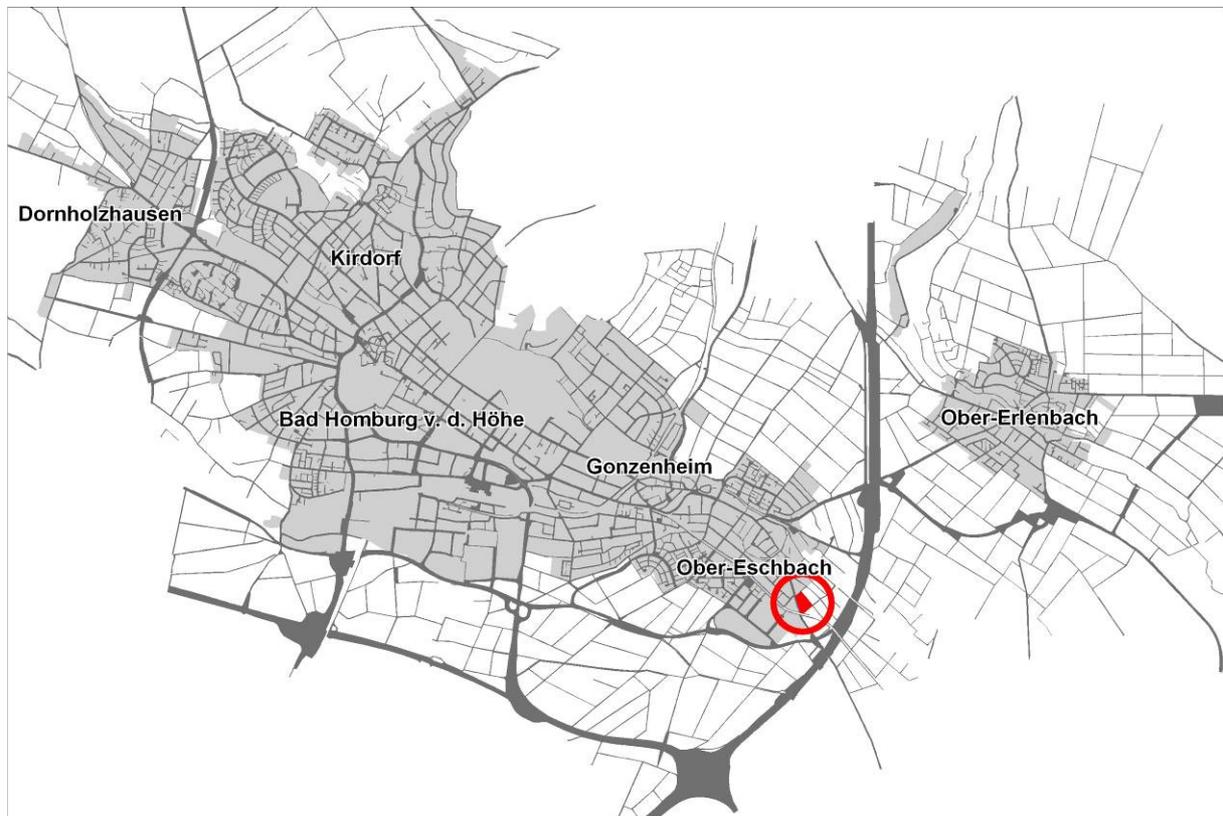




BEBAUUNGSPLAN NR. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum.....	3
1.2	Planungserfordernis	4
1.3	Zielsetzung der Planung	5
2	Standortalternativen	5
3	Bestand	10
4	Planungsgrundlagen	10
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	10
4.2	Bestehende Baurechte	12
5	Fachbelange und Fachplanungen	13
5.1	Verkehr.....	13
5.2	Immissionsschutz	13
5.3	Ver- und Entsorgung	13
5.4	Altlasten.....	14
5.5	Landwirtschaft.....	14
5.6	Wasserschutzgebiet	14
5.7	Landschaft und Naturschutz.....	16
5.8	Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost.....	17
6	Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept	17
6.1	Grünkonzept	17
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4	Verkehrsflächen.....	20
7.5	Grünordnerische Maßnahmen	20
7.6	Zuordnungsfestsetzung	21
8	Festsetzungen nach Landesrecht.....	21
8.1	Festsetzungen nach HBO.....	21
8.1.1	Dachform und Dachneigung.....	21
8.1.2	Dachaufbauten	21
8.2	Festsetzungen nach HWG	21
9	Nachrichtliche Darstellungen.....	21
10	Planverwirklichung.....	22
10.1	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	22
10.2	Flächenbilanz.....	22
10.3	Kosten der Planung.....	22
B	Hinweise der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.....	23
C	Umweltbericht	24
D	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 129 „Ober-Eschbacher Strasse / Am Sauereck“	73
E	Verzeichnis der Anlagen zum Bebauungsplan	77

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Bad Homburger Stadtteils Ober-Eschbach angrenzend an die Ober-Eschbacher Straße. Das Plangebiet wird im Westen durch die Ober-Eschbacher Straße, im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg „Am Sauereck“, im Osten durch Kleingartennutzungen und im Norden durch eine Zufahrtsstraße mit anschließender gewerblicher Nutzung begrenzt.

Die Lage des Plangebietes ist in Abbildung 1 dargestellt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

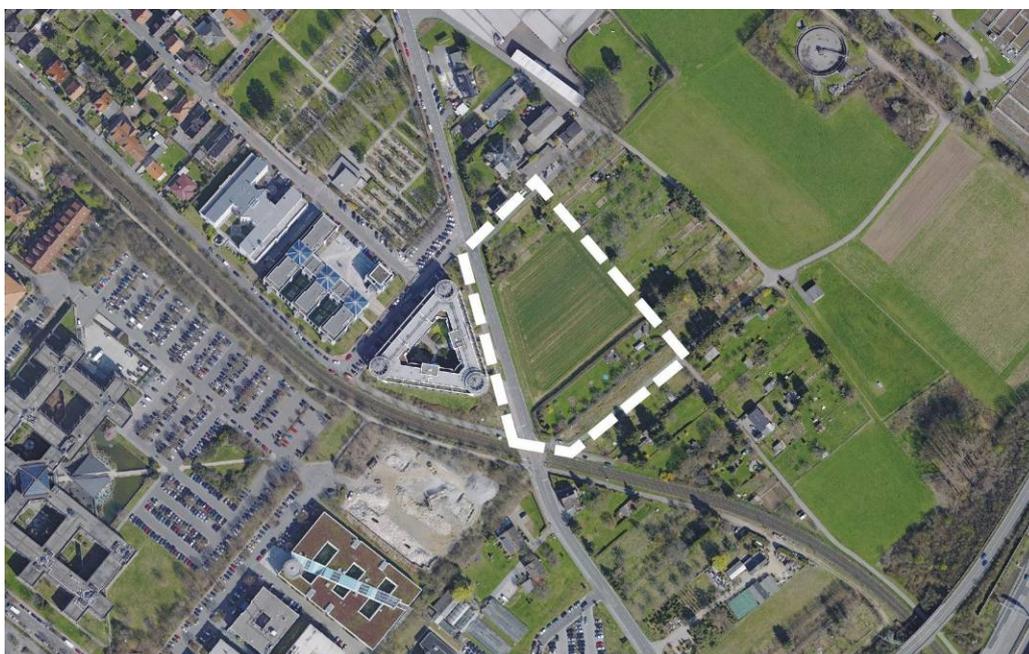


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (weiß)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, die im Folgenden aufgeführten Flurstücke:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans
(maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücks - Nr.:			
9*	26	27/2	27/3
27/4	28	29	30
31	32	33	34
35	36	37	38*
198/8*	198/13	198/16	

* Flurstück liegt nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.2 Planungserfordernis

Gemäß § 3 dem hessischen Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG)¹ in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeinde als Aufgabenträger für den Brandschutz und die allgemeine Hilfe eine den örtlichen Erfordernissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen und diese mit den notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie technischer Ausrüstung auszustatten und zu unterhalten.

Der Brandschutz im Gebiet der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird durch insgesamt 6 Feuerwehren sichergestellt. Das Einsatzgebiet wird u.a. durch die Feuerwehr Ober-Eschbach als Ortsteilfeuerwehr abgedeckt. Die Feuerwehr Ober-Eschbach ist gegliedert in eine Einsatzabteilung mit 35 Einsatzkräften (Stand Dez. 2009²), die Jugendfeuerwehr sowie eine Alters- und Ehrenabteilung.

Der räumliche Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr Ober-Eschbach umfasst neben dem Stadtteil Ober-Eschbach (Löschbezirk 4) auch die Bundesautobahnen 5 und 661 sowie bei entsprechender Schadenslage den Löschbezirk 5 – Ober-Erlenbach, nordöstlich von Ober-Eschbach.

Im Jahr 2009 wurde seitens des Fachbereichs 37 – Bevölkerungsschutz der Stadtverwaltung Bad Homburg v.d.Höhe eine sicherheitstechnische und einsatztaktische Untersuchung des bestehenden Feuerwehrhauses der Feuerwehr Ober-Eschbach durchgeführt. Unter Berücksichtigung der festgestellten sicherheitstechnischen sowie baulichen Mängel des Gebäudes Am Kirchplatz 3 wurden verschiedene Varianten³ zur Behebung der vorhandenen Mängel erarbeitet. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Anforderungen der GUV-V C53⁴ in Verbindung mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik, an dem bisherigen Standort der Feuerwehr die funktionalen Anforderungen für ein modernes Feuerwehrhaus nicht darstellbar sind und ein neuer Standort benötigt wird.

Daher wurde unter Bezug auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2002 zum Erhalt der einzelnen Ortsteilfeuerwehren eine Standortuntersuchung⁵ im Stadtteil Ober-Eschbach für die Errichtung eines Neubaus erarbeitet (vgl. Teil A, Kap. 2).

Da die Feuerwehr in Ober-Eschbach neben dem Stadtteil selbst auch für den angrenzenden Abschnitt der BAB 5 und 661 zuständig ist, konzentrierten sich die Überlegungen auf einen für die Erreichbarkeit dieses Einsatzschwerpunktes günstig gelegenen Standort im Osten des Stadtteils Ober-Eschbach an der Ober-Eschbacher Straße.

Im Ergebnis der Standortuntersuchung bietet sich einzig ein Standort im Plangebiet für die Neuerrichtung der Feuerwehr an.

¹ Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) vom 17. Dezember 1998.

² über www.stadtkreisfeuerwehrverband-bad-homburg.de/sites/obereschbach/index.html; 06.10.2010

³ Kölling Architekten, Bad Vilbel.

⁴ Unfallverhütungsvorschrift Feuerwehren vom Mai 1989, in der Fassung vom Januar 1997 mit Durchführungsanweisungen vom Juli 2003.

⁵ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 Bevölkerungsschutz (2010): Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Bad Homburg – Ober-Eschbach; Bad Homburg v.d.Höhe.

Zur Herstellung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung am 07.10.2010 gefasst.

1.3 Zielsetzung der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines funktionsfähigen Neubaus für die Feuerwehr Ober-Eschbach zu schaffen.

Im Rahmen der Planung gilt es, die Belange des Nachbarschutzes insbesondere für die nördlich angrenzenden Grundstücksnutzungen im Hinblick auf Immissionen sowie die Sicherung der Belange des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe angemessen zu berücksichtigen.

Die Flächen, die nicht für den Neubau der Feuerwehr benötigt werden, sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt und aufgewertet werden. Soweit sie nicht der Kompensation des Eingriffes durch die Feuerwehr dienen, kommt eine Anrechnung als Kompensationsflächen im Rahmen des Ökokontos in Betracht.

2 Standortalternativen

Im Rahmen einer Standortuntersuchung für den Neubau der Feuerwehr Ober-Eschbach wurden insgesamt 6 Standorte durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 – Bevölkerungsschutz untersucht.⁶ Die geprüften Standortalternativen stellen sich wie folgt dar:

- A Standort „Am Sauereck“ an der Ober-Eschbacher Straße
- B Standort „Ober-Eschbacher Straße 118“
- C Standort Massenheimer Weg „Ostring“
- D Standort „Im Atzelnest / Hewlett-Packard-Straße“
- E Standort „Am Römischen Hof“
- F Standort „Norsk-Data-Straße“

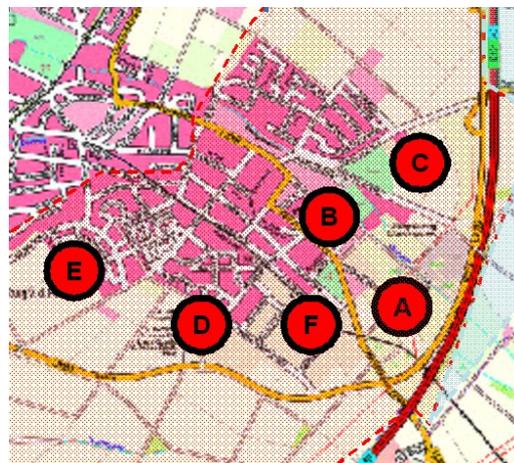


Abbildung 2: Geprüfte Standortalternativen⁷

Maßgebliches Kriterium für die Erfüllung der Standortanforderungen ist die Erreichbarkeit aller Einsatzorte im Zuständigkeitsbereich und hier insbesondere die Einhaltung der sogenannten Regelhilfsfrist nach dem hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz

⁶ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 Bevölkerungsschutz: Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Bad Homburg – Ober-Eschbach; Bad Homburg v.d.Höhe, 01.07.2010.

⁷ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 Bevölkerungsschutz: Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Bad Homburg – Ober-Eschbach; Bad Homburg v.d.Höhe, 01.07.2010.

(HBKG)⁸. Nach § 3 Abs. 2 HBKG ist die Gemeindefeuerwehr so aufzustellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von zehn Minuten nach der Alarmierung wirksame Hilfe einleiten kann. Nach § 4 Abs. 1 der Feuerwehrorganisationsverordnung (FwOVO)⁹ sind Ausnahmen von der Regelhilfsfrist nur aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls zulässig, z. B. abgelegene Einsatzziele, extreme Witterungsverhältnisse oder unvorhersehbare Ereignisse wie Verkehrsstaus oder Sperrungen. Da diese Ausnahmetatbestände in Bezug auf den Aufgabenbereich der Feuerwehr Ober-Eschbach nicht vorliegen, ist die Regelhilfsfrist als zwingende gesetzliche Vorgabe anzusehen, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss eines Standortes führt.

Eintreffzeit am Einsatzort / Regelhilfsfrist

In der Standortprüfung des Fachbereiches 37 wurden die Entfernungen aller Standorte zu repräsentativen Messpunkten im Zuständigkeitsbereich ermittelt. Für jeden Messpunkt wurde eine Rangfolge der Standorte gebildet. Das Ergebnis ist in Abbildung 3 dargestellt. Danach ergibt sich z. B. für den Standort A bei 6 Messpunkten die geringste Entfernung, bei 9 Messpunkten die zweitgeringste Entfernung usw.

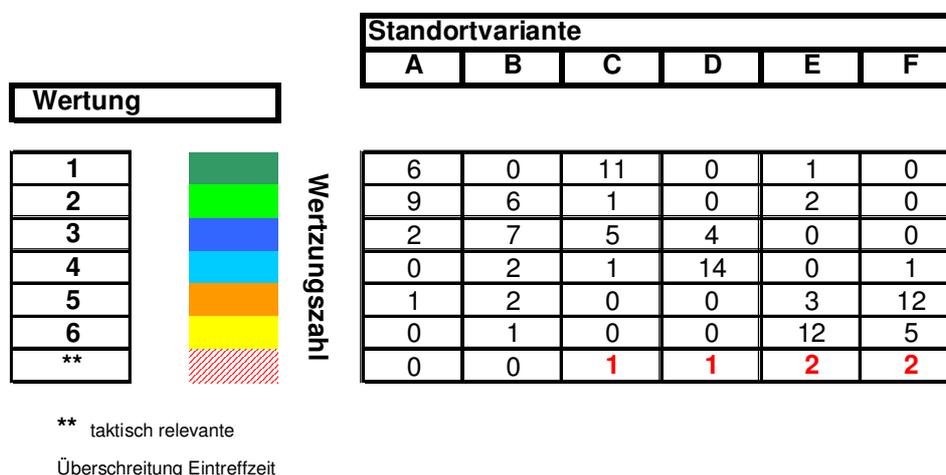


Abbildung 3: Standortbewertung nach Entfernung und Eintreffzeit¹⁰

Entscheidend ist das Kriterium „Einhaltung der Regelhilfsfrist“. Im Ergebnis der Standortprüfung lassen sich von den Standorten C, D, E, und F die Außengrenzen der Zuständigkeitsbereiche auch bei Verwendung von Sonderrechten nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) nicht innerhalb der Regelhilfsfrist anfahren.

Eine Berücksichtigung der Standortvarianten C-F scheidet daher im Hinblick auf die strategische und einsatztaktische Ausrichtung der Feuerwehr Bad Homburg v.d.Höhe aus.

Auf Basis dieser Vorauswahl sind die Standorte A und B im Detail zu analysieren und vergleichend gegenüber zu stellen. Maßgebliche Kriterien sind die funktionalen

⁸ Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) vom 17. Dezember 1998.

⁹ Verordnung über die Organisation, Mindeststärke und Mindestausrüstung der öffentlichen Feuerwehren (Feuerwehr-Organisationsverordnung - FwOVO) vom 10. Oktober 2008 (GVBl. I S. 896)

¹⁰ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 Bevölkerungsschutz: Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Bad Homburg – Ober-Eschbach; Bad Homburg v.d.Höhe, 01.07.2010.

Anforderungen, die sich aus der gesetzlichen Aufgabenerfüllung der Feuerwehr ergeben, die sogenannte einsatztaktische Beurteilung.

Die Standorte A und B liegen beide an der Ober-Eschbacher Straße. Standort A liegt im Bereich des östlichen Ortsausgangs, Standort B liegt ca. 250 m nördlich, in Richtung Ortszentrum. Hinsichtlich der Entfernungen zu den Einsatzorten im Zuständigkeitsbereich und der entsprechenden Eintreffzeiten liegt Standort A etwas günstiger, bei Standort B ergeben sich moderat verlängerte Eintreffzeiten.

An-und Abmarschwege / Zufahrtssituation

Die Standorte unterscheiden sich wesentlich hinsichtlich der verkehrlichen Situation im unmittelbaren Zufahrtsbereich. Standort A liegt an einem geraden und sehr übersichtlichen Streckenabschnitt der Ober-Eschbacher Straße. An das Grundstück grenzt ein ca. 150-200 m langer Streckenabschnitt, der frei von Kreuzungspunkten ist.

Standort B liegt in einer Kurvenlage, im Umfeld befinden sich mehrere Kreuzungen. Hieraus ergibt sich bei Standort B eine komplexe An- und Abfahrtsituation. Die mit zivilen Fahrzeugen anrückenden Einsatzkräfte sind z. T. an den Kreuzungen wartepflichtig. Die Fahrzeugführer der ausrückenden Einsatzfahrzeuge müssen im Einsatzfall in der psychisch besonders belastenden Erstphase eine komplexe Verkehrssituation bewältigen. Die Wahrnehmbarkeit der Einsatzfahrzeuge ist durch die Kurvenlage eingeschränkt. Die Kreuzungen im Umfeld erschweren zudem eine eindeutige Signalisierung der Abmarschwege durch Lichtzeichenanlagen. Insgesamt stellt sich Standort B bezüglich der Zufahrtssituation als problematisch und im Vergleich zu Standort A deutlich ungünstiger dar.

Grundstückssituation und interne Abläufe

Bezüglich der baulichen Möglichkeiten und internen Abläufe stellt sich Standort A erheblich besser dar als Standort B. Am Standort A steht eine ebene und ausreichend große Grundstücksfläche zur Verfügung, die eine flexible Anordnung von Gebäuden, Freiflächen und Zufahrten erlaubt und somit die Optimierung der Abläufe in Einsatzfällen zulässt.

Standort B ist räumlich beengt, grenzt mit der Schmalseite an die Ober-Eschbacher Straße, was die Trennung von an- und abfahrenden Fahrzeugen auf dem Grundstück erschwert. Eine für die Minimierung des Zeitbedarfs erforderliche Schrägaufstellung aller Stellplätze ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Zudem erfordert die Geländesituation nach ersten Entwurfsplanungen eine aufwändige Aufschüttung des Geländes oder eine Anordnung von Stellplätzen in unterschiedlichen Ebenen, so dass die anrückenden Einsatzkräfte den Feuerwehrneubau über eine Außentreppe erreichen müssen, wodurch sich weitere zeitliche Verzögerungen und erhebliche Unfallgefahren ergeben.

Umfeld

Hinsichtlich der Empfindlichkeit der Umgebungsnutzungen stellt sich Standort A ebenfalls günstiger dar. Gegenüberliegend an der Ober-Eschbacher Straße befinden sich Büronutzungen. Nordwestlich und südöstlich befinden sich Einzelgebäude mit Wohnnutzung in Lagen mit gemischter Nutzung. Aufgrund der Flächenausdehnung des Standortes A können zu den wenigen benachbarten Nutzungen ausreichende Abstände eingehalten werden.

Standort B liegt demgegenüber in unmittelbarer Nachbarschaft eines Wohngebietes. Daraus ergeben sich Immissionskonflikte aufgrund der Nutzung des Feuerwehrhauses und seiner Außenbereiche.

Zusammenfassung der Standortanforderungen der Feuerwehr

Die Bewertung der Standorte A und B nach den vorgenannten Kriterien ist in Tabelle 2 zusammenfassend gegenübergestellt.

Tabelle 2: Vergleichende Bewertung der Standorte A und B

Kriterium	Standort A „Am Sauereck“	Standort B „Ober-Eschbacher Straße 118“
Regelhilfsfrist (zwingend)	eingehalten	eingehalten
Entfernung zu den Einsatzorten	günstig (Rang 1)	günstig (Rang 2), moderat verlängerte Eintreffzeiten
An- und Abmarschwege	günstig	ungünstig, Lage im Kreuzungs- und Kurvenbereich
Möglichkeit der Signalisierung	günstig	ungünstig, Lage im Kreuzungsbereich
Flächenbedarf	günstig	ungünstig, geringe Grundstücksfläche und ungünstiger Zuschnitt
Interne Betriebsabläufe	günstig	ungünstig, Topografie erfordert Organisation in 2 Ebenen
Umfeld / Immissionsschutz	günstig	ungünstig unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnbebauung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Standort B aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Zufahrtssituation problematisch ist. Standort B wird daher den hohen Anforderungen an An- und Abmarschwege, störungsfreie Abläufe sowie Unfallverhütung in Einsatzfällen nicht gerecht. Zudem besteht ein höheres Konfliktpotenzial mit den Umfeldnutzungen.

