden Wasser zusammenhängenden Prozesse frische kalte Luft und dienen auch dem Abtransport von belasteten Luftmassen. Gleichzeitig werden durch die Wasserfläche Abkühlungsprozesse zumindest im direkten Umfeld der Bachparzelle eingeleitet, von welchen das gesamte Plangebiet indirekt profitieren kann. Aufgrund der kurzen Strecke der geplanten Offenlegung des Dornbaches sind diese Effekte im vorliegenden Fall eher marginal, geringfügige positive Auswirkungen im direkten Umfeld können dennoch erwartet werden.

Insgesamt werden durch die Planung trotz der geplanten Neubebauung keine erheblichen neuen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima vorbereitet.

Im Interesse des allgemeinen Klimaschutzes und der Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eigens ein Energiekonzept<sup>29</sup> erarbeitet. Das Energiekonzept dient insbesondere zur Ermittlung und späteren Festlegung der wirtschaftlich und ökologisch günstigsten Variante der Wärme- und Kälteversorgung. Verglichen wurden die Varianten A „Brennwert-Kesselanlagen pro Gebäude“, B1 „Erdgas-BHKW mit Absorptionskältemaschine“, B2 „Erdgas-BHKW mit Kompressionskältemaschine“, C „Rapsöl-BHKW“, D „Automatische Holzhackschnitzel-Feuerungsanlage“ und E „Dezentrale Wärme- und Kälteerzeugung mit reversiblen Erdwärmepumpen“. Im Ergebnis des Energiekonzeptes wird die Variante B2 „Erdgas-BHKW mit Kompressionskältemaschine“ als wirtschaftlichste und gleichzeitig CO<sub>2</sub>-ärmere Versorgungsvariante zur planerischen Weiterverfolgung und weiteren technischen Ausarbeitung empfohlen.

Aufbauend auf das Energiekonzept verfolgt der vorliegende Bebauungsplan das Ziel, die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheiz-

<sup>29</sup> Ing.Gesellschaft Bischoff und Maaß GmbH: Stadt Homburg v.d.Höhe: Energiekonzept für den B-Plan Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ in der Stadt Bad Homburg, 08.12.2011  
Fachbereich Stadtplanung

kraftwerk innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen, um hierüber einen Beitrag für den allgemeinen Klimaschutz und die Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten. Im Rahmen der Förderung der Energieeffizienz wird das Ziel verfolgt, den Bahnhof, das Plangebiet sowie weitere Bereiche mit Energie (Wärme und tlw. Kälte) zu versorgen. Als Kraftstoff soll Erdgas bzw. Bioerdgas verwendet werden. Der Standort der von den Stadtwerken projektierten Energiezentrale ist im Bereich eines ehemaligen Bahngebäudes östlich des Wasserturms vorgesehen. Hinsichtlich des allgemeinen Klimaschutzes ist die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk mit hohen Wirkungsgraden als positiver Aspekt der vorliegenden Planung aufzuführen. Aus der alleinigen Betrachtung des geplanten Kraftwerkes lassen sich hieraus keine direkten lokal wirksamen Effekte feststellen, jedoch ist die Erhöhung des Anteils der Energieerzeugung mit hohem Wirkungsgrad und damit klimaförderlicher Funktionsweise grundsätzlich zu begrüßen.

Bei der Planung der Energiezentrale kommt zudem der Festlegung der Schornsteinhöhe im Hinblick auf die Wahrung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben zum Immissionsschutzrecht eine große Bedeutung zu. Maßgeblich ist die Gebäudeoberkante der in der unmittelbaren Umgebung realisierbaren Gebäude, die im Bebauungsplan auf max. 183,30 m ü.NN. festgelegt wird (Gewerbegebiet MK1 südlich der Basler Straße). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Energiezentrale ist nachzuweisen, dass der Schornstein in hinreichendem Maße über diese Gebäudeoberkante hinausragt.

Im Hinblick auf die Wahrung der einschlägigen Vorgaben der Technischen Anleitung Luft (TA Luft) muss der Schornstein den im Durchschnitt höchsten Punkt (Obere Attikaabschluss) des zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Gebäude um mindestens 5,0 m überragen. Für besonders hohe Einzelgebäude, im vorliegenden Fall der benachbarte Wasserturm, gilt abweichend, dass der Schornstein das höchst gelegene Fenster eines Wohnraumes um mindestens 1,0 m überschreiten muss. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Insgesamt wird die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität oder einer wesentlichen Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen.

#### 2.3.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Wie zuvor unter Pkt. 2.1.4 beschrieben sind die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Gesamten von durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit. Die Überplanung der derzeitigen Ruderalflurbereiche stellt zwar einen neuen Eingriff dar, dieser ist jedoch planungsrechtlich schon über den bestehenden Bebauungsplan abgedeckt. Innerhalb des Plangebietes wurden weiterhin keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten und keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Die in den Bebauungsplan integrierten Renaturierungsmaßnahmen des Dornbaches finden über die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Eingang in die Planung und sind mit positiven Entwicklungen hinsichtlich der Bedingungen für die Flora wie auch für die Fauna verbunden. Die Festsetzung hinsichtlich der Begrünung von Dachflächen führt weiterhin zu einer Erhöhung des Durchgrünungsanteils und schafft neue Biotopbereiche, wenn die Größe dieser Bereiche jedoch derzeit nicht abschließend ermittelt werden kann.

Im Zuge der Erhebungen zur Fauna wurden keine besonders hervorzuhebenden seltenen Arten festgestellt.

Im Rahmen der Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eigens eine Artenschutzprüfung (entsprechend „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>30</sup>)

<sup>30</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2009  
Fachbereich Stadtplanung

durchgeführt. Die einzelartenbezogene Prüfung wurde dabei für 8 Arten und ökologische Gilden durchgeführt. Für fünf dieser Arten werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. CEF-Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Durchzuführen sind insbesondere folgende Vermeidungsmaßnahmen, welche als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1. Zur Vermeidung potenzieller Schädigungen aktueller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sowie zur Verhinderung vermeidbarer Tötungen und Verletzungen geschützter Tiere müssen die Fällung von Bäumen und die Rodungen an Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphasen der Vögel durchgeführt werden, d.h. im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar.
2. Beim Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse vermeidbar getötet oder verletzt werden. Sie beurteilt zunächst die Notwendigkeit von Tierrettungsmaßnahmen und setzt diese dann im Falle des Vorkommens geschützter Tiere um.

Entsprechend der bisherigen Ausführungen ist durch die Nachverdichtung des Plangebietes nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für die biologische Vielfalt zu rechnen.

#### 2.3.5 Schutzgut Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Aufgrund der großen Distanz von mehr als 3 km zum dem nächstgelegenen FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ kommt es weder zu direkten Habitatverlusten noch zur Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. wichtigen Verbindungsbereichen zwischen Teilhabitaten, da die Planung innerhalb besiedelter Bereiche stattfindet. Weiterhin sind auch keine die Erhaltungsziele fördernden Bereiche innerhalb des Plangebietes betroffen, weshalb auch sonstige funktionale Beziehungen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten i. S. der Kohärenzsicherung bzw. der Erhaltung von ökologischen Trittsteinen ausgeschlossen werden können.

Deshalb können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die in den Entwicklungszielen genannten Lebensraumtypen und/oder Anhang II-Arten ausgeschlossen werden.

#### 2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Bezüglich des Landschaftsbildes bzw. des Stadtbildes werden keine erheblichen neuen negativen Auswirkungen vorbereitet. Die vorhandene Durchgrünung der nördlichen Flächen mit z.T. parkähnlich gestalteten Freiflächen und teilweise älterem Baumbestand bleiben vollständig erhalten.

Im Süden stehen der Rücknahme von Gehölzerhaltungs- und –anpflanzungsflächen positive Auswirkungen durch die Offenlegung des Dornbaches gegenüber, die zu einer angenehmen Gestaltung des Stadtbildes für die entsprechenden Bereiche führen.

Die Errichtung einer Energiezentrale geht mit Errichtung einer zugehörigen Schornsteinanlage einher. Die Höhe der Schornsteinanlage wird im Zuge des Bebauungsplanes auf max. 194,50 m ü. NN begrenzt. Ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung der nötigen Schornsteinhöhe<sup>31</sup> wurde erstellt. Die Höhe des Schornsteines richtet sich u.a. nach den umgebenden Nutzungen. Im Gesamten wird der geplante Schornstein das Stadtbild somit nicht erheblich beeinflussen.

---

<sup>31</sup> TÜV Hessen: Gutachten P 2956 Rev. 1 zu den Emissionen und zur erforderlichen Schornsteinhöhe für eine Energiezentrale mit GasBHKW und Gas Spitzenlastkessel am Bahnhof in Bad Homburg.  
Fachbereich Stadtplanung

### 2.3.7 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sowie damit zusammenhängend des Schutzes von Siedlung, Naherholung, etc. werden durch die geplante Bebauung – neben den temporären Einflüssen während der Bauvorgänge – keine erheblichen negativen Auswirkungen vorbereitet. Bei den geplanten Bauvorhaben sind die üblichen Lärmbelastungen durch die Bauarbeiten zu erwarten, welche jedoch nicht vermeidbar sind. Eine Einhaltung der gesetzlich zulässigen Bauzeiten etc. bewirkt jedoch eine in Siedlungsbereichen verträgliche Durchführung dieser Arbeiten.

Durch die geplante Mehrnutzung innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes sind weiterhin keine erheblichen Neubelastungen durch bspw. erhöhten Fahrverkehr oder ähnliches zu erwarten. Die Verlängerung der U 2 angrenzend an den Geltungsbereich der Planung bereitet jedoch neue Lärmimmissionen in das Plangebiet vor.

