

Bebauungsplan Nr. 42

Gewerbegebiet Ober-Eschbach, 2. Änderung

Begründung – einschließlich Umweltbericht

Stand: § 10 (1) BauGB



Stadt Bad Homburg v.d. Höhe
Der Magistrat
Fachbereich Stadtplanung
Rathausplatz 1
61348 Bad Homburg v.d. Höhe
Tel. 06172/100-0
Fax 06172/100-6180
www.bad-homburg.de

Stapelmann & Bramey AG
Mühlenweg 28
58579 Schalksmühle
Tel. 02355 / 9283 - 0
Fax 02355 / 9283 - 40
info@stapelmann-bramey.de
www.stapelmann-bramey.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	2
2. Bestandssituation	3
2.1 Räumliche Lage, Umgebung des Änderungsbereiches	3
2.2 Der Änderungsbereich	3
2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und sonstige Grundlagen	3
3. Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	7
3.1 Städtebauliches Konzept/Verkehrskonzept/Grünkonzept	7
3.2 Begründung der Festsetzungen gem. § 9 BauGB im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42	9
3.2.1 Übernommene Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42	9
3.2.2 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen	9
3.2.3 Begründung der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) HBO	12
3.2.4 Begründung der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 42 (3) HWG	12
3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	13
3.4 Flächenbilanz	13
4. Zu beachtende Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Hinweise	14
5. Bodenordnende Maßnahmen, für die 2. Änderung des Bebauungsplans die Grundlage bildet	14
6. Umweltbericht	15
6.1 Einleitung	15
6.1.1 Inhalt und Ziele der 2. Bebauungsplanänderung	15
6.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
6.1.3 Methodik	16
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
6.2.1 Bestand unter Berücksichtigung bereits zulässiger Vorhaben	16
6.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der 2. Änderung	17
6.2.3 Entwicklungsprognose bei Nicht-Durchführung der 2. Änderung	18
6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	18
6.2.5 Eingriff-/Ausgleichbetrachtung	19
6.2.6 Wechselwirkungen	19
6.2.7 Planungsalternativen	19
6.3 Zusätzliche Angaben	19
6.3.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
6.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
7. Verfahrensübersicht	21
8. Rechtsgrundlagen	21

Anlage: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe hat am 17.03.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42, der seit dem 03.12.1982 rechtskräftig ist, wurde in den 1980er Jahren der Bau von Gewerbebetrieben und Wohnungen ermöglicht. Durch die Landesstraße 3003 (Südring) und die U-Bahn gut erschlossen, ist das Plangebiet inzwischen überwiegend bebaut. Südlich des U-Bahn-Haltepunktes sind am Philipp-Schäfer-Platz (im Bebauungsplangebiet Nr. 25) Einrichtungen der Stadtteilversorgung entstanden. Dort befindet sich u.a. ein Lebensmittelmarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche. Eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen ist an dieser Stelle nicht möglich.

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe ist bestrebt, im Stadtteil Ober-Eschbach das Nahversorgungsangebot zu sichern und zu entwickeln. Grundlage für die Ausweisung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet ist das Zentrenkonzept für den Einzelhandel (siehe Kap.2.3). Es wurde im Oktober 2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Dem Zentrenkonzept zufolge weist der Stadtteil Ober-Eschbach (5.900 Einwohner) eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung auf. Die Verkaufsfläche hat sich seit dem Jahr 2001 von 2.600 m² auf jetzt 2.100 m² verringert. Der Stadtteil verfügt lediglich über zwei kleine Lebensmittelmärkte, den oben genannten am Philipp-Schäfer-Platz mit ca. 500 m² Verkaufsfläche und einen Bio-Einkaufsmarkt im alten Ortskern mit ca. 400 m² Verkaufsfläche. Die übrige Verkaufsfläche ist kleinteilig strukturiert und verteilt sich auf 13 Betriebe, überwiegend mit Grundversorgungsfunktionen. Gemäß dem Zentrenkonzept besitzt der Stadtteil Ober-Eschbach eine stark unterdurchschnittliche Ausstattung insbesondere im Bereich des Lebensmittelsortimentes.

Zur Stärkung der Nahversorgung in Ober-Eschbach erfolgt die vorliegende 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42. Im Rahmen der 2. Änderung werden eine bislang unbebaute Wohnbaufläche und ein P+R-Parkplatz zusammengefasst und als Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt sowie eine maximale Verkaufsfläche von 700 m² für sonstige Sortimente. Nachdem im Ortskern im Jahr 2003 der einzige Discounter des Stadtteils geschlossen wurde, strebt die Stadt neben dem Vollversorger die Neuansiedlung eines Discounters an. Da das Zentrenkonzept in den Stadtteilzentren ebenso eine Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten vorsieht, ist auf der oben genannten maximalen Verkaufsfläche von 700 m² alternativ die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich.

Der Standort hat eine integrierte Lage im Stadtteil und ist sowohl von den historischen als auch von den neueren Teilen Ober-Eschbachs fußläufig erreichbar. Mit der nahe gelegenen U-Bahn-Station und Buslinien verfügt er über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung,

Das Vorhaben soll sich bezüglich der Gebäudestruktur in den Bestand des Stadtteils Ober-Eschbach einfügen. Der Bebauungsplan setzt daher zwingend eine dreigeschossige Bauausführung mit Wohnungen in den oberen Geschossen fest. Auf der dem Sondergebiet gegenüber liegenden Seite der Kalbacher Straße sind vier Geschosse zulässig.

Ein weiterer Änderungsanlass entstand durch die Absicht einer privaten Fachhochschule, ihr Schulungsangebot in einem Bürogebäude in der Du-Pont-Straße auszuweiten. Diese Art der Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 bisher nicht vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung werden Anlagen für kulturelle Zwecke in dem betreffenden Gewerbegebiet allgemein zulässig. Damit kann die Fachhochschule am bestehenden Standort gehalten und weiter entwickelt werden.

Die Verkehrserschließung im 2. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42, die auf vorausgehenden Untersuchungen beruht, wird in das städtische Konzept zur Verkehrsberuhigung, namentlich des Knotenumbaus Kalbacher Straße/Hewlett-Packard-Straße zum Kreisverkehr (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2005), eingebunden.