Standort A bietet unter allen genannten Gesichtspunkten günstigste Voraussetzungen und weist auch bezüglich der Eintreffzeiten am Einsatzort etwas bessere Werte auf.

Für den Neubau der Feuerwehr in Ober-Eschbach kommt daher nach dem Anforderungsprofil der Feuerwehr nur Standort A in Betracht.

Umweltbelange

Neben den einsatztaktischen Anforderungen der Feuerwehr sind bei der Standortentscheidung auch Umweltschutzbelange zu berücksichtigen. Gegen den Standort A und für Standort B sprechen u.a. folgende Belange:

- Trinkwasserschutzzone II.
- Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie von landwirtschaftlichen Flächen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
- Wertigkeit von Natur und Landschaft.

Im Hinblick auf die Belange der Trinkwasserschutzzone II waren bereits Vorabstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt. Ergebnis dieser Vorabstimmungen war, dass die Fachbehörde dem Standort A zustimmen kann, wenn die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes überwiegen und eine Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone ausgeschlossen werden kann. Im Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens¹¹

- ist eine unmittelbare Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten,
- kann den Belangen des Trinkwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen werden, wenn diese bei der Planung und Bauausführung adäquat berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen (z.B. flüssigkeitsdichte Ausführung des Gebäudefußbodens und der Freiflächen) konsequent umgesetzt werden.

Das Gutachten bildet die Grundlage für die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung, die seitens der unteren Wasserbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde. Nach Erteilung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung kann unter Berücksichtigung von Hinweisen und Auflagen eine entsprechende Bebauung in der Trinkwasserschutzzone II umgesetzt werden (vgl. Teil A, Kap. 5.6).

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie von landwirtschaftlichen Flächen ist der Standort B aufgrund seiner Lage im Innenbereich grundsätzlich dem Standort A (Plangebiet) vorzuziehen. Aber auch bei Standort A handelt es sich trotz seiner Lage im (planungsrechtlichen) Außenbereich um ein Gebiet, dass durch die baulichen Nutzungen und Verkehrswege in der Umgebung erheblich vorgeprägt ist. Das Gebiet ist im Norden, Westen und Süden von Bebauung und Verkehrswegen umgeben. Im Osten und im Gebiet selbst befinden sich zudem Kleingartennutzungen. Durch die Planung erfolgen eine Arrondierung des bestehenden Stadtrandes sowie eine ansprechende Ortsrandgestaltung.

Die für die Umsetzung des Feuerwehrneubaus erforderlichen Flächen besitzen in Bezug auf Natur und Landschaft überwiegend eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Insbesondere den landwirtschaftlichen Flächen kann aufgrund der Vorbelastung durch die Bewirtschaftung nur eine geringe Wertigkeit zugeordnet werden. Vor diesem Hintergrund wäre eine Platzierung des Feuerwehrneubaus mittig im Plangebiet zu bevorzugen. Hinsichtlich des Schutzguts Boden führt die Planung unabhängig vom Standort innerhalb des Plangebietes zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu Eingriffen. Die Belange des Trinkwasserschutzes sowie der Gestaltung des Ortsrandes sprechen dagegen für die Lage im Norden des Plangebietes.

Durch das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte landschaftsplanerische Konzept kann gegenüber dem bestehenden Zustand eine höhere Wertigkeit der verbleibenden Freiflächen erzielt werden, so dass in der Summe ein Biotopwertüberschuss generiert wird. Die im

¹¹ Dr. Hug Geoconsult GmbH (2010): Magistrat der Stadt Bad Homburg – Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel.

Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen werden langfristig vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

Aufgrund der zwingenden Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes werden die Belange des Trinkwasserschutzes, von Natur und Landschaft sowie der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der Landwirtschaft zurückgestellt, zumal für die Belange jeweils entsprechende Maßnahmen in Betracht kommen, die die Eingriffserheblichkeiten vermeiden, minimieren bzw. ausgleichen.

3 Bestand

Das Plangebiet wird zu ca. 50 % landwirtschaftlich genutzt (Acker). Die südlich und nördlich an die landwirtschaftliche Fläche angrenzenden Bereiche werden als Kleingärten unterschiedlicher Struktur und Nutzungsintensität, z.B. als Obst- oder Freizeitgärten sowie als reine Nutzgärten mit Obst- und Gemüseanbau, genutzt bzw. stellen sich im Zwischenbereich als gehölzfreie Ruderalflächen dar. Im Bereich der Gärten sind neben Zier- und Laubgehölzen mehrere ältere Obstbäume vorhanden.

Eine bauliche Nutzung findet abgesehen von einigen Nebengebäuden, in diesem Fall Lauben im Bereich der Gärten, nicht statt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Westen angrenzende Ober-Eschbacher Straße und über den an diese angebundenen Weg „Am Sauereck“ im Süden sowie eine Anwohnerstraße im Norden des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes weist unterschiedliche Arten der Nutzung auf:

- Im Norden grenzen gemischt genutzte Flächen an; neben zwei Wohngebäuden sind hier Hallenbauten mit gewerblicher Nutzung vorhanden. Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 B – LW „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“, der die Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt.
- Westlich befinden sich angrenzend an die Ober-Eschbacher Straße mehrgeschossige Bürogebäude sowie der Friedhof Ober-Eschbach.
- Im Osten und Südosten grenzen an das Plangebiet als Kleingärten genutzte Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 68 „Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach / Gonzenheim“ als Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18a BauGB festgesetzt sind.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurden der Regionalplan und der Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Der Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) enthält dort neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen. Er trat mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 in Kraft (StAnz. 42/2011).

Der RSP/RegFNP 2010 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dar. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“. Nordwestlich des Plangebietes verläuft eine Produktenleitung (i.d.R. Gas) im Bestand und im Südosten grenzt das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor über den Weg „Am Sauereck“ an.

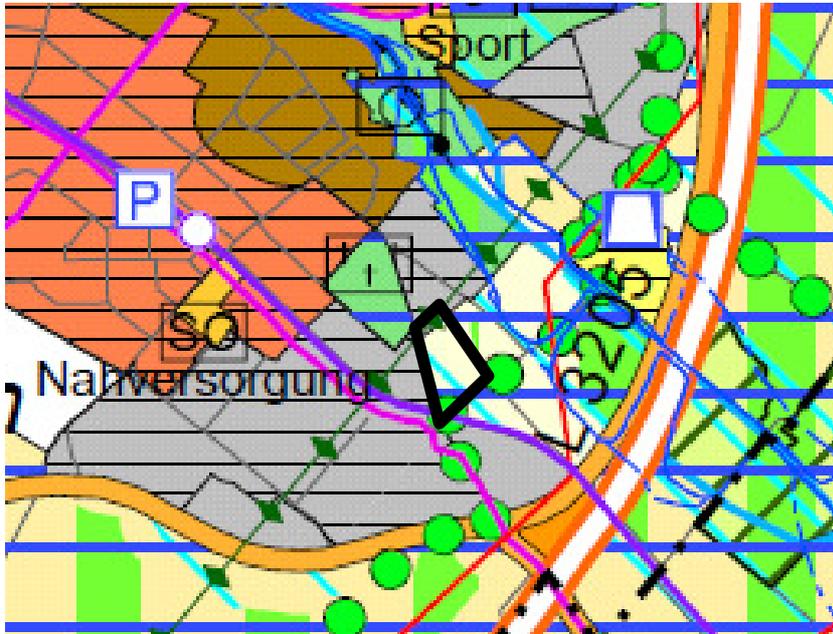


Abbildung 4: RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 129 (schwarz)

Da gemäß dargelegter Standortprüfung keine Alternativstandorte für einen neuen Standort der Feuerwehr Ober-Eschbach in Frage kommen, ist eine Änderung der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 in „Fläche für den Gemeinbedarf“ erforderlich. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wurde von der Stadt Bad Homburg v.d.H. im Dezember 2011 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt. Die Änderung befindet sich seit dem 3. April 2012 in der Offenlegung. Wird der Bebauungsplan Nr. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“ vor Rechtskraft des RPS/RegFNP 2010-Änderungsverfahrens rechtswirksam, wird er der Oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Seitens des Regionalverbandes wurde die Änderung unter der Voraussetzung, dass die erforderliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde hinsichtlich der Lage in der Schutzzone II eines Trinkwasserschutzgebietes erteilt wird, bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch in Aussicht gestellt.¹² Hinsichtlich der Belange des Trinkwasserschutzgebietes kann auf Grundlage des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens von einer Verträglichkeit der Planung mit dem Trinkwasserschutz und dem Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung ausgegangen werden. (vgl. Teil A Kap. 5.6).

¹² Schreiben des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main vom 28.03.2011.

4.2 Bestehende Baurechte

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach und Gonzenheim“.

Der Bebauungsplan Nr. 68 setzt die Flächen im Bereich des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18a BauGB sowie als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB fest.

Die nördliche Zufahrtsstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 B – LW „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“, rechtskräftig seit 1992. Die Flächen werden in diesem als öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie südlich angrenzend als Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt.

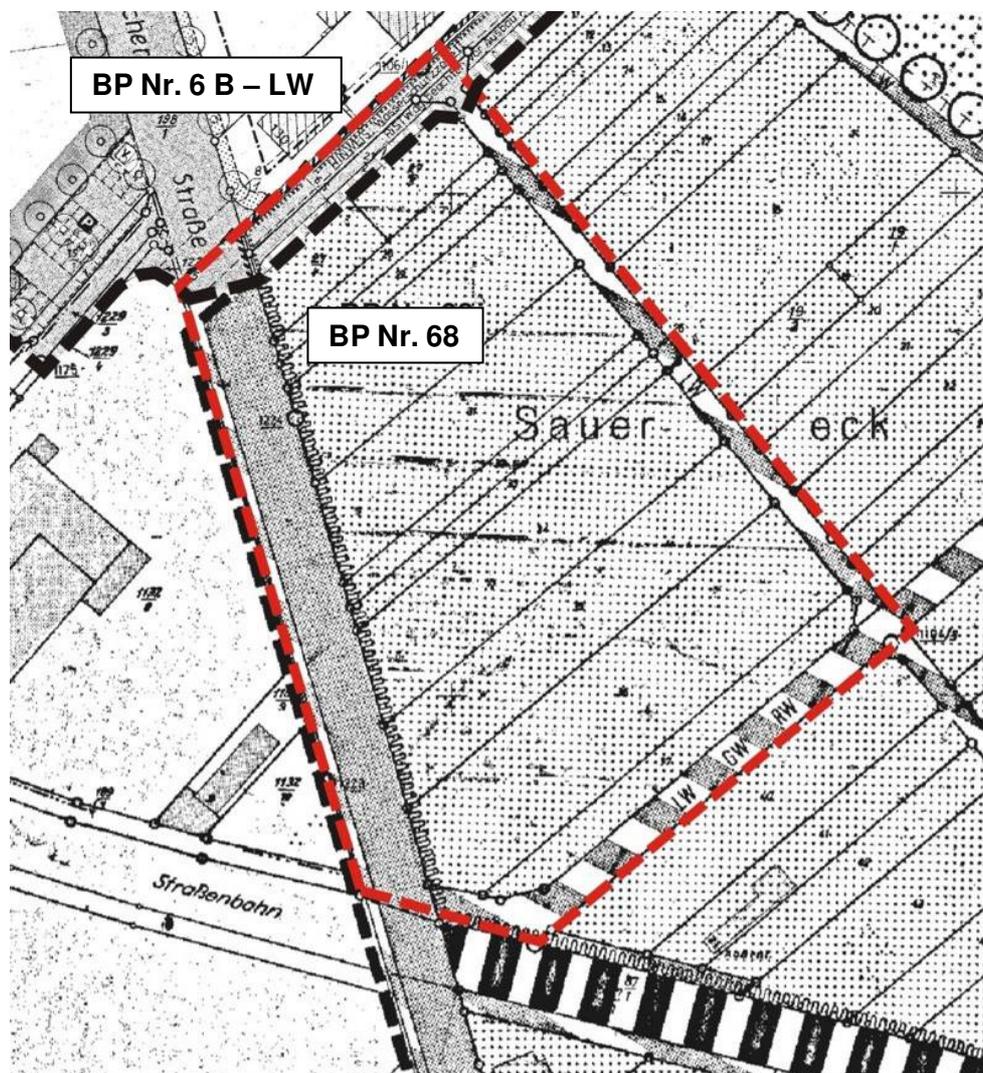


Abbildung 5: Ausschnitt der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 B – LW und Nr. 68, Überlagerung mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 129 (rot)

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Überplanung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 B – LW und Nr. 68.

5 Fachbelange und Fachplanungen

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Ober-Eschbacher Straße erschlossen und an das städtische Straßennetz angebunden.

Im weiteren Verlauf Richtung Süden bindet die Ober-Eschbacher Straße an den Südring bzw. Ostring (L 3205) an. Der Ostring verläuft nahezu parallel zur Bundesautobahn 5. Jenseits der BAB 5 in Richtung Nieder-Eschbach geht die Ober-Eschbacher Straße in die Homburger Landstraße (L 3003) bzw. die Anna-Lindh-Allee über.

Im Süden des Plangebietes schließt der Weg „Am Sauereck“ an die Ober-Eschbacher Straße an. Im Norden des Plangebietes verläuft eine Anwohnerstraße. Beide Straßen dienen der Erschließung der im Plangebiet vorhandenen (Nutz-)Gärten und der landwirtschaftlichen Flächen sowie der umliegenden gewerblich genutzten Flächen und Wohngebäude.

Die geplante Feuerwehreubau wird über eine direkte Grundstückszufahrt an die Ober-Eschbacher Straße angebunden. Um eine ausreichende Sicherheit des Verkehrsablaufes auch im Einsatzfall zu gewährleisten, ist insbesondere ein ausreichender Abstand der Zufahrt zu den Verkehrsknoten südlich und nördlich des Plangebietes erforderlich.

Die südlich, nördlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen bleiben in ihrem Bestand und in ihrer Funktion erhalten.

Um im Einsatzfall ein schnelles Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten zu können, sind gegebenenfalls Lichtsignalanlagen zu installieren. Für die Einrichtung von Lichtsignalanlagen sprechen auch die Belange des Schallimmissionsschutzes, da so die Benutzung des Einsatzhorns bei der Ausfahrt vom Grundstück vermieden werden kann.

Sonstige erhebliche Umbaumaßnahmen an der Ober-Eschbacher Straße sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes unterzubringen und herzustellen. Insgesamt wird von einem Bedarf von 30 Stellplätzen ausgegangen.

5.2 Immissionsschutz

Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung umfassend berücksichtigt (vgl. Teil C, Kap. 1.2.3).

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann von der Ober-Eschbacher Straße bzw. durch Anschluss an das bestehende Netz im rückwärtigen Bereich des Plangebietes erschlossen werden. Damit ist eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Die Entsorgung von anfallendem Schmutzwasser kann über das bestehende Kanalnetz in der Ober-Eschbacher Straße erfolgen. Hier ist ein entsprechender Hauptsammler des Bad Homburger Kanalnetzes vorhanden.

Aufgrund der Verbote des § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung¹³ ist auch das auf den baulich genutzten Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig in die Kanalisation abzuführen. Eine Versickerung ist nicht möglich (vgl. Teil A, Kap. 5.6). Das anfallende Niederschlagswasser ist daher zeitverzögert in den Hauptsammler einzuleiten.

Alle Bestandteile der Grundstücksentwässerungsanlagen (Rohre, Schächte, Formstücke, Abscheideranlagen) müssen nachweislich für den Betrieb in der Trinkwasserschutzzone II geeignet sein (vgl. Teil A, Kap. 5.6).

5.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verdachtsflächen bzw. Altlasten bekannt.

5.5 Landwirtschaft

Teile des Plangebietes (ca. 50 %) werden im Bestand landwirtschaftlich genutzt.

Weitere landwirtschaftliche Flächen befinden sich ca. 600 m nordöstlich des Plangebietes.

Die landwirtschaftlichen Nutzfläche im Plangebiet wurden im Vorfeld des Verfahrens durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe als Vorhabenträger erworben.

Aufgrund der der Allgemeinheit dienenden Funktion des geplanten Feuerwehrstandortes sowie der Größe und der Lage der landwirtschaftlichen Flächen ohne räumliche Anbindung an die in der Umgebung vorhandenen Flächen können die Belange der Landwirtschaft gegenüber dem Planungswillen der Stadt zurückgestellt werden.¹⁴

5.6 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone II (engere Schutzzone) der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen Pflingstborn“ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 09.05.1979.¹⁵

Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Verbote des § 3 der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich entgegen. Verboten ist demnach u.a. die Bebauung der Flächen innerhalb der Schutzzone II.

Im Vorfeld der Planung haben Abstimmungsgespräche am 24.03.2010 und 16.09.2010 mit den Vertretern der zuständigen Behörden und Fachämter stattgefunden, in denen die Zulässigkeit des Vorhabens in der Wasserschutzzone und die hierzu erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Schutzverordnung von den Vorschriften der §§ 3 und 4 („wasserrechtliches Ausnahmeverfahren“) und die daraus ggf. resultierenden Anforderungen erörtert wurden.

Ergebnis der Abstimmungen war, dass aufgrund der Standortuntersuchung ausschließlich dieser Standort für die geplante Nutzung in Frage kommt und daher eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen eines noch einzuleitenden wasserrechtlichen Verfahrens zu beantragen ist. Diese Ausnahmegenehmigung wird Auflagen bzw.

¹³ Verordnung der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis vom 09.05.1979, veröffentlicht im Staatsanzeiger 23/1979, S. 1990

¹⁴ Schreiben des Hochtaunuskreises – Der Kreisausschuss – Steuerungsberatung vom 04.04.2011.

¹⁵ Verordnung der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis vom 09.05.1979, veröffentlicht im Staatsanzeiger 23/1979 S. 1990.

erforderliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers enthalten. Die Auflagen und Maßnahmen leiten sich aus einem im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeiteten hydrogeologischen Gutachten¹⁶ ab, welches die möglichen Risiken des geplanten Vorhabens untersucht sowie erforderliche Schutzmaßnahmen darlegt, die im Zuge der Errichtung des Vorhabens umzusetzen bzw. zu veranlassen sind.

Im Hinblick auf die Belange des Trinkwasserschutzes sind bei der weiteren Planung bzw. im Zuge der späteren Bauausführung u.a. folgende, wesentliche Punkte zu berücksichtigen:

Planung:

- In Anlehnung an die technischen Regeln wassergefährdender Stoffe (TRwS) 781 „Tankstellen für Kraftfahrzeuge“ sind die Freiflächen sowie die Fußböden der Fahrzeughalle für mögliche Leckagen flüssigkeitsdicht auszubilden, um beim Austreten von Kraftstoffen sowie bei der Zwischenlagerung von wassergefährdenden Stoffen einen Eintritt in die Bodenzone und ins Grundwasser zu verhindern.
- Erdverlegte Abwasserleitungen sind flüssigkeitsdicht auszubilden, um das Einsickern von verunreinigtem Abwasser in das Erdreich zu verhindern. Im Zuge der Abnahme sind entsprechende Dichtigkeitsprüfungen durchzuführen, die in regelmäßigen Abständen zu wiederholen sind. Die Anforderungen an neue Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten ergeben sich aus dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142.
- Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
- Eine Schwächung der natürlichen Deckschichten (Lößböden) ist zu vermeiden. Die Leitungsgräben der erdverlegten Leitungen sind mit bindigem Bodenmaterial zu verfüllen.

Bauausführung:

- Die Verwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe während der Bauphase ist nicht zulässig.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt auch bei der Verwendung von Schalöl.
- Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie bei Betankungsvorgängen außerhalb des Geltungsbereiches abzustellen. Ist dies nicht möglich, müssen die Stand- und Tankplätze flüssigkeitsdicht (z.B. durch die Anordnung von Folien) ausgebildet werden.
- Bei auftretenden Schadensfällen sind sofort ausgleichende bzw. schadenshindernde Maßnahmen einzuleiten. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises ist in diesem Falle umgehend zu informieren.
- Durch eine ordnungsgemäße und fachkundige Bauleitung ist zu gewährleisten, dass die anerkannten Regeln der Technik und der Wasserwirtschaft beachtet und die im Bauwesen erforderliche Sorgfalt angewandt wird.

¹⁶ Dr. Hug Geoconsult GmbH (2010): Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – 1. Bericht: Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel.

- Bei Erdbaumaßnahmen dürfen ausschließlich Erdstoffe der Einbauklasse Z 0 nach LAGA-Boden¹⁷ verwendet werden. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung der genannten Empfehlungen und Maßnahmen kann die geplante Maßnahme realisiert werden. Die Empfehlungen und Maßnahmen sind aufzugreifen und in den Prozess des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens aufzunehmen. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung ist von der Stadt Bad Homburg beim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises zu stellen. Die Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt.

5.7 Landschaft und Naturschutz

Für die Flächen des Plangebietes sind in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbands Frankfurt (UVF) vom März 2001 im mittleren Bereich die Realnutzung Acker und für die nördlichen und südlichen Bereiche Streuobstwiesen und Kleingärten / Grabeland angegeben. Als Entwicklungsziele sind zum einen Flächen für die Landwirtschaft und zum anderen Streuobstgebiete dargestellt.

Südlich angrenzend an die Ackerfläche weist der Landschaftsplan eine mittlerweile nicht mehr vorhandene Obstbaumreihe bzw. ein lineares Gehölz aus. Nordöstlich, außerhalb des Untersuchungsgebiets grenzt eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer biotopaufwertenden Maßnahme an.