Um Aussagen darüber treffen zu können, ob die in Folge der Umsetzung der Planung – insbesondere die Ansiedlung des Multiplexkinos und des Move- und Groove-Centers – innerhalb des Gebietes sowie in Bezug auf die im Umfeld vorhandene Nutzung verträglich sind, wurde ein Schallgutachten<sup>32</sup> erstellt. Hierin werden zum einen die bestehenden und künftigen Verkehrslärmemissionen (Straßen- und Schienenverkehr) sowie zum anderen die anlagenbezogenen Emissionen untersucht. Das Ergebnis im Hinblick auf die Verkehrslärmemissionen ohne Umsetzung der gegenständlichen Planung (Prognosenußfall) lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

„Wie aus den flächenhaften Darstellungen in den Anlagen 2 und 3 ersichtlich wird, ist das Plangebiet entlang der untersuchten Hauptverkehrswege erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, wobei – mit Ausnahme der Immissionsaufpunkte IP16 – IP19<sup>33</sup> an den Südfassaden zur Bahntrasse hin – der Straßenverkehr die dominante Geräuschquelle darstellt. Insgesamt die höchsten Lärmimmissionen treten im Bereich entlang der Straße Marienbader Platz und entlang des Hessenrings auf mit Beurteilungspegeln bis 71 dB(A) am Tage und bis 63 dB(A) nachts. Entlang der Basler Straße treten Beurteilungspegel bis 68 dB(A) am Tage und bis 59 dB(A) nachts auf.“

Für den Prognoseplanfall gilt bzgl. der Verkehrslärmemissionen:

„Nach den durchgeführten Berechnungen führen die verkehrlichen Änderungen im Zusammenhang mit dem Planvorhaben im relevanten Wochendurchschnitt an den Immissionsaufpunkten IP1 – IP8<sup>34</sup> zu Pegeländerungen im Bereich < 1 dB(A), womit die Pegeländerungen insgesamt deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle liegen.

Am Immissionsaufpunkt IP9<sup>35</sup> wird sich die Verkehrslärmbelastung im Planfall gegenüber dem baulichen Ausgangszustand durch die Abschirmwirkung des geplanten Move & Groove-Center um ca. 2 dB(A) reduzieren.

Von Relevanz sind die verkehrlichen Auswirkungen im Bereich der Wohnbebauung entlang der Straße Marienbader Platz und Frölingstraße, wo in der Nachtzeit die Verkehrslärmbelastung Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht bzw. zukünftig noch geringfügig weiter erhöht werden.“

Die vorangehend zitierten Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass das Plangebiet sowie dessen Umfeld auch ohne Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung in erheblichem Umfang Verkehrslärmemissionen ausgesetzt sind. Dies ergibt sich aus der innerstädtischen Lage an einem Hauptverkehrsknotenpunkt (Bahnhof, Busbahnhof, mehrere Hauptverkehrsstraßen) der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Die Untersuchungsergebnisse zeigen aber, dass

<sup>32</sup> TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7117 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen sowie der Lärmimmissionen durch das geplante Move & Groove-Center, 29.02.2012

<sup>33</sup> Für die räumliche Zuordnung der Immissionspunkte wird auf die entsprechenden Ausführungen im Schallgutachten verwiesen. Siehe S.17 Schallgutachten.

<sup>34</sup> Siehe S.22 Schallgutachten

<sup>35</sup> Am Bahnhof 3 (Wasserturm)

Fachbereich Stadtplanung

in Folge der Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan Nr. 128 ergebenden Nutzungen keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der sich aus dem Verkehr ergebenden Emission zu erwarten sind. Deshalb werden sich die Pegelveränderungen in Folge des planinduzierten Mehrverkehrs deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle bewegen.

Um der – unabhängig von der Umsetzung der Planung – hohen Geräuschbelastung durch Fahrbewegungen zu begegnen, wird vom Gutachter empfohlen, für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Büros und Wohnungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer angepassten Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 vorzusehen. Diesem wird durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan entsprochen.

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Wohnungen ausgeschlossen und Betriebswohnungen nur zugelassen, wenn ihre schutzbedürftigen Räume auf die Blockinnenbereiche ausgerichtet sind. Für Büroräume und sonstige gewerbliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume kann entsprechend einer Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm für tags und nachts der Schutzanspruch in Höhe des Immissionsrichtwertes tags zugebilligt werden, da davon ausgegangen wird, dass die Hauptnutzungszeit der Büroräume und sonstigen gewerblichen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume tagsüber stattfindet.

Im Hinblick auf die Flächen im Bereich Frölingstraße und Marienbader Platz, für die vergleichbare Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm wie für das Plangebiet ermittelt werden, die jedoch außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, gilt: Bei den Schalldämmmaßen der Außenbauteile handelt es sich um die Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hochbau. Diesen gilt es unabhängig von der Festsetzung in einem Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Insofern ergeben sich aus der Tatsache, dass diese Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches liegen, keine Veränderungen hinsichtlich der immissionschutzrechtlichen Beurteilungssituation. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in der Gesamtschau der städtebaulichen Entwicklungen im Bahnhofsfeld einschließlich der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, sich die Geräuschsituation für die Anwohner voraussichtlich verbessern wird. Dies ergibt sich bspw. aus der Verlagerung des Musiklokals Gambrinus aus dem Fürstenbahnhof sowie der Verlegung der unmittelbar angrenzenden Parkplätzen.

Im Hinblick auf den anlagenbezogenen Lärm in Folge der Ansiedlung des Multiplexkinos sowie des Move- und Groove-Centers kommt das Schallgutachten zu dem folgenden Ergebnis:

„Es kann insgesamt die Aussage getroffen werden, dass der Tagbetrieb der Anlagen als unkritisch hinsichtlich den entstehenden Anlagengeräuschen in der schutzbedürftigen Peripherie angesehen werden kann.

Kritischer hingegen sind die ermittelten Ergebnisse für die Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) nach der Tabelle 8 und der Anlage 6 zu sehen. An den Immissionsaufpunkten IP1 und IP2<sup>36</sup> im Bereich der bestehenden Wohnnachbarschaft an den Straßen Marienbader Platz und Frölingstraße werden die zulässigen Immissionsrichtwerte auch in einer oberen Abschätzung um mindestens 2 dB(A) jedoch unterschritten. Weiter kann hier davon ausgegangen werden, dass die Anlagengeräusche durch die allgemeinen Verkehrsgeräusche auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen und im Bereich des Bahnhofsvorplatzes voraussichtlich zu einem Großteil überdeckt werden.

Am Immissionsaufpunkt IP3 (Am Bahnhof 1) wird ein Beurteilungspegel nachts von 48 dB(A) erreicht, womit der Immissionsrichtwert nachts für Kern- oder Mischgebiete deutlich um 3 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiet von 50 dB(A) wird hingegen um 2 dB(A) unterschritten.“...“Ob an diesem Immissionsaufpunkt eine Einhaltung bzw. Überschreitung vorliegt, ist somit von der Frage abhängig, welche immissions-

<sup>36</sup> Siehe S. 28, Schallgutachten  
Fachbereich Stadtplanung

schutzrechtliche Einstufung an diesem Immissionsaufpunkt im Bereich der „Fläche für Bahnanlagen“ herangezogen wird“.

Der Bereich des Immissionsaufpunkts IP3 (Am Bahnhof 1) ist im Bebauungsplan Nr. 128 entsprechend der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 16.08.2011 als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen und dargestellt worden. Die sich ggf. in diesem Bereich befindlichen Wohnungen genießen Bestandsschutz, sind aber in ihrem Schutzstatus als Wohnungen vergleichbar mit Betriebswohnungen in einem Gewerbegebiet zu betrachten.

Bei der Berechnung wurde der ungünstigste Fall angenommen, dass sich der Eingangsbereich des Kinos nach Süden öffnet. Der Beurteilungspegel am Immissionsaufpunkt IP3 kann rechnerisch um ca. 5 dB(A) reduziert werden, wenn der für die Geräuschenstehung relevante überdachte Eingangsbereich des Kinos so angeordnet wird, dass er in einer angemessenen Entfernung zum Betriebsgebäude Am Bahnhof 1 liegt. Auch durch bauliche Maßnahmen, z.B. die Verlängerung der rückwärtigen Außenwand des Move&Groove-Centers/ Multiplex-Kinos, ist es laut Gutachten grundsätzlich möglich, den durch Immissionen entstehenden Konflikt an dieser Stelle zu lösen. Es ist dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, die notwendigen baulichen Maßnahmen des Schallschutzes für das Gebäude Am Bahnhof 1 in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bauantragsplanung für das geplante Move- und Groove-Center/ Multiplex-Kino zu treffen.

Weiter wird in dem Gutachten bzgl. des nächtlichen Anlagenlärms ausgeführt:

„An den Immissionsaufpunkten IP5 – IP7<sup>37</sup> im Bereich der Büronutzungen nördlich der Basler Straße werden prognostisch Beurteilungspegel bis max. 59 dB(A) berechnet, wobei diese Überschreitung des Richtwertes nachts von 45 dB(A) für die Gebietsausweisung Kerngebiet insbesondere durch die Personen im Freibereich vor der Diskothek verursacht wird. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen erreichen am Immissionsaufpunkt IP6 einen Wert von 70 dB(A), womit der Richtwert nachts für Kerngebiet in diesem Bereich teilweise sehr deutlich überschritten wird.“

Den Ergebnissen wird im Bebauungsplan in der Weise Rechnung getragen, dass Wohnungen im Plangebiet grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden und Betriebswohnungen nur ausnahmsweise in einer bestimmten räumlichen Ausrichtung zugelassen werden.

### 2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Direkte Eingriffe in die denkmalgeschützten Bereiche werden nicht vorbereitet.

Das geplante Blockheizkraftwerk grenzt jedoch östlich an das denkmalgeschützte Ensemble bestehend aus Fürstenbahnhof, Bahnhof und Wasserturm. Das Denkmalensemble ist städtebaulich wesentlich durch die Reihung der Türme des Bahnhofs (199,00m ü.NN) und des Wasserturms (191,00m ü.NN) geprägt, welches zukünftig aufgrund der umgebenden Bebauung im Bahnhofsumfeld nur noch von der Südseite des Bahnhofs entlang der Bahngleise (Horexstraße) als solches erlebbar sein wird. Der Schornstein des Blockheizkraftwerkes schließt sich dieser Reihung an und sollte sich aus städtebaulicher und denkmalschützender Sicht dem Denkmalensemble unterordnen, welches von dem Bahnhofsturm als höchsten Punkt bestimmt wird.

Aus dem vorliegenden Schornsteinhöhengutachten ergibt sich aus emissionsschutzrechtlichen Gründen eine maximal erforderliche Höhe des Schornsteins von 194,5 m. ü.NN. Die maximale Höhe des Schornsteins überragt zwar den Wasserturm, liegt aber noch deutlich unterhalb der maximalen Höhe des Bahnhofturms, sodass im Bebauungsplan in Ab-

<sup>37</sup> Siehe S. 28, Schallgutachten  
Fachbereich Stadtplanung

stimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege / Untere Denkmalschutzbehörde eine maximale Schornsteinhöhe von 194,50 m ü.NN festgesetzt wird.