2. Bestandssituation

2.1 Räumliche Lage, Umgebung des Änderungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet Nr. 42 inklusive dem Bereich der 2. Änderung liegen im Stadtteil Ober-Eschbach, ca. 3,5 km südöstlich vom Zentrum Bad Homburgs entfernt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten von der (oberirdischen) U-Bahn-Linie Frankfurt – Bad Homburg/Gonzenheim,
- im Südosten durch die Du-Pont-Straße,
- im Südwesten durch die Hewlett-Packard-Straße,
- im Nordwesten durch die Kalbacher Straße.

Der Änderungsbereich liegt an der Schnittstelle zwischen Wohn- und Büronutzungen aus den 1980er Jahren sowie in Nachbarschaft zu älteren Ortsteilen nördlich der U-Bahn-Linie, einschließlich des historischen Ortskerns.

Die westlich der Kalbacher Straße anschließende Mehrfamilienhausbebauung weist bis zu vier Geschosse mit ausgebautem Dach auf. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets, am Philipp-Schäfer-Platz, befindet sich ein Nahversorgungszentrum. Die U-Bahn-Station Ober-Eschbach liegt direkt anschließend.

Im Süden und Osten grenzen Büro- und Verwaltungsgebäude mit zwei und drei Geschossen an das Plangebiet an.

2.2 Der Änderungsbereich

Der die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 umfassende Bereich hat eine Fläche von ca. 4,9 ha. Der Teilbereich zwischen der Du-Pont-Straße und der Straße Im Atzelnest ist mit Büro- und Verwaltungsgebäuden vollständig bebaut. Westlich und nordöstlich der Straße Im Atzelnest befinden sich dreigeschossige Wohngebäude und ein öffentlicher Spielplatz. Einige Grundstücke an der Straße Im Atzelnest und an der Kalbacher Straße sind unbebaut. Am Nordostrand des Plangebiets liegt ein Park+Ride-Parkplatz.

Das Gelände hat in Richtung Norden ein Gefälle von bis zu 3 %. Bei der späteren Planung der Gebäude sind die unterschiedlichen Anschlusshöhen an die öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Auch bei der Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand ist dieses Gefälle zu berücksichtigen.

Erschlossen wird der Änderungsbereich von der Kalbacher Straße, der Hewlett-Packard-Straße und von der Straße Im Atzelnest. Die Kalbacher Straße (mit Tempo-30-Begrenzung) stellt den überörtlichen Anschluss sowohl an den Ortskern (Ober-Eschbacher-Straße) als auch an den Südring (L 3003) her. Die Kalbacher Straße und die Straße Im Atzelnest werden von den Stadtbuslinien 1 und 11 befahren, welche hier enden.

Außer den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen befinden sich die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung in privatem Eigentum.

2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und sonstige Grundlagen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gewerbegebiets- und Wohngebietsnutzungen innerhalb des Bereiches der 2. Änderung sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für die Fläche des geplanten Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen weist der Regionalplan Südhessen (RPS) jedoch einen Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand, auf. Gemäß Kapitel 2.4.1 des Regionalplans Südhessen sind als Standorte für Sondergebietsnutzungen jedoch nur die Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs, vorgesehen, während die ausgewiesenen Bereiche für Industrie und Gewerbe für Sondergebietsnutzungen, insbesondere für großflächige Einzelhandelsnutzungen, nicht in Frage kommen.

Daher hat die Stadt Bad Homburg v.d.H. die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen für das geplante Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen beantragt. Gleichzeitig hat die Stadt die Abweichung von den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans (LEP), gemäß § 8 Abs. 8 HLPG beantragt.

Die Regionalversammlung hat am 07.09.2007 entschieden, dass gemäß § 12 Abs. 3 HLPG die Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen für die Fläche des beantragten Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen mit folgender Maßgabe zugelassen wird:

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 2.200 m² festgesetzt, die Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste darf maximal 700 m² betragen.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) hat die Abweichung vom Landesentwicklungsplan gemäß § 8 Abs. 8 HLPG zugelassen.

Damit ist die Anpassung aller im 2. Änderungsbereich vorgesehenen Nutzungen – auch die des Sondergebiets – an die Ziele der Raumordnung gegeben. Die im Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzten Verkaufsflächen überschreiten die Maßgabe nicht.

Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ist bezüglich der Gewerbegebiets- und Wohngebietsnutzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt entwickelt. Dieser stellt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42

- Wohnbaufläche,
- Gewerbliche Baufläche,
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche,
- Verkehrsfläche, Zweckbestimmung P+R Anlage

dar. Das geplante Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen (Größe: 0,76 ha) ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Stadt Bad Homburg v.d.H. hat daher beim Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beantragt.¹

Der entsprechende Entwurf zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 06.06.2007 bis zum 05.07.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegen.

Nachdem die Regionalversammlung am 07.09.2007 für die Fläche des Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen und das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) die Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans zugelassen hat, wird vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main das Verfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Flächennutzungsplan-Änderung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 bezüglich aller festgesetzten Nutzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2000 ist der vorliegende Änderungsbereich als Verkehrsfläche und als Baufläche dargestellt. Entlang der Kalbacher Straße ist eine Baumreihe dargestellt, die realisiert ist.

Bebauungsplan Nr. 42

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist seit dem 03.12.1982 rechtskräftig. Östlich der Kalbacher Straße ist seit dem 17.01.1989 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 und seit dem 05.07.1990 deren 1. vereinfachte Änderung rechtskräftig.

¹ Antrag an den Planungsverband vom 06.11.2006

Abgesehen von der Neufestsetzung des Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen behalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 im räumlichen Bereich seiner 2. Änderung im Wesentlichen ihre Gültigkeit.

Bebauungsplan Nr. 25

Westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 42 schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Leimenkaut“ an. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 überplant teilweise den Bebauungsplan Nr. 25 im Bereich der Kalbacher Straße mit der Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“. Grund für den vorliegenden Einbezug ist die Bedeutung der Kalbacher Straße für die Erschließung des vorliegenden Änderungsbereiches. Änderungen für die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 25 rechtskräftig festgesetzte Verkehrsfläche ergeben sich nicht.