In der Kartendarstellung des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet am nördlichen Rand eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“ wurde mit der HENatG-Novellierung 2006 sowie mit Inkrafttreten der Natura 2000-Verordnung im Jahr 2008 aufgehoben.

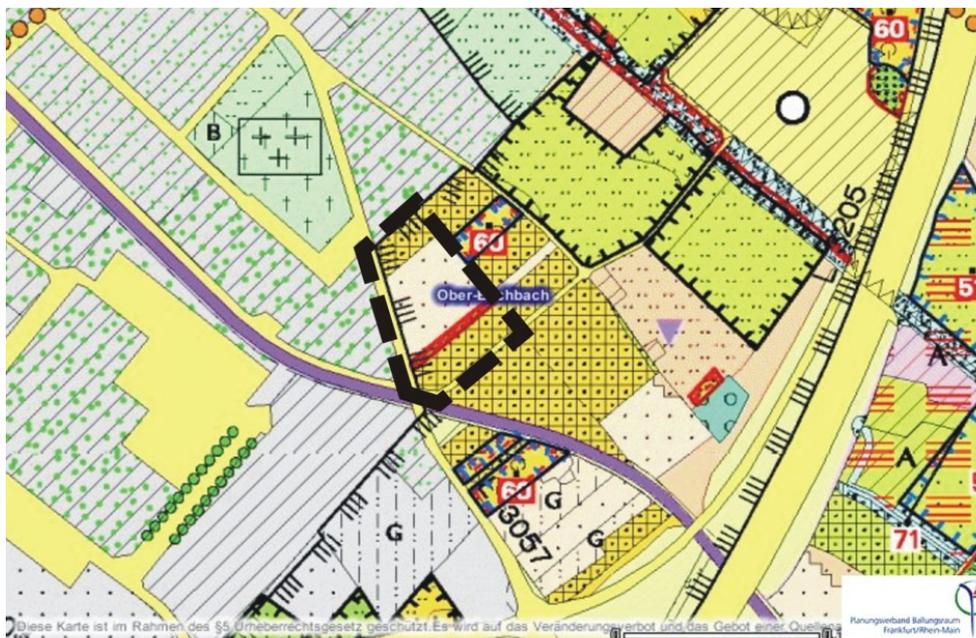


Abbildung 6: Landschaftsplan des UVF

¹⁷ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).

FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete oder Objekte, wie insbesondere auch gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope, sind von der Planung nicht betroffen.

5.8 Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost

Für das Gebiet zwischen Ortslage Ober-Eschbach und Bundesautobahn 5 wurde im Jahr 2002 die Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe am 16.05.2002 beschlossen.

Als Entwicklungsziel für die Flächen, die u.a. den Geltungsbereich des Plangebietes umfassen, wird die Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzungen mit Auflagen zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes (keine Bebauung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, etc.) formuliert. Alternativ wird darin vorgeschlagen, großflächig Streuobstwiesen anzulegen. Die Umsetzung dieser Ziele ist aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch.

Zur Umsetzung der Planung müssen die Ziele der Rahmenplanung für den Geltungsbereich aufgegeben werden. Dies umfasst insbesondere die Ziele der Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzungen. Dieses Nutzungsziel wird von den zuständigen Fachbehörden im Hinblick die festgesetzte Wasserschutzzone ohnehin als nicht vereinbar eingestuft.

6 Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept

Der vorgesehene Feuerwehrneubau soll nach ersten Vorstellungen eine eingeschossige, überhöhte, vierzügige Fahrzeughalle umfassen, die zweiseitig durch einen II-geschossigen Funktionstrakt umschlossen wird. Im Funktionstrakt sollen sich im Erdgeschoss die Verwaltungs-, Büro-, Umkleide-, Lager- sowie Technikräume befinden. Im Obergeschoss sollen die Sozialräume, wie Ruhe-, Mannschafts-, Bereitschafts-, Schulungsräume sowie Küche und Sanitäranlagen untergebracht werden.

Mit zur Anlage des Feuerwehrneubaus gehören weiterhin Freiflächen, wie Vorfahrtsflächen, Übungshof sowie erforderliche Parkplätze.

Ziel der Planung ist eine Beschränkung der zulässigen Überbauung auf ein erforderliches Mindestmaß unter Berücksichtigung einer funktionalen und im Hinblick auf den Ablauf im Einsatzfall effektiven Anordnung, um jederzeit eine ungehinderten Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gewährleisten zu können.

Der geplante Neubau soll möglichst im Norden des Plangebietes mit direkter Zu- / Abfahrt zur Ober-Eschbacher Straße errichtet werden und damit so nah wie möglich an den vorhandenen Siedlungskörper heranrücken. Durch die Anordnung des Neubaus im Norden und der erforderlichen Außenflächen südlich des Baukörpers werden der Parkplatz und der Übungshof von den nördlich bestehenden Wohngebäuden abgeschirmt.

6.1 Grünkonzept

Mit der Realisierung des Feuerwehrneubaus ist zumindest in Teilbereichen eine grundlegende Nutzungs- bzw. Situationsänderung innerhalb des Geltungsbereiches verbunden. Zielsetzung ist es daher, die baulichen Anlagen in die Umgebung / Landschaft und in die Ortsrandgestaltung einzubinden sowie den erforderlichen Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu realisieren..

Im Wesentlichen erfolgt eine räumliche Gliederung des Plangebietes in einen nördlichen bebauten Teil für die Feuerwehr und einen südlichen Teil, festgesetzt als öffentliche Grünfläche für ökologische Ausgleichmaßnahmen. Zur Entwicklung dieser Flächen wurden grünordnerische Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Im Einzelnen können folgende Maßnahmen benannt werden:

- Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche mittels 3 m breiter Pflanzstreifen im Norden und Osten sowie eines 5 m breiten Streifens im Süden (auf vorhandene Leitungstrassen wird mit der Verwendung flachwurzelnder Gehölze reagiert).
- Begrünung von 10 % der Gemeinbedarfsfläche mit Gehölzen sowie Anpflanzung von 16 Bäumen.
- Vorgaben zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten sowie entsprechender Saatgutmischungen aus regionaler Herkunft.
- Vorgabe zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen aufgrund der Ortsrandlage.
- Erhalt und Entwicklung wertgebender Gehölze (v.a. Obstbäume) im Bereich der ehem. südlichen Gärten (Maßnahmenfläche) bei gleichzeitiger Beseitigung baulicher Anlagen und nicht einheimischer bzw. standortfremder Gehölze.
- Ergänzung des südlichen Obstbaumbestandes um 10 weitere Bäume, um die Biotopstruktur dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzung einer Baumreihe mit 11 Bäumen (ggf. pflegeextensives Wildobst) entlang des östlichen landwirtschaftlichen Weges.
- Entwicklung einer artenreichen Buntbrache und regelmäßige Pflege (streifenweises Umpflügen alle 3 Jahre) und Anlage einer der 5 m breiten Abpflanzung vorgesetzten gestuften Gehölzpflanzung mit hoher Randlänge und Krautsaum als Übergang zur Gemeinbedarfsfläche.
- Anlage / Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese wegeparallel entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der für den Feuerwehrneubau benötigte Flächenanteil wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist im vorliegenden Fall eindeutig definiert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Da zum Zeitpunkt der Planung kein abschließendes Bebauungskonzept vorliegt, sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksflächen so gefasst, dass ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die geplante Nutzung ermöglicht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Zulässige Grundfläche

Für das Bauvorhaben wird nach derzeitigem Planungsstand eine Grundfläche für Hauptgebäude, Stellplätze und Zufahrten / Aufstellflächen sowie ggf. Nebenanlagen von bis zu ca. 3.100 qm benötigt. Folgende Flächenansätze wurden zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Zusammenstellung Flächenansätze

Bezeichnung	Flächenansatz
Summe Gebäude	1.000 qm
Stellplätze	750 qm
Übungshof	250 qm
Vorfahrtsflächen	250 qm
sonstige Erschließung	850 qm
Summe Außenflächen	2.100 qm
Summe Gebäude + Außenflächen	3.100 qm

Im Bebauungsplan erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit. Es wird eine maximale Grundfläche von 1.000 qm festgesetzt. Durch die Festsetzung wird die mögliche Versiegelung durch hochbauliche Anlage in ihren Ausmaßen beschränkt und trotzdem ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche um bis zu 2.100 qm durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie von sonstigen privaten Verkehrsflächen überschritten werden darf. Diese Überschreitungsfestsetzung ist erforderlich, um die für die Nutzung einer Feuerwehr unabdingbar erforderlichen Stellplatzflächen, Vorflächen sowie z.B. Flächen für einen Übungshof herstellen zu können.

In der Summe ist damit eine maximale Versiegelung von 3.100 qm innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Um auch eine II-geschossige Bebauung zu ermöglichen und damit den Flächenverbrauch und die Versiegelung zu reduzieren, wird die potentielle Höhenentwicklung über eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Es wird eine Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m festgesetzt. Weiterhin wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen durch haustechnische Anlagen von bis zu 2,0 m als zulässig festgesetzt, um ggf. erforderlichen behördlichen Auflagen, z.B. bzgl. Abluftrohren, entsprechen zu können.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Es ist vorgesehen, die Bebauung möglichst im Norden des Plangebietes anzuordnen und somit eine Einbindung der Bebauung in das Siedlungsgefüge zu erzielen und damit dem Schutz des Landschaftsbildes bzw. der Gestaltung des Stadtrandes Rechnung zu tragen.

Weiterhin kann durch die Anordnung der Bebauung im Norden und der sonstigen Freiflächen im Süden der Gemeinbedarfsfläche insbesondere eine Abschirmung des erforderlichen Stellplatzes von der angrenzenden Bebauung (teils Wohnnutzungen) erreicht werden.

Die Baugrenzen wurden daher unter Beachtung eines ausreichenden Gestaltungsspielraumes im Norden der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

7.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf Grundlage des Bestandes der Ober-Eschbacher Straße sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6B - LW festgesetzt. Auf eine Differenzierung der Flächen in Fahrbahn, Gehwege etc. wird aus Gründen der Flexibilität für eventuell zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Umbaumaßnahmen verzichtet.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ bzw. „Landwirtschaftlicher Weg / Gehweg / Radweg“ werden die im Bestand vorhandenen Wege östlich und südlich im Plangebiet zeichnerisch festgesetzt bzw. die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 übernommen. Die Festsetzung dieser Fläche erfolgt mit dem Ziel, die Wege in ihrem Bestand zu sichern und auch zukünftig zur Erschließung der angrenzenden Flächen bereitstellen zu können.

7.5 Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Realisierung des Feuerwehrneubaus ist zumindest in Teilbereichen eine grundlegende Nutzungs- bzw. Situationsänderung innerhalb des Geltungsbereiches verbunden. Zielsetzung ist es daher, die baulichen Anlagen in die Umgebung / Landschaft und in die Stadtrandgestaltung einzubinden.

Daher werden die verbleibenden Flächen des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ festgesetzt. Die Flächen dienen sowohl der Umsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch dem Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe.

Insbesondere angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um hierdurch eine ausreichende Eingrünung des Feuerwehrneubaus zu der nördlich angrenzenden Bebauung bzw. den östlich angrenzenden Kleingärten und der freien Landschaft sicherzustellen.

Durch die Festsetzung der Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 sollen die Biotopstrukturen nachhaltig verbessert und neue Lebensräume sowohl für Flora als auch für Fauna geschaffen werden. Die Festsetzungen sehen dabei die Anlage einer Buntbrache sowie den Erhalt und die Ergänzung bestehender Obstbaumstrukturen vor.

Da im Süden die Regionalparkroute den Geltungsbereich tangiert, wird innerhalb der Maßnahmenfläche M3 die Anlage eines kleinen Sitz- bzw. Aufenthaltsbereichs (50 qm, „Regionalparkstation“) in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt bzw. zugelassen.

Aufgrund der Größe resultieren hier Positivwirkungen für Natur und Landschaft, die den Ausgleichsbedarf für den geplanten Feuerwehrneubau deutlich übersteigen. Insofern kann dies dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg gutgeschrieben und für andere Vorhaben verwendet werden (vgl. Teil C, Kap. 5).

Weiterhin dienen die vorgesehenen Maßnahmen dem Artenschutz und der Schaffung neuer Nahrungsflächen für pflanzenfressende Vogelarten und der Förderung eines hohen

Insektenreichtums. Damit wird den Empfehlungen des Gutachtens zum Artenschutz gefolgt.¹⁸

7.6 Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB ist erforderlich, um die für das Vorhaben der Feuerwehr erforderlichen Ausgleichmaßnahmen und die Maßnahmen, die in das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe eingebucht werden sollen, eindeutig unterscheiden und zuordnen zu können.

8 Festsetzungen nach Landesrecht

8.1 Festsetzungen nach HBO

8.1.1 Dachform und Dachneigung

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig sind. Durch die Festsetzung wird den hochbaulichen Erfordernissen des Neubaus Rechnung getragen und weiterhin günstige Bedingungen für bspw. eine Dachbegrünung oder die Herstellung von Photovoltaikanlagen geschaffen.

8.1.2 Dachaufbauten

Es wird festgesetzt, dass Dachaufbauten nur zulässig sind, sofern es sich um notwendige haustechnische Anlagen handelt. Sie müssen einheitlich eingehaust sein. Die Festsetzung zur Einhausung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie für Abluft- und Abgasrohre.

Mit der Festsetzung sollen gestalterische Beeinträchtigungen, die sich durch eine Vielzahl von Dachaufbauten ergeben können, verhindert werden.

8.2 Festsetzungen nach HWG

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Schutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sind entsprechend der Verordnung Versickerungsanlagen verboten. Diese Verbote werden durch die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes befolgt.

9 Nachrichtliche Darstellungen

Entsprechend den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Versorgungsträgern erfolgt im Bebauungsplan die nachrichtliche Darstellung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes gelegener Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der jeweils erforderlichen Schutzstreifen. Die Leitungen verlaufen in öffentlichen Flächen. Bei den Darstellungen handelt es sich nicht um eine gesonderte Festsetzung.

¹⁸ Büro Gall (2010): Stadt Bad Homburg v.d.Höhe: Bau der „Feuerwache Ober-Eschbach“ – Artenschutzprüfung und Faunistischer Beitrag zum Umweltbericht; Butzbach.

10 **Planverwirklichung**

10.1 **Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha und befindet sich gänzlich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe als Vorhabenträger des Feuerwehrneubaus.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind aus heutiger Sicht daher nicht erforderlich.

10.2 **Flächenbilanz**

Tabelle 4: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Flächenangaben)¹⁹

Bezeichnung	Flächen [qm]
Geltungsbereich	14.040
Fläche für den Gemeinbedarf	4.900
Öffentliche Grünflächen	5.490
- davon Maßnahmenfläche M1	2.650
- davon Maßnahmenfläche M2	545
- davon Maßnahmenfläche M3	1.470
- davon Fläche zum Anpflanzen P1	415
- davon Fläche zum Anpflanzen P2	405
Öffentliche Verkehrsfläche	2.285
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.365

10.3 **Kosten der Planung**

Mit der Planung entstanden bzw. entstehen der Stadt Bad Homburg Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, dem Grundstückserwerb sowie der Realisierung der baulichen Anlagen sowie der Anlage der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen.

¹⁹ FIRU mbH (2011); Koblenz.

B HINWEISE DER BEHÖRDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurden im Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB keine Belange oder Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan geführt haben.

Bezüglich der Beachtung und des Umgangs mit den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wird auf die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan verwiesen.

C UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

C	Umweltbericht	24
1	Einleitung.....	26
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	26
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	26
1.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	27
1.2.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der europäischen Schutzgebiete	30
1.2.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	30
1.2.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	31
1.2.5	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und sachgerechter Umgang mit Abwässern	31
1.2.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	32
1.2.7	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts.....	32
1.2.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	34
1.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	34
1.2.10	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen	34
1.2.11	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	35
1.3	Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	35
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Ist-Zustand)	37
2.1.1	Schutzgut Boden	37
2.1.2	Schutzgut Wasser	38
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft.....	39
2.1.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	40
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung	43
2.1.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	44
2.1.7	Schutzgut Mensch.....	44
2.1.8	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	45
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	45
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall).....	45
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Prognose-Planfall).....	45
2.3.1	Schutzgut Boden	45
2.3.2	Schutzgut Wasser	47
2.3.3	Schutzgut Klima und Luft.....	49
2.3.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	49
2.3.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung	53
2.3.6	Schutzgut Mensch.....	54
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	57
2.3.8	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	57

2.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	57
3	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	58
4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	59
4.1	Schutzgut Boden.....	60
4.2	Schutzgut Wasser.....	60
4.3	Schutzgut Klima und Luft.....	60
4.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope.....	60
4.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	61
4.6	Schutzgut Mensch.....	61
5	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	61
5.1	Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand.....	61
5.2	Planungsansatz.....	62
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	63
5.4	Teilbilanzierung der ausgleichswirksamen Maßnahmen.....	66
6	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	67
6.1	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	67
6.2	Auswirkungen auf den Mensch durch Geräusche.....	67
7	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	68
7.1	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	68
7.2	Auswirkungen auf den Menschen.....	69
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	69
8.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild und Erholung.....	70
8.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche.....	72
8.3	Kultur- und Sachgüter.....	72
8.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	72

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Jahr 2009 wurde eine sicherheitstechnische und einsatztaktische Untersuchung des bestehenden Feuerwehrhauses der Feuerwehr Ober-Eschbach durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung waren sicherheitstechnische und bauliche Mängel des Gebäudebestandes, so dass die funktionalen Anforderungen an ein modernes Feuerwehrgebäude am bestehenden Standort nicht darstellbar waren. Aufgrund dessen ist ein Neubau erforderlich.

Der Bebauungsplan soll mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines funktionsfähigen Neubaus für die Feuerwehr Ober-Eschbach schaffen.

Die für den Feuerwehrneubau erforderlichen Flächen werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die nicht für die bauliche Maßnahme erforderlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Begrünung und zum Ausgleich herangezogen. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand und wird im Bestand zu ca. 50 % landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche von 1.000 qm zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie von sonstigen privaten Verkehrsflächen um bis zu 2.100 qm überschritten werden darf. Damit ist in der Summe eine Überbauung / Versiegelung von bis zu 3.100 qm möglich.

Um die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 B – LW und Nr. 68 überplant. Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18a BauGB, öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie Flächen für Verkehrsgrün fest.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird geprüft, für welche der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind. Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren festgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden danach gem. § 2 (4) BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

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

Schutzgutübergreifende gesetzliche Grundlagen

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag²⁰ erstellt. Wesentliche Aufgaben des vorliegenden Fachplans sind insbesondere:

- die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft,
- die Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen inkl. deren Eingriffserheblichkeiten,
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierung von Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, zum Orts- und Landschaftsbild, zu Freizeit und Erholung, sowie den damit verbundenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 ff BNatSchG i.V.m. den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1a (3) BauGB);
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten;
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.

²⁰ Götte Landschaftsarchitekten GmbH (2011): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 129 „Neubau Feuerwehrstandort Ober-Eschbach“; Frankfurt/Main.

Boden

- § 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.
- § 3 HAltBodSchG Vorrangige Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen bei Planungsvorhaben der öffentlichen Hand.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

Hinweise auf Altlasten, Altstandorte und Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs oder in seiner direkten Umgebung sind nicht bekannt.²³

Wasser / Grundwasser

- § 54 ff. WHG / § 37 HWG Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.
- § 51 WHG / § 33 HWG Wasserschutzgebiete.
- § 53 WHG / § 35 HWG Heilquellenschutzgebiete.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone II (engere Schutzzone) des mit Verordnung vom 09.05.1979 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.²⁴

Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Verbote des § 3 der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich entgegen. Verboten ist demnach u.a. die Bebauung der Flächen innerhalb der Schutzzone II. Nach § 6 der Verordnung können jedoch Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser Verordnung zugelassen werden. Entsprechende erforderliche Anträge zur Umsetzung der Planung müssen daher im Rahmen der Baugenehmigung gestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein hydrogeologisches Gutachten²⁵ erstellt. Hierin werden die Auswirkungen der Planung durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone II betrachtet und bewertet. Es werden entsprechende Empfehlungen und Maßnahmen benannt, die im Rahmen der hochbaulichen Planungen zu beachten und umzusetzen sind (vgl. Teil C Kap. 5.6).

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen zweier Abstimmungstermine am 24.03.2010 und 16.09.2010 zwischen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und Vertretern der zuständigen Ämter die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bereits in Aussicht gestellt.

²³ Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) sowie Hessenviertel 2009.

²⁴ Staatsanzeiger 23/1979 S. 1990.

²⁵ Dr. Hug Geoconsult (2010): Neubau Feuerwehrhaus Oder-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – 1. Bericht: Hydrogeologische Untersuchung; Oberursel.

Eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Verbote der Schutzgebietsverordnung nicht möglich.

Luft und Klima

VDI 3787, Blatt 5

Umweltmeteorologie - Lokale Kaltluft.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden mögliche Veränderungen der klimatischen Situation, insbesondere aufgrund der Bebauung und der Beseitigung von vorhandenen Vegetationsbeständen betrachtet. Dazu wird auf Grundlage vorhandener Daten die regional- und stadtklimatischen Verhältnisse sowie die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen beschrieben und bewertet.

Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

§ 1 BNatSchG

Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

1.2.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der europäischen Schutzgebiete

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 (6) Nr. 7 c) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

§ 50 BImSchG

Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

16. BImSchV

Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

DIN 18005

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

TA Lärm

Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Lärmvorsorge zu optimieren, den Schutz der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen herzustellen.

Hierzu erfolgte im Rahmen eines Fachgutachtens Geräusche²⁶ die Ermittlung und Bewertung der Lärmeinwirkungen der Planung auf die benachbarten Nutzungen in Anlehnung an die Bewertungsmaßstäbe der DIN 18005 bzw. der TA Lärm. Ermittelt wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen ausgehend von der Feuerwehr insbesondere durch die Abfahrt und Zufahrt der Einsatzfahrzeuge sowie der Pkw-Parkbewegungen der anrückenden Einsatzkräfte.

