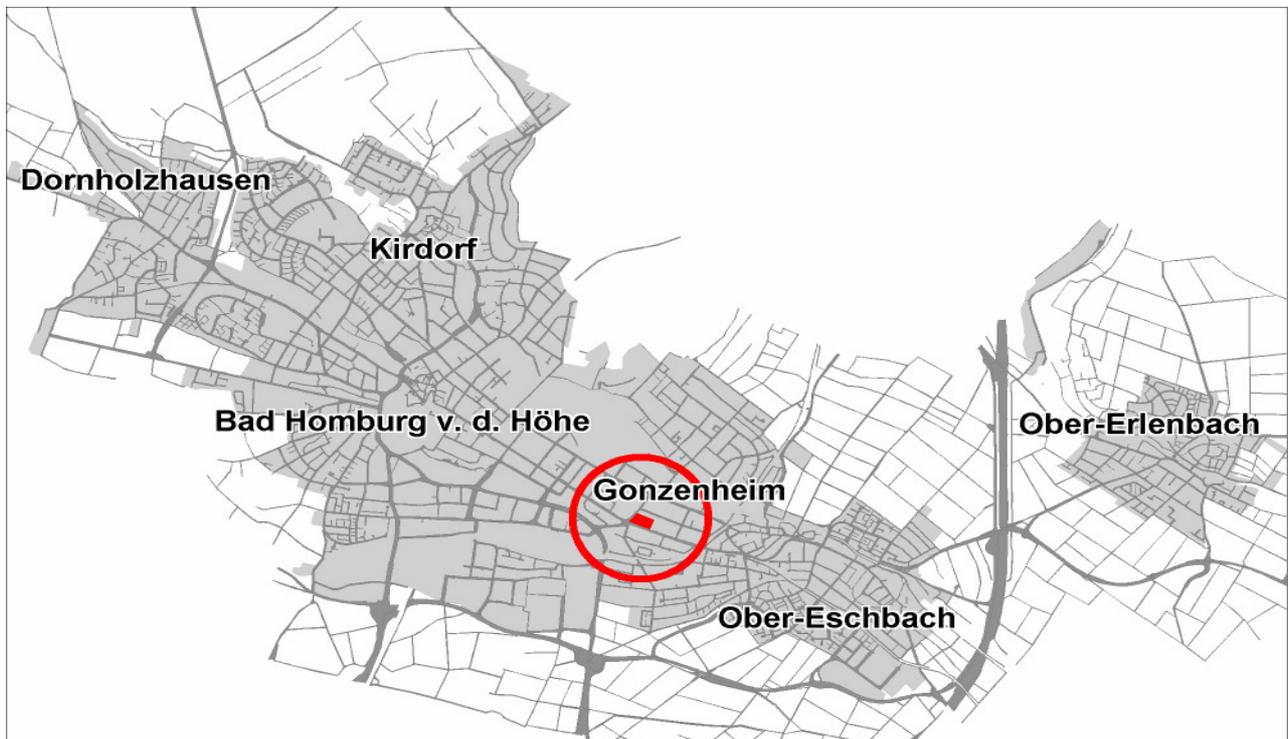


**BEBAUUNGSPLAN NR. 98**  
„Am Europakreisell“

**B E G R Ü N D U N G**



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	4
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
<b>2 Übergeordnete Planungsvorgaben / Rechtsgrundlagen / sonstige Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.3 Planungsrechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan	7
2.4 Standortbezogene Zielaussagen des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel	7
2.5 Verkehrsuntersuchung für die Anbindung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Europakreises	9
2.6 Schalltechnisches Gutachten für den Bereich der Bebauungsplanentwürfe Nr. 98 und 117	9
2.7 Schalltechnisches Gutachten zu Lärmimmissionen durch geplante Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Europakreises	9
<b>3 Städtebauliches Konzept / Planinhalte</b>	<b>10</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze	17
3.3 Erschließung	18
3.3.1 Verkehrserschließung	18
3.3.2 Ver- und Entsorgung	21
3.4 Immissionsschutz	22
3.5 Gewässerschutz	24
3.6 Altflächen	24
3.7 Denkmalschutz	25
3.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	26
3.9 Flächenbilanz	28
<b>4 Begründung der örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>28</b>
4.1 Dach- und Fassadengestaltung	28
4.2 Werbeanlagen	29
<b>5 Umweltbericht</b>	<b>30</b>
5.1 Einleitung	30
5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	30
5.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	33
5.2.1 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz	33
5.2.2 Übergeordnete Fachplanungen und ihre Ziele für den Umweltschutz	37
5.3. Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	39
5.3.1.1 Schutzgut Boden	39
5.3.1.2 Schutzgut Wasser	39
5.3.1.3 Schutzgut Klima und Luft	40
5.3.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	40
5.3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	43
5.3.1.6 Schutzgut Mensch	43
5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	44

5.4	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	46
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	47
5.6.1	Schutzgut Boden	47
5.6.2	Schutzgut Wasser	48
5.6.3	Schutzgut Klima und Luft	49
5.6.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	49
5.6.5	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	50
5.6.6	Schutzgut Mensch	50
5.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	56
5.7	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Sachgütern	57
5.8	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	57
5.9	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	60
5.10	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	62
5.10.1	Rechtliche Grundlagen	62
5.10.2	Eingriffsumfang	63
5.10.3	Bilanzierung nach Kompensationsverordnung	64
5.11	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	66
5.12	Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umweltprüfung	67
5.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	68

## **1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Europakreisel“ liegt am südöstlichen Rand des Innenstadtbereiches von Bad Homburg, östlich anschließend an den Europakreisel. Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 27/27 der Flur 8, Gemarkung Gonzenheim und das Flurstück Nr. 63/2 der Flur 34, Gemarkung Bad Homburg. Es wird im Süden durch die Frankfurter Landstraße und im Westen durch die Friesenstraße begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft entlang einer ca. 4-5 m hohen Böschung und wird durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Römerstraße 41 bis 57 gebildet. Die östliche Begrenzung bilden die Grundstücke Frankfurter Landstraße 5a bis 7. Die so begrenzte Fläche des Bebauungsplanes umfasst rund 1,05 ha.

Der westliche Abschnitt des Plangebietes wird bestimmt durch das 5-geschossige Flachdachgebäude der Stadtwerke sowie Betriebs-, Lager- und Stellplatzflächen. Der östliche Abschnitt ist zurzeit unbebaut und wird teilweise als Stellplatzfläche genutzt. Das Plangebiet wird sowohl von der Frankfurter Landstraße als auch von der Friesenstraße her erschlossen.

Im Norden und Osten schließt sich Einfamilienhausgeprägte Wohnnutzung, im Süden Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern an das Plangebiet an. Die westliche Begrenzung wird durch den Europakreisel mit angelagerter Tankstelle gebildet mit sich nach Westen fortsetzenden, mehrgeschossigen Wohnhausstrukturen (tlw. mehr als 8 Geschosse).

### **1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, für das Plangebiet eine künftige geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die der Stadtentwicklung als Ganzem in positivem Sinne gerecht wird.

Das Plangebiet wurde in seiner bisherigen Entwicklung von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. So war der westliche Bereich mit den heutigen Gebäuden der Stadtwerke ursprünglich Standort des ehemaligen Gaswerkes. Auf dem östlichen Grