

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“ der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

### 1. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe ist bestrebt, im Stadtteil Ober-Eschbach das Nahversorgungsangebot zu sichern und zu entwickeln. Dem dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit der Festsetzung eines Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen als wesentlicher neuer Planinhalt. Grundlage für die Ausweisung von Einzelhandelseinrichtungen ist das Zentrenkonzept für den Einzelhandel. Es wurde im Oktober 2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Dem Zentrenkonzept zufolge weist der Stadtteil Ober-Eschbach derzeit eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung auf. Der Stadtteil verfügt lediglich über zwei kleinere Lebensmittelmärkte, einen am Philipp-Schäfer-Platz mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Bio-Einkaufsmarkt im alten Ortskern mit ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der ehemals im alten Ortskern vorhandene Discounter hat wegen mangelnder Erweiterbarkeit geschlossen. Der Lebensmittelmarkt am Philipp-Schäfer-Platz ist wegen seiner unzeitgemäßen Flächengröße absehbar nicht mehr existenzfähig.

Ein weiterer Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 besteht darin, die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet an der Du-Pont-Straße herzustellen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 lassen diese Anlagen derzeit nicht zu.

### 2. Verfahrensablauf

#### 2.1 Aufstellungsbeschluss

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

#### 2.2 Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen, u.a. der Landschaftsplan, die Wasserschutzgebietsverordnung und die Baumschutzsatzung ausgewertet. Zusätzlich wurden folgende Gutachten beauftragt:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird untersucht, inwieweit durch die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt wird. Es wird dargestellt, dass für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriff-/Ausgleichsbilanz ist positiv.

- Verkehrsuntersuchung

In der Verkehrsuntersuchung wurden die zusätzlichen Verkehrsmengen errechnet, die durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung der Einzelhandels- und Wohnnutzungen im 2. Änderungsbereich über das bestehende Straßennetz gesichert ist.

- Gutachten zu den Lärmimmissionen

In dem Gutachten werden die Lärmimmissionen untersucht, die durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums zu erwarten sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Festsetzung von bestimmten Maßnahmen zum Immissionsschutz die Schutzbedürfnisse der umgebenden Wohnnutzung gewährleistet werden können.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Offenlage der Planunterlagen vom 04.07.2006 bis zum 04.08.2006 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Äußerungen vorgetragen, die u.a. die Eignung des Standortes für die Nahversorgung, die festgesetzte Größe der Verkaufsflächen, die ausreichende Stellplatzversorgung und den ausreichenden Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen in Frage stellten.

Seitens der Behörden wurden u.a. Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen, zur Lage des 2. Änderungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III und zum Umgang beim Auftreten von Bodendenkmälern gegeben.

Am 18.08.2006 fand zur Bearbeitung der Umweltprüfung ein Besprechungstermin („Scoping-Termin“) statt, an dem Vertreter des Regierungspräsidiums Darmstadt und der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe (FB 60.6, 60.7, 61.3, 61.4) teilnahmen. Dabei wurden Hinweise zur Umweltprüfung gegeben.

### **2.4 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB**

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind in den Entwurf der 2. Änderung eingeflossen:

- Statt eines Kerngebiets wurde ein Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen festgesetzt, da ein Kerngebiet Synonym für zentrales, städtisches Leben steht, das hier nicht vorgesehen ist. Mit dem Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen lässt sich genau die beabsichtigte Nutzung festsetzen.
- Das städtebauliche Konzept wurde konkretisiert und die überbaubare Grundstücksfläche reduziert. Damit einher geht die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 statt 1,0.
- Es wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz, im Einzelnen zur Lage und Einhausung der Anlieferungszone, zu Anlieferungszeiten, zur Abschirmung von Stellplätzen und zur Verwendung fugenloser Decken für Fahr- und Fußwege, getroffen.
- Mit Bezug zu § 42 (3) HWG wurde die zeitverzögerte Einleitung von Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Flächen in das städtische Leitungsnetz festgesetzt.
- Es wurde ein Hinweis zum Umgang mit gegebenenfalls auftretenden Bodendenkmälern aufgenommen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen wurden durch eine Pflanzenliste ergänzt.

### **2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 23.04.2007 bis zum 25.05.2007 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgetragen, die die Eignung des Standortes für die Nahversorgung, die festgesetzte Größe der Verkaufsflächen, die städtebauliche Einfügung des Bauvolumens, das Funktionieren der Verkehrserschließung, die ausreichende Stellplatzversorgung, die grünordnerische Einbindung und den ausreichenden Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen in Frage stellten. Es wurden Anregungen unterbreitet, die von einer Reduktion der zulässigen Verkaufsflächen bis zur Weiterentwicklung gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 reichen.

Seitens der Behörden wurden folgende Anregungen und Hinweise gegeben. (Gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

- Das Landesamt für Denkmalpflege gab einen ergänzender Hinweis zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 18 (1) HDSchG

- Das Regierungspräsidium Darmstadt gab die Anregung, nach Möglichkeit die Orientierung von Schlafräumen zur straßenabgewandten Seite und eine Beschränkung von Anteilen stationärer Geräuschquellen festzusetzen.

## **2.6 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB, Ergebnis der Abwägung**

- Die Festsetzung zur Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe wurde gemäß dem Gutachten zu den Immissionen angepasst: Die Anlieferung ist von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr ausgeschlossen.
- Die Anregung, nach Möglichkeit die Schlafräumen zur straßenabgewandten Seite zu orientieren und die Anteile stationärer Geräuschquellen zu beschränken, wurde geprüft. Da durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz die Schutzbedürfnisse der umgebenden Wohnnutzung bereits gewährleistet sind, wurde eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen. Im baurechtlichen Verfahren können im konkreten Fall weitere Auflagen erteilt werden.

Die vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

## **3. Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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) einen Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand, auf. Gemäß Regionalplan 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) beantragt.

Die Regionalversammlung hat am 07.09.2007 die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans für die Fläche des beantragten Sondergebietes für Einzelhandel und Wohnen entschieden, mit der Maßgabe, dass

- die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 2.200 m<sup>2</sup> und
- die Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste auf maximal 700 m<sup>2</sup>

beschränkt wird. Die Maßgabe ist durch die Festsetzungen des 2. Änderungsentwurfes erfüllt. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) hat die Abweichung vom Landesentwicklungsplan zugelassen.

Das geplante Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen ist, anders als die Gewerbegebiets- und Wohngebietsnutzungen, 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 Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beantragt.

Der Entwurf zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt.

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