Auswirkungen von Luftschadstoffen auf den Menschen

Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

1.2.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Zur Feststellung des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern im Plangebiet sowie deren Qualität und Quantität wurde eine vorbereitende Untersuchung²⁷ gemäß § 18 (1) HDSchG (geomagnetische Untersuchung) beauftragt. Diese wurde im November 2010 durchgeführt. Anhand der Ergebnisse können archäologisch relevante Gruben und Grubenkomplexe nicht ausgeschlossen werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aussagen zum Sachgut Boden i. S. von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen unter Teil C Kap. 1.2.10.

1.2.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und sachgerechter Umgang mit Abwässern

Vermeidung von Emissionen (Lärm / Luftschadstoffe / Allg. Klimaschutz)

Die Thematik wird im Zusammenhang mit der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf den Menschen bezüglich Geräusche abschließend behandelt.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Abfallwirtschaftliche Belange sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone II der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ist nach den Verboten der Verordnung eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

²⁶ FIRU GfI mbH (2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 129; Kaiserslautern.

²⁷ Possell & Zickgraf Prospektionen GbR (2010): Archäologisch-geophysikalische Prospektion B-Plan Nr. 129, Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck – Abschlussbericht; Marburg.

Alle im Plangebiet anfallenden Abwässer (Niederschlags- / Schmutzwasser) müssen daher sachgerecht abgeleitet werden (vgl. Teil C, Kap. 1.2.1).

1.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 (6) Nr. 7f BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 EEG²⁸/§ 1 EEWärmeG²⁹ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen des Bauvorhabens vereinbar ist.

1.2.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts

Die Inhalte der Landschaftsplanung werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt (vgl. Teil C, Kap. 1.2.1).

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes sind als Realnutzung für den nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes Streuobstwiesen und Kleingärten / Grabeland angegeben.

Die Entwicklungsziele markieren die Gartenflächen als Streuobstgebiet, wodurch besondere Formen der Pflege und Bewirtschaftung sicherzustellen sind.

In der Mitte des Plangebietes wird als tatsächliche Nutzung Acker angegeben, das Entwicklungsziel ist „Fläche für die Landwirtschaft“. Südlich angrenzend an die Ackerfläche weist der Landschaftsplan eine mittlerweile nicht mehr vorhandene Obstbaumreihe bzw. ein lineares Gehölz aus. Westlich, außerhalb des Untersuchungsgebiets grenzt eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer biotopaufwertenden Maßnahme an.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Das Plangebiet wird im RPS/RegFNP 2010 als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt. Des Weiteren liegt das gesamte Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nordwestlich im Bereich der Zufahrtsstraße grenzt eine bestehende, „sonstige Produktenleitung, i. d. R. Gas“ an. Im Südosten über den Weg „Am Sauereck“ verläuft das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor.

Da die Planung von den Vorgaben des RegFNP abweicht, wird eine Änderung des RegFNP erforderlich. Die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens wurde seitens des Planungsverbandes in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass die erforderliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde hinsichtlich der Lage in der Schutzzone II eines Trinkwasserschutzgebietes erteilt wird.³⁰

²⁸ Erneuerbare-Energien-Gesetz

²⁹ Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz

³⁰ Schreiben des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main vom 28.03.2011.

Hinsichtlich der Belange des Trinkwasserschutzgebietes kann auf Grundlage des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens von einer Verträglichkeit der Planung mit dem Trinkwasserschutz und dem Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung ausgegangen werden.

Ein entsprechendes Änderungsverfahren wurde seitens der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe beim Planungsverband beantragt. Die Änderung befindet sich seit dem 3. April 2012 in der Offenlegung. Die Beschlussfassung wird für Herbst 2012 erwartet.

Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach und Gonzenheim“ (Rechtskraft: 30.10.1990). Die überwiegenden Flächen sind entsprechend des Ziels der Sicherung der dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 9 (1) 18a BauGB festgesetzt. Die Ober-Eschbacher Straße ist als Straßenverkehrsfläche und die südlich und östlich gelegenen Wege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die nördliche Zufahrtsstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6B-LW „Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen“ (Rechtskraft: 03.12.1992). Die Straßenparzelle ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Südlich angrenzende Flächen sind als Verkehrsgrün festgesetzt.

In der vorliegenden Planung sind die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 6 B – LW als Voreingriffszustand im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen (vgl. Teil C Kap. 1.2.7).

Lärminderungsplanung

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe verfügt über einen Schallimmissionsplan, der im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertung entsprechend berücksichtigt wird.

Luftreinhalteplan

Die Angaben des Luftreinhalteplanes Ballungsraum Rhein-Main³¹ werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft berücksichtigt.

Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost

Für das Gebiet zwischen Ortslage Ober-Eschbach und BAB 5 wurde 2002 die Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg beschlossen (Beschluss vom 16.5.2002). Als Entwicklungsziel für die Flächen, die u. a. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 umfassen, wird die Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung mit Auflagen zum Schutz der Trinkwasserschutzzone II (z.B. keine Bebauung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) formuliert. Alternativ wird darin vorgeschlagen, großflächig Streuobstwiesen anzulegen. Die Umsetzung dieser Ziele ist aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch. Dies umfasst

³¹ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2005): Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main; Wiesbaden.

1.2.11 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 13 ff BNatSchG Vermeidung, Minimierung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Hess. Kompensationsverordnung Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV).

Nach den einschlägigen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 19 BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsprinzip) bzw. zu minimieren (Minimierungsprinzip). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Demzufolge müssen im Zuge der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan die von potentiellen (d.h. planungsrechtlich zulässigen) Vorhaben ausgehenden Umwelteinwirkungen analysiert und bewertet, mögliche Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung aufgezeigt und evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Bezüglich der Bewertung des Voreingriffszustands ist gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall sind als Voreingriffszustand die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 6 B – LW zu berücksichtigen (vgl. Teil C Kap. 1.2.7).

Ergänzend zur schutzgutbezogenen und vorrangig verbal-deskriptiven Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung erfolgt eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung (KV).³²

1.3 Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Tabelle 5: Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	verbal-deskriptive schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung auf Grundlage vorhandener Daten und Unterlagen (keine Primärdatenerhebung). Auswertung vorliegender Gutachten zum Artenschutz, ergänzende Bestands-erkundung, Relevanzprüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände des BNatSchG. Biotoptypenbilanzierung. Bilanzierung nach KV.

³² Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 642).

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1 (6) Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Ermittlung der Geräuscheinwirkungen nach TA Lärm.
§ 1 (6) Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Berücksichtigung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen i.R. von § 1a (2) BauGB. Archäologisch-geophysikalische Prospektion gemäß § 18 HDSchG.
§ 1 (6) Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigung gemäß Nr. 7 c). Belange durch die Planung weitergehend nicht berührt.
§ 1 (6) Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	verbal-argumentative Bewertung.
§ 1 (6) Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Berücksichtigung der Landschaftsplanung gemäß Nr. 7 a). Berücksichtigung der Lärminderungsplanung gemäß Nr. 7 c).
§ 1 (6) Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1 (6) Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	erforderlichenfalls im Ergebnis der Einzelprüfungen.
§ 1a (2)	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	verbal-argumentative Bewertung gemäß Nr. 7 a).
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	schutzgutbezogene Betrachtung gemäß Nr. 7 a). Bilanzierung nach KV auf Grundlage der vorhandenen/zulässigen Eingriffe.

2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Ist-Zustand)

2.1.1 Schutzgut Boden

Aktuelle Flächennutzung

Die aktuelle Flächennutzung beschreibt den Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt einer Bestandserhebung im Mai 2011.

Das Plangebiet unterliegt nahezu zur Hälfte im zentralen Bereich der landwirtschaftlichen Ackernutzung. Die nord- / nordwestlichen und süd- / südöstlichen Bereiche werden geprägt von wohnungsfernen Gärten unterschiedlicher Struktur und Nutzungsintensität wie Obst-, Freizeitgärten und reine Nutzgärten mit Obst- und Gemüseanbau. Die baulichen Anlagen im Bereich der Gärten werden derzeit sukzessive zurückgebaut.

Zudem befinden sich neben Zier- und Laubgehölzen mehrere ältere Obstbäume in den Gärten. Im Norden und Süden angrenzend an die Ackerfläche befinden sich gehölzfreie Ruderalflächen und im äußersten Nordwesten eine Gartenbrache.

Tabelle 6: Flächenbilanz aktuelle Flächennutzung im Mai 2011 (ca. Angaben, gerundet)

Nutzungs- / Biotoptyp	Flächen [qm]	Anteil [%]
Acker	5.780	41
gärtnerische Anlage	2.385	17
Ruderalflur	1.175	8
Straßenverkehrsfläche	1.875	13
Sukzessionsfläche / Gartenbrache mit Gehölzen	590	4
Bewachsener Feldweg	550	4
Hecken- / Gebüschpflanzungen	520	4
Säume, Wegeränder	1.030	7
Überbaute Fläche	100	1
Heckenpflanzungen (Nadelgehölze)	35	<1
Summe	14.040	100

Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des Rhein-Main-Tieflands und liegt in der zur Haupteinheit Main-Taunusvorland (235) zählenden Untereinheit Nordöstliches Main-Taunus-Vorland (235.1). Auf verbreiteten Lössböden haben in dieser naturräumlichen Einheit früher weit verbreitete thermophile Buchenwälder einem ertragreichen Acker- und Obstbau Platz gemacht.³³

³³ Klausung, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit Karte 1:200.000 - Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft Nr.67; Wiesbaden.

Relief und Geomorphologie

Das Gelände besitzt im Südwesten eine Höhe von ca. 140 m ü. NN und fällt schwach in Richtung Nordosten zum Eschbach hin ab.

Geologie und Boden

Bei dem geologischen Ausgangssubstrat handelt es sich großflächig um quartäre Deckschichten aus Löß, die oberflächlich entkalkt und verlehmt sind. Als Bodeneinheit ist die aus dem Ausgangsgestein Löß entstandene Parabraunerde zu nennen. Die Bodenart ist schwach lehmiger Schluff bis toniger Lehm.³⁴

Das Plangebiet wird zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt. Das Ertragspotenzial ist sehr hoch.³⁵ Gemäß der Standortkarte von Hessen³⁶ handelt es sich entsprechend um sog. A1-Standorte mit sehr hohem Ertragspotenzial, die vorrangig für Ackernutzung geeignet sind. Die Böden besitzen damit eine hohe Ertragsleistung, eine mittlere Filter- und Pufferkapazität sowie hohe Produktions- und Regelungsfunktionen. Eine besondere Archivfunktion ist nicht gegeben, es sind auch keine seltenen Böden vorhanden.³⁷

Hinweise auf Altlasten, Altstandorte und Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes oder in seiner direkten Umgebung sind nicht bekannt.³⁸ Eine bergbauliche Nutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt.

Zusammenfassend ist insbesondere im Bereich der Ackerflächen von einer hohen Bedeutung des Bodens als Produktionsstandort auszugehen. Insgesamt ist den Böden eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt zuzuordnen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Fließgewässer

Fließgewässer kommen im Plangebiet keine vor. Das Plangebiet gehört großflächig zum natürlichen Einzugsbereich des nordöstlich in ca. 200 m Entfernung verlaufenden Eschbachs, der den Oberflächenabfluss der Nidda zuführt.³⁹

Grundwasser

Nach der Grundwasserflurabstandkarte der Stadt Bad Homburg ist das Plangebiet mit einem Grundwasserflurabstand von 15,0 m als grundwasserferner Standort anzusehen.⁴⁰ Bei den

³⁴ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG): Bodenvierer Hessen 2009 sowie Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Deutscher Wetterdienst (2006): Umweltatlas Hessen; Wiesbaden.

³⁵ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG): Bodenvierer Hessen 2009 sowie Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Deutscher Wetterdienst (2006): Umweltatlas Hessen; Wiesbaden.

³⁶ Hessisches Ministerium für Landesentwicklung (1979): Standortkarte von Hessen; Wiesbaden.

³⁷ Umlandverband Frankfurt - UVF (2000): Digitaler Umweltvorsorgeatlas, Geologische Karte, Strukturgeologische Übersicht, Bodenkarte, Gesamtwertung des Bodens, Klimafunktionskarte Planung; Frankfurt am Main.

³⁸ Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG): Altlasten sowie Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG): Bodenvierer Hessen 2009

³⁹ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) (2006): Bodenvierer Hessen 2009, WRRL-Viewer, Gewässerübersicht; Wiesbaden.

durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen vor Ort wurden im südlichen und westlichen Plangebiet allerdings Grundwasserstände zwischen 4,0 und 5,2 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt. Nach Aussage des Gutachters ist jedoch bei der vorliegenden hydrogeologischen Situation generell mit erheblichen jahreszeitlich- und witterungsbedingten Schwankungen der Wasserspiegellagen zu rechnen.⁴¹

Im Rahmen von Feldarbeiten und Bohrungen (durchgeführt im Jahr 2010) wurde festgestellt, dass das Grundwasser in den quartären Kiesen und Schottern ansteht bzw. innerhalb dieser Schichten zirkuliert. Diese Schichten werden von Lößböen überlagert, in denen erwartungsgemäß keine Grund- bzw. Schichtwasserführung angetroffen wurden. Die vorhandenen Lößböden besitzen nur eine geringe Durchlässigkeit und bilden eine „hydraulische Barriere“ für versickerndes Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser.⁴²

Wasserkreislauf

Der natürliche Wasserkreislauf innerhalb des Plangebietes ist großflächig ungestört. Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser inkl. Grundwasserneubildung können im Rahmen der natürlichen Regelmechanismen stattfinden, auch wenn die Grundwasserneubildungsrate gering ist. Allerdings sind Belastungen des versickernden Wassers aufgrund intensiver Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen mit Pflanzenschutz- und Düngemittelintrag nicht auszuschließen. Aufgrund der günstigen Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und des großen Flurabstandes sind jedoch Belastungen des Grundwassers eher unwahrscheinlich.

Die Bedeutung des Wasserhaushalts im Plangebiet ist aufgrund der weitgehend ungestörten hydrologischen Funktionen sowie der Lage im Wasserschutzgebiet sehr hoch. Vor diesem Hintergrund sowie der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes wurde ein hydrogeologisches Gutachten⁴³ erarbeitet, dessen Ergebnisse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Bad Homburg v.d.Höhe weist folgende Klimadaten auf:

- Jahresdurchschnittstemperatur: 9,0 – 9,5 °C
- Durchschnittlicher Jahresniederschlag: 650 – 700 mm
- Hauptwindrichtung: Südwesten
- mittlere jährliche Windgeschwindigkeit: ca. 2,0 – 3,0 m/s

Im Landesvergleich zählen die klimatischen Verhältnisse im Südosten von Bad Homburg v.d.Höhe zu den wärmsten und niederschlagärmsten in Hessen.

⁴⁰ HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH (2008): Grundwassermonitoring-System / Hydrogeologisches Modell Bad Homburg v.d.Höhe –Flurabstandskarte für das Stadtgebiet Bad Homburg; Gießen.

⁴¹ Dr. Hug Geoconsult GmbH (2010): Magistrat der Stadt Bad Homburg – Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel.

⁴² Dr. Hug Geoconsult GmbH (2010): Magistrat der Stadt Bad Homburg – Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel.

⁴³ Dr. Hug Geoconsult GmbH (2010): Magistrat der Stadt Bad Homburg – Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel.

Lokalklimatisch betrachtet besitzt das Plangebiet eine mäßige bis geringe Oberflächenstrahlungstemperatur sowie eine mittlere Abkühlung. Die Ackerfläche sowie die Kleingärten weisen dementsprechend die Eigenschaften eines Freilandklimatops auf, wobei im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung ein Übergang zu einem Stadtrand-Klimatop anzunehmen ist. Die typischen Funktionen der Freiflächen wie extremer Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen sind daher eher abgemildert. Die eigentlich intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion von Ackerflächen ist geringer. Beeinflusst werden die Winde und Kaltluftströmungen entlang der Bebauung in Ortsrandlage.

Dem Untersuchungsgebiet kommt eine hohe Bedeutung als Ausgleichsraum für die Kaltluftproduktion zu. Die lufthygienische Situation wird durch die NO₂-Immissionen durch die Autobahn geprägt. Die Ober-Eschbacher Straße weist eine mittlere lufthygienische Belastung durch den Verkehr auf.⁴⁴

Als übergeordnete Dokumentation der Belastungssituation inkl. Ursachenanalyse und Maßnahmenplan hinsichtlich der Belastungen durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub (angegeben als PM10 - Feinstaub aus Partikeln kleiner 10 nm Durchmesser) im Rhein-Main-Gebiet liegt der Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main vor.⁴⁵ Aktuelle Werte für Bad Homburg enthält der Umweltatlas Hessen.⁴⁶

Bedingt durch die großräumige Lage im Ballungsraum Rhein-Main sowie durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen ist das Plangebiet lufthygienischen Vorbelastungen ausgesetzt.

Die mittlere jährliche Stickstoffdioxid-Konzentration im Raum Bad Homburg lag 2007 laut der Darstellung im Umweltatlas Hessen zwischen 26-32 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration lag 2007 zwischen 24-28 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten insbesondere bei Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) sind deshalb nicht zu erwarten.

Insgesamt besitzt das Plangebiet sowie das umliegende Offenland keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft, allerdings mit der Funktion als Ausgleichsraum für die Kaltluftproduktion geht eine höhere Wertigkeit für das Schutzgut Klima einher.

Darüber hinaus werden spezielle Untersuchungen nicht für erforderlich gehalten.

2.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Die Biotoptypenkartierung einschließlich der Erfassung der prägenden Pflanzenarten wurde im Rahmen der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan im August 2010 und Mai 2011 durchgeführt. Bezüglich der Fauna erfolgten separate Erhebungen.

⁴⁴ Umlandverband Frankfurt - UVF (Hrsg.) (2000): Digitaler Umweltvorsorgeatlas, Geologische Karte, Strukturgeologische Übersicht, Bodenkarte, Gesamtwertung des Bodens, Klimafunktionskarte Planung; Frankfurt am Main.

⁴⁵ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2005): Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main; Wiesbaden.

⁴⁶ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Deutscher Wetterdienst (2006): Umweltatlas Hessen, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; Wiesbaden.

Potenziell natürliche Vegetation

Potenziell natürliche Vegetation auf den Lößböden des Plangebietes ist der Perlgras-Buchenwald mit Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) als Hauptbaumarten. Demgegenüber weicht die reale Vegetation, bedingt durch die landwirtschaftliche Bodennutzung und die anthropogenen Einflüsse im Bereich der Gärten, wesentlich davon ab.

Biotoptypen / Biotope

Ackerflächen

Etwa die Hälfte des Gebiets wird von intensiv genutzten Ackerflächen (in 2010 vollständig Getreide) geprägt. Damit stellen über die Hälfte des Geltungsbereiches einen hochgradig durch die menschliche Nutzung geprägten Lebensraum dar. Als Folge der Bewirtschaftung herrschen extreme Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen, die eine starke Selektion bzw. Einschränkung der Artenvielfalt bedingen.

Wohnungsferne Gärten mit Hecken- und Gehölzpflanzungen sowie alten Obstbäumen

Einen weiteren größeren Anteil des Geltungsbereiches nehmen die wohnungsfernen Gärten in Anspruch. Hierbei handelt es sich um Gärten unterschiedlicher Nutzungsstrukturen und -intensitäten. Im äußersten Norden und Süden sind zwei kleinere, schmale Obst- und Gemüsegärten vorhanden. Daran schließen eingezäunte Freizeit- bzw. Obstgärten mit größeren Rasen- und Wiesenflächen sowie zahlreichen älteren Obstbäumen (teilweise auch im Zusammenbruch befindlichen bzw. bereits abgängig), Ziergehölzpflanzungen, Laub- und Nadelbäumen, Koniferen sowie kleineren befestigten Flächen und Gartenlauben an. Die beiden größeren Gärten entlang des Weges „Am Sauereck“ sind mit einer Weißdornhecke vollständig eingefasst. Den gehölzgeprägten Gartenbereichen mit Ziergehölzen bzw. Koniferen (Thuja und Fichte) ist keine besondere ökologische Wertigkeit zuzuordnen.

Für die Biotopstruktur und Lebensraumfunktion sind insbesondere die obstbaumgeprägten Bereiche der Gärten von Bedeutung. Aufgrund des Alters und des teilweise abgängigen bzw. vereinzelt auch abgestorbenen Zustands der Bäume bieten diese Nisthöhlen, Rückzugsmöglichkeiten und Nahrungsgrundlage für zahlreiche Tierarten.

Ruderalflur

Entlang des Weges Am Sauereck sowie angrenzend an die Ackerfläche befinden sich Ruderalflächen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und immer wieder sporadisch durchgeführter Pflegemaßnahmen kann die Fläche aber keine besondere Biotopreife entwickeln. Trotzdem besitzen die Flächen eine gewisse Lebensraumfunktion und Bedeutung als Rückzugsraum vor dem Hintergrund der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung.

Sukzessionsfläche, Gartenbrache mit Gehölzen

Im äußersten Nordwesten, Ecke Ober-Eschbacher Straße und Zufahrtsstraße befindet sich eine große Gartenbrache mit älteren Obstbäumen (überwiegend Apfel), Gehölzen wie Kirschen, Hartriegel und Haseln sowie großflächigem Brombeeraufwuchs und einer Koniferenreihe gegenüber der Ober-Eschbacher Straße. Aufgrund der relativ ungestörten Entwicklung besitzt die Fläche zumindest eine mittlere Wertigkeit als Lebensraum.

Feldrain / Wegrain und bewachsene Feldwege

Als lineare Strukturen sind entlang der Wege und der Ober-Eschbacher Straße schmale Säume sowie bei geringerer Oberflächenbefestigung auch bewachsene Feldwege vorhanden. Sie bestehen meist aus Arten der Trittrasengesellschaften. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um in Siedlungsrandbereichen bzw. in der Kulturlandschaft häufige bzw. spontan immer wieder auftretende Arten.