An sonstigen Sachgütern ist das vorhandene Postgebäude aus den 1960er Jahren zu nennen. Durch seinen Abriss werden jedoch keine umweltrelevanten nachteiligen Wirkungen verursacht. Im Zuge des Abrisses ist aus artenschutzrechtlichen Gründen durch eine ökologische Baubegleitung jedoch sicherzustellen, dass keine sich am oder im Gebäude aufhaltenden Vögel oder Fledermäuse vermeidbar verletzt oder getötet werden.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 2.3.9 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Auch bezüglich der Wechselbeziehungen werden keine erheblichen Veränderungen vorbereitet. Die Reduzierung im Bereich der derzeitigen Ruderalflächen wird hinsichtlich der ökologischen Wechselbeziehungen durch die Offenlegung des Dornbaches ausgeglichen. Hierbei werden zwar andere Beziehungen geschaffen, welche jedoch durch die Einbringung von offenen Wasserflächen Erhöhungen der funktionalen Beziehungen für verschiedene Artengruppen bei Pflanzen und Tieren mit sich bringen und demnach positiv zu bewerten sind.

### 2.3.10 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter Berücksichtigung der bisher dargelegten Zusammenhänge und Bedingungen des Gebietes in seinem derzeitigen sowie in seinem geplanten Zustand bleibt festzustellen, dass bezüglich keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen vorbereitet werden. Die Planung bereitet in den gesamten Teilbereichen nördlich der Basler Straße, welche bereits jetzt weitgehend bebaut sind, keine weitreichenden Änderungen vor. Die südlichen Bereiche hingegen werden in den östlichen Abschnitten einer neuen Bebauung zugeführt, welche grundsätzlich jedoch auch über den bisher bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt sind. Die durch die Planung resultierenden Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sind insgesamt von geringem Ausmaß. Im Vergleich zu der bestehenden Planung werden unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Grünflächen, der Beibehaltung der Festsetzung von Baumstandorten beidseits der Basler Straße und der Integration der Renaturierungsplanung des Dornbaches einerseits sowie der Erhöhung der überbaubaren Flächen, der Rücknahme der zur Anpflanzung vorgesehenen Gehölzstruktur am südlichen Rand und der Rücknahme von Gehölzerhaltungsflächen im Südosten andererseits in der Summe geringfügige Verschlechterungen aus naturschutzfachlicher Sicht vorbereitet, welche jedoch durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ausgeglichen werden können.

## 2.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die geplanten Umwidmungen / Nachverdichtungen sind an die bestehenden und geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes gebunden. Grundsätzliche alternative Standorte bestehen nicht.

Im Hinblick auf das sog. Move- und Groove-Center, das im Wesentlichen aus einer Diskothek und einer Trendsporthalle (Kletterwand, Skateboardanlage u.ä.) sowie einem gastronomischen Angebot bestehen soll, hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe 2010 für die Sied-

lungsbereiche ein Entwicklungskonzept<sup>38</sup> erstellen lassen, um zunächst einmal innerstädtische Treffpunkte Jugendlicher zu ermitteln und für diese Perspektiven für eine Fortentwicklung aufzuzeigen. Hierbei wurden insgesamt 14 Orte ermittelt, an denen sich Jugendliche in ihrer Freizeit aufhalten. Insbesondere zählt hierzu auch das Bahnhofsumfeld: „Dieser Bereich um den Bahnhof dient als Treffpunkt, da er eine zentrale Lage hat. Die Jugendlichen wünschen sich zum einen ein Jugendcafe mit angemessenen Preisen, zum anderen einen attraktiven Außenbereich, da sich hier der zentrale Busbahnhof befindet.“(vgl. Jugendliche Frei-Treffpunkte Bad Homburg v.d.Höhe)

Dieses Ergebnis bestätigt bereits die Überlegungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe einen zentralen Ort für die Freizeitgestaltung Jugendlicher zu errichten. Neben der Tatsache, dass das Bahnhofsumfeld bereits heute als Treffpunkt etabliert ist, sind es die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und die vorhandenen Nutzungen im Umfeld, die für die Realisierung dieses Treffpunktes im Plangebiet sprechen und die das Entstehen von nachbarrechtlichen Konflikten unwahrscheinlich machen.

Die Standorteignung für das Multiplexkino ergibt sich insbesondere aus der guten Verkehrsanbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), so dass das innerstädtische Straßennetz vom Vorhaben induzierten Verkehrsaufkommen weitestgehend nicht zusätzlich belastet wird.

Kleinräumigere Planungsalternativen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches sind aufgrund der vorhandenen Strukturen, welche zum Großteil vollständig übernommen werden, lediglich in sehr eingeschränktem Maße möglich.

Dies betrifft vornehmlich die derzeit offenen nicht bebauten Bereiche im Südosten des Plangebietes. Hierbei sind jedoch die Planung der Dornbachrenaturierung sowie die Planungen im Bereich der Bahnstrecke als einschränkende Faktoren zu nennen.

### **3 Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung**

#### **3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Da durch die vorliegende Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 "Beidseits der Basler Straße", 1. Vereinfachte Änderung bzw. dem Bestand in nachfolgend aufgeführten Bereichen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, werden sie von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Tab. 3-7 ausgenommen:

- Kerngebiet MK1 westl. Bahnhofsstraße (Grundstück Marienbader Platz 1, Gemarkung Gonzenheim, Flur 14, Flurstück 3/38): Das Grundstück liegt außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85. Für die vorhandenen Gebäude existiert eine Baugenehmigung vom 04.08.1998, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 entspricht.
- Kerngebiet MK3: Der rechtskräftige B-Plan sieht für diesen Bereich eine GRZ = 0,7 vor, während die vorliegende Planung die überbaubare Fläche auf eine GRZ = 0,6 reduziert.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Dornbachrenaturierung. Die geplante Renaturierung des Dornbaches wird durch eine eigenständige Fachplanung vorgenommen. Im Zuge dieser Planung werden die derzeit verrohrten Bereiche offengelegt. Die Bilanzierung der Aufwertungen, die durch die Rena-

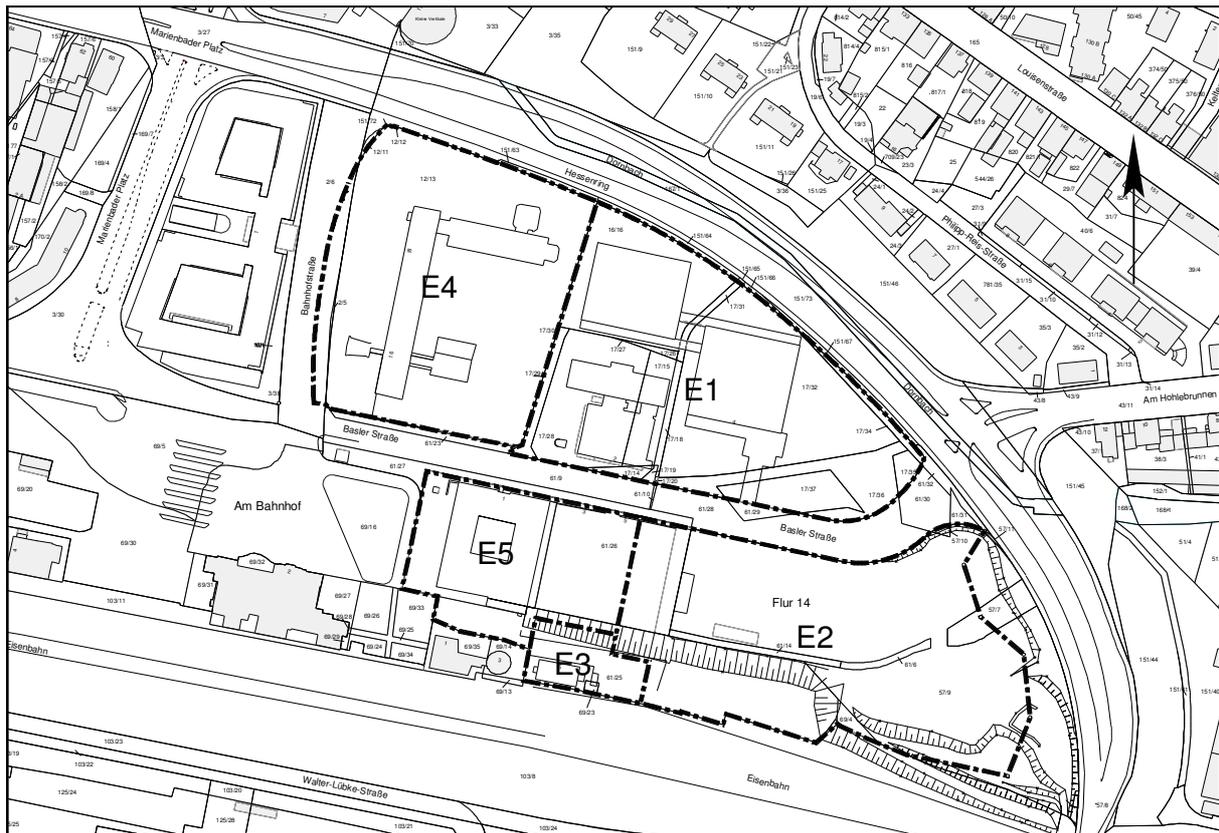
---

<sup>38</sup> Jugendliche Frei-Treffpunkte Bad Homburg v.d.Höhe, KOBRA-Beratungszentrum Landau, Ingenieurbüro Stadt+Natur Klingenstein, Stand 04.05.2010

turierungsmaßnahmen erreicht werden, wurden über ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren abgehandelt<sup>39</sup>.

- Verkehrsflächen
- Bahnanlagen

Für die übrigen Bereiche werden entsprechend der in Abb. 19 angegebenen Unterteilung einzelne Bilanzierungen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung<sup>40</sup> vorgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass als Bestand die Überplanung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 "Beidseits der Basler Straße", 1. Vereinfachte Änderung anzusetzen ist.