Zentrenkonzept für den Einzelhandel²

Mit dem Ziel, die Einzelhandelsnutzung innerhalb des Stadtgebiets zu steuern und die Attraktivität, Lebendigkeit und Vielfalt in der Innenstadt und den Stadtteilen zu stärken, hat die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe ein Zentrenkonzept für den Einzelhandel entwickelt, das am 13.10.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Zentrenkonzept enthält Zielaussagen zur Entwicklung der Standorte des Einzelhandels sowie die Bad Homburger Sortimentsliste. Der Bereich Kalbacher Straße/Philipp-Schäfer-Platz wird als „C-Zentrum“ (Nahversorgungszentrum) eingestuft.

Das Zentrenkonzept für den Einzelhandel ist die wesentliche Grundlage für die Festsetzung als Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen mit Regelungen zur Verkaufsfläche und zu den Sortimenten.

Verkehrsuntersuchung³

Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42. Es wurde berechnet, welche zusätzlichen Verkehrsmengen die geplanten großflächigen Einzelhandels- sowie die Wohnnutzungen während der bemessungsrelevanten Spitzenverkehrszeiten induzieren und wie die betroffenen Verkehrsanlagen in baulicher und betrieblicher Hinsicht zu dimensionieren sind.

Ergebnis ist, dass die verkehrliche Erschließung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 sichergestellt ist. Der geplante Kreisverkehrsplatz Kalbacher Straße/Hewlett-Packard-Straße weist ausreichend Kapazitätsreserven auf. Die Empfehlungen,

- die Parkplatzzufahrt für Einzelhandelsnutzungen in der Kalbacher Straße mindestens 50,00 m von der Haltelinie des Bahnübergangs abzurücken und
- die Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben sowie eine mögliche Tiefgaragenzufahrt im Sondergebiet an die Straße Im Atzelnest anzubinden,

sind als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden.

Schalltechnisches Gutachten⁴

In dem Gutachten sind die Lärmimmissionen prognostiziert worden, die durch den Betrieb der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einschließlich der Anlieferung und dem Parkverkehr und durch Wohnungen zu erwarten sind. Es wurden maßgebliche Immissionsorte festgelegt, für die die Beurteilungspegel berechnet wurden.

Im Ergebnis schlägt das schalltechnische Gutachten Maßnahmen zum Immissionsschutz vor, denen die vorliegende Bauleitplanung mit geeigneten Maßnahmen folgt. Mit Immissionskonflikten ist somit nicht zu rechnen.

² Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Fachbereich Stadtplanung mit Junker und Kruse, Bad Homburg v.d. Höhe/Dortmund, 2005

³ Erschließung von Verbrauchermärkten im Rahmen des B-Plans 42, 2. Änderung, Habermehl+Follmann GmbH, Rodgau, 2007

⁴ Gutachten zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Einkaufsmärkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42, 2. Änderung, im Stadtteil Ober-Eschbach, TÜV Industrie Service GmbH, Eschborn, 2007

Parkraumerhebung⁵

In einer Parkraumerhebung von 2004 wurden die Belegung und die Parkdauer auf den Park+Ride-Plätzen nördlich und südlich der U-Bahn-Trasse erhoben. Die Erhebung wurde durchgeführt, um die Frage zu beantworten, ob der Einbezug des Park+Ride-Platzes an der Kalbacher Straße in eine Einzelhandelsnutzung und damit der Wegfall vertretbar ist. Es wurde festgestellt, dass bei einer Aufgabe des Park+Ride-Platzes an der Kalbacher Straße nördlich der U-Bahn-Linie ausreichende Flächenreserven für Parkplätze zur Verfügung stehen. Der Park+Ride-Platz an der Kalbacher Straße wird daher mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 in ein Baugebiet entsprechend geändert.

Objektstudie⁶

In einer Objektstudie zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 wurden die mögliche Größe der Verkaufsfläche für Einzelhandelseinrichtungen, der Bedarf und die Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie die Lage der Anlieferung und einer Tiefgarageneinfahrt untersucht. Ferner wurde ein städtebaulich-architektonisches Vorkonzept erstellt. Die Ergebnisse der Objektstudie bilden eine wesentliche Grundlage für die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der Nutzung im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen, z.B. die Integration von Wohnungen in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe.

⁵ Parkraumerhebung P+R-Parkplatz im Bereich der Haltestelle Ober-Eschbach, Habermehl+Follmann GmbH, Rodgau, 2004

⁶ Objektstudie zum Bebauungsplan Nr. 42, 2. Änderung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Stapelmann & Bramey AG, Schalksmühle, 2006

3. Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept//Verkehrskonzept/Grünkonzept

Städtebauliches Konzept

Für die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe ist die städtebauliche Einbindung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an dieser Stelle.

Im Sondergebiet im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 soll neben Einzelhandels- auch Wohnbebauung realisiert werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor

- das heute unbebaute Flurstück 207/2 für die Bebauung hinzuzuziehen,
- auf einem Sockelgeschoss für Einzelhandelsnutzungen zwei Wohnungsgeschosse zu realisieren,
- durch den Baukörper gerade Raumkanten in der Kalbacher Straße zu bilden,
- Kundenparkplätze vornehmlich auf der Fläche des heutigen Park+Ride-Platzes und sonstige Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen,
- die Anlieferung vorzugsweise an der Straße Im Atzelnest anzuordnen.

Mit insgesamt drei Geschossen ist bezüglich der Gebäudehöhe im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen eine Anpassung an die umgebende Bebauung gegeben. Für Werbeanlagen gilt, dass sie lediglich an den Hauptgebäuden und nur bis zur Fensterbrüstung des zweiten Geschosses zulässig sind.



Abbildung 1: Mögliche Baukörperentwicklung östlich der Kalbacher Straße, ohne Maßstab

Verkehrskonzept

Die vorhandene verkehrliche Erschließung bleibt in den Grundzügen bestehen. Die einzige wesentliche Änderung ist die Aufgabe eines 50,00 m langen Teilstücks der öffentlichen Straße Im Atzelnest, welches dem Sondergebiet zugeordnet wird. Der betreffende Straßenabschnitt dient heute im wesentlichen der Erschließung des Park+Ride-Platzes, den Linienbussen als Teil ihrer Wendeschleife und dem Parken. Die Durchlässigkeit für Fußgänger bleibt unabhängig von der Aufgabe des Straßenstücks gewährleistet. Auch bleiben Fußwege zu dem öffentlichen Spielplatz am Weg „Im Kirschgrund“ nach wie vor vorhanden.