Flora

Aufgrund der gegebenen Nutzungsstruktur und der Standortverhältnisse ist ein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten unwahrscheinlich. Auszuschließen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die vorhandenen Pflanzenbestände weisen je nach Biotop- bzw. Nutzungstypen eine recht unterschiedliche Artenzusammensetzung auf, die sich abhängig von den Nutzungsformen bzw. Biotopstrukturen wie folgt differenzieren lässt:

- Ackerflächen: Arten der Hackfruchtwildkräuter und kurzlebiger Ruderalfluren
- Gärten und Raine sowie bewachsener Feldweg: Arten der Trittrasen und Arten kurzlebiger ruderaler Standorte
- Gartenbrache: Arten hochwüchsiger Ruderalfluren und nitrophiler Säume, Vorwaldgesellschaften bzw. Brombeergebüsche

Im Plangebiet sind v.a. Bestände anzutreffen, die vermehrt auf regelmäßig bewirtschafteten Flächen wie z.B. den Ackerflächen und Kleingärten wachsen. Hier treten verstärkt Kulturfolger bzw. sog. Ubiquisten wie z.B. das Einjährige Rispengras (*Poa annua*) oder die Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) auf, die üblicherweise an stark anthropogen überformte und häufig beeinträchtigte Standorte wie z.B. Rohböden oder zumindest temporär vegetationsfreie Standorte gebunden sind.

Hinweise auf Besonderheiten, wie vor allem rückläufige, gefährdete sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Pflanzenarten, liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Biotop- bzw. Nutzungsstrukturen ist deren Auftreten bei gleichbleibender Flächennutzung zumindest auch mittelfristig sehr unwahrscheinlich.

Zusammengefasst ist die Bedeutung der Flora für den Naturhaushalt als gering einzuschätzen. Derartige Bestände treten im Naturraum Main-Taunusvorland häufig auf und stellen auch in den vorherrschenden Artenkombinationen keine Besonderheit dar.

Fauna

Die Beschreibung und Bewertung der Fauna erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bestandes sowie einem vorliegenden Gutachten⁴⁷ zu streng geschützten Arten (Artenschutzprüfung). Untersuchungsgegenstand sind Sommervögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken.

Insgesamt wurden 27 Vogelarten im Rahmen der Begehungen festgestellt. Davon wurden 8 als sicher und 12 als wahrscheinlich im Gebiet brütende Vogelarten eingestuft. 7 Arten

⁴⁷ Büro Gall (2010): Stadt Bad Homburg v.d.Höhe: Bau der „Feuerwache Ober-Eschbach“ – Artenschutzprüfung und Faunistischer Beitrag zum Umweltbericht; Butzbach.

kamen als Gastvogelarten vor. Es handelt sich um eine typische Artenzusammensetzung der Siedlungen und deren Randbereiche. Eine Ausnahme war die Dohle, die in dem westlich angrenzenden Bürogebäude mit mehreren Paaren brütet. Anspruchsvollere Offenlandarten - wie Feldlerche oder Rebhuhn - oder Arten der Hecken und Gehölze - wie Gartenrotschwanz oder Grünspecht - wurden nicht angetroffen, wobei das Untersuchungsgebiet zudem keinen potenziellen Lebensraum darstellt. Wertgebende Arten waren im Grunde als Brutvögel nicht anzutreffen. Insgesamt kommen im Plangebiet 7 Arten mit einem ungünstigen- unzureichenden Erhaltungszustand vor. Für 19 Arten ist der Erhaltungszustand günstig zu bewerten.

Bei den Fledermäusen konnten mittels Detektor und Horchbox nur drei Arten (Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus) differenziert werden. Die Zwergfledermaus wurde in hoher Dichte und Frequenz im Untersuchungsgebiet festgestellt. Beim Großen Abendsegler und der Rauhaufledermaus wurden meist männliche Tiere u.a. beim Überflug zu Nahrungsgebieten nachgewiesen. Die Quartiersuche brachte keine Hinweise auf vorhandene Quartiere innerhalb des Untersuchungsgebietes. Insofern kommt den Arten nur der Status als Nahrungsgäste zu.

Die Haselmaus oder andere Bilche wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen der Art kann mangels geeigneter Biotopstrukturen zudem ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien beobachtet. Zwar sind geeignete Strukturen und Bedingungen wie vorhandenen Straßenböschungen mit offenen Bereichen und die Nähe zum Gleiskörper gegeben, die Lebensräume für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) darstellen können. Nachweise dieser Art liegen jedoch nicht vor.

Insgesamt konnten 12 Falterarten nachgewiesen werden. Die geringe Anzahl der Nachweise spiegelt das weitgehende Fehlen von entsprechenden Lebensraumstrukturen und des Nahrungsangebots wieder. Lediglich von der Brache im Südosten geht eine gewisse Attraktivität auf Falter aus, zumal hier insbesondere mit der Ackerkratzdistel im Sommer eine von vielen Faltern geschätzte Nektarquelle vorkam. Besonderheiten fehlen und mit dem Gemeinen Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) wurde lediglich eine Art der Vorwarnstufe der Roten Liste Hessens nachgewiesen.

Die Erhebungen zeigen, dass bis auf die europäischen Vogelarten, die hier ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben, sowie die nachgewiesenen Fledermäuse besonders und streng geschützte Tierarten im Untersuchungsgebiet fehlen.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird von Gärten unterschiedlicher Nutzungsstrukturen im Norden und Süden sowie einer zusammenhängenden Ackerfläche im zentralen Bereich geprägt. Grundsätzlich ist das Plangebiet verhältnismäßig kleinflächig gegliedert und relativ strukturreich, jedoch ist das Erscheinungsbild in seiner Eigenart und Schönheit von keiner besonderen Bedeutung.

Vorbelastungen in der unmittelbaren Umgebung bestehen durch die benachbarte Bebauung, die vielbefahrene Ober-Eschbacher Straße sowie die oberirdisch verlaufende Bahnlinie der U 2.

Grundsätzlich ist dem Plangebiet im Übergangsbereich zur offenen Landschaft aufgrund der Lage an der angrenzenden Ober-Eschbacher Straße sowie den größeren Gewerbebauten eine höhere Bedeutung für die Stadtrandgestaltung beizumessen. Derzeit ist jedoch bedingt durch die ackerbauliche Bewirtschaftung kaum eine Abschirmung der Straße und gegenüberliegenden Gewerbebauten und damit in diesem Bereich auch keine ansprechende Gestaltung des Stadtrandes vorhanden.

Die Flurstücke im Plangebiet besitzen nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion. Die Kleingärtendiensten der Privatnutzung durch den Eigentümer oder Pächter.

Besonders bedeutsam hingegen ist für Erholungssuchende der Weg „Am Sauereck“, der Bestandteil der Regionalpark-Hauptroute und der Fahrrad-Rundroute der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ist. Der Weg „Am Sauereck“ stellt die direkte Verbindung zwischen der Ortslage Ober-Eschbach und dem Außenbereich dar und führt zudem in südlicher Richtung zur Regionalparkstation „Taubengraben“.

Daneben dienen die Zufahrtsstraße im Nordwesten und untergeordnet auch der bewachsene Feldweg als wichtige fußläufige Verbindung in den Außenbereich. Somit kommt dem Geltungsbereich eine gewisse landschaftliche Kulissenfunktion zu.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Osten von Bad Homburg v.d.Höhe in der Vergangenheit mehrere Bodendenkmale nachgewiesen wurden, wurde im November 2010 eine archäologisch-geophysikalische Prospektion⁴⁸ im Plangebiet durchgeführt. Anhand der Ergebnisse können archäologisch relevante Gruben und Grubenkomplexe nicht ausgeschlossen werden.

Als Sachgut sind die landwirtschaftlichen Produktionsflächen zu nennen. Es handelt sich hierbei um sogenannte 1A-Standorte mit einem sehr hohen Ertragspotenzial, das vorrangig für Ackernutzung geeignet ist. Die Böden besitzen damit eine hohe Ertragsleistung.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen. Diese sind teilweise in rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Bad Homburg als Gewerbegebiete festgesetzt. In den Gewerbegebieten befinden sich u. a. Wohngebäude entlang der Ober-Eschbacher Straße und der Pflingstbornstraße, die als Betriebswohnen zu deklarieren sind. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Bürogebäude, welches dem bebauten Innenbereich zuzuordnen ist.

Im Ist-Zustand befinden sich im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen. Weiterhin gehen im Ist-Bestand vom Plangebiet keine nennenswerten Geräuscheinwirkungen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nördlich und westlich des Plangebietes aus.

Auf das Plangebiet und die Umgebung wirken im Ist-Zustand Verkehrslärmimmissionen von der Ober-Eschbacher Straße ein.

⁴⁸ Possell & Zickgraf Prospektionen GbR (2010): Archäologisch-geophysikalische Prospektion B-Plan Nr. 129, Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck – Abschlussbericht; Marburg.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine Energieversorgung des Plangebietes ist zurzeit nicht bzw. nur untergeordnet erforderlich. Das Plangebiet kann von der Ober-Eschbacher Straße mit Strom und Gas versorgt werden.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Ist-Zustand sind keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogen ermittelten Gegebenheiten hinaus bekannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im Prognose-Nullfall ist von einem gegenüber dem Ist-Zustand im Wesentlichen unveränderten Umweltzustand auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben und die Flächen in ihrem Bestand weiterhin bewirtschaftet und genutzt werden.

Wesentliche Änderungen der heute bestehenden Situation bzw. des ökologischen Zustandes des Plangebietes wären bei Nichtdurchführung der Planung nicht anzunehmen.

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

2.3.1 Schutzgut Boden

Gemäß § 3 (2) HAItBodSchG ist die öffentliche Hand aufgrund ihrer Vorbildfunktion verpflichtet „vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.“ Diese Prüfung fand im Rahmen der Standortfindung umfassend statt. Dabei wurden sechs Standorte geprüft, wobei vier Alternativstandorte aufgrund funktionaler und einsatztaktischer Gründe direkt verworfen wurden. Ein weiterer, näher im Stadtgebiet gelegener Standort (Ober-Eschbacher Straße 118) schied bei detaillierter Prüfung aufgrund verlängerter Eintreffzeiten und einer ungünstigeren Erschließungssituation ebenso aus, so dass nur noch dieser in Stadtrandlage gelegene Standort für die Planung in Frage kommt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zulässigen Grundfläche und zu Verkehrsflächen führen gegenüber dem derzeitigen Bestand zu einer möglichen zusätzlichen Neuversiegelung bzw. Befestigung von ca. 4.880 qm bislang unbebauter bzw. überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie Brachflächen, womit die entsprechenden Bodenfunktionen zumindest im bislang unversiegelten Teilbereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche entsprechend beeinträchtigt werden.

Damit ist nach Umsetzung der Planung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von einer möglichen Versiegelung von ca. 6.155 qm im Maximalfall auszugehen. Davon beansprucht die überbaute Fläche einschl. Zuwegungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 3.100 qm. Die Straßenverkehrsflächen einschließlich Fuß-/Radweg

(Ober-Eschbacher Straße) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlichen Weg / Geh-/Radweg („Am Sauereck“) bzw. landwirtschaftlicher Weg (im Nordosten) umfassen maximal ca. 3.655 qm. Dies entspricht der bereits heute planungsrechtlich gesicherten potenziellen maximalen Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen (vgl. B-Plan Nr. 6 B – LW und B-Plan Nr. 68, vgl. Kapitel A4.2 und C 1.1).

Die real vorliegende Versiegelung beträgt derzeit ca. 1875 qm und wird v.a. durch die Ober-Eschbacher Straße und die nördlich gelegene Zufahrtsstraße sowie den Weg „Am Sauereck“ bestimmt.

Für die Berechnung der Neuversiegelung im Vergleich zur Bestandssituation werden im Planfall alle möglichen überbaubaren und potenziell versiegelbaren Flächen zu Grunde gelegt. Inbegriffen sind hierbei, neben den geplanten Gebäuden und Außenanlagen der Gemeinbedarfsfläche, die gesamte Ober-Eschbacher Straße, der Weg „Am Sauereck“, der landwirtschaftliche Feldweg im Osten sowie die nördliche Zufahrtsstraße. Die besagten Wege- und Verkehrsflächen sind heute bereits vorhanden, wobei eine Erweiterung und Ausdehnung gemäß Planung – wie sie durchaus auch gemäß den derzeit gültigen Bebauungsplänen bereits planungsrechtlich möglich wäre – allerdings nicht anzunehmen ist.

Ursächlich aus dem Bebauungsplan bzw. dem eigentlichen Vorhaben des Feuerwehrneubaus mit Erschließungs- und Hofflächen (Gemeinbedarfsfläche) resultiert eine zusätzliche Überbauung / Versiegelung von insgesamt 3.100 qm.

Durch die Baumaßnahmen werden die entsprechenden Bodenfunktionen zumindest im bislang unversiegelten Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche entsprechend beeinträchtigt. Damit ist ein unmittelbarer und unvermeidbarer dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und landwirtschaftlicher Ertragsfläche verbunden. Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag wirken sich direkt auch in größerer Tiefe als Veränderungen der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des natürlichen Bodenaufbaus aus. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Regelungsfunktion, natürliche Ertragsfunktion sowie Lebensraumfunktion).

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entstehen Belastungen und Beeinträchtigungen des Bodens durch:

- Überbauung und Versiegelung.
- Bodenverdichtung.
- Veränderung der Bodenstruktur (Horizontdurchmischung).
- Verlust natürlich gewachsener Böden.
- Verlust von Filter- und Pufferleistungen und.
- mögliche Stoffeinträge.

Mit der Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 1.000 qm und der Festlegung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Erschließungsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf weitere 2.100 qm wird die Bodenversiegelung und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme von heute unversiegelten, natürlich gewachsenen

Böden soweit wie möglich begrenzt. Durch die bestehende Anbindungsmöglichkeit an die Ober-Eschbacher Straße als leistungsfähige äußere Erschließung, bedarf es hier nur vergleichsweise geringer Ausbaumaßnahmen bzw. es kann auf bereits vorhandene Verkehrsflächen zurückgegriffen werden. Insofern ergibt sich ein vergleichsweise reduzierter verkehrstechnischer Erschließungsaufwand, der aus der notwendigen Anbindung der Gemeinbedarfsfläche an die Ober-Eschbacher Straße resultiert (Ein- und Ausfahrt).

Insgesamt sind die auf der Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen baubedingten Eingriffe in den Boden kaum ausgleichbar und erheblich, da der natürlich gewachsene Boden mit seinen Funktionen praktisch vollständig verloren geht. Im Bereich der verbleibenden Grundstücksfreiflächen und Gehölzflächen findet kein nennenswerter Eingriff statt.

Eine Aufwertung für das Schutzgut Boden findet auf dem heute ackerbaulich bewirtschafteten Teil der Maßnahmenflächen statt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird zukünftig eingestellt, wodurch negative Einflüsse auf den Boden und seine Funktionen durch Stoffeinträge (Düngung und Pflanzenschutzmittel) und einen ständigen Umbruch nicht mehr stattfinden.

Seltene oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind nicht betroffen, vielmehr handelt es sich bei den vorhandenen Parabraunerden aus Löß um in Bad Homburg typische und verhältnismäßig häufige Bodentypen.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Die mögliche zusätzliche Neuversiegelung in der Gemeinbedarfsfläche von ca. 3.100 qm führt zu einer weitgehenden Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes im Bereich der geplanten Gebäude und der versiegelten Außenanlage der Gemeinbedarfsfläche sowie einer ggf. notwendigen geringfügigen Erweiterung der Ober-Eschbacher Straße um den Ein- und Ausfahrtsbereich. Zudem ist eine Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich von versiegelten und überbauten Flächen aufgrund der Verbote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes (Zone II, engere Schutzzone) nicht möglich, weshalb die Außenflächen des Feuerwehrgeländes vergleichbar mit der einer „weißen Wanne“ ausgebildet werden müssen. Daher wird die Oberfläche der Gemeinbedarfsfläche, ausgenommen der Grundstücksfrei- und Gehölzflächen, großflächig abgedichtet, wodurch die Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden wird. Unter Berücksichtigung der in der hydrogeologischen Untersuchung⁴⁹ gegebenen Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung können die Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung eingehalten und Schädigungen des Grund- und Trinkwassers ausgeschlossen werden.

Aufgrund der speziellen Schutzmaßnahmen ist allerdings mit einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge und damit der Abflussspitzen sowie eine verminderte Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergibt sich aus dem Planung voraussichtlich keine relevante Veränderung der bestehenden Entwässerungssituation.

⁴⁹ Dr. Hug Geoconsult GmbH (2010): Magistrat der Stadt Bad Homburg – Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel.

Insgesamt führen die geplanten baulichen Entwicklungen im Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Wasser zu einer Beeinträchtigung der derzeitigen, weitgehend unbelasteten Situation. Diese resultieren vornehmlich aus der Überbauung bzw. Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und den damit verbundenen negativen Folgen für die Regelmechanismen im Wasserhaushalt.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind bei Einhaltung entsprechender Schutzmaßnahmen gemäß dem hydrogeologischen Gutachten und den Abstimmungen mit der Wasserbehörde nicht zu erwarten. Die Schutzmaßnahmen werden u.a. wie folgt definiert:

- Verzicht auf eine Unterkellerung des Feuerwehrneubaus.
- In Anlehnung an die technischen Regeln wassergefährdender Stoffe (TRwS) 781 „Tankstellen für Kraftfahrzeuge“ sind die Freiflächen sowie die Fußböden der Fahrzeughalle für mögliche Leckagen flüssigkeitsdicht auszubilden, um beim Austreten von Kraftstoffen sowie bei der Zwischenlagerung von wassergefährdenden Stoffen einen Eintritt in die Bodenzone und ins Grundwasser zu verhindern.
- Flüssigkeitsdichte Ausbildung der Hof-/Parkplatzflächen und Zufahrten einschl. Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Kanalisation.
- Flüssigkeitsdichtes Ausbilden erdverlegter Abwasserleitungen entsprechend den Anforderungen des ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142.
- Verfüllen erdverlegter Leitungsgräben mit bindigem Bodenmaterial.
- Keine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser.
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Bau- und Betriebsstoffen während der Bauphase.
- Vermeidung des Eindringens von grundwassergefährdenden Stoffen und Schalöl in den Untergrund.
- Abstellen und Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen außerhalb des Geltungsbereichs bzw. Ausbildung von flüssigkeitsdichten Plätzen zum Betanken und Abstellen o.g. Fahrzeuge im Projektgebiet.
- Im Schadensfall sofortiges Einleiten ausgleichender und schadenshindernder Maßnahmen und Benachrichtigung der zuständigen Behörde.
- Gewährleistung einer fachkundigen und ordnungsgemäßen Bauleitung.
- Ausschließliche Verwendung von Erdstoffen der Einbauklasse Z0 nach LAGA-Boden. Die Verwendung von Recyclingmaterial ist nicht zulässig.

Bereits im Bestand sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bodenschichtenfolgen (mehreren Meter mächtigen Überdeckung der wasserführenden Kiese durch die quartären Lößschichten) im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen günstige hydrogeologische Verhältnisse vorhanden, da die Lößböden durch ihre geringe Durchlässigkeit eine Barriere für versickerndes Niederschlags- und Oberflächenwasser darstellen. Ebenso ist unter Berücksichtigung des bestehenden Grundwasserniveaus sowie der Tatsache, dass das vorhandene Geländeniveau voraussichtlich zumindest in Teilbereichen angehoben werden wird und der nur oberflächennahen Baumaßnahmen (nichtunterkellerte Bauweise), eine unmittelbare Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Bezogen auf das Klima ergeben sich Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation, wobei zunächst Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen des vorhandenen Freiflächenklimatops zu nennen sind. Dies wird bedingt durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Flächenversiegelung. Hierbei kommt insbesondere der Verlust von ca. 3.100 qm des Freiflächenklimatops im Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Übergang zum Stadtrand-Klimatops (Ackerfläche und Gartenbrache) zum Tragen bzw. es bildet sich stattdessen auf der geplanten Gemeinbedarfsfläche ein Stadtrand-Klimatop aus, mit verstärkter Aufheizung am Tage und damit deutlicher Einschränkung der nächtlichen Abkühlung.

Da mit der Umsetzung des Feuerwehrstützpunktes der Siedlungsrand weiter in den Außenbereich verlagert wird, gehen kaltluftproduktive Flächen verloren. Durch die räumliche Lage und die im Norden, Westen und Südwesten bereits vorhandene Bebauung ist eine wesentliche Beeinflussung der Winde und Kaltluftströmungen nicht zu erwarten.

Den Eingriffen gegenüber stehen klimawirksame Begrünungsmaßnahmen, wie die Entwicklung öffentlicher Grünflächen mit vorgegebenen Gehölzanteilen sowie die Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus bleibt der Eingriff praktisch auf die Gemeinbedarfsfläche begrenzt, die an den Geltungsbereich im Osten und Südosten angrenzenden kaltluftproduzierenden Freiflächen bleiben erhalten und können weiterhin positive klimatische Funktionen erfüllen.

Hinsichtlich der thermischen Auswirkungen wird die Umsetzung der Planung zu einer Verringerung der Vegetationsfläche und zu einer Erhöhung des Anteils überbauter oder befestigter Oberflächen führen. Damit wird hier die Menge der wärmeabstrahlenden Oberflächen erhöht. Aufgrund der eher geringen Vorhabensgröße und den Begrünungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen der Lufttemperaturzunahme über befestigten Oberflächen auf den eigentlichen Vorhabensbereich beschränkt bleiben. Im Bereich der direkt nächstgelegenen Bebauung dürfte die Temperaturerhöhung an windschwachen Sommertagen kaum spürbar sein. Im weiter entfernten Siedlungsbereich sowie im angrenzenden Außenbereich sind bei Vorhabensumsetzung keine relevanten thermischen Auswirkungen anzunehmen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation ergibt sich keine besondere Vorhabenrelevanz. Mit der Planung wird die räumliche Umsiedlung einer bereits bestehenden Nutzung vorbereitet, so dass keine quantitativen Verschiebungen der Bestandssituation anzunehmen sind. Durch den Neubau und dem damit einhergehenden Einsatz neuer Haus- und Gebäudetechnik ist vielmehr mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen (reduzierter Energieverbrauch und Schadstoffausstoß der Heizungsanlage).

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Biotope

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung bislang unverbauter und unversiegelter Fläche innerhalb des

Plangebietes zulässig. Damit ist insbesondere in der nördlichen Hälfte der geplanten Gemeinbedarfsfläche von einem weitgehenden Verlust der heute vorhandenen Biotopstrukturen und der damit verbundenen Funktionen im Naturhaushalt auszugehen.