**Abb. 19:** Unterteilung des Plangebietes in einzeln zu bilanzierende Teilgebiete.

<sup>39</sup> Verlegung des Dornbaches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 in Bad Homburg, Genehmigungsplanung vom Juli 2011, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 17.10.2011

<sup>40</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben, 2005, zuletzt geändert 20.12.2010  
Fachbereich Stadtplanung

**Tab. 3:** Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung  
 E4, alt: GRZ 0,4, neu: GRZ 0,6

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP / m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand</b>						
<b>lt. rechtskräftigem B-Plan Nr. 85, "Beidseits der Basler Straße", 1. Vereinfachte Änderung</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1.552		4.656	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	3.623		68.837	
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3	2.586		7.758	
11.221	Freiflächen	14	488		6.832	
11.231	Parkanlage (Erhalt)	38	4.687		178.106	
<b>Teilflächen der Bahnhofsstr., welche vorliegend zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden</b>						
11.231	Parkanlage (tatsächlicher Bestand)	38	550		20.900	
<b>Planung (lt. vorliegendem B-Plan Nr. 128 "Bahnhofstraße/Basler Straße")</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		1.870		5.610
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19		4.363		82.897
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3		2.016		6.048
11.231	Parkanlage (Erhalt)	38		5.237		199.006
<b>Summe</b>			<b>13.486</b>	<b>13.486</b>	<b>287.089</b>	<b>293.561</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>6.472</b>	

Die Bilanzierung der Fläche für Gemeinbedarf (Tab. 3) weist kein Defizit auf. Im Bestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist bisher eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 festgesetzt. Im Vergleich zum zeichnerisch festgesetzten Baufenster (6.233 m<sup>2</sup>) stellt die GRZ (12.938 m<sup>2</sup> x 0,4 = 5.175 m<sup>2</sup>) die engere Festsetzung dar. In der vorliegenden Planung hingegen wird die GRZ auf 0,6 erhöht bei gleichzeitiger Vergrößerung des Baugrundstücks um 550 m<sup>2</sup> (13.486 m<sup>2</sup> x 0,6 = 8.092 m<sup>2</sup>). Die engere Festsetzung ist nunmehr das zeichnerisch festgesetzte Baufenster (6.233 m<sup>2</sup>). Im Resultat ergibt sich eine Vergrößerung der mit Gebäuden bebaubaren Grundflächen und hierüber wiederum eine Erhöhung des Anteils extensiv begrünter Dachflächen (sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch in der vorliegenden Planung ist eine extensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen vorgegeben), welche insgesamt für einen Ausgleich der zusätzlich bebaubaren Flächen sorgen.

**Tab. 4:** Kerngebiet MK1, nördl. Basler Straße  
 E1: GRZ alt: 0,45, GRZ neu: 0,6, zulässig bis 0,9

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP / m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand (lt. rechtskräftigem B-Plan Nr. 85, "Beidseits der Basler Straße", 1. Vereinfachte Änderung)</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	2.016		6.048	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	4.705		89.395	
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3	3.360		10.080	
11.221	Freiflächen	14	3.966		55.524	
10.510	Straßenverkehrsflächen	3	118		354	
02.600	Gehölzpflanzung, straßenbegleitend	20	888		17.760	
<b>Planung (lt. vorliegendem B-Plan Nr. 128 "Bahnhofstraße/Basler Straße")</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		2.521		7.563
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19		5.884		111.796
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3		5.143		15.429
11.221	Freiflächen	14		550		7.700
02.600	Gehölzpflanzung, straßenbegleitend	20		955		19.100
<b>Summe</b>			<b>15.053</b>	<b>15.053</b>	<b>179.161</b>	<b>161.588</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-17.573</b>	

Die Bilanzierung des MK1 nördlich der Basler Straße (Tab. 4) weist ein Defizit von 17.573 Punkten auf. Das Defizit begründet sich aus der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommenen Erhöhung der GRZ von 0,45 auf 0,6 und die gleichzeitig in den textlichen Festsetzungen zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ = 0,9. Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit und der damit resultierenden weiteren Erhöhung versiegelter Flächen, vermag die vergrößerte Fläche extensiver Dachbegrünung in diesem Teilgebiet keinen vollständigen Ausgleich herbeizuführen.

**Tab. 5:** Kerngebiet MK2  
 E5: alt: GRZ 0,7, neu: GRZ 0,8, zulässig bis 0,9

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP / m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand (lt. rechtskräftigem B-Plan Nr. 85, "Beidseits der Basler Straße", 1. Vereinfachte Änderung)</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1.255		3.765	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	2.928		55.632	
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3	597		1.791	
11.221	Freiflächen	14	1.124		15.736	
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch	25*	71		1.775	
<b>Planung (lt. vorliegendem B-Plan Nr. 128 "Bahnhofstraße/Basler Straße")</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		1.434		4.302
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19		3.346		63.574
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3		598		1.794
11.221	Freiflächen	14		597		8.358
<b>Summe</b>			<b>5.975</b>	<b>5.975</b>	<b>78.699</b>	<b>78.028</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-671</b>	

\*: Gegenüber dem Grundwert des Biototyps 02.400 „Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch)“ mit 27 BWP/m<sup>2</sup> wurde aufgrund der Lage im Innenbereich ein Abschlag von 2 BWP vorgenommen. Der Biotopwert wurde aus der Bilanz zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 85 übernommen.

Die Bilanzierung des MK2 ergibt kein nennenswertes Defizit (Tab. 5). Dies begründet sich daraus, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan eine GRZ von 0,7 (mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8) und in der vorliegenden Planung vorgesehene Erhöhung der GRZ auf 0,8 bei gleichzeitig in den textlichen Festsetzungen zugelassener Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,9 nur noch eine relativ moderate Erhöhung der Bebaubarkeit darstellt. Die Mehreingriffe können über den erhöhten Flächenanteil extensiv begrünter Dachflächen nahezu vollständig kompensiert werden.

**Tab. 6:** Kerngebiet MK1, südl. Basler Straße

E2: alt: überwiegend GRZ 0,55, tlw. GRZ 0,7, neu: GRZ 0,6, zulässig bis 0,9

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP / m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand (lt. rechtskräftigem B-Plan Nr. 85, "Beidseits der Basler Straße", 1. Vereinfachte Änderung)</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	2.576		7.728	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	6.014		114.266	
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3	3.550		10.650	
11.221	Freiflächen	14	1.660		23.240	
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch	25*	859		21.475	
02.100	Gehölze frischer Standorte (Erhalt)	36	516		18.576	
<b>Planung (lt. vorliegendem B-Plan Nr. 128 "Bahnhofstraße/Basler Straße")</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		2.731		8.193
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19		6.374		121.106
10.520	sonstige versiegelte Flächen	3		4.553		13.659
11.221	Freiflächen	14		1.517		21.238
<b>Summe</b>			<b>15.175</b>	<b>15.175</b>	<b>195.935</b>	<b>164.196</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-31.739</b>	

\*: Gegenüber dem Grundwert des Biototyps 02.400 „Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch)“ mit 27 BWP/m<sup>2</sup> wurde aufgrund der Lage im Innenbereich ein Abschlag von 2 BWP vorgenommen. Der Biotopwert wurde aus der Bilanz zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 85 übernommen.

Die Bilanzierung des MK1 südlich der Basler Straße (Tab. 6) weist ein Defizit von 31.739 Punkten auf. Das Defizit begründet sich aus der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommenen Erhöhung der GRZ von überwiegend 0,55 (tlw. auch 0,7) auf 0,6 und die gleichzeitig in den textlichen Festsetzungen zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ = 0,9. Zudem erfolgt eine Rücknahme der im rechtskräftigen Plan im Osten zum Erhalt festgesetzten Gehölzfläche sowie der im Süden zur Anpflanzung vorgesehenen Gehölze.

**Tab. 7:** Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk  
 E3: alt: GRZ 0,7, neu: Blockheizkraftwerk „worst case 1,0“

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP / m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand (lt. rechtskräftigem B-Plan Nr. 85, "Beidseits der Basler Straße", 1. Vereinfachte Änderung)</b>						
10.710	Bebauung	3	691		2.073	
02.40	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch	25*	674		16.850	
<b>Planung (lt. vorliegendem B-Plan Nr. 128 "Bahnhofstraße/Basler Straße")</b>						
10.710	Bebauung (Blockheizkraftwerk)	3		1.365		4.095
<b>Summe</b>			<b>1.365</b>	<b>1.365</b>	<b>18.923</b>	<b>4.095</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-14.828</b>	

\*: Gegenüber dem Grundwert des Biotoptyps 02.400 „Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch)“ mit 27 BWP/m<sup>2</sup> wurde aufgrund der Lage im Innenbereich ein Abschlag von 2 BWP vorgenommen. Der Biotopwert wurde aus der Bilanz zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 85 übernommen.

Die Bilanzierung der Flächen für Versorgungsanlagen (Tab. 7) weist ein Defizit von 14.828 Punkten auf. Das Defizit begründet sich aus der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöhten Bebaubarkeit (im „worst case“ kann die gesamte Fläche versiegelt werden) und gleichzeitiger Rücknahme der im Süden zur Anpflanzung vorgesehenen Gehölze.

Für die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt für die Eingriffsflächen E4 und E5 (Tab. 3 und Tab. 5) kein bzw. kein nennenswertes Defizit. Eine Zuordnung von externen Ausgleichsflächen wird für diese Flächen nicht erforderlich.

Für die Eingriffsflächen E1, E2 und E3 verbleiben gemäß Tab. 4, Tab. 6 und Tab. 7 hingegen Biotopwertdefizite von 17.573 Punkten, 31.739 Punkten und 14.828 Punkten. Für diese Flächen wird eine Zuordnung von externen Ausgleichsflächen erforderlich (siehe folgendes Kapitel).