Für Liefer- und Müllfahrzeuge wird im verbleibenden Straßenabschnitt eine Wendemöglichkeit geschaffen. Der geplante Kreisverkehr (Hewlett-Packard-Straße/Kalbacher Straße) kann von Linienbussen zum Wenden genutzt werden. Für die bestehende Endhaltestelle wird im Rahmen der Plandurchführung ein günstiger Ersatzstandort geschaffen. Der Kreisverkehr ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche realisierbar.

Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen wird nur von der Kalbacher Straße aus erfolgen. Ein Abstand von 60,00 m zum Bahnübergang erlaubt das Ein- und Ausfahren auch bei Rückstaus bei geschlossenen Schranken.

Nördlich der U-Bahn-Linie sind ausreichend Flächenreserven vorhanden, um eine am Bedarf orientierte Anzahl von Ersatzstellplätzen für den Entfall des P+R-Parkplatzes anbieten zu können.

3.2 Begründung der Festsetzungen gem. § 9 BauGB im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42

3.2.1 Übernommene Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42

Allgemeine Wohngebiete

Abgesehen von der Änderung in „Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen“ auf dem Flurstück 207/2 bleiben die Allgemeinen Wohngebiete im Bereich der 2. Änderung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), die offene Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die grünordnerische Festsetzung sowie die Flächen für Stellplätze bleiben unverändert.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet mit seinen zulässigen Nutzungen Büro- und Verwaltungsgebäude bleibt erhalten. Die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, zum Nutzungsmaß, zur abweichenden Bauweise und zur Grünordnung behalten Bestand.

Öffentliche Verkehrsflächen

Das öffentliche Straßenverkehrsnetz und die Fuß- und Radwege bleiben im Wesentlichen bestehen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen, Kinderspielplatz) sind von Änderungen nicht betroffen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Grünordnung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 zu Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken werden übernommen. Die bereits durchgeführten Anpflanzungen sind entsprechend anzurechnen.

3.2.2 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die bisher als allgemein zulässig festgesetzten Beherbergungsbetriebe nicht mehr enthalten, da diese Betriebe nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entsprechen.

Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Kalbacher Straße werden nicht Baulinien, sondern Baugrenzen festgesetzt. Das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien wird nicht mehr gesehen, nachdem ein Teil der Bebauung bereits realisiert ist.

Gewerbegebiet

Durch die nun allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet werden der Betrieb und die Erweiterbarkeit einer privaten Bildungseinrichtung langfristig gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der Hewlett-Packard-Straße geringfügig erweitert, damit die Baugrenzen das bestehende Gebäude vollständig umfassen.

Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Die Festsetzung des Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen ist der eigentlich neue Inhalt der vorliegenden 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42. Das Nutzungskonzept, das großflächigen Einzelhandel und Wohnen in Kombination vorsieht, ist nur in einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO realisierbar.

Festsetzungen zum Einzelhandel

Auf Grundlage des Zentrenkonzepts, welches den Bereich Kalbacher Straße/Philipp-Schäfer-Platz als Nahversorgungszentrum ausweist, setzt die vorliegende Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben „Lebensmittelverbrauchermärkte“ fest. Die Bezeichnung „Lebensmittelverbrauchermarkt“ wird dabei als in der Rechtsprechung eindeutig für die Nahversorgung dienender Betrieb verwendet. Zulässig sind automatisch auch nur die branchentypischen Haupt- und Randsortimente, die daher nicht weiter reglementiert werden müssen. Ergänzend zum Verbrauchermarkt sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten als zulässig festgesetzt. Diese Option wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da hier auch die Kombination eines Lebensmittelmarktes mit einem anderen Sortiment auf kleiner Fläche denkbar ist.

Die festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen insgesamt und die für die jeweiligen Betriebe maximal zulässigen Verkaufsflächen leiten sich ebenfalls aus den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes ab. Die Definition der Verkaufsfläche ist erforderlich, weil es im Baugesetzbuch – als wesentliche Grundlage der vorliegenden Planung – diese Begrifflichkeit nicht gibt und damit nicht davon ausgegangen werden kann, dass es eine einheitliche, eindeutige und allgemein gültige Definition dieses Begriffs gibt.

Die als zulässig festgesetzten Imbisseinrichtungen für Kunden entsprechen dem heutigen Standardangebot von Verbrauchermärkten. Als „Nebennutzung“ müssen sie sich der Hauptnutzung jedoch unterordnen bzw. müssen baulich integriert sein (kein separates Gebäude).

Aus Stadtbildgründen dürfen Werbeanlagen wie z.B. Schriftzüge und Tafeln nur am Hauptgebäude im Bereich der Einzelhandelsnutzung (bevor die Wohnnutzung beginnt!) angebracht werden. Fremdwerbung ist unzulässig, ebenso wie Werbeanlagen, die vom Hauptgebäude losgelöst sind.

Festsetzung zu Wohnungen/Räume für freie Berufe und Büro-/Verwaltungsräume

Der Bau von Wohnungen ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Vorstellbar sind hier – der Wohnbedarfsanalyse der Stadt Bad Homburg von 2006 und der demographischen Entwicklung Rechnung tragend – auch Seniorenwohnungen oder barrierefreie Wohnungen. Ergänzend kommen Räume für freie Berufe, Büro- und Verwaltungsnutzungen in Betracht, da sie das Wohnen nicht stören bzw. mit diesem verbunden werden können. Alle Nutzungen müssen in den Gebäudkörper, in dem sich auch die Einzelhandelseinrichtungen befinden, integriert sein. Die Regelungen erfolgen aus stadtbildgestalterischen Gründen, wie nachfolgend näher beschrieben.

Umsetzung des städtebaulichen Konzepts

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschoszahl erlauben die Realisierung eines Baukörpers mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen im zweiten und dritten Geschoss. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung liegen unterhalb der Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Hiervon weicht die Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, etc. ab: Die GRZ darf durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,975 überschritten werden. Da es sich bei dem Sondergebiet um ein Nahversorgungszentrum handelt, dessen Nutzungen typischerweise mit einem hohen Stellplatzbedarf und einer entsprechenden Versiegelung verbunden sind und weiterhin ein baulich stark vorgeprägter Bereich an Stelle einer bisher unversiegelten Fläche in Anspruch genommen wird, betrachtet die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe diese städtebaulichen Gründe als hinreichend für die GRZ-Überschreitung von 0,175.