Von der geplanten Baumaßnahme sind ein Teilbereich der Ackerfläche, eine größere Gartenbrache und ein mittlerweile abgeräumter wohnungsferner Garten betroffen. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden wird die Gemeinbedarfsfläche soweit wie möglich an den bestehenden Ortsrand herangerückt. Damit wird zwar der Verlust der Sukzessionsfläche mit einem mittleren Ausgangswert zugunsten einer Bündelung baulicher Anlagen anstelle einer vom Ortsrand abgesetzten Insellage in Kauf genommen. Damit kann aber zugleich eine zusammenhängende und damit höherwertige Maßnahmenfläche geschaffen werden. Der Eingriff in die Ackerfläche ist für die Lebensraumsituation im Geltungsbereich und dessen Umfeld sowie unter Berücksichtigung des hier festgestellten Arteninventars von untergeordneter Bedeutung.

Insgesamt können die Eingriffe in die Biotopstruktur als gering bezeichnet werden, weil die im Norden entfallenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzen und zudem bereits Störungen aufgrund der Ortsrandlage, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zur stark befahrenen Straße unterliegen.

Da die Ober-Eschbacher Straße als vorhandene Erschließung zukünftig zur Andienung der Feuerwehr genutzt werden kann und nur geringfügig für Zu- und Ausfahrten erweitert werden muss, ist in diesem Zusammenhang von keinem zusätzlichen Eingriff in bedeutsame Biotopstrukturen auszugehen. Darüber hinausgehende Versiegelungsmaßnahmen im Bereich von Verkehrsflächen sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da sämtliche Wegeverbindungen (nördliche Zufahrtsstraße, Weg „Am Sauereck“ und landwirtschaftlicher Weg im Osten) bereits vorhanden sind und kein zusätzlicher Ausbau vorgesehen ist.

Außerdem werden mit den vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie der Eingrünung im Übergang zum Außenbereich neue Lebensräume geschaffen, die sich in die Kulturlandschaft einfügen und die Biotopstrukturen im Umfeld ergänzen. Dementsprechend stehen den Eingriffen umfangreiche Eingrünungen und Biotopentwicklungsmaßnahmen gegenüber, die zu einer deutlichen Aufwertung der Lebensraumstruktur und deren Vielfalt im Geltungsbereich und dessen Umfeld führen:

- Eingrünung im Norden, Osten und Süden angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche (Gehölzanpflanzung P1 und P2).
- Aufgabe der Ackernutzung und Schaffung einer Buntbrache mit einem gestuften Saum im Übergang zwischen Gemeinbedarfsfläche und Maßnahmenfläche (Maßnahmenfläche M1).
- Anpflanzung einer Baumreihe entlang des östlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges sowie Anlage einer extensiven Wiesenfläche (Maßnahmenflächen M2).
- Entwicklung und Anlage extensiver Wiesenflächen mit Erhalt und Ergänzung der alten Obstbäume entlang des Weges „Am Sauereck“ (Maßnahmenfläche M3).
- Begrünung der verbleibenden Grundstücksfreifläche und Anlage von Gehölzflächen auf 10 % der Gemeinbedarfsfläche.

Mit den Begrünungs- und Biotopentwicklungsmaßnahmen entstehen geeignete Lebensräume für die bereits im Gebiet vorhandenen Arten sowie für weitere Tier- und

Pflanzenarten. Dementsprechend gleichen die geplanten Maßnahmen die Eingriffe nicht nur aus, sondern werten den Geltungsbereich aufgrund des verhältnismäßig geringen Ausgangswertes zukünftig sogar auf.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die quantitativen Verschiebungen im Biotopgefüge.

Tabelle 7: mögliche Flächeninanspruchnahme betroffener Biotoptypen und Zugewinn neuer Biotopstrukturen (ca. Angaben, gerundet)

Biotoptyp	Fläche (Bestand Mai 2011) [qm]	Flächenverlust [qm]	Erhaltung/Neuanlage [qm]
Ackerfläche	5.780	5.780	0
Gärtnerische Anlage	2.385	475	1.310
Ruderalflur	1.175	1.175	0
Straßenverkehrsfläche / Wegefläche	1.875	0	3.655*
Bewachsener Feldweg	550	550	0
Sukzessionsfläche / Gartenbrache mit Gehölzen	590	590	0
Hecken- / Gebüschpflanzung	520	310	210
Säume / Wegränder	1.030	0	0
Gebäudefläche ohne Dachbegrünung	100	0	1.000
Versiegelte Fläche (Gemeinbedarfsfläche)	0	0	2.100
Heckenpflanzung (standortfremd, Nadelgehölze)	35	0	0
Gehölzanzpflanzungen	0	0	1.575
Extensive Wiese	0	0	1.750
Regionalparkstation	0	0	50
Krautsaum	0	0	135
Buntbrache	0	0	2.255

* Mit der Flächenangabe zur Erhaltung/Neuanlage von Straßenverkehrsflächen/Wegeflächen wurde die Differenz zwischen heutiger Bestandssituation und dem per Festsetzungen definierten maximalen Planfall ermittelt. Die besagten Wege- und Verkehrsflächen sind heute bereits vorhanden, wobei die Ausbaubreite und -grad der Wege und Straßen weitaus geringer ist, als die gemäß gültigem Bebauungsplan (planungsrechtlicher Voreingriffszustand) mögliche Versiegelung. Hieraus resultiert gegenüber der Bestandssituation ein weitaus größerer Anteil der Neuversiegelung, Eine tatsächliche Erweiterung und Ausdehnung, wie sie sowohl nach altem als auch neuem Planungsrecht möglich wäre, ist allerdings nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind typisch für das Rhein-Main-Gebiet bzw. den Hochtaunuskreis und sehr weit verbreitet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet seltene oder gefährdete Strukturen vorkommen, bzw. dass seltene oder bedrohte Arten in ihrem populationsrelevanten Erhaltungszustand gefährdet werden.

Im Rahmen der Projektrealisierung sind die möglichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt differenziert zu betrachten. Für die großräumige also überregionale oder nationale Artenvielfalt ist der Vorhabensbereich ohne besondere Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt). Für die Tierarten und auch für die Flora

im Plangebiet gilt, dass mit der Projektumsetzung kein Verlust eines für das Gebiet spezifischen oder einmaligen Artenbestands oder Lebensraums einhergeht.

Flora

Die vorgesehenen Baumaßnahmen führen in einem Teilbereich des Plangebietes zu einem Verlust der heute vorhandenen Nutzungsformen bzw. Biotopstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf den floristischen Artenbestand. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Gemeinbedarfsfläche, wobei mit dem Verlust von Vegetationsstandorten von einer Reduzierung und einem Wandel des Artenbestandes der Flora im Bereich der künftig überbauten und versiegelten Flächen auszugehen ist. Ein Teilbereich der künftigen Eingriffsfläche ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits sehr homogen und weist eine sehr geringe Vielfalt auf. Daher sind die Auswirkungen auf die Flora der Ackerflächen eher gering. Im Bereich der nördlichen Gartenbrache ist die Eingriffsintensität vergleichsweise höher.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche fallen dementsprechend die Arten der heute vorhandenen Biotopstrukturen zugunsten anderer, an die neuen Nutzungsformen angepasster Arten aus. Mit dem Verlust seltener oder gefährdeter Arten ist hierbei jedoch nicht zu rechnen. Zukünftig sind im Umfeld des Plangebietes noch in ausreichendem Maße ähnliche Nutzungs- bzw. Biotoptypen vorhanden, so dass der Bestand der Arten in der Gemarkung insgesamt nicht gefährdet ist.

Positivwirkungen für die Flora und deren Artenvielfalt sind zukünftig im Bereich der Maßnahmenflächen zu erwarten. Die vorhandenen Gärten im Südosten werden zurückgebaut und die verbleibende Ackerfläche stillgelegt bzw. als Buntbrache entwickelt. In Verbindung mit den randlich vorgesehenen Wiesenflächen und durch die besonderen Pflegemaßnahmen kann eine zukünftig die Ausbildung eines größeren Artenreichtums unterstellt werden, wobei sich mittelfristig auch höherwertige Arten ansiedeln können.

Die Eingriffsintensität für die Flora ist insgesamt als gering einzustufen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Auswirkungen auf die Flora zu erwarten sind, die jedoch aufgrund der bestehenden, überwiegend großflächigen intensiven Nutzung und der damit einhergehenden geringen Artenvielfalt von relativ geringer Eingriffsintensität sind. Die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst (Gehölzanpflanzungen und begrünte Grundstücksfreiflächen) wirken in diesem Zusammenhang eingriffsmindernd, die im Süden vorgesehenen Biotopentwicklungsmaßnahmen sind ausgleichswirksam und übersteigen den mit der Planänderung verbundenen Bedarf deutlich. Somit werden mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche für die Flora Positivwirkungen und eine deutliche Aufwertung der relativ artenarmen Flächen erzielt.

Fauna

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus der Artenschutzprüfung und dem faunistischen Gutachten⁵⁰ zusammengefasst.

⁵⁰ Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie (2010): Stadt Bad Homburg v.d.H. - Bebauungsplan Nr. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“ Artenschutzprüfung und Faunistischer Beitrag zum Umweltbericht; Butzbach.

Die Eingriffsintensität bzgl. der Fauna ist ähnlich zu beurteilen wie bei der Flora. Auch hier ist grundsätzlich eine Verschiebung des Artenspektrums im Bereich der Bauflächen zu erwarten, wobei nur auf den überbauten und versiegelten Flächen des Plangebietes von einem Lebensraumverlust für die vorkommenden Tierarten auszugehen ist. Relevante baubedingte Barriere- oder Zerschneidungswirkungen kommen für die Vögel und Fledermäuse nicht in Betracht. Da sich die geplanten Bauflächen an die bestehenden Siedlungsflächen anschließen, ist auch keine Isolation von Individuen anderer Artengruppen zu befürchten (Gall, 2010). In Abhängigkeit zur Mobilität einzelner Arten kann es im Eingriffsbereich zu Abwanderungen in benachbarte und ähnlich strukturierte Gebiete bzw. die neu anzulegende Maßnahmenflächen kommen.

Im Gegenzug sind auf allen übrigen Flächen - ausgenommen der Verkehrsflächen - Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, die zu einer Entwicklung strukturreicher Lebensräume beitragen. Mit den festgesetzten Maßnahmen werden Nahrungsflächen für pflanzenfressende Vogelarten geschaffen und dabei zugleich ein hoher Insektenreichtum (Blütenreichtum) gefördert. Durch umfangreiche Gehölz- und Baumanpflanzungen sowie der Erhaltung von vorhandenen Hecken und älteren Obstbäumen werden Rückzugs- und Fortpflanzungsstätten neugeschaffen bzw. aufgewertet und dauerhaft erhalten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass relevante Beeinträchtigungen in Bezug auf § 44 BNatSchG verbleiben. Gemäß Prüfung sind für zwei Arten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Mit einer Bauzeitenregelung für Rodungsmaßnahmen und der Erhaltung markanter Bäume im südöstlich gelegenen Plangebiet werden Störungen von 2 Vogelarten (Girlitz und Stieglitz) vermieden. CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Function) müssen jedoch nicht durchgeführt werden. Ein Befreiungserfordernis besteht ebenfalls nicht.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Tierwelt im Untersuchungsgebiet von einer geringen Bedeutung, da zwar Lebensräume verloren gehen, aber für die vorkommenden Arten strukturreiche Ersatzlebensräume im Plangebiet entwickelt werden und vergleichbare Strukturen im Umfeld erhalten bleiben.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Grundsätzlich bewirkt die Realisierung des Projekts eine Ausdehnung des derzeitigen Ortsrandes in den Außenbereich. Um eine angemessene und verträgliche Einbindung des Projekts in die landschaftliche Grundsituation zu erzielen, bedarf es insofern umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen, die auch zukünftig in hohem Maße eine angemessene und verträgliche Art und Weise der Gestaltung sicherstellen.

Der auf ca. 3.100 qm innerhalb der Gemeinbedarfsfläche stattfindende Verlust des Landschafts- und Kulturlandschaftscharakters ist daher als wesentlichste Veränderung zu werten. Insofern stellt dieser grundsätzliche Wandel von unbebautem Außenbereich in ein Feuerwehrgelände einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Inwieweit sich dies negativ auf das Erscheinungsbild im Umfeld auswirkt, hängt im Wesentlichen von der landschaftlichen Einbindung und der baulichen Konzeption ab (Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8 m über Ober-Eschbacher Straße und Vorgaben zur Anordnung der Gebäude durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche) ab. Vor allem die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie die im Umfeld vorgesehenen Biotopentwicklungsmaßnahmen bewirken

nach einer gewissen Entwicklungszeit (Ausbildung eines wirksamen Grünvolumens) eine angemessene und verträgliche Ortsrandgestaltung. Hierbei bilden Neuanpflanzungen sowie vorhandene und zu erhaltende Gehölze entlang des Nord-, Ost- und Südrandes einen wirksamen Puffer zwischen Siedlungs- und Außenbereich.

Positivwirkungen für das landschaftliche Erscheinungsbild gehen zukünftig von der südlichen Hälfte des Plangebietes aus, da hier die intensive Landwirtschaft sowie die Gartennutzung aufgegeben wird und stattdessen Biotopentwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind. Wertvolle Strukturen wie alte Obstbäume und heimische Hecken bleiben erhalten und werden sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt. Zudem werden extensive Wiesenflächen und eine größere Buntbrachenfläche hergestellt, so dass insgesamt eine vielfältige und strukturreiche Landschaftsstruktur geschaffen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Landschaftsbild im Plangebiet eine wesentliche Veränderung erfahren wird. Es ist mit einem Teilverlust der offenen Landschaft und einer sichtbaren Verschiebung des Ortsrandes in den bisherigen Außenbereich zu rechnen, wobei demgegenüber durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche und die Schaffung von Maßnahmenflächen deutliche Positivwirkungen für das Landschaftsbild erzielt werden können. Insgesamt ist nach entsprechender Entwicklungszeit von einer verträglichen Ortsrandneugestaltung auszugehen.

Mit der landschaftlichen Aufwertung im Süden steigt auch die Erlebbarkeit für Erholungssuchende. Unter Berücksichtigung der Vornutzung bzw. der Bestandsstrukturen kann so von einer Aufwertung des Erholungswertes insbesondere im Bereich der südlich verlaufenden Regionalparkroute ausgegangen werden. Dies lässt sich durch die planungsrechtlich zulässige Anlage einer Sitz- und Aufenthaltsfläche im Bereich Am Sauereck zusätzlich steigern. Mit einer Regionalparkstation kann ein attraktiver Verweilpunkt geschaffen werden, wobei die angrenzenden Maßnahmenflächen als landschaftliche Kulisse dienen.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵¹ zu den Auswirkungen der Planung erstellt.

Bei der Berechnung und Beurteilung der Lärmimmissionen durch die Feuerwehr wurden insbesondere die Abfahrt der Einsatzfahrzeuge und die Zufahrt sowie die Pkw-Parkbewegungen der anrückenden Einsatzkräfte berücksichtigt und im Gutachten betrachtet.

Berücksichtigung im Gutachten fand u.a. der Sachverhalt, dass wenn die Verkehrssituation es erfordert, die Einsatzfahrzeuge unter Einsatz eines Sondersignales (Martin-Horn) ausfahren können. Der Einsatz des Martin-Horns erfolgt im Regelfall nur bei der Fahrt auf öffentlichen Straßen und soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.

⁵¹ FIRU Gfl mbH (2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neubau Feuerwehrstandort Ober-Eschbach“ der Stadt Bad Homburg; Kaiserslautern.

Weiterhin wurde in der Untersuchung berücksichtigt, dass Geräuschimmissionen durch den Parkverkehr auf dem Parkplatz der Feuerwache ausgehen. In der Summe sind ca. 30 Stellplätze vorgesehen. Der Untersuchung wird ein Ansatz von 30 Parkbewegungen in der ungünstigsten Nachstunde zugrunde gelegt.

In der Summe ergeben sich zwei Betrachtungsfälle:

- Abfahrt der Löschfahrzeuge mit Einsatz des Martin-Horns und 30 Pkw-Parkbewegungen.
- Abfahrt der Löschfahrzeuge ohne Einsatz des Martin-Horns und 30 Pkw-Parkbewegungen.

Die Untersuchungsfälle wurden als Nachteinsatz in das Gutachten eingestellt, mit den Vorgaben, dass alle Fahrbewegungen innerhalb einer Stunde auf dem Grundstück abgewickelt werden und alle Einsatzkräfte gleichzeitig anrücken und die Löschzüge gleichzeitig ausfahren.

Als Ermittlungs- und Bewertungsgrundlage für die Immissionen der Feuerwehr wurde als Vergleichsmaßstab die TA Lärm herangezogen, da für öffentliche Einrichtungen dieser Art keine Beurteilungsmaßstäbe vorliegen.

Abfahrt der Löschfahrzeuge mit Einsatz des Martin-Horns und 30 Pkw-Parkbewegungen

Die Parkbewegungen der 30 Pkw auf dem Parkplatz und die Abfahrt der vier Löschfahrzeuge mit Einsatz des Martin-Horns verursachen in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr an den relevanten Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu 65,8 dB(A).

Tabelle 8: Beurteilungspegel Parkbewegungen und Abfahrt Löschfahrzeuge mit Martin-Horn

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	IRW Nacht [dB(A)]	L _r , Nacht [dB(A)]
Ober-Eschbacher Str. 109	GE	EG	50	65,8
Ober-Eschbacher Str. 130	GE	1. OG	50	63,6
Ober-Eschbacher Str. 134	GE	EG	50	48,3
Pfingstbornstr. 1	GE	1. OG	50	55,3
Pfingstbornstr. 3	GE	1. OG	50	47,0
Pfingstbornstr. 5	GE	EG	50	53,5

IRW = Immissionsrichtwert, L_r = Beurteilungspegel

An dem der Feuerwache unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude Ober-Eschbacher Str. 109 ist in der ungünstigsten Nachtstunde mit einem Beurteilungspegel von 65,8 dB(A) zu rechnen. Da dieses Gebäude derzeit für Büronutzungen ausschließlich im Tagzeitraum genutzt wird, ist keine Schutzbedürftigkeit im Nachtzeitraum gegeben.

Beim Einsatz des Martin-Horns während der Abfahrt der vier Löschfahrzeuge und bei den Parkbewegungen auf dem Parkplatz der Einsatzkräfte werden Beurteilungspegel an den

relevanten Immissionsorten prognostiziert, welche den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete nachts z. T. deutlich überschreiten.

An den Gebäuden Ober-Eschbacher Str. 130 und Pflingstbornstraße 1 und 5 werden Beurteilungspegel von bis zu 63,6 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete nachts wird deutlich um bis zu 13,6 dB(A) überschritten.

An den Gebäuden Ober-Eschbacher Str. 134 und Pflingstbornstraße 3 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm Nacht für Gewerbegebiete eingehalten.

Weiterhin sind an den nächstgelegenen Immissionsorten einzelne Geräuschspitzen durch das Martin-Horn von bis zu $L_{max} = 94$ dB(A) zu erwarten, die den zulässigen Wert von 70 dB(A) für Gewerbegebiet damit deutlich überschreiten.

Abfahrt der Löschfahrzeuge ohne Einsatz des Martin-Horns und 30 Pkw-Parkbewegungen

In der ungünstigsten Nachtstunde verursachen die Parkbewegungen von 30 Pkw auf dem Parkplatz und die Abfahrt der vier Einsatzfahrzeuge ohne Einsatz des Martin-Horn an den relevanten Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu 44,9 dB(A).

Damit wird unter den genannten Bedingungen bei Einsätzen der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A) für Gewerbegebiete im Nachtzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich um mindestens 5,1 dB(A) unterschritten. Die höchsten Geräuscheinwirkungen werden mit 44,9 dB(A) für das EG des Gebäudes Ober-Eschbacher Str. 109 gegenüber der Ausfahrt der Feuerwache prognostiziert.

Tabelle 9: Beurteilungspegel Parkbewegungen und Abfahrt Löschfahrzeuge ohne Martin-Horn

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	IRW Nacht [dB(A)]	$L_{r, Nacht}$ [dB(A)]
Ober-Eschbacher Str. 109	GE	EG	50	44,9
Ober-Eschbacher Str. 130	GE	1. OG	50	41,5
Ober-Eschbacher Str. 134	GE	EG	50	33,1
Pflingstbornstr. 1	GE	1. OG	50	32,9
Pflingstbornstr. 3	GE	1. OG	50	33,4
Pflingstbornstr. 5	GE	EG	50	35,4

IRW = Immissionsrichtwert, L_r = Beurteilungspegel

An den nächstgelegenen Immissionsorten sind einzelne Geräuschspitzen durch das Überfahren von Bodenwellen von bis zu $L_{max} = 66$ dB(A) zu erwarten, die damit hinter dem zulässigen Wert von 70 dB(A) zurückbleiben.

Fazit

Wegen der beim Einsatz des Martin-Horns zu erwartenden hohen Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum – sowohl Mittelungspegel als auch Spitzenpegel – sollte aus schalltechnischer Sicht die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge vom Hof der Feuerwehr so geregelt werden, dass der Einsatz des Martin-Horns bei der Ausfahrt vom Betriebsgelände

nicht erforderlich wird. Eine Festsetzung der Ausfahrtsregelung im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.

Nach Angaben des Fachbereichs Bevölkerungsschutz der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe werden von der Ortsteilfeuerwehr Ober-Eschbach ca. 70 Einsätze im Jahr bewältigt. Davon ist nur ein Teil der Einsätze als Nachteinsätze zu verzeichnen. Aufgrund der öffentlichen Bedeutung dieser Einrichtungen sind die durch die Nutzung entstehenden unvermeidbaren Lärmimmissionen grundsätzlich zu dulden.