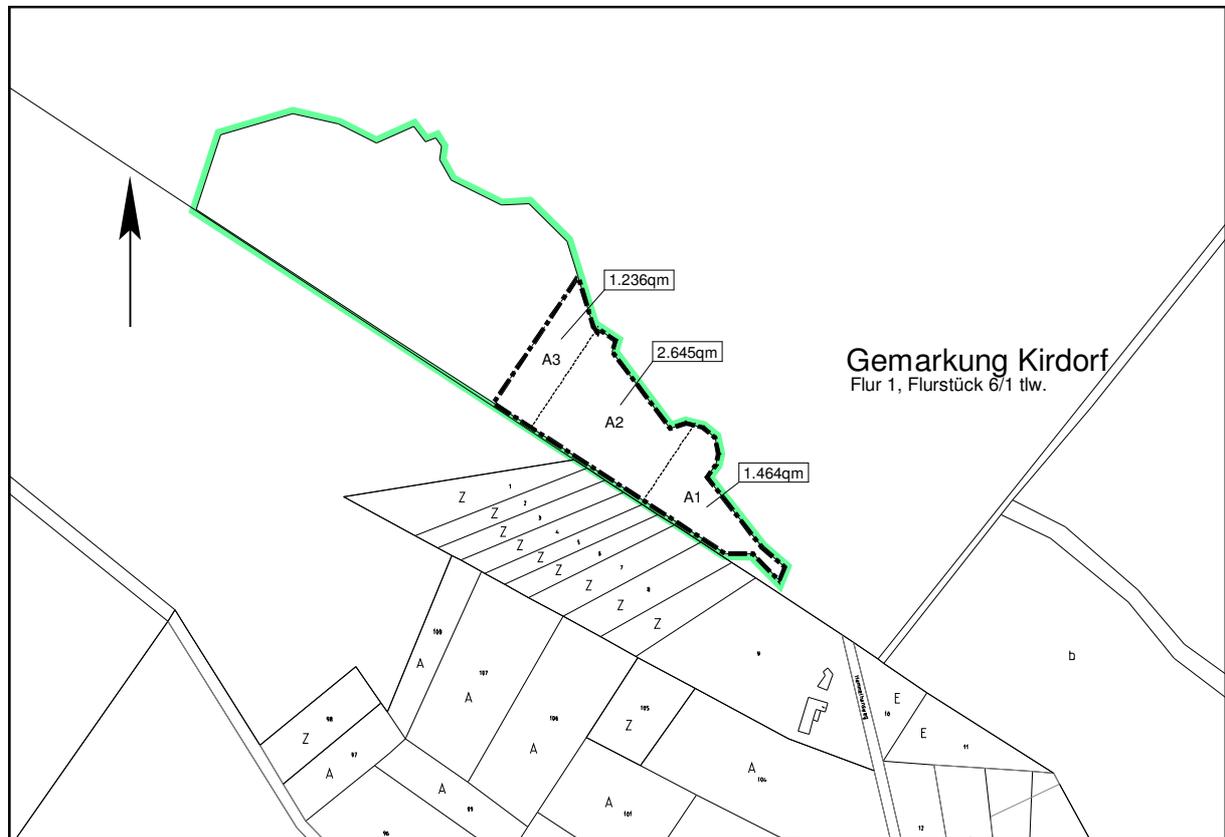
### 3.2 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich der im vorangegangenen Kapitel ermittelten Defizite für die Eingriffsflächen E1, E2 und E3 (17.573 Punkte, 31.739 Punkte und 14.828 Punkte) wird eine bereits umgesetzte und von der UNB der Stadt Bad Homburg anerkannte Maßnahme aus dem städtischen Ökokonto herangezogen.

Es handelt sich um die Ökokonto-Fläche 324, Maßnahme: Umbau der Fichtenbestockung in Hartholzauwe, Abtrieb der Fichten und Anpflanzung von Erlen, Stieleichen, Hainbuchen und Edellaubholz, Erhalt von aufwachsenden Laubbäumen, Verbisschutz, Pflege: Fläche ist Eigentum der Stadt Bad Homburg und bereits Gegenstand der Forsteinrichtung. Pflege erfolgt durch den Stadforst Bad Homburg, Ausgangszustand: sonstige Fichtenbestände, 24 BWP/m<sup>2</sup>, Zielbiotop: 01.137 Neuanlage von Auwald/Bruchwald/Ufergehölzen, 36 BWP/m<sup>2</sup>

Die Ökokontofläche Nr. 324 ist eine Teilfläche des städtischen Waldgrundstückes Gemarkung Kirdorf, Flur 1, Flurstück 6/1.

Entsprechend der in Abb. 20 abgegrenzten und im vorhergehenden Kapitel einzeln bilanzier-ten Teilgebiete, erfolgt eine Zuordnung einzelner Ausgleichs-Teilflächen aus der Ökokonto-maßnahme (siehe Abb. 20). Entsprechend der erzielten Aufwertung um 12 BWP/m<sup>2</sup> erfolgt eine Zuordnung von 1.464 m<sup>2</sup> (A1) für die Teil-Eingriffsfläche E1, von 2.645 m<sup>2</sup> (A2) für die Teil-Eingriffsfläche E2 und von 1.236 m<sup>2</sup> (A3) für die Teil-Eingriffsfläche E3. Die vorliegend vorbereiteten Eingriffe können hierüber vollständig ausgeglichen werden.



**Abb. 20:** Zugeordnete Teilflächen aus der Ökokonto-Fläche 324.

#### **4 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren und Unterlagen verwendet:

- Abstimmungstermine zur Klärung der Planziele und Gestaltung des Bebauungsplanes (Umwidmung bestimmter Bereiche, Ausweisung weiterer neuer Bereiche, etc.)
- Erfassung der aktuellen Biotoptypen über Begehungen und Kartierungen des Geländes
- Bodenkarten von Hessen ([www.bodenviewer.hessen.de](http://www.bodenviewer.hessen.de))
- Schutzgebiete (Natura 2000 Schutzgebiete) ([www.hessenviewer.hessen.de](http://www.hessenviewer.hessen.de))
- Artenschutzprüfung, Stadt Bad Homburg v.d. Höhe: Bebauungsplan 128 „Bahnhofstraße, Basler Straße“, Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie, August 2011
- Gutachten Nr. L 7117 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen sowie der Lärmimmissionen durch das geplante Move & Groove-Center, TÜV Hessen GmbH

- Detailuntersuchung Altfläche 434 001 000 000 031 Basler Straße / Hessenring Bad Homburg v.d.H., SokastaCAU GmbH
- Gutachten P 2956 Rev. 1 zu den Emissionen und zur erforderlichen Schornsteinhöhe für eine Energiezentrale mit Gas BHKW und Gas Spitzenlastkessel am Bahnhof in bad Homburg, TÜV Hessen GmbH
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 in Bad Homburg vor der Höhe, Stete Planung
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrserhebungen und Leistungsfähigkeitsabschätzungen, Stete Planung
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrstechnische Untersuchung zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlagen Hessenring / Am Hohlebrunnen /Basler Straße und Hessenring / Marienbader Straße, Stete Planung
- Energiekonzept für den B-Plan Nr.: 128 „Bahnhofsstraße / Basler Straße“ in der Stadt Bad Homburg, Ing.Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH

## **5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

In eigener Zuständigkeit wird die Stadt Bad Homburg im vorliegenden Fall die Umsetzung des Bebauungsplans kontinuierlich beobachten (Lärm, Dachbegrünung, Gehölzerhaltung und -anpflanzung, Dornbachrenaturierung), welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen und sonstigen Begrünungen sowie die in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes, der Pflanzverpflichtungen, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie des Schallschutzes berück-

sichtigt werden. Die Endabnahme der Baumaßnahmen nach deren Fertigstellung umfasst auch diese Maßnahmen, so dass deren Umsetzung im Vollzug sichergestellt ist. Sofern im Rahmen der Bauabnahme Mängel erhoben werden sollten, können dem Bauherrn Nachbesserungsverpflichtungen auferlegt werden.

Die Umsetzung der Dornbachrenaturierung wird im Rahmen der wasserrechtlichen Abnahme, die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Baugenehmigung bzw. ggf. der immissionschutzrechtlichen Genehmigung für die Energiezentralen mit BHKW im Rahmen der Abnahme der jeweils zuständigen Aufsichtsbehörde sichergestellt.

Im Übrigen wird die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe den anlagenbezogenen Lärm spätestens 6 Monate und erneut nach 3 Jahren nach Inbetriebnahme der geräuschintensiven Nutzungen Move- und Groove-Center sowie Multiplexkino durch Messungen erheben. Sofern unerwartete Richtwertüberschreitungen auftreten, besteht die Möglichkeit durch ergänzende bauliche Maßnahmen des Schallschutzes hier Abhilfe zu schaffen.

## **6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Bad Homburg plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Basler Straße“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für aktuelle Zielsetzungen für das Plangebiet zu schaffen. Die Zielsetzungen umfassen die Sicherung/Fortentwicklung der Büro- und Verwaltungsnutzung, die Ansiedlung eines Hotels, die Verlagerung des Rathauses in das Plangebiet, die Ansiedlung eines Multiplexkinos, die Ansiedlung eines sog. Move- und Groove-Centers, den Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk. Das Plangebiet wird derzeit von dicht bebauten Flächen sowie von randlichen Gehölzen und einigen ungenutzten ruderalisierten Bereichen eingenommen. Zur Ausweisung gelangen eine Fläche für Gemeinbedarf, drei Kerngebiete sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen (Energiezentrale) und Flächen für die Renaturierung des Dornbaches.

Zur Ein- und Durchgrünung werden die vorhandenen Begrünungen im Nordteil des Plangebietes erhalten. Zudem soll im Bereich der derzeitigen Brachflächen im Südosten des Plangebietes eine Renaturierung des Dornbaches mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden. Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zudem zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zudem sind Dächer zu mind. 70 % extensiv zu begrünen.

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage weitgehend anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der menschlichen Siedlungsprozesse soweit verändert, dass sie die ursprünglichen Funktionen nur noch bedingt erfüllen können. Aufgrund der Tatsache, dass der größte Teil der Flächen schon bebaut ist und / oder bereits rechtskräftig zur Bebauung ausgewiesen wurde, sind die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt als gering zu bezeichnen. Innerhalb der Flächen im Osten des Geltungsbereiches findet sich angrenzend an den Hessenring eine Altablagerungsfläche, für die eigens eine Altlastenuntersuchung durchgeführt wurde. Aufgrund der Erkenntnisse des Altlastengutachtens sowie aus verschiedenen Bauvorhaben und Bodenschnitten ist bekannt, dass im gesamten Planungsgebiet mit Auffüllungen (schlackehaltigen Bodenmassen, Bauschutt u.ä.) zu rechnen ist. Bisher sind keine sanierungsbedürftigen Belastungen bekannt geworden, wohl aber erhöhte Schadstoffgehalte, die bei Bauvorhaben zu entsprechenden zusätzlichen Kosten z.B. für die Verwertung bzw. die Entsorgung von Bodenaushub führen können.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser bestehen durch die hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrade Vorbelastungen. Es sind keine Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen. Das Gebiet befindet sich in dem Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Homburg (Zone C) sowie tlw. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „Lange Meile I“ der Stadt Bad Homburg. Die Vorgaben der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind durch den einzelnen Bauherrn einzuhalten. Durch die Renaturierung des Dornbaches werden in den südöstlichen Teilflächen naturnahe Fließgewässerbereiche geschaffen. Im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist positiv hervorzuheben, dass durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen ein erheblicher Teil des hier anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten werden kann. Für den direkt an den Dornbach grenzenden, derzeit noch unbebauten Bereich wird zudem festgesetzt, das auf den nicht dauerhaft begrünten Dachflächen sowie nicht versickerungsfähig befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt dem Dornbach zuzuleiten. Im Gesamten bestehen durch die Planung lediglich geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die lokalklimatischen Gegebenheiten des Plangebietes sind vornehmlich durch die vorhandene Bebauung sowie die versiegelten Flächen geprägt. Das Plangebiet weist jedoch trotz der hohen Versiegelungsgrade in Teilbereichen ein recht hohes Maß an durchgrünten Flächen auf. Hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse werden die durch Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Faktoren der lokalen Erwärmung durch die geplante weitere Bebauung verstärkt. Die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im Norden des Plangebietes leistet jedoch einen Beitrag, diese Temperaturerhöhungen in engen Grenzen zu halten. Positiv hervorzuheben ist zudem die nach wie vor festgesetzte extensive Dachbegrünung („mindestens 70% der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen“). Hierdurch können erhebliche Anteile des Niederschlagswassers zurückgehalten werden und vor Ort verdunsten, wodurch wiederum ausgleichende Effekte auf das Kleinklima erzeugt werden. Zu kleinklimatischen Verbesserungen innerhalb des Plangebietes führt auch die geplante Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Dornbaches. Demnach werden durch die Planung trotz der geplanten Neubebauung keine erheblichen neuen negativen Auswirkungen auf das Kleinklima vorbereitet.