Berücksichtigt werden muss, dass in der Stellplatzfläche gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe Anpflanzungen vorzunehmen sind und außer den Fahr- und Fußwegen die Oberflächen mit luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind.

Ein seitlicher Grenzabstand ist wie in der offenen Bauweise einzuhalten, die abweichende Bauweise ermöglicht jedoch Gebäudelängen von über 50,00 m.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche findet eine Gliederung hinsichtlich der Geschosshöhe statt. Der Sicherung der städtebaulichen Einbindung dient die zwingende Festsetzung von drei Geschossen für die straßenbegleitende Bebauung. (Im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zwischen der Kalbacher Straße und der Straße im Atzelnest sind drei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt). Im Rahmen der Hessischen Bauordnung ist die Errichtung von Dachgeschossen möglich.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit der übrigen überbaubaren Grundstücksfläche ist geeignet für die geplanten Einzelhandelsnutzungen. Mit den Festsetzungen: „Flachdach“ und „Dachbegrünung“ im Zusammenhang mit § 81 (4) HBO werden gute Wohnbedingungen in den Obergeschossen und eine stadtbildgestalterische Einbindung erreicht.

Stellplätze, Erschließung

Der durch die zulässigen Nutzungen verursachte Bedarf an Stellplätzen leitet sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe ab. Die Fläche für Stellplätze im Sondergebiet ist ausreichend groß für die erforderlichen Kundenparkplätze. Die Stellplätze auf Grund der Wohnnutzung und ggf. für Beschäftigte der Einzelhandelsbetriebe können in Tiefgaragen untergebracht werden.

Immissionsschutz

Auf Grund der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung werden Festsetzungen getroffen, die eine konfliktfreie Integration der Planung gewährleisten:

- Für die Lage der Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben ist die Straße Im Atzelnest besonders geeignet, da sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite gewerbliche Nutzungen befinden und keine Wohnnutzung mit höheren Schutzansprüchen. Daher wird die Anlieferung in dem Abschnitt des Sondergebiets entlang der Straße im Atzelnest festgesetzt. Die Be- und Entladung hat innerhalb eines umschließenden Raumes (Einhausung) stattzufinden, welche Lade-, Aggregats- und Motorengeräusche abschirmt.
- Weiterhin wird eine Anlieferung der Betriebe während der Nachtzeiten zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen. Da es sich bei vorliegender Planung um einen „Angebotsplan“ handelt – d.h., es liegt kein konkretes Vorhaben zu Grunde – muss künftigen Vorhaben jedoch auch die Möglichkeit gegeben werden, von diesen Festsetzungen teilweise oder ganz abweichen zu können, um eine Realisierung nicht zu verhindern. Voraussetzung ist dann jedoch, dass im Einzelfall (Bauantrag) nachgewiesen werden muss, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, gewahrt bleiben.
- Auf dem Parkplatz sind im Abstand von 15,00 m von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 202 keine offenen Stellplätze zulässig: Die Stellplätze müssen hier überdacht sein und mit einer Schallschutzwand gegenüber der angrenzenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abgetrennt werden. Diese Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,50 m schützt die benachbarte Wohnnutzung insbesondere vor den Emissionen der Parkplatzbewegungen (An-/ Abfahrten, Öffnen von Türen und Klappen, ...). Bei der Wand ist auf das Geländegefälle zu achten: Die Höhe von 3,50 m darf an keinem Punkt der Wand unterschritten werden.
- Die Festsetzung fugenloser Beläge dient der Minderung von Schallimmissionen durch Einkaufswagen auf den Stellplatzflächen im Sondergebiet, ebenfalls zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung.

Öffentliche Verkehrsflächen/Leitungsrecht

Es entfällt ein 50,00 m langes Teilstück der öffentlichen Straße Im Atzelnest; die Fläche ist jetzt dem Sondergebiet zugeordnet. Auf Grund vorhandener Versorgungsleitungen in diesem Bereich, die jetzt nicht mehr in einer öffentlichen, sondern in einer privaten Fläche liegen, wird eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger/Leitungsträger festgesetzt.

Am künftigen nördlichen Ende der Straße Im Atzelnest wird ein Wendepunkt errichtet. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist gemäß EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) hierfür ausreichend. Ebenfalls genügend dimensioniert ist die öffentliche Verkehrsfläche an der Einmündung der Hewlett-Packard-Straße in die Kalbacher Straße für den Umbau zu einem Kreisverkehr.

Der bisher öffentliche Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 203 entfällt. Die Fläche liegt jetzt im Sondergebiet, auf ihr sind mindestens acht Bäume zu pflanzen. Auf Grund des Grundstückszuschnitts wird hier eine Baumreihe entstehen, die einen verträglichen Übergang zwischen Stellplatzflächen bzw. Lärmschutzwand und angrenzender Wohnnutzung bildet.

Der Fußweg von der Straße Im Atzelnest nach Norden zur öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) bleibt erhalten.

Grünordnung

Die Festsetzung der Baumpflanzungen (an der östlichen Grenze des Flurstücks 202) dient der Einbindung des Plangebiets in vorhandene Grünstrukturen und der optischen Abschirmung der Wohnbebauung Im Atzelnest 9-11 gegenüber der Sondergebietsfläche, wie bereits oben dargestellt.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 sind Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen erfolgt. Die Pflanzungen sind auf Grund ihres Grünvolumens besonders bedeutsam und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur. Sie müssen erhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen in Bezug auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche von Allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42. Daher sind die Anpflanzungen, welche bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 42 erfolgt sind, hier anzurechnen! Sind die rechtskräftigen Festsetzungen zum Anpflanzen bereits vollständig umgesetzt, so müssen keine weiteren Anpflanzungen auf Grund vorliegender Planung vorgenommen werden.

Alle Baugebiete

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch technische Aufbauten auf Dächern (Lüftungsrohre, Fahrstuhl aufbauten, ...) wird durch die Höhenbeschränkung für derartige Anlagen unterbunden. Werbeanlagen sind aus diesem Grund oberhalb der Gebäudeoberkante generell unzulässig.