Durch die benannte schalltechnische Empfehlung soll ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen Nutzungen und der öffentlichen Einrichtung einer Feuerwehr jedoch unterstützt werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmälern sind innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen. Daher sind grundsätzlich bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung bei Beachtung der Anzeigepflicht nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung geht die Beseitigung von landwirtschaftlich genutzten Böden einher, denen ein hohes Ertragspotenzial und eine hohe Bedeutung als Produktionsstandort zuzuordnen ist. Da jedoch mit dem Neubau eines Feuerwehrstandortes der Allgemeinheit dienende Funktionen (Erfüllung des Allgemeinwohlbelangs) erfüllt werden und die Ackerflächen in einer Insellage ohne direkte landwirtschaftliche Anbindung liegen, können die Belange der Landwirtschaft in ihrer Betroffenheit zurückgestellt werden.⁵²

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet kann von der Ober-Eschbacher Straße mit Gas und Strom versorgt werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind grundsätzlich möglich, die Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes sind jedoch zu beachten.

Die Planfestsetzungen stehen dem Anschluss an erneuerbare Energiequellen, insbesondere der bautechnischen Verwirklichung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, nicht entgegen. Die Planung ermöglicht somit grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt damit den allgemeinen Umweltschutzziele Rechnung.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zurzeit besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

⁵² vgl. Stellungnahme des Hochtaunuskreises - Fachbereich Ländlicher Raum vom 04.04.2011.

3 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Vorfeld der Planaufstellung hat der Fachbereich 37 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe eine umfassende Prüfung von sechs Standortalternativen vorgenommen (vgl. Teil A Kap. 2).⁵³

Die Prüfung führt zu einem zwingenden Ausschluss von vier der sechs möglichen Standorte.

Auf Basis dieser Vorauswahl sind die Standorte A und B im Detail zu analysieren und vergleichend gegenüber zu stellen. Maßgebliche Kriterien sind die funktionalen Anforderungen, die sich aus der gesetzlichen Aufgabenerfüllung der Feuerwehr ergeben, die sogenannte einsatztaktische Beurteilung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Standort B aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Zufahrtssituation problematisch ist. Standort B wird daher den hohen Anforderungen an An- und Abmarschwege, störungsfreie Abläufe sowie Unfallverhütung in Einsatzfällen nicht gerecht. Zudem besteht ein höheres Konfliktpotenzial mit den Umfeldnutzungen. Standort A bietet unter allen genannten Gesichtspunkten günstigste Voraussetzungen und weist auch bezüglich der Eintreffzeiten am Einsatzort etwas bessere Werte auf.

Für den Neubau der Feuerwehr in Ober-Eschbach kommt nach dem Anforderungsprofil der Feuerwehr nur Standort A „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“ in Betracht.

Neben den einsatztaktischen Anforderungen der Feuerwehr sind bei der Standortentscheidung auch Umweltschutzbelange zu berücksichtigen. Gegen den Standort A und für Standort B sprechen u.a. folgende Belange:

- Trinkwasserschutzzone II.
- Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie von landwirtschaftlichen Flächen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
- Wertigkeit von Natur und Landschaft.

Im Hinblick auf die Belange der Trinkwasserschutzzone II waren bereits Vorabstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt. Ergebnis dieser Vorabstimmungen war, dass die Fachbehörde dem Standort A zustimmen kann, wenn die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes überwiegen und eine Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone ausgeschlossen werden kann. Im Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens⁵⁴

- ist eine unmittelbare Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten ,
- kann den Belangen des Trinkwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen werden, wenn diese bei der Planung und Bauausführung adäquat berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen (z. B. flüssigkeitsdichte Ausführung des Gebäudefußbodens und der Freiflächen) konsequent umgesetzt werden.

⁵³ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 Bevölkerungsschutz (2010): Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Bad Homburg – Ober-Eschbach; Bad Homburg v.d.Höhe.

⁵⁴ Dr. Hug Geoconsult GmbH (2010): Magistrat der Stadt Bad Homburg – Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel.

Das Gutachten bildet die Grundlage für die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung, die seitens der unteren Wasserbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde. Nach Erteilung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung kann unter Berücksichtigung von Hinweisen und Auflagen eine entsprechende Bebauung in der Trinkwasserschutzzone II umgesetzt werden (vgl. Teil A, Kap. A5.6).

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie von landwirtschaftlichen Flächen ist der Standort B aufgrund seiner Lage im Innenbereich grundsätzlich dem Standort A (Plangebiet) vorzuziehen. Aber auch bei Standort A handelt es sich trotz seiner Lage im (planungsrechtlichen) Außenbereich um ein Gebiet, das durch die baulichen Nutzungen und Verkehrswege in der Umgebung erheblich vorgeprägt ist. Das Gebiet ist im Norden, Westen und Süden von Bebauung und Verkehrswegen umgeben. Im Osten und im Gebiet selbst befinden sich zudem Kleingartennutzungen. Durch die Planung erfolgen eine Arrondierung des bestehenden Stadtrandes sowie eine ansprechende Ortsrandgestaltung.

Die für die Umsetzung des Feuerwehrneubaus erforderlichen Flächen besitzen in Bezug auf Natur und Landschaft überwiegend eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Insbesondere den landwirtschaftlichen Flächen kann aufgrund der Vorbelastung durch die Bewirtschaftung nur eine geringe Wertigkeit zugeordnet werden. Vor diesem Hintergrund wäre eine Platzierung des Feuerwehrneubaus mittig im Plangebiet zu bevorzugen. Hinsichtlich des Schutzguts Boden führt die Planung unabhängig vom Standort innerhalb des Plangebietes zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu Eingriffen. Die Belange des Trinkwasserschutzes sowie der Gestaltung des Ortsrandes sprechen dagegen für die Lage im Norden des Plangebietes. Durch das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte landschaftsplanerische Konzept kann gegenüber dem bestehenden Zustand eine höhere Wertigkeit der verbleibenden Freiflächen erzielt werden, so dass in der Summe ein Biotopwertüberschuss generiert wird. Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen werden langfristig vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

Aufgrund der zwingenden Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes werden die Belange des Trinkwasserschutzes, von Natur und Landschaft sowie der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der Landwirtschaft zurückgestellt, zumal für die Belange jeweils entsprechende Maßnahmen in Betracht kommen, die die Eingriffserheblichkeiten vermeiden, minimieren bzw. ausgleichen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen geeignet. Die Maßnahmen sind z.T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bestimmt. Eine Begründung zu den einzelnen Maßnahmen findet sich in Teil A, Kapitel 7 der Begründung.

4.1 Schutzgut Boden

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung.
- Bodenschutzmaßnahmen nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 während der Bauphase (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden).

4.2 Schutzgut Wasser

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung.
- Erhalt versickerungsfähiger Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt durch Realisierung von Grünvolumen vorrangig auf öffentlichen Grünflächen.
- Beachtung der Empfehlungen und Hinweise des hydrogeologischen Gutachtens im Rahmen der hochbaulichen Planungen und Bauausführung; Beantragung einer Ausnahmezulassung aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II.

4.3 Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt / Anlage klimawirksamer Vegetationsflächen.
- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung der nicht baulich in Anspruch genommen Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.
- Vorgaben zur Entwicklung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen, u.a. Anlage einer artenreichen Buntbrache (Maßnahmenfläche M1), Anlage und Entwicklung von Gehölzflächen (Maßnahmenflächen M2 und M 3, Anpflanzflächen P1 und P2).

4.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung der Gemeinbedarfsfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung und Pflanzdichte.
- Anpflanzung einer Baumreihe mit 11 Bäumen entlang des östlichen landwirtschaftlichen Weges (Maßnahmenfläche M2).
- Erhalt und Entwicklung wertgebender Gehölze (v.a. Obstbäume) im Bereich der ehem. südlichen Gärten (Maßnahmenfläche) bei gleichzeitiger Beseitigung baulicher Anlagen und nicht einheimischer bzw. standortfremder Gehölze (Maßnahmenfläche M3).
- Entwicklung einer artenreichen Buntbrache (Maßnahmenfläche M1).
- Anlage / Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese wegeparallel entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahmenfläche M2 und M3).
- Ergänzung des südlichen Obstbaumbestandes um 10 weitere Bäume, um die Biotopstruktur dauerhaft zu erhalten.
- Vorgaben zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten sowie entsprechender Saatgutmischungen aus regionaler Herkunft.
- Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (z.B. bauzeitliche beschränkte Baufeldreifmachung, Eingrünung des Plangebietes, Maßnahmen im Bereich der zu entwickelnden öffentlichen Grünflächen).
- Vorgabe zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen aufgrund der Ortsrandlage.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

- Festsetzung einer randlichen Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche (Anpflanzflächen P1 und P2).
- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung der Gemeinbedarfsfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung und Pflanzdichte.
- Anpflanzung einer Baumreihe mit 11 Bäumen entlang des östlichen landwirtschaftlichen Weges (Maßnahmenfläche M2).
- Erhalt und Entwicklung wertgebender Gehölze (v.a. Obstbäume) im Bereich der ehem. südlichen Gärten (Maßnahmenfläche) bei gleichzeitiger Beseitigung baulicher Anlagen und nicht einheimischer bzw. standortfremder Gehölze (Maßnahmenfläche M3).
- Entwicklung einer artenreichen Buntbrache (Maßnahmenfläche M1).
- Anlage / Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese wegeparallel entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahmenfläche M2 und M3).
- Errichtung einer Regionalparkstation (Maßnahmenfläche M3).

4.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Durch die Pkw-Parkbewegungen der anrückenden Einsatzkräfte auf dem Betriebsgelände der Feuerwehr und die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge unter Einsatz des Martin-Horns ergeben sich Immissionen, die die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) in der Nacht für die angrenzenden Gewerbegebiete zum Teil deutlich überschreiten. Die prognostizierten Beurteilungspegel erreichen Werte von bis zu 65,8 dB(A).

Aus schalltechnischer Sicht wird daher empfohlen:

- Regelungen zur Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge vom Betriebsgelände möglichst ohne Einsatz des Martin-Horns.

Ohne Einsatz des Martin-Horns wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für Gewerbegebiete in der Nacht an den untersuchten Immissionsorten eingehalten.

5 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

5.1 Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Für den planungsrechtlich maßgeblichen Voreingriffszustand ist nicht der derzeitige Geländezustand relevant. Vielmehr sind die Darstellungen und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach/Gonzenheim“ und Nr. 6B – LW „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“ zugrunde zu legen. Zu berücksichtigen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 68:

- großflächig „Flächen für die Landwirtschaft“ (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB),
- im Westen Straßenverkehrsfläche und ein Fuß- / Radweg entlang der Ober-Eschbacher Straße,
- im Nordosten, Osten und Südosten im Bereich des Weges „Am Sauereck“ sowie des bewachsenen Feldwegs „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 B - LW „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“ sind der Bilanzierung im Voreingriff

- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) im Bereich der nördlichen Zufahrtsstraße

zugrunde zu legen.

Demgegenüber wurde die Bestandsanalyse und -bewertung sowie die verbal-deskriptive Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter auf Grundlage der derzeitigen Flächennutzungen des Plangebietes vorgenommen.

Tabelle 10: Bilanzierung Voreingriffszustand

Bilanzierungsansatz Voreingriff B-Plan Nr. 68 und 6B-LW				18.07.2011
Nutzung	BWP	Anteil/ Mengen	qm	Biotopwert
Flächen für die Landwirtschaft			10.265	
Ackerfläche	16	anteilig	10.265	164.240
Straßenverkehrsfläche			1.938	
Verkehrsfläche, Ober-Eschbacher Straße	3	anteilig	1.453	4.359
Verkehrsfläche im Norden	3	anteilig	485	1.455
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			1.837	
)6 "Am Sauereck" (LW/GW/RW)	6	anteilig	812	4.872
)6 Landwirtschaftlicher Weg, Nord-Süd Verbindung (LW)	6	anteilig	523	3.138
)5 Ober-Eschbacher Straße (GW/RW)	3	anteilig	380	1.140
Verkehrsgrün	13	anteilig	122	1.586
Summe			14.040	180.790

5.2 Planungsansatz

Bzgl. der Planung wird der Bilanzierungsansatz von den Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert. Hierbei sind maßgeblich eine Bebauung von bis zu 1.000 qm und einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche für Außenanlagen (Stellplätze, Hofflächen, Erschließung und Zufahrt) um bis zu weitere 2.100 qm.

Eine Versickerung von auf befestigten Flächen und Wegen anfallendem Niederschlagswasser ist im Plangebiet aus Gründen des Trinkwasserschutzes ausgeschlossen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt wie bisher seitlich in die angrenzenden Grünflächen. Die heute vorhandenen Wegeflächen sind nicht an den Abwasserkanal angeschlossen, so dass anfallendes Oberflächenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche werden Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Gehölzpflanzungen und die Neuanpflanzung bzw. der Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Tabelle 11: Bilanzierung Planungsansatz

Bilanzierungsansatz Planung B-Plan Nr. 129	12.10.2011
---	-------------------

Nutzung	BWP	Anteil/ Mengen	qm	Biotopwert
Fläche für Gemeinbedarf			4.900	
Gebäude/überbaute Fläche mit einer Grundfläche von bis zu 1.000 qm ohne Dachbegrünung, Entwässerung in Kanalisation	3	anteilig	1.000	3.000
vollversiegelte Flächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wie Zuwegungen, Stellplätze, Hofflächen (Ausbildung als "weiße Wanne")	3	anteilig	2.100	6.300
verbleibende Grundstücksfreifläche, gärtnerische Anlage	14	anteilig	1.310	18.340
Gehölzanzpflanzung	27	10%	490	13.230
öffentliche Grünfläche			5.487	
Maßnahmenfläche M1			2.654	
)3 Buntbrache	25	85%	2.256	56.400
Übergangszone		15%	398	
Strauchpflanzung	27	anteilig	265	7.155
)2 Krautsaum	30	anteilig	133	3.990
Maßnahmenfläche M2			547	
)4 extensive Wiesenfläche	25	anteilig	547	13.675
Maßnahmenfläche M3			1.466	
)4 extensive Wiesenfläche	25	85%	1.196	29.900
)1 Entwicklung von Gehölzflächen aus dem Bestand	36	15%	220	7.920
Regionalparkstation	6	anteilig	50	300
Gehölzpflanzung P1	27	100%	418	11.286
Gehölzpflanzung P2	27	100%	402	10.854
Verkehrsfläche			2.285	
)6 Straßenverkehrsfläche	3	100%	2.285	6.855
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			1.368	
)5 Wegefläche	6	100%	1.368	8.208
)*7 Bäume				
)*7 Erhaltung von Bäumen (zwischen 2,5 m und 6,75 m im Kronendurchmesser)	31	8 Bäume	148	4.588
)*7 Anpflanzung von 45 heimischen Laub-/Obst-/Wildobstbäumen (< 16 cm StU – 1qm/Baum)	31	45 Bäume	45	1.395
Summen			14.040	203.396

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Biotopwertverfahren der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 642).

Tabelle 12: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 129 "Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck"					
Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung				12.10.2011	
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
)0 Gebäude/überbaute Fläche mit Entwässerung in die Kanalisation (10.710)	3	0	1.000	0	3.000
)5 Verkehrsfläche, versiegelt (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Ober-Eschbacher Straße, vollversiegelte Fläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche) (10.510)	3	2.318	4.385	6.954	13.155
)6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (10.530)	6	1.335	1.368	8.010	8.208
Regionalparkstation (10.530)	6	0	50	0	300
Straßenbegleitgrün (09.160)	13	122	0	1.586	0
Ackerfläche (11.191)	16	10.265	0	164.240	0
gärtnerische Anlage (11.221)	14	0	1.310	0	18.340
Gehölzanzpflanzung (02.400)	27	0	1.575	0	42.525
)1 Entwicklung von Gehölzflächen aus dem Bestand (02.100)	36	0	220	0	7.920
)2 Krautsaum (M1-Fläche) (09.120/09.151)	30	0	133	0	3.990
)3 Buntbrache (M1-Fläche) (09.120)	25	0	2.256	0	56.400
)4 extensive Wiesenfläche (06.930)	25	0	1.743	0	43.575
)7* Bäume					
)7* Erhaltung von 8 Obstbäumen	31	0	148	0	4.588
)7* Anpflanzung von 45 heimischen Laub-/Obst-/Wildobstbäumen (< 16 cm StÜ – 1qm/Baum)	31	0	45	0	1.395
Summen		14.040	14.040	180.790	203.396
Biotopwertdifferenz					<u>22.606</u>

Erläuterungen zur Bilanzierung

-)* Die mit * gekennzeichneten Biotopflächen gehen nicht in die Flächenbilanz ein.
-)0 Der Bilanzierung wird ein Ansatz von 1.000 qm Dach-/Gebäudegrundfläche entsprechend den Festsetzungen zugrunde gelegt.
-)1 Die festgesetzten Gehölzflächen (15 %) im Bereich der Maßnahmenfläche M3 sind aus den bestehenden heimischen Gehölzstrukturen zu entwickeln und gehen daher mit einem Wert von 36 BWP als trockene bis frische Gebüsche und Hecken (02.100) in die Bilanzierung ein.
-)2 Ermittlung des Biotopwertpunkteansatzes von 30 BWP anhand der Verschneidung der Typen Nr. 09.120 (23 BWP) und 09.151 (36 BWP) aufgrund der Herstellung und Entwicklung naturnaher artenreicher Krautsäume im Bereich der Maßnahmenfläche M1 (Entwicklung von Rainen und Säumen durch Einsaat und gesteuerte Sukzession) im Übergang zwischen Gehölzanzpflanzung und Buntbrache.
-)3 Der Anteil der Maßnahmenfläche M1, der als Buntbrache (85 %) hergestellt wird, geht mit 25 Biotopwertpunkten in die Bilanzierung ein. Nach Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Einsaat mit heimischen Ackerwildkräutern und Entwicklungsphase stellt sich ein Biototyp ein, der über die Ausprägung einer gewöhnlichen mehrjährigen Ackerbrache (09.110) hinausgeht. Daher wird zusätzlich zum Biotopwert von 23 Punkten für Ackerbrachen eine Zusatzbewertung von 2 BWP angesetzt. Zudem wird mit der Schaffung der Lebensraumstrukturen der Biotopverbund gefördert und ein Beitrag zum Artenschutz geleistet. In Ergänzung zu den Gehölzflächen und extensiven Wiesen wie

auch den östlich des Planungsgebiets angrenzenden Flächen wird ein großer zusammenhängender Biotopkomplex hergestellt. Mit der Herstellung einer Buntbrache wird ein wertvoller Lebensraum für seltene und geschützte Arten entwickelt und zudem das Lebensraumpotenzial für seltene und gefährdete Arten aktiviert.

)4 Die Neuanlage der extensiven Wiesenflächen im Bereich der Maßnahmenfläche M2 und M3 wird mit einer Aufwertung von 4 Biotopwertpunkten zusätzlich zum Biotoptyp Grünlandeinsaat (06.930) in die Bilanz eingestellt, da mit der Festsetzung von heimischem Saatgut aus regionalen Herkünften und der Empfehlung einer entsprechenden Artenzusammensetzung eine deutliche Positivwirkung für Natur und Landschaft sowie für den Lebensraumtyp und dessen Artenvielfalt gegenüber einer regulären naturnahen Grünlandeinsaat einhergeht. Mit der Maßgabe zur Verwendung von autochtonem Saatgut wird der Erhalt der biologischen Vielfalt unterstützt. Insgesamt kann mit der Herstellung der Wiesenflächen in Kombination mit der Erhaltung und Neuanpflanzung von Obst-/Wildobstbäumen und der extensiven Bewirtschaftung langfristig ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen etabliert und ein Beitrag zum Biotopverbund in Verbindung mit der Maßnahmenfläche M1 und den Lebensräumen im angrenzenden Außenbereich geleistet werden.

)5 Der Biotoptyp versiegelte Fläche (10.510) umfasst gemäß planungsrechtlichem Voreingriffszustand insgesamt 2.318 qm, davon

- 380 qm für den Fuß-/Radweg an der Ober-Eschbacher Straße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche Ober-Eschbacher Straße)
- 1.453 qm Straßenverkehrsflächen Ober-Eschbacher Straße
- 485 qm im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße.

Der Fuß-/Radweg wird aufgrund der vergleichbaren Entwässerungssituation mit der Ober-Eschbacher Straße (Anschluss an die Kanalisation) sowie der vollflächigen Versiegelung mit 3 Biotopwertpunkten in die Bilanzierung eingestellt.

Der Biotoptyp versiegelte Fläche (10.510) umfasst in der Planung insgesamt 4.385 qm, davon

- 2.100 qm im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Hofflächen, Zufahrt, Stellflächen)
- 2.285 qm im Bereich der Ober-Eschbacher Straße und der nördlichen Erschließungsstraße.

)6 Der Biotoptyp teilversiegelte Fläche bzw. Flächen mit seitlicher Entwässerung (10.530) umfasst gemäß planungsrechtlichem Voreingriffszustand insgesamt 1.335 qm, davon

- 812 qm für den Weg „Am Sauereck“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
- 523 qm im Bereich des landwirtschaftlichen Weges, der im heutigen Bestand jedoch nur als bewachsener Feldweg ausgebaut ist.

Der Biotoptyp teilversiegelte Fläche bzw. Flächen mit seitlicher Entwässerung (10.530) umfasst in der Planung insgesamt 1.386 qm im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Am Sauereck“ und landwirtschaftlicher Weg).

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Am Sauereck“ und landwirtschaftlicher Weg) werden mit jeweils 6 Biotopwertpunkten in die Bilanzierung eingestellt, da die Entwässerung des Asphaltwegs „Am Sauereck“ auch heute bereits über die seitlichen Freiflächen erfolgt und der landwirtschaftliche Weg als Feldweg unversiegelt ausgebaut ist. Auch zukünftig ist nicht zu erwarten, dass für die an den Außenbereich angrenzenden Wegeflächen ein neuer Anschluss an die Kanalisation hergestellt wird und damit eine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt.