Im Interesse des allgemeinen Klimaschutzes und der Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eigens ein Energiekonzept erarbeitet. Das Energiekonzept dient insbesondere zur Ermittlung und späteren Festlegung der wirtschaftlich und ökologisch günstigsten Variante der Wärme- und Klimakälteversorgung. Im Ergebnis des Energiekonzeptes wird die Variante B2 „Erdgas-BHKW mit Kompressionskältemaschine“ als wirtschaftlichste und gleichzeitig CO<sub>2</sub>-ärmere Versorgungsvariante zur planerischen Weiterverfolgung und weiteren technischen Ausarbeitung empfohlen. Aufbauend auf das Energiekonzept verfolgt der vorliegende Bebauungsplan das Ziel, die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen, um hierüber einen Beitrag für den allgemeinen Klimaschutz und die Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten. Im Rahmen der Förderung der Energieeffizienz wird das Ziel verfolgt, den Bahnhof, das Plangebiet sowie weitere Bereiche mit Energie (Wärme und tlw. Kälte) zu versorgen. Als Kraftstoff soll Erdgas bzw. Bioerdgas verwendet werden. Der Standort der von den Stadtwerken projektierten Energiezentrale ist im Bereich eines ehemaligen Bahngebäudes östlich des Wasserturms vorgesehen. Hinsichtlich des allgemeinen Klimaschutzes ist die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk mit hohen Wirkungsgraden als positiver Aspekt der vorliegenden Planung aufzuführen.

Bei der Planung der Energiezentrale kommt der Thematik Luftreinhaltung und hierbei insbesondere der Wahrung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben zum Immissionsschutzrecht eine große Bedeutung zu. Diesbezüglich ist insbesondere die Festlegung der Schornsteinhöhe bedeutsam. Maßgeblich für die Bestimmung der erforderlichen Höhe ist die Gebäudeoberkante der in der unmittelbaren Umgebung realisierbaren Gebäude. Im Rahmen des Ge-

nehmungungsverfahrens für die Energiezentrale ist nachzuweisen, dass der Schornstein in hinreichendem Maße über diese Gebäudeoberkante hinausragt. Im Hinblick auf die Wahrung der einschlägigen Vorgaben der Technischen Anleitung Luft (TA Luft) muss der Schornstein den im Durchschnitt höchsten Punkt (Obere Attikaabschluss) des zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Gebäude um mindestens 5,0 m überragen. Für besonders hohe Einzelgebäude, im vorliegenden Fall der benachbarte Wasserturm, gilt abweichend, dass der Schornstein das höchst gelegene Fenster eines Wohnraumes um mindestens 1,0 m überschreiten muss. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Insgesamt wird die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität oder einer wesentlichen Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes sind in den größten Bereichen von der großflächigen Bebauung sowie den vorhandenen parkähnlichen Grünflächen mit hohem Baumbestand geprägt und weisen verschiedene ökologische Wertigkeiten auf. Die bebauten und versiegelten Bereiche sind von sehr geringer ökologischer Wertigkeit. Hervorzuheben sind jedoch die großzügigen Begrünungen und Parkbereiche mit teilweise älterem Baumbestand, welche von mittlerer bis erhöhter Wertigkeit sind. Die südlichen Ruderalbereiche sowie die anschließenden durch Sukzession entstandenen Gehölzbereiche entlang der Bahnanlagen sind von erhöhter Wertigkeit. Die Überplanung der Ruderalflurbereiche stellt zwar einen neuen Eingriff dar, dieser ist jedoch planungsrechtlich schon über den rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt. Die durch die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan neu vorbereiteten Eingriffe (z.B. Rücknahme bisher zum Erhalt vorgesehener Gehölzstrukturen) werden durch Zuordnung von Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurden faunistische Erhebungen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis der Erhebungen wurden keine besonders hervorzuhebenden seltenen Arten festgestellt. Für die übrigen erfassten Arten können über die in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen eine zeitliche Rodungseinschränkung sowie eine ökologische Baubegleitung bei Hausabrissen.

Das Landschaftsbild bzw. das Stadtbild ist stark von dem vorhandenen Gebäudebestand geprägt. Die vorhandene Durchgrünung des Geländes lockert das Erscheinungsbild jedoch auf. Aus Gründen der innerörtlichen Nachverdichtung wie auch zum Schließen des Stadtbildes bietet sich eine Bebauung der als Baulücke auffallenden südöstlichen Freiflächen an. Bezüglich des Stadtbildes werden keine erheblichen neuen negativen Auswirkungen vorbereitet. Die vorhandene Durchgrünung der nördlichen Flächen bleibt vollständig erhalten. Im Süden stehen der Rücknahme von Gehölzerhaltungs- und –anpflanzungsflächen positive Auswirkungen durch die Offenlegung des Dornbaches gegenüber, die zu einer angenehmen Gestaltung des Stadtbildes für die entsprechenden Bereiche führen. Die für die geplante Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk notwendigen Schornsteinanlagen werden im Rahmen des Bebauungsplans auf eine maximale Höhe von 194,50 m ü.NN begrenzt. Die Höhe des Schornsteines richtet sich u.a. nach den umgebenden Nutzungen und wird voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Stadtbild mit sich bringen.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Belange von Mensch/Siedlung werden durch die geplante Bebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen vorbereitet. Durch die geplante Mehrnutzung innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes sind weiterhin keine erheblichen Neubelastungen durch bspw. erhöhten Fahrverkehr zu erwarten. Die Verlängerung der U 2 angrenzend an den Gel-

tungsbereich der Planung bereitet jedoch neue Lärmimmissionen in das Plangebiet vor. Im Rahmen der Planung wurde eigens ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Wechselbeziehungen sind vornehmlich zwischen den Biotoptypen sowie den damit funktional verbundenen Faktoren wie Klima, Fauna und Landschaftsbild vorhanden. Die Biotoptypen sind indes stark von den bestehenden, über die Bebauung, Versiegelung und Nutzung des Gebietes geprägten Faktoren beeinflusst. Auch bezüglich der Wechselbeziehungen werden keine erheblichen Veränderungen vorbereitet. Die Reduzierung im Bereich der derzeitigen Ruderalflächen wird hinsichtlich der ökologischen Wechselbeziehungen durch die Offenlegung des Dornbaches ausgeglichen. Hierbei werden zwar andere Beziehungen geschaffen, welche jedoch durch die Einbringung von offenen Wasserflächen Erhöhungen der funktionalen Beziehungen für verschiedene Artengruppen bei Pflanzen und Tieren mit sich bringen und demnach positiv zu bewerten sind.

Bei Durchführung der Planung wird im Bereich des Plangebietes eine Nachverdichtung stattfinden, welche auch über den bisher bestehenden Bebauungsplan abgedeckt ist, jedoch nun an die aktuellen Nutzungen bzw. die aktuell geplanten Nutzungen angepasst wurde.

Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sind im Gesamten von geringem Ausmaß. Im Vergleich zu der bestehenden Planung werden unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Grünflächen, der Beibehaltung der Festsetzung von Baumstandorten beidseits der Basler Straße und der Integration der Renaturierungsplanung des Dornbaches einerseits sowie der bereichsweisen Erhöhung der überbaubaren Flächen, der Rücknahme der zur Anpflanzung vorgesehenen Gehölzstruktur am südlichen Rand und der Rücknahme von Gehölzerhaltungsflächen im Südosten andererseits geringfügige Verschlechterungen aus naturschutzfachlicher Sicht vorbereitet, welche jedoch durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ausgeglichen werden können.

Fazit: Unter Berücksichtigung der dargelegten Zusammenhänge und Bedingungen des Plangebietes in seinem derzeitigen und geplanten Zustand bleibt festzustellen, dass bezüglich keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen vorbereitet werden.

Hinsichtlich der Betrachtungen zur Eingriffs-/Ausgleichsthematik ist zu berücksichtigen, dass für einen Großteil des Gebietes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die vorliegende Planung bereitet im Gesamten v.a. Umwidmungen und Änderungen bezüglich verschiedener Festsetzungen und der Flächenverteilung vor, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Entsprechend der vorgenommenen Bilanzierung wird im Bebauungsplan den neu vorbereiteten Eingriffen eine entsprechende Kompensation aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet.

Bezüglich des Monitorings wird die Stadt Bad Homburg im vorliegenden Fall die Umsetzung des Bebauungsplans kontinuierlich beobachten (Lärm, Dachbegrünung, Gehölzerhaltung und –anpflanzung, Dornbachrenaturierung), welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen und sonstigen Begrünungen sowie die in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes, der Pflanzverpflichtungen, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie des Schallschutzes berücksichtigt werden. Im Übrigen wird die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe den anlagenbezogenen Lärm spätestens 6 Monate und erneut nach 3 Jahren nach Inbetriebnahme der geräuschintensiven Nutzungen Move- und Groove-Center sowie Multiplexkino durch Messungen zu erheben.