3.2.3 Begründung der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) HBO

Die Festsetzungen i.V.m. der HBO erfolgen zum einen, um eine gestalterische Einbindung des Vorhabens in das Straßenbild zu gewährleisten, und zum anderen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Mit der einschränkenden Festsetzung der zulässigen Dachformen für die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten wird der Formenkanon der umgebenden Wohnbebauung aufgegriffen bzw. werden nur die Dachformen als zulässig festgesetzt, wie sie bisher auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 zulässig sind und z.T. auch realisiert wurden.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen in allen Baugebieten nur bis maximal zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Anlass ist vor allem, dass nicht nur an das Plangebiet angrenzend, sondern auch im Plangebiet selbst gewohnt wird. Diesem stark durch Wohnen geprägten Charakter muss bei der Werbung Rechnung getragen werden. Eine Häufung von Werbeanlagen auf allen Flächen an und vor den Gebäuden darf nicht entstehen.

Die Regelungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern dienen einer verbesserten ökologischen Bilanz. Daher ist auch eine Ressourcen schonende, alternative Energiegewinnung zulässig. Die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern und technischen Anlagen darf auf Grund der Gebäudenutzung durch eine Begrünung der Dachflächen allerdings nicht eingeschränkt werden.

3.2.4 Begründung der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 42 (3) HWG

Die Festsetzung zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem Regenwasser zumindest in Teilen im Plangebiet verbleibt. Dadurch kann der Trinkwasserverbrauch gemildert und der Oberflächenabfluss, i.d.R. der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz, verzögert werden.

3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Kapazitäten der Ver- und Entsorgung sowie der sonstigen technischen Infrastruktur sind für die Umsetzung der Änderungsinhalte ausreichend bzw. können entsprechend ergänzt werden. Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut.

3.4 Flächenbilanz

Nutzung	Bestand	Planung
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,73ha	1,34ha
Gewerbegebiet (GE)	1,12ha	1,12ha
Sondergebiet (SO)	--	0,76ha
Straßenverkehrsfläche	1,69ha	1,33ha
Straßenverkehrsfl. bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	0,13ha	0,12ha
Öffentliche Grünfläche	0,27ha	0,27ha
Summe	4,94ha	4,94ha

4. Zu beachtende Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstige Hinweise

Bergaufsicht

Das Regierungspräsidium Darmstadt gibt mit Schreiben vom 29.08.2006 folgenden Hinweis:

„Der Planungsbereich wird von zwei erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen fanden Untersuchungsarbeiten statt. Der Umfang und die Lage dieser Arbeiten können auf Grund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbaubehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.“

Archäologische Fundstellen

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen gibt mit Schreiben vom 21.07.2006 und ergänzend vom 09.05.2007 folgenden Hinweis:

- Vor Beginn der ersten Erdarbeiten ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind.
- Erst im Ergebnis dieser Voruntersuchung kann geklärt werden, ob oder wie weit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Brandschutz

Der Fachbereich 37 der Stadtverwaltung Bad Homburg v.d. Höhe gibt mit Schreiben vom 26.06.2006 den Hinweis, dass im Bereich der künftigen Wendemöglichkeit in der Straße Im Atzelnest vor Beginn von Baumaßnahmen ein Überflurhydrant installiert werden muss. Zur Begründung wird ausgeführt, dass mit dem teilweisen Entfall der öffentlichen Straße Im Atzelnest die Entfernungen der Hydranten gemäß den Vorgaben des „DVGW-Regelwerk – Merkblatt W331“ nicht mehr eingehalten seien.

Baumschutzsatzung

Zum Schutze des Baumbestandes wird auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42

Wichtigstes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ist die Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Ober-Eschbach. Der zentrale Änderungsinhalt ist die Festsetzung eines Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen.

Weiteres Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit einer privaten Bildungseinrichtung in dem Gewerbegebiet zwischen der Straße Im Atzelnest und der Du-Pont-Straße.

Die allgemeine Zulässigkeit der privaten Bildungseinrichtung wird durch die Änderung einer textlichen Festsetzung, betreffend das Gewerbegebiet, geregelt.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 berücksichtigt insbesondere folgende Fachgesetze und Normen des Bundes, in denen verbindliche Ziele für die abwägungsrelevanten Schutzgüter formuliert sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- DIN 18005

Örtliche Verordnungen, Satzungen und Fachplanungen

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2000 ist der vorliegende 2. Änderungsbereich als Verkehrsfläche und als Baufläche dargestellt. Entlang der Kalbacher Straße ist eine Baumreihe dargestellt. Die Baumpflanzungen sind realisiert.

Wasserschutzgebietsverordnung

Der 2. Änderungsbereich liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Pfungstborn II“ der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme findet statt.

Baumschutzsatzung, innerstädtische Dienstanweisung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2004) dient dem Schutz des privaten Baumbestandes als unverzichtbarer Teil des Stadtgrüns. Bäume auf städtischen Flächen werden nach Maßgabe einer Dienstanweisung im Sinne der Satzung kontrolliert, gepflegt und geschützt.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2005) enthält in § 5 Bestimmungen zur Gestaltung, u.a. zur Bepflanzung, von Stellplätzen.

Kommunales Bodenschutzkonzept⁷

Das Kommunale Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe hat die nachhaltige Sicherung und den schonenden Umgang mit dem Boden innerhalb des Stadtgebiets zum Ziel.

Bebauungsplan Nr. 42

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 selbst verfolgt umweltrelevante Ziele, die sich in grünordnerischen Festsetzungen niederschlagen. Wesentliche Elemente sind:

- Alleebepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- öffentliche Grünflächen als Parkanlagen und Kinderspielplatz,
- Baum- und Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken.

Damit bestehen für den Änderungsbereich zurzeit auf Grund von örtlichen Verordnungen, Satzungen und Fachplänen umweltrelevante Planungsziele überwiegend bezüglich des Trinkwasserschutzes und des Erhalts bzw. der Anpflanzung von Bäumen.

6.1.3 Methodik

Für die Umweltprüfung wurden eine Verkehrsuntersuchung⁸ sowie ein Gutachten zu den Schallimmissionen beauftragt⁹. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung der Schutzgüter und der dreistufigen Bewertung (gering/mittel/erheblich) wurden der Landschaftsplan, die Plan-Umweltprüfung des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, der Bebauungsplan Nr. 42 und Angaben der Fachbehörden verwendet bzw. berücksichtigt. Um den zu erwartenden Eingriff zu quantifizieren, wurde die Kompensationsverordnung des Landes Hessen angewandt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestand unter Berücksichtigung bereits zulässiger Vorhaben

Schutzgut Mensch

Die Bedeutung des Bereichs der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung für den Menschen liegt in der guten Wohnlage in unmittelbarer Nähe von Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen sowie der sehr guten verkehrlichen Lage in Bezug auf die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe und das Rhein-Main-Gebiet. Der Bereich hat keine Funktion für die Erholung. Die Immissionsbelastung durch den Verkehr bewegt sich innerhalb des für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Rahmens.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere

Prägend sind die bereits durchgeführten Pflanzungen, insbesondere Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen, Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken. Vor allem die Baumpflanzungen stellen eine für die Biotopvernetzung wirksame Grundstruktur dar.

Faunistische Primärdaten liegen für den vorliegenden Bereich der 2. Änderung nicht vor. Auf Grund der gegebenen Nutzungs- und Biotopstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Gehölze in öffentlichen Grünflächen und auf Privatgrundstücken Vögel und Insekten einen geeigneten Lebensraum vorfinden. Insgesamt ist die Bedeutung des 2. Änderungsbereiches für das Schutzgut Tiere nur von geringer Bedeutung.

⁷ Kommunales Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen, 2004

⁸ Erschließung von Verbrauchermärkten im Rahmen des B-Plans 42, 2. Änderung, Habermehl+Follmann GmbH, Rodgau, 2007

⁹ Gutachten zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Einkaufsmärkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42, 2. Änderung, im Stadtteil Ober-Eschbach, TÜV Industrie Service GmbH, Eschborn, 2007

Schutzgüter Boden, Wasser

Die Bewertung der Bodenqualität laut Bodenschutzkonzept (hoch, mittel, gering) wurde unter Berücksichtigung der zurzeit vorhandenen Bebauung getroffen. Eine hohe Wertigkeit haben bisher unbebaute Grundstücke an der Kalbacher Straße und der Straße Im Atzelnest, eine mittlere Wertigkeit haben bereits bebaute Grundstücke. Eine geringe Wertigkeit hat die Fläche des Park+Ride-Platzes. Unter der Annahme einer nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 zulässigen Bebauung ist von einer weitgehend mittleren Wertigkeit der Böden als Ausgangszustand auszugehen.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 10-15 m. Grundsätzlich begünstigt dieser große Grundwasserflurabstand die Möglichkeit für die Versickerung von Oberflächenwässern. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Pfungstborn II“ der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.

Schutzgüter Luft, Klima

Die lokale Luftqualität und das kleinräumige Klima sind durch Heizung und Kraftfahrzeugverkehr bzw. Bebauung und Versiegelung vorbelastet.

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude mit drei bis vier Geschossen aus den 1980er Jahren. Nördlich der U-Bahn-Linie liegt der historische Ortskern Ober-Eschbachs. Der Ortsrand liegt südlich; die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch durch die Bundesstraße 456 zerschnitten.

Schutzgut Kulturgüter

Bau- oder Kulturdenkmale, sonstige Kulturgüter und Landschaftsteile oder -formationen mit historischem Wert sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Umfeld des 2. Änderungsbereiches sind nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen archäologische Fundstellen bekannt.

6.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der 2. Änderung

Schutzgut Mensch

Die grundsätzliche Bedeutung des Bereiches der vorliegenden 2. Änderung als gut erschlossener, qualitativ bedeutsamer Wohn- und Arbeitsstandort wird sich durch die Realisierung der Planung nicht ändern. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung und damit der Attraktivität des Stadtteils. Auswirkungen, die durch Vorhaben auf Grund der 2. Änderung entstehen können, sind zu minimieren, bzw. werden durch geeignete Festsetzungen minimiert (siehe unten).

Auswirkungen können vorwiegend in einer Zunahme des lokalen Kraftfahrzeugverkehrs und Abläufen im Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben (z.B. Anlieferung, Parken) bestehen, folglich einer Zunahme von Immissionen. Hinzu kommt eine Vergrößerung des Bauvolumens.

Es sind jedoch wichtige Vorteile für das Schutzgut Mensch gegeben. Der Standort stellt ein Flächenangebot für die Sicherung der Nahversorgung dar. In der räumlichen Mitte Ober-Eschbachs, mit Bus- und U-Bahn-Anschluss, ist die Möglichkeit gegeben, Einkäufe zu Fuß zu erledigen. Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz, z.B. zur Lage und zum räumlichen Abschluss der Anlieferung, zur Abschirmung von Stellplätzen und zur Verwendung fugenloser Beläge auf dem Kundenparkplatz, werden mögliche Lärmbelastungen, die den Schutzansprüchen der Wohnbebauung widersprechen würden, ausgeschlossen.

Dadurch wird erreicht, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht erheblich sein werden.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere

Bestehende Pflanzungen werden gesichert oder es bestehen Regelungen für deren Ersatz. Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche gehen im Sondergebiet potenziell rd. 1.450 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Bepflanzung verloren, die jedoch im rechtskräftigen Bau-

ungsplan bereits innerhalb eines Baugebiets liegen. Die Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind gering.

Schutzgüter Boden, Wasser

Die Bodenversiegelung nimmt potenziell ebenfalls um rd. 1.450 m² zu, dadurch geht die Bodenfunktion für Flora und Fauna in diesem Maß verloren, jedoch handelt es sich um Flächen, die innerhalb eines Baugebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan liegen. Es sind insgesamt geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser anzunehmen.

Schutzgüter Luft, Klima

Die Luftqualität wird durch CO²-Ausstoß und Stäube durch Zunahme des Kfz-Verkehrs und des zu beheizenden Bauvolumens beeinträchtigt. Wegen der guten Lage zu den Wohngebieten, zu Bushaltestellen und zur U-Bahn bestehen jedoch erhebliche Anreize, beim Einkauf auf das Auto zu verzichten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Plan können potenziell rund 3.850 m² zu beheizende Fläche mehr entstehen. Zu bedenken ist, dass für neu zu errichtende Gebäude höhere Standards beim Wärmeschutz gelten als beim Großteil der bestehenden Gebäude. Die Auswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima sind gering.

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird sich nicht wesentlich verändern. Das Bauvolumen passt sich in der Höhe an die Umgebung an und wird so gegliedert, dass es das vorhandene städtebauliche Konzept unterstützt. Flachdachflächen werden begrünt und tragen neben der Funktion für Luftqualität und Wasserhaushalt zur gestalterischen Qualität bei. Die Auswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind gering.

Zusammenfassung

Die Entwicklungsprognose zeigt, dass im vorliegenden 2. Änderungsbereich mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz keine erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch anzunehmen sind. Die geringen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter resultieren aus der Lage in dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 42 und der vergleichsweise geringen Größe des 2. Änderungsbereiches.

6.2.3 Entwicklungsprognose bei Nicht-Durchführung der 2. Änderung

Bei Nicht-Durchführung der 2. Änderung behalte für den Änderungsbereich der Bebauungsplan Nr. 42 seine Rechtskraft. Gemäß den Baugebietsfestsetzungen Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet ist vom Erhalt der Gebäude sowie von der Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke auszugehen.

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung legen den Schwerpunkt auf die Schutzgüter Mensch sowie Boden und Wasser.

Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Verkehrsführung sind:

- Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe nur von der Straße Im Atzelnest aus, innerhalb eines allseitig umschlossenen Raums.
 - Ausschluss der Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr.
 - Festsetzung von überdachten Stellplätzen mit geschlossener Schallschutzwand gegenüber der Wohnbebauung Im Atzelnest 9-11.
 - Festsetzung fugenloser Beläge für Wege und Fahrgassen zur Minimierung von Parkplatz-Geräuschen (z.B. Einkaufswagen, ...).
 - Zufahrt zu Lebensmittelmarkt-Stellplätzen nur von der Kalbacher Straße aus.
-

Durch die Umsetzung dieser Festsetzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich einzustufen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, betreffend die natürlichen Schutzgüter, sind

- der Erhalt der Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen,
- luft- und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrgassen und Wege im Sondergebiet,
- Begrünung von Flachdächern,
- Neuanpflanzung von Bäumen,
- Zurückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen.

Die vorhandenen Baumpflanzungen des Gebiets mit ihren positiven Auswirkungen auf die lokale Luftqualität und das Kleinklima bleiben erhalten. Luft- und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge sowie Dachbegrünungen bewirken den zeitverzögerten Abfluss von Niederschlagswasser. Dachbegrünungen haben neben der positiven optischen Wirkung eine günstige Wirkung auf das örtliche Klima.

6.2.5 Eingriff-/Ausgleichbetrachtung

Der wesentliche Inhalt der vorliegenden 2. Änderung ist die Festsetzung des Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen. Dieses umfasst einen hohen Flächenanteil, der sich positiv auf die landschaftsökologische Bewertung auswirkt: Durch die Festsetzung standortgerechter Bepflanzungen, die Festsetzung der extensiven Begrünung von Flachdächern sowie die Umsetzung der Vorgaben der Stellplatzsatzung in Bezug auf Bepflanzung sowie versickerwirksame Flächen erfahren die überplanten Flächen eine landschaftsökologische Aufwertung. Im Ergebnis entsteht auch in der Gesamtbilanz eine landschaftsökologische Aufwertung.

6.2.6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen im Wesentlichen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Luft und Klima. Die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Stellplatzbeläge sowie Dachbegrünungen haben durch geringere Versiegelung, verzögerten Wasserabfluss und Verdunstungsfähigkeit grundsätzlich positive Auswirkungen auf die Gesamtheit dieser Schutzgüter.

6.2.7 Planungsalternativen

Bezüglich des wesentlichen Änderungsinhalts, der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe und von Wohnungen, ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel eine ausführliche Diskussion erfolgt. Nach Überzeugung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe stellt der Einzelhandelsstandort im Bereich der 2. Änderung den am besten geeigneten für die Nahversorgung des Stadtteils Ober-Eschbach dar.

Planungsalternativen innerhalb des 2. Änderungsbereiches, insbesondere zur Anordnung des Bauvolumens und der Stellplätze wurden im Vorfeld des Verfahrens anhand von städtebaulichen Konzepten untersucht. Die gefundene Lösung hat sich als günstigste Grundlage bezüglich der Vermeidung und Verminderung von Immissionen herausgestellt.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In Kap. 6.2.4 ist ausgeführt, welche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, insbesondere von Schallimmissionen, getroffen werden müssen und als Festsetzung in die 2. Bebauungsplanänderung Eingang gefunden haben. Alle zwei Jahre, beginnend ein Jahr nach Baufertigstellung im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen, ist gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB zu überwachen, ob der Schutz der umgebenden Wohnnutzung durch Immissionen auf Grund der Sondergebietsnutzungen und des Verkehrs gewährleistet ist. Im Falle, dass ein nicht ausreichender Schutz der Wohnnutzung festgestellt wird, werden z.B. ordnungsbehördliche Maßnahmen zur Gewährleistung des Schutzanspruchs getroffen.

6.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe beabsichtigt, im Stadtteil Ober-Eschbach die Nahversorgung dauerhaft zu sichern. Im Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe wurden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 als geeignet für diese Sicherung bewertet. Mit der vorliegenden 2. Änderung soll hierfür die planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden. Ein weiterer Änderungsinhalt besteht darin, dass Anlagen für kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet allgemein zulässig werden.

Als Ausgangslage für die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der bauliche Bestand bzw. zulässige Vorhaben im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 zu Grunde gelegt.

Für das Schutzgut Mensch wären ohne die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz mittlere bis erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen wird jedoch erreicht, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht erheblich sein werden. Für die übrigen Schutzgüter werden nur geringe Auswirkungen erwartet.

7. Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung	17.03.2005
Beteiligung Öffentlichkeit/Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB	04.07.2006 – 04.08.2006
Beteiligung Öffentlichkeit/Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB	23.04.2006 – 25.05.2007
Satzungsbeschluss SV	22.11.2007

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Bad Homburg vor der Höhe, den 23.11.2007

gez. Dr. Ursula Jungherr

Dez. I
Dr. Ursula Jungherr
Oberbürgermeisterin

gez. Jürgen Hölz

Fachbereich Stadtplanung
Jürgen Hölz
Fachbereichsleiter