)7 Bäume

Erhalt	Stück	qm/Baum	qm
8 hochstämmige Apfelbäume, heimisch (Außenbereich)			
Kronendurchmesser von ca. 2,5 m	1	5	5
Kronendurchmesser von ca. 4,5 m	4	15	60
Kronendurchmesser von ca. 5 m	1	20	20
Kronendurchmesser von ca. 6 m	1	28	28
Kronendurchmesser von ca. 6,75 m	1	35	35
Summe	8		148
Anpflanzung	Stück	qm/Baum	qm
Ergänzung von heimischen Obstbäumen/Wildobstbäumen im Bereich der Maßnahmenfläche M3)			
Einzelbaum, heimisch im Bereich der Gehölzanpflanzung P2	10	1	10
Einzelbaum, heimisch im Bereich der	8	1	8
Einzelbaum, heimisch im Bereich der	16	1	16

Anpflanzung	Stück	qm/Baum	qm
Gemeinbedarfsfläche			
Baumreihe entlang des landwirtschaftlichen Weges, heimisch (Maßnahmenfläche M2)	11	1	11
Summe	45		45

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die mit der Planumsetzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet vollständig kompensiert werden können. Mit der Festsetzung umfangreicher Biotopentwicklungsmaßnahmen lässt sich darüber hinaus ein Punkteüberschuss von 22.606 Biotopwertpunkten generieren.

5.4 Teilbilanzierung der ausgleichswirksamen Maßnahmen

Neben der Errechnung des Aufwertungspotenzials für die Gesamtfläche wurde auch der Punkteüberschuss für die einzelnen Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche im Rahmen von Teilbilanzen nach Kompensationsverordnung ermittelt. Zusammenfassend werden die Ergebnisse der Teilbilanzen in der Tabelle 13 dargestellt. Die einzelnen Teilbilanzen sind detailliert im Anhang des landschaftsplanerischen Fachbeitrags⁵⁵ aufgeführt.

Tabelle 13: Ergebnis der Teilbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 129 "Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck" 12.10.2011				
Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung - Zusammenstellung der Teilbereiche				
Teilbereiche (Planungsansatz)	Flächenanteil (qm)	Biotopwert		Biotopwert-differenz/-aufwertung
		vorher	nachher	
Gemeinbedarfsfläche	4.900	78.400	41.366	-37.034
Verkehrsflächen	3.653	14.964	15.063	99
Zwischensumme				-36.935
Maßnahmenfläche M1	2.654	42.464	67.545	25.081
Maßnahmenfläche M2	547	8.752	14.016	5.264
Maßnahmenfläche M3	1.466	23.456	43.018	19.562
Gehölzanpflanzung P1	418	6.322	11.286	4.964
Gehölzanpflanzung P2	402	6.432	11.102	4.670
Zwischensumme				59.541
Summen	14.040	180.790	222.796	22.606

Den mit der Planung und Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche einhergehenden Eingriffen werden die Maßnahmenfläche M1, M2 und die Gehölzflächen P1 und P2 unmittelbar zugeordnet, um einen rechnerischen Ausgleich zu erzielen (+ 39.979 BWP gegenüber - 37.034 BWP).

Die verbleibenden ausgleichswirksamen Maßnahmen M3, die eine zusätzliche Punkteaufwertung von 19.562 BWP induziert, kann nach Umsetzung und Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde in das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

⁵⁵ Götte Landschaftsarchitekten GmbH (2011): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 129 „Neubau Feuerwehrstandort Ober-Eschbach“; Frankfurt/Main.

eingestellt werden. Seitens der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

6 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ durchgeführt. Zur Beurteilung der Eingriffsintensität wurden die Bedeutung sowie die Empfindlichkeit und eventuelle Vorbelastungen der in Anspruch genommenen Flächen zugrunde gelegt.

Die Datenerhebung zur Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt erfolgte im Rahmen von flächendeckenden Geländebegehungen im Jahr 2010. Maßgebend für die schutzgutbezogene, verbal-deskriptive Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist der vorhandene Zustand des Plangebietes.

Im zweiten Schritt wurde unter Anwendung des Hessischen Biotopwertverfahrens eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 642), erstellt, deren maßgeblicher planungsrechtlicher Voreingriffszustand für das Schutzgut Pflanzen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 und Nr. 6 B – LW darstellt. Als für die Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung maßgeblicher Voreingriffszustand für das Schutzgut Tiere ist gemäß den artenschutzrechtlichen Vorschriften der anzutreffende Zustand des Plangebietes.

6.2 Auswirkungen auf den Mensch durch Geräusche

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im Fachgutachten Geräusche⁵⁶ zum Bebauungsplan die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) [TA Lärm],
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2],
- Bayrisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie],
- VDI - Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720],
- Hessisches Landesamt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung von Lkw- und Ladegeräusche, Schriftreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Wiesbaden 1995 [Ladelärmstudie],

⁵⁶ FIRU Gfl mbH (2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neubau Feuerwehrstandort Ober-Eschbach“ der Stadt Bad Homburg; Kaiserlautern.

- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Wiesbaden 2005 [Ladelärmstudie 2005],
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, April 1990 [RLS-90],

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

7 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

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

Der Gegenstand der Überwachung wird in § 4c BauGB und in § 14m (1) UVPG definiert. Demnach sollen die sich aus der Durchführung des Bebauungsplans ergebenden erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden. Dies betrifft negative wie positive Umweltauswirkungen.

Negative erhebliche Umweltauswirkungen sind in zweierlei Hinsicht zu beachten. Einmal gibt es die vorhersehbaren, die in der Umweltprüfung bereits festgestellt wurden. Darüber hinaus sollen aber auch frühzeitig die unvorhersehbaren Auswirkungen in die Überwachung einbezogen werden, um ggf. Negativentwicklungen durch geeignete Maßnahmen entgegenwirken zu können.

Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Folgende Bereiche sollten aber generell betrachtet werden:

- Unvollständige / falsche Planumsetzung, insbesondere in Bezug auf Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmenflächen M1 bis M3, Gehölzanpflanzungen P1 und P2).
- Umweltauswirkungen, die mit besonderen Prognoseunsicherheiten ermittelt wurden.
- Unvorhergesehene Umweltauswirkungen, die im Umweltbericht nicht als erheblich erkannt wurden.

Schwerpunkte des Monitoring sollten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvolle und besonders sensible Biotopstrukturen im Plangebiet sowie die Umsetzung und Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sein. Die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Bei den ausgleichswirksamen Maßnahmenflächen M1 bis M3 sowie den Gehölzanpflanzungen P1 und P2 kann davon ausgegangen werden, dass die Herstellung, Entwicklung bzw. Erhaltung durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe als Träger der Planung und Flächeneigentümer erfolgt. Erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen sind aufgrund dessen nicht zu erwarten. Ein spezielles Monitoring wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Es wird jedoch empfohlen, dass die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe im Rahmen der Umsetzung Begehungen durchführt und den Entwicklungszustand der Flächen dokumentiert.

Bezüglich des Schutzgutes Wassers ist eine Ausnahmezulassung aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Pflingstborn“ zur Umsetzung der Planung zu beantragen. Entsprechend der Ausnahmezulassung sind Schutzmaßnahmen vorzusehen und ist durch eine ordnungsgemäße und fachkundige Bauaufsicht sicherzustellen, dass eine Umsetzung der Schutzmaßnahmen gewährleistet ist. Erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen sind aufgrund dessen nicht zu erwarten. Ein spezielles Monitoring wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird nicht damit gerechnet, dass mit Umsetzung der Planung nicht sichtbare oder nicht wahrnehmbare Umweltauswirkungen eintreten werden. Um dennoch ggf. erhebliche nicht vorhergesehene Umweltauswirkungen festzustellen, sammelt die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe eingehende Beschwerden und Mitteilungen von Fachbehörden.

7.2 Auswirkungen auf den Menschen

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch die Feuerwehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines funktionsfähigen Neubaus für die Feuerwehr Ober-Eschbach zu schaffen. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand und wird im Bestand zu ca. 50 % landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die für den Feuerwehrneubau erforderlichen Flächen werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die nicht für die bauliche Maßnahme erforderlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Begrünung und zum Ausgleich herangezogen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

8.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild und Erholung

Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zulässigen Grundfläche und zu Verkehrsflächen ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand (Mai 2011) eine mögliche Neuversiegelung bzw. Befestigung bislang unbebauter bzw. überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist von einer zusätzlichen Versiegelung von 3.100 qm auszugehen. Eine zusätzliche Versiegelung im Bereich der Verkehrsflächen ist unwahrscheinlich, da diese bereits im Bestand vorhanden sind.

Insgesamt sind die vorgesehenen baubedingten Eingriffe für den Neubau kaum ausgleichbar und erheblich, da der natürlich gewachsene Boden mit seinen Funktionen verloren geht. Als Minimierungsmaßnahmen ist die Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf ein erforderliches Maß zu werten. Eine Aufwertung findet im Bereich der im Bestand ackerbaulich bewirtschaftet Flächen statt, indem die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt wird und damit negative Einflüsse (Stoffeintrag, Umbrüche) vermieden werden.

Wasser

Insgesamt führt die Planung zu einer Veränderung der bisher weitgehend unbelasteten Situation. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Pfingstborn“ und der damit verbundenen Erfordernis einer Ausnahmezulassung mit Bedingungen und Auflagen können jedoch nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden

Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind durch die oberflächennahe Baumaßnahmen ohne Unterkellerung aufgrund des vorhandenen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering zu beurteilen.

Klima und Luft

Durch die Planung ergeben sich Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch die Verringerung von Vegetationsflächen und einer Erhöhung des Anteils an versiegelten und damit wärmeabstrahlenden Oberflächen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Flächenversiegelung auf ein erforderliches Maß begrenzt. Ausgleichend wirken die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen.

Eine Beeinträchtigung der Winde und Kaltluftströme ist trotz der Erweiterung des Siedlungsrandes durch die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, Biotope und Artenschutz

Durch die Planung wird sich ein Wandel des Artenspektrums der Flora im Bereich der zukünftig überbauten und versiegelten Flächen ergeben. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ist die Flora in diesem Teilbereich durch eine sehr geringe Artenvielfalt gekennzeichnet. Mit den grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Schaffung einer Buntbrache, Anpflanzung von Gehölzflächen und

Entwicklung von extensiven Wiesenbereichen) entstehen geeignete Lebensräume für die bereits im Gebiet vorhandenen Arten sowie für weitere Tier- und Pflanzenarten. Dementsprechend gleichen die geplanten Maßnahmen die Eingriffe nicht nur aus, sondern werten den Geltungsbereich aufgrund des verhältnismäßig geringen Ausgangswertes zukünftig sogar auf.

Mit einem Verlust von streng bzw. besonders geschützten Arten ist nicht zu rechnen.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung wurden Vorkommen des Stieglitz und Girlitz festgestellt, die einem besonderen gesetzlichen Artenschutz unterliegen. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG verhindert werden. Weiterhin sind durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes Aufwertungen vorgesehen, durch die Lebensräume, Rückzugs- und Fortpflanzungstätten neugeschaffen bzw. aufgewertet werden und dauerhaft erhalten bleiben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als nicht erheblich zu bewerten, in Teilbereichen findet eine Aufwertung statt. .

Stadtgestalt / Landschaftsbild und Erholung

Durch die Planung erfolgt eine Arrondierung des Stadtrandes. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, werden die Gemeinbedarfsfläche sowie die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes soweit wie möglich an den bestehenden Stadtrand herangerückt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen sowie zu erhaltenden Gehölze kann eine angemessen und verträgliche Gestaltung des Stadtrandes erzielt werden. Insgesamt wird das Erscheinungsbild des Plangebietes zwar eine wesentliche Veränderung erfahren, durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen werden jedoch auch deutliche Positivwirkungen für das Landschaftsbild erzielt.

In Bezug auf die Erholungseignung gehen durch die Planung Flächen mit einem bisher nur eingeschränkten Angebot an Erholungsmöglichkeiten verloren. Durch die Planung wird aber die Möglichkeit eröffnet, ein neues Angebot in Form einer Regionalparkstation innerhalb des Plangebiets umzusetzen und damit die Funktion des Weges „Am Sauereck“ als Teil der Regionalpark Rundroute zu stärken. Alle bisher im Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radwege bleiben auch mit Umsetzung der Planung erhalten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit der Durchführung der im Plangebiet möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der mit dem Feuerwehrneubau verbundene Eingriff ausgeglichen. Die Maßnahmenflächen M1 und M2 sowie die Gehölzanpflanzungen P1 und P2 werden denen mit der Planung einhergehenden Eingriffen zugeordnet. Darüber hinaus verbleibt mit der Maßnahmenfläche M3 ein Überschuss an Biotopwertpunkten, der nach Umsetzung und Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gut geschrieben werden kann. Ein entsprechender Antrag wird bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gestellt.

Ein zusätzlicher externer Ausgleichsbedarf ist damit nicht erforderlich.

8.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen der Feuerwehr durch Anrücken der Einsatzkräfte, Parkbewegungen auf dem Grundstück sowie dem Ausrücken der Einsatzfahrzeuge wurden zwei Betrachtungsfälle – mit und ohne Einsatz des Martin-Horn – untersucht und bewertet. Betrachtet wurde der ungünstige Fall mit Anrücken von 30 Einsatzkräfte, Parkbewegungen sowie Ausrücken der Einsatzfahrzeuge innerhalb einer Stunde in der Nacht (ungünstigste Nachtstunde).

Durch die Ansätze der Lärmeinwirkungen ausgehend von den Feuerwehrrnutzungen werden bei Einsatz des Martin-Horns die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) nachts für die angrenzenden Gewerbegebiete überschritten. Ohne Einsatz des Martin-Horns können die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) nachts für die angrenzenden Gewerbegebiete eingehalten werden.

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes ist damit maßgeblich auf den Einsatz des Martin-Horns zurückzuführen. Daher sollte aus schalltechnischer Sicht die Ausfahrt so geregelt werden, dass der Einsatz des Martin-Horns nicht erforderlich ist.

Aufgrund der der Allgemeinheit dienenden Funktion einer Feuerwehr sind jedoch die durch die Planung entstehenden Lärmimmissionen grundsätzlich zu dulden.

8.3 Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmälern sind innerhalb des Plangebietes nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher sind bei Erdarbeiten auftretende Funde der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Zwar gehen mit der Planung landwirtschaftlich genutzten Flächen, die ein hohes Ertragspotenzial aufweisen, verloren, jedoch kann die Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft aufgrund der mit dem Feuerwehrneubau der Allgemeinheit dienende Funktionen und aufgrund der Insellage ohne Anbindung an weitere Flächen zurückgestellt werden.⁵⁷

8.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzung im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und zu versorgen. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Die Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten.

Durch die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sind die Belange des allgemeinen Klimaschutzes durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

⁵⁷ vgl. Stellungnahme des Hochtaunuskreises - Fachbereich Ländlicher Raum vom 04.04.2011.

D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 129 „OBER-ESCHBACHER STRASSE / AM SAUERECK“

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

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ober-Eschbach und grenzt östlich an die Ober-Eschbacher Straße an. Im Bestand wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Planungsanlass und Zielsetzung

Um die Anforderungen an den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz erfüllen zu können, hat die jeweilige Gemeinde die Aufgabe eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen. Hierfür sind auch entsprechende bauliche Anlagen vorzuhalten. Aufgrund festgestellter sicherheitstechnischer sowie baulicher Mängel des bestehenden Gebäudes ist für die Feuerwehr Ober-Eschbach ein Neubau zur Erfüllung der Anforderungen erforderlich. Da an dem bestehenden Standort die Erfüllung der Anforderungen nicht darstellbar ist, wird ein neuer Standort erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines funktionsfähigen Neubaus für die Feuerwehr Ober-Eschbach zu schaffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Rahmen einer Standortuntersuchung für den Neubau der Feuerwehr Ober-Eschbach in der Summe sechs potentielle Standort betrachtet und anhand von Kriterien für die Erfüllung der Standortanforderungen bewertet.

Maßgebliche Kriterien waren die Erreichbarkeit aller Einsatzstandorte im Zuständigkeitsbereich, die Einhaltung der sogenannten Regelhilfsfrist, die An- und Abmarschwege bzw. die Zufahrtssituation, die Grundstückssituation und interne Abläufe sowie das Umfeld hinsichtlich Umgebungsnutzungen und deren Empfindlichkeit.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass lediglich der Standort an der Ober-Eschbacher Straße unter Berücksichtigung allen Kriterien günstige Voraussetzungen aufweist und damit nach dem Anforderungsprofil der Feuerwehr alleinig in Betracht kommt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanes 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.

Durch den Bebauungsplan können sich neben der Inanspruchnahme bisher überwiegend als landwirtschaftlicher Flächen genutzte Bereiche Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Landschaftsbild ergeben. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der insbesondere eine Bewertung der landespflegerischen Situation, der Eingriffserheblichkeiten und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthält.

Weiterhin wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine hydrogeologischen Untersuchung, eine geophysikalische Prospektion sowie ein Fachgutachten Geräusche erstellt.

Die Ergebnisse der Fachgutachten und des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind in die Umweltprüfung integriert. Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte hinsichtlich der untersuchten Umweltbelange folgendes festgestellt werden:

- Die infolge der Planung entstehende Versiegelung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen für zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Flora/Fauna. Die Eingriffserheblichkeit wird durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Maß minimiert.
- Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben zudem positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Flora/Fauna.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Aufgrund dessen ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Nach den Ergebnissen des hydrogeologischen Gutachtens stehen diese Verbote bei entsprechender Beachtung von Auflagen und Vorgabe der Planung aber grundsätzlich nicht entgegen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.
- Nach den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens ist durch die Planung nicht mit einem Verlust von streng bzw. besonders geschützten Arten zu rechnen. Aufgrund festgestellter besonders geschützter Arten im Umfeld des Plangebietes sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.
- Mit Umsetzung der Planung gehen weiterhin landwirtschaftliche Flächen verloren. Aufgrund der der Allgemeinheit dienenden Funktion einer Feuerwehr kann diese Betroffenheit jedoch zurückgestellt werden.
- Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern durchgeführt, nach der Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet nicht auszuschließen sind. Daher sind bei Erarbeiten auftretende Funde unverzüglich anzuzeigen. Der Belang steht der Planung jedoch grundsätzlich nicht entgegen. Ein allgemeiner Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Durch die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Begrünung, insb. Dachbegrünung,

kann eine Vollkompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebietes erzielt werden. Zudem wird ein Überschuss an Biotopwertpunkten erzielt, der nach Anerkennung der Unteren Naturschutzbehörde dem Ökokonto der Stadt gutgeschrieben werden kann.

- Im Rahmen Fachgutachtens Geräusche die Lärmeinwirkungen der geplanten Nutzung auf die benachbarten Nutzungen untersucht und bewertet. Die geplanten Nutzungen führen zu Überschreitung des Immissionsrichtwertes, die maßgeblich auf den Einsatz des Martin-Horns zurückzuführen sind. Daher wird aus schalltechnischer Sicht empfohlen, die Ausfahrt so geregelt, dass der Einsatz des Martin-Horns nicht erforderlich ist. Aufgrund der der Allgemeinheit dienenden Funktion einer Feuerwehr sind jedoch die durch die Planung entstehenden Lärmimmissionen grundsätzlich zu dulden.

Verfahrensverlauf / Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Sitzung am 27.01.2011 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.03.2011 bis 12.04.2011 in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Auf Anfrage wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der Auslegungsfrist ging eine Stellungnahme ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 02.03.2011 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.04.2011 aufgefordert.

Die Anregungen und Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung wurden soweit erforderlich berücksichtigt und entsprechend den Anregungen und Äußerungen redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.2011 mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 09.01.2012 bis 10.02.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 29.12.2011 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. Während der Auslegungsfrist gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 02.01.2012 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 10.02.2012 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden abgewogen und entsprechend den Abwägungsvorschlägen redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, von denen die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt wurden.

Die gemäß § 2 (2) BauGB beteiligten Nachbargemeinden haben keine Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.06.2012 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 02.07.2012

gez. Korwisi

gez. Heinze

Dezernat I

Fachbereich Stadtplanung

Michael Korwisi

Holger Heinze

Oberbürgermeister

Fachbereichsleiter

E VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Götte Landschaftsarchitekten GmbH: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“ Stadt Bad Homburg v.d.H.; Frankfurt/Main, Februar 2012.
2. Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie: Stadt Bad Homburg v.d.H. - Bebauungsplan Nr. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“ Artenschutzprüfung und Faunistischer Beitrag zum Umweltbericht; Butzbach, Dezember 2010.
3. FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neubau Feuerwehrstandort Ober-Eschbach“ der Stadt Bad Homburg; Kaiserslautern, Mai 2011.
4. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Magistrat der Stadt Bad Homburg – Neubau Feuerwehrhaus Ober-Eschbacher-Straße Bad Homburg / Ober-Eschbach – Hydrogeologische Untersuchungen; Oberursel, Dezember 2010.
5. Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR: Archäologisch-geophysikalische Prospektion B-Plan Nr. 129 „Ober-Eschbacher Straße / Am Sauereck“, Stadt Bad Homburg v.d.H., Hochtaunuskreis; Marburg, November 2010.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Plangebietes (weiß).....	3
Abbildung 2: Geprüfte Standortalternativen	5
Abbildung 3: Standortbewertung nach Entfernung und Eintreffzeit	6
Abbildung 4: RSP/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich B-Plan 129 (schwarz).....	11
Abbildung 5: Ausschnitt der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 B – LW und Nr. 68, Überlagerung mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 129 (rot).....	12
Abbildung 6: Landschaftsplan des UVF	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	3
Tabelle 2: Vergleichende Bewertung der Standorte A und B.....	8
Tabelle 3: Zusammenstellung Flächenansätze	19
Tabelle 4: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Flächenangaben)	22
Tabelle 5: Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	35
Tabelle 6: Flächenbilanz aktuelle Flächennutzung im Mai 2011 (ca. Angaben, gerundet)	37
Tabelle 7: mögliche Flächeninanspruchnahme betroffener Biotoptypen und Zugewinn neuer Biotopstrukturen (ca. Angaben, gerundet)	51
Tabelle 8: Beurteilungspegel Parkbewegungen und Abfahrt Löschfahrzeuge mit Martin-Horn.....	55
Tabelle 9: Beurteilungspegel Parkbewegungen und Abfahrt Löschfahrzeuge ohne Martin-Horn.....	56
Tabelle 10: Bilanzierung Voreingriffszustand	62
Tabelle 11: Bilanzierung Planungsansatz	62
Tabelle 12: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	64
Tabelle 13: Ergebnis der Teilbilanzierung.....	66