## **7 Literaturverzeichnis**

- Baugesetzbuch, 10. Auflage, Rechtsstand Januar 2007
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Stand 2010.
- Hessisches Ausführungsgesetz BNatSchG (HAGBNatSchG), Stand 2010.
- Kompensationsverordnung des Landes Hessen, Stand 2010
- Artenschutzprüfung, Stadt Bad Homburg v.d. Höhe: Bebauungsplan 128 „Bahnhofstraße, Basler Straße“, Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie, August 2011
- Gutachten Nr. L 7117 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen sowie der Lärmimmissionen durch das geplante Move & Groove-Center, TÜV Hessen GmbH
- Detailuntersuchung Altfläche 434 001 000 000 031 Basler Straße / Hessenring Bad Homburg v.d.H., SokastaCAU GmbH
- Gutachten P 2956 Rev. 1 zu den Emissionen und zur erforderlichen Schornsteinhöhe für eine Energiezentrale mit Gas BHKW und Gas Spitzenlastkessel am Bahnhof in bad Homburg, TÜV Hessen GmbH
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 in Bad Homburg vor der Höhe, Stete Planung
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrserhebungen und Leistungsfähigkeitsabschätzungen, Stete Planung
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrstechnische Untersuchung zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlagen Hessenring / Am Hohlebrunnen /Basler Straße und Hessenring / Marienbader Straße, Stete Planung
- Energiekonzept für den B-Plan Nr.: 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ in der Stadt Bad Homburg, Ing.Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH
- Verlegung des Dornbaches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 in Bad Homburg, Genehmigungsplanung vom Juli 2011, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 17.10.2011

## **8 Anlagen**

- 8.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (separates Dokument)

## D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Standort / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ liegt im angrenzenden Bahnhofsumfeld der Kernstadt von Bad Homburg v.d.Höhe. Das 7,35 ha große Plangebiet wird begrenzt von der Straße Hessenring im Norden und Osten, der Bahntrasse bzw. dem Bahnhofsvorplatz im Süden und der Straße Marienbader Platz im Westen.

### Planungsanlass und Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem Standort für hochwertige Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie für Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment soll ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachnutzung der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung als öffentliche Verwaltung geschaffen werden.

Das Planerfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass das Plangebiet gegenwärtig im Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1. Vereinfachte Änderung (VÄ), in Kraft getreten am 07.10.2005, und Nr. 712 „Marienbader Platz“, in Kraft getreten am 07.10.1971, liegt, und diese aufgrund ihrer Festsetzungen nicht mehr geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprechend der o.g. Zielsetzung der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zu steuern.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“ wurde die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – soweit erforderlich – vollständig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargestellt.

- Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Aufgrund der Tatsache, dass der größte Teil der Flächen schon bebaut ist und / oder bereits rechtskräftig zur Bebauung ausgewiesen wurde, sind die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt als gering zu bezeichnen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser bestehen durch die hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrade Vorbelastungen. Es sind keine Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen. Das Gebiet befindet sich in dem Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Homburg (Zone C) sowie tlw. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiet „Lange Meile I“ der Stadt Bad Homburg. Die Vorgaben der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind durch den einzelnen Bauherrn einzuhalten. Durch die Renaturierung des Dornbaches werden in den südöstlichen Teilflächen naturnahe Fließgewässerbereiche geschaffen. Im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist positiv hervorzuheben, dass durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf min-

destens 70% der Dachflächen ein erheblicher Teil des hier anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten werden kann. Für den direkt an den Dornbach grenzenden, derzeit noch unbebauten Bereich wird zudem festgesetzt, das auf den nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen sowie nicht versickerungsfähig befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt dem Dornbach zuzuleiten. Im Gesamten bestehen durch die Planung lediglich geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die lokalklimatischen Gegebenheiten des Plangebietes sind vornehmlich durch die vorhandene Bebauung sowie die versiegelten Flächen geprägt. Das Plangebiet weist jedoch trotz der hohen Versiegelungsgrade in Teilbereichen ein recht hohes Maß an durchgrüntem Flächen auf. Hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse werden die durch Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Faktoren der lokalen Erwärmung durch die geplante weitere Bebauung verstärkt. Die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im Norden des Plangebietes leistet jedoch einen Beitrag, diese Temperaturerhöhungen in engen Grenzen zu halten. Positiv hervorzuheben ist zudem die nach wie vor festgesetzte extensive Dachbegrünung („mindestens 70% der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen“). Hierdurch können erhebliche Anteile des Niederschlagswassers zurückgehalten werden und vor Ort verdunsten, wodurch wiederum ausgleichende Effekte auf das Kleinklima erzeugt werden. Zu kleinklimatischen Verbesserungen innerhalb des Plangebietes führt auch die geplante Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Dornbachs. Demnach werden durch die Planung trotz der geplanten Neubebauung keine erheblichen neuen negativen Auswirkungen auf das Kleinklima vorbereitet.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes sind in den größten Bereichen von der großflächigen Bebauung sowie den vorhandenen parkähnlichen Grünflächen mit hohem Baumbestand geprägt und weisen verschiedene ökologische Wertigkeiten auf. Die bebauten und versiegelten Bereiche sind von sehr geringer ökologischer Wertigkeit. Hervorzuheben sind jedoch die großzügigen Begrünungen und Parkbereiche mit teilweise älterem Baumbestand, welche von mittlerer bis erhöhter Wertigkeit sind. Die südlichen Ruderalbereiche sowie die anschließenden durch Sukzession entstandenen Gehölzbereiche entlang der Bahnanlagen sind von erhöhter Wertigkeit. Die Überplanung der Ruderalflurbereiche stellt zwar einen neuen Eingriff dar, dieser ist jedoch planungsrechtlich schon über den rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt. Die durch die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan neu vorbereiteten Eingriffe (z.B. Rücknahme bisher zum Erhalt vorgesehener Gehölzstrukturen) werden durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurden faunistische Erhebungen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis der Erhebungen wurden keine besonders hervorzuhebenden seltenen Arten festgestellt. Für die übrigen erfassten Arten können über die in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen eine zeitliche Rodungseinschränkung sowie eine ökologische Baubegleitung bei Hausabrissen.

Das Landschaftsbild bzw. das Stadtbild ist stark von dem vorhandenen Gebäudebestand geprägt. Die vorhandene Durchgrünung des Geländes lockert das Erscheinungsbild jedoch auf. Aus Gründen der innerörtlichen Nachverdichtung wie auch zum Schließen des Stadtbildes bietet sich eine Bebauung der als Baulücke auffallenden südöstlichen Freiflächen an. Bezüglich des Stadtbildes werden keine neuen negativen Auswirkungen vorbereitet. Die vorhandene Durchgrünung der nördlichen Flächen bleibt vollständig erhalten. Im Süden stehen der Rücknahme von Gehölzerhaltungs- und -anpflanzungsflächen positive Auswirkungen durch die Offenlegung des Dornbaches für die entsprechenden Bereiche gegenüber. Die für die geplante Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk notwendigen Schornsteinanlagen werden im Rahmen des Bebauungsplans auf eine maximale Höhe von 194,50 m ü.NN begrenzt. Die hierdurch berührten denkmalpflegerischen Belange des benachbarten

Wasserturmes und Betriebsgebäudes wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes wird nicht erwartet.

- Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche  
Zur Ermittlung der Auswirkungen auf Menschen durch Geräusche wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass das innerstädtisch Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche, welche sich im unmittelbaren Bahnhofsumfeld und an den Haupterschließungsstraßen der Stadt Bad Homburg befinden, bereits heute starken Geräuschimmissionen, insbesondere durch Verkehrslärm, ausgesetzt sind. Die durch die Umsetzung der Planung induzierten Lärmimmissionen aus dem Verkehr mit einer Pegeldifferenz von unter 1 dB(A) liegen jedoch deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.  
Im Hinblick auf die Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte im Bauleitplanverfahren wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lärmpegelbereiche festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung nahezu ausnahmslos ausgeschlossen. Betriebswohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Aufenthaltsräume und sonstigen schutzbedürftigen Räume auf der den Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen abgewandten Seite angeordnet sind. Im Übrigen konnte der Nachweis geführt werden, dass für die außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flächen in Folge der planinduzierten Geräusche aus den zulässigen Nutzungen heraus keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten bzw. mögliche Konflikte z.B. durch bauliche Maßnahmen zu lösen sind.
- Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Kulturdenkmäler: die ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung, der Wasserturm und das angrenzende Betriebsgebäude. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden aus planungsrechtlicher Sicht die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung ist in der näheren Umgebung der Kulturdenkmäler die Beteiligung der zuständigen Behörden für die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden u.a. auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk geschaffen. Den positiven Effekt dieser Energiezentrale im Plangebiet im Hinblick auf die Anforderungen an Energieeffizienz in der Bauleitplanung bestätigt auch das erstellte Energiekonzept für den Bebauungsplan, indem Schadstoff- und CO<sub>2</sub>-Emissionen signifikant gesenkt werden können.
- Wechselwirkungen  
Wechselbeziehungen sind vornehmlich zwischen den Biotoptypen sowie den damit funktional verbundenen Faktoren wie Klima, Fauna und Landschaftsbild vorhanden. Die Biotoptypen sind indes stark von den bestehenden, über die Bebauung, Versiegelung und Nutzung des Gebietes geprägten Faktoren beeinflusst. Auch bezüglich der Wechselbeziehungen werden keine erheblichen Veränderungen vorbereitet. Die Reduzierung im Bereich der derzeitigen Ruderalflächen wird hinsichtlich der ökologischen Wechselbeziehungen durch die Offenlegung des Dornbaches ausgeglichen. Hierbei werden zwar andere Beziehungen geschaffen, welche jedoch durch die Einbringung von offenen Wasserflächen Erhöhungen der funktionalen Beziehungen für verschiedene Artengruppen bei Pflanzen und Tieren mit sich bringen und demnach positiv zu bewerten sind.

## **Verfahrensverlauf / Ergebnis der Beteiligungsverfahren**

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

### Scoping

Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB fand am 06.12.2010 im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ein Scoping-Termin statt, um den Untersuchungsumfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die Einladung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2010.

### Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 25.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011 in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Dabei wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 12.07.2011 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.08.2011 aufgefordert.

Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB waren:

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

- Beibehaltung der Gebietsausweisung als Kerngebiet
- Überprüfung der Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Erweiterung des Geltungsbereiches bis zur Bebauung Frölingstraße
- Verzicht auf die Flächenvorbereitung für eine Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk sowie für ein Multiplexkino und ein Move- und Groove-Center mit Diskothek
- gutachterliche Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen

#### Beteiligung der Behörden

- Hinweis auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.
- Hinweis auf die notwendige RegFNP-Änderung im Bereich der Weißfläche der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung.
- Hinweis auf die Notwendigkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- Hinweise auf das Vorhandensein von zwei Kulturdenkmälern (Wasserturm und Betriebsgebäude) im Plangebiet, die bei den Festsetzungen der max. Gebäudehöhe der Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk insbesondere des Schornsteins zu würdigen sind.
- Hinweise auf planfestgestellte und als Bahnanlage gewidmete Flächen im Plangebiet und die Bedingungen, dass der Bahnbetrieb in Folge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden darf

In Ausführung der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes, der das Plangebiet mit Ausnahme des ehemaligen Standortes der Fachbereich Stadtplanung

Bundeswertpapierverwaltung als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausweist, erstellt und gemäß der Bestimmungen der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf Grundlage der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Äußerungen hat sich die Stadt Bad Homburg v.d.H. nochmals grundlegend mit der Fragestellung, wie sich das Plangebiet beidseits der Basler Straße entwickeln soll und wie die entsprechende Entwicklung bauleitplanerisch erreicht werden kann, auseinandergesetzt. Als Ergebnis dieser Überlegungen wurde die bisher bestehende Gebietsausweisung entsprechend des Bebauungsplans Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1. Vereinfachte Änderung (VÄ) als Kerngebiet im Sinne § 7 BauNVO beibehalten.

Die Begründung für die Beibehaltung eines Kerngebietes lag darin, dass hiermit im Wesentlichen alle Ziele – mit Ausnahme des vollständigen Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel – die für das Plangebiet im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, umgesetzt werden können. Auch wenn im Aufstellungsbeschluss tatsächlich formuliert wurde, dass ein Gewerbegebiet zur Ausweisung gelangen soll, kann das eigentliche Ziel nämlich einen Standort für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für kulturelle und soziale Zwecke und öffentliche Einrichtungen zu schaffen, mit der Ausweisung eines Kerngebietes deutlich besser erreicht werden.

Darüber hinaus wurden nach Prüfung der vorgebrachten Äußerungen hieraus resultierend u.a. Festsetzungen zur Art der Nutzungen, Maß der Nutzungen, Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, Umgang mit Niederschlagswasser und zum Lärmschutz in den Bebauungsplan angepasst bzw. ergänzt. Als Bahnanlage gewidmete Flächen sind nachrichtlich übernommen und dargestellt worden. Der Erweiterung des Geltungsbereiches und dem Verzicht auf die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk sowie eines Multiplexkinos und eines Move- und Groove-Centers mit Diskothek wurde nicht gefolgt. Die Ergebnisse der erstellten Gutachten wurden in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.05.2012 mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 23.05.2012 bis einschließlich 26.06.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 15.05.2012 und 16.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Inhalten eingegangen und wurden wie folgt bewertet:

- Erweiterung des Geltungsbereiches bis zur Bebauung Frölingstraße zur Konfliktbewältigung der Lärmimmissionen
- Verzicht auf die Flächenvorbereitung für eine Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk aus Gründen des Denkmal- und Immissionsschutzes
- Verzicht auf die Flächenvorbereitung für ein Multiplexkino und ein Move- und Groove-Center mit Diskothek aufgrund des Immissionsschutzes
- Durch die Planung verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit einhergehend erhöhte Lärmimmissionen

Bewertung im Rahmen der Abwägung:

Die notwendigen Gutachten zu u.a. Verkehr, Lärm- und Luftemissionen liegen vor und wurden nach dem anerkannten Stand der Technik erstellt. Die Ergebnisse sind in den Be-

bauungsplan eingearbeitet worden. Soweit auf Ebene der Bauleitplanung notwendig, wurden Vorgaben zum Schallschutz festgesetzt. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich, da anhand der Gutachten nachgewiesen wurde, dass für den Bereich Frölingstraße die durch die Planung induzierten Nutzungen keine wesentlichen Konflikte hervorrufen werden. Die Standortwahl der Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk fand in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (2) BauGB mit Schreiben vom 15.05.2012 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 26.06.2012 aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Inhalten eingegangen und wurden wie folgt bewertet:

- Regierungspräsidium Darmstadt: Auf das laufende RegFNP-Änderungsverfahren wird verwiesen.

Bewertung im Rahmen der Abwägung: Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt (siehe unten).

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Bundeswertpapierverwaltung ist zu prüfen, des Weiteren ist für den Standort der Energiezentrale eine Baugrenze festzusetzen.

Bewertung im Rahmen der Abwägung: Der Bebauungsplan schafft den planungsrechtlichen Rahmen für bauliche Anlagen. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Höhen im Bereich der Bundeswertpapierverwaltung in die Umgebung ein. Für den Bereich Energiezentrale ist die Festsetzung einer Baugrenze aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens werden in der Umgebung von Denkmälern die zuständigen Denkmalschutzbehörden beteiligt. Auf Grundlage der jeweiligen Detailplanung wird eine Entscheidung über die denkmalschutzrechtliche Genehmigung getroffen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestanden insofern nicht, als dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“ eine Neuordnung für den Geltungsbereich vorsieht, welche durch die vorhandenen Bebauungspläne Nr. 85 „Beidseits der Basler Straße“, 1. Vereinfachte Änderung (VÄ) und Nr. 712 „Marienbader Platz“ nicht geleistet werden kann. Für die geplanten Nutzungen wurden verschiedene Alternativstandorte diskutiert bzw. nachgewiesen, dass es aufgrund der zu erfüllenden Anforderungen keinen Alternativstandorte gibt (z. B. Energiezentrale, sog. Move & Groove-Center mit Diskothek). Dabei ist die Beibehaltung der Ausweisung eines Kerngebietes geeignet, die städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zu erreichen.

### **Fazit**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Zur besseren Verständlichkeit wurden die Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht an einigen Stellen redaktionell angepasst bzw. ergänzt sowie hinsichtlich der Aussagen u.a.

- zum Zentrenkonzept für Einzelhandel
- zum Denkmalschutz
- zu Werbeanlagen

- zur Vermaßung
- zur Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften
- zu Immissionsschutz
- zu Klimaschutz
- zur Verlagerung des Musiklokals Gambrinus
- zum Monitoring

aktualisiert.

### **Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP)**

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war im RegFNP innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“ der Bereich der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung als sog. Weißfläche dargestellt. Für die Weißfläche galt, dass es sich hierbei um einen Bereich handelte, der aus der Genehmigung des RegFNP ausgenommen wurde, da seitens der Stadt die planerischen Zielsetzungen für die Fläche zu einem fortgeschritten Stadium im Aufstellungsverfahren geändert wurde. Für diese Fläche musste eine Offenlage als Verfahrensschritt nachgeholt werden. Der Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entwickelt.

Das RegFNP-Änderungsverfahren für die Weißfläche der ehemaligen Bundeswertpapierverwaltung ist nicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zum Abschluss gebracht worden, sodass der Bebauungsplan dem RP Darmstadt zur Genehmigung gemäß § 10 (2) BauGB vorgelegt werden musste.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.06.2012 den Bebauungsplan Nr. 128 „Bahnhofstraße/ Basler Straße“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 11.10.2012

gez. Korwisi

gez. Großblotekamp

Dezernat I  
Michael Korwisi  
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung  
Erhard Großblotekamp  
Stellv. Fachbereichsleiter

## Anhang 1: Bad Homburger Sortimentsliste

Bad Homburger Sortimentsliste entsprechend des Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der Fassung vom 02.05.2012

<b>Bad Homburger Sortimentsliste</b>	
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>darunter nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Backwaren, Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren, frisches Obst und Gemüse
<b>Gesundheit und Körperpflege</b>	Kosmetische Erzeugnisse, Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Reformwaren, freiverkäufliche Apothekenwaren
<b>Papierwaren</b>	Papier-, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften
<b>Schnittblumen zoologischer Bedarf</b>	Schnittblumen, zoologischer Bedarf (insbes. Tierfutter)
<b>Bücher</b>	Sortimentsbuchhandel, Antiquarische Bücher
<b>Bekleidung</b>	Herren-, Damen-, Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung, z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Miederwaren, Wäsche, Bademoden
<b>Schuhe und Lederwaren</b>	Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck, Schirme
<b>Haushaltswaren, Glas, Porzellan</b>	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke, Porzellan, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
<b>Spielwaren, Babyartikel, Hobby</b>	Spielwaren inkl. Modellbau, Babyartikel, Kinderwagen, Kindersitze, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen

<b>Bad Homburger Sortimentsliste</b>	
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Sportartikel</b>	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Waffen, Angler- und Jagdbedarf
<b>Heimtextilien und Dekorationsartikel</b>	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgegenstände, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder, Rahmen, Antiquitäten
<b>Elektrogeräte</b>	Elektrokleingeräte (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Elektrogroßgeräte (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc. (= „weiße Ware“),
<b>Unterhaltungselektronik</b>	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software
<b>Sanitätsbedarf</b>	Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Schmuck,
<b>Sonstiger Facheinzelhandel</b>	Erotikartikel

## **Anhang 2: Gutachten zum Bebauungsplan**

- Stete Planung: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 in Bad Homburg vor der Höhe, Durchführung: Mai 2011 bis Februar 2012
- T+T Verkehrsmanagement GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrserhebungen und Leistungsfähigkeitsabschätzungen, September 2011
- T+T Verkehrsmanagement GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 128 im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Verkehrstechnische Untersuchung zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlagen Hessenring/Am Hohlebrunnen/Basler Straße und Hessenring/Marienbader Platz, Dezember 2011
- T+T Verkehrsmanagement GmbH: Sonderauswertung der Verkehrshebung Bahnhofsvorplatz im Bereich des Bahnhofs von Bad Homburg, Oktober 2011
- TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7117 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 128 „Bahnhofstraße / Basler Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen sowie der Lärmimmissionen durch das geplante Move & Groove-Center, Stand: 29.02.2012
- TÜV Hessen: Gutachten P 2956 Rev. 2 zu den Emissionen und zur erforderlichen Schornsteinhöhe für eine Energiezentrale mit Gas BHKW und Gas Spitzenlastkessel am Bahnhof in Bad Homburg, Stand 12.01.2012
- Büro Gall: Stadt Homburg v.d.Höhe: Bebauungsplan 128 „Bahnhofstraße, Basler Straße“ Artenschutzprüfung, August 2011
- Ing. Gesellschaft Bischoff und Maaß mbH: Energiekonzept für den B-Plan Nr. 128 „Bahnhofstraße/Basler Straße“ in der Stadt Bad Homburg, Dezember 2011
- SokastaCAU GmbH: Detailuntersuchung Altfläche 434 001 000 000 031 Basler Straße / Hessenring Bad Homburg v.d.H., 29.02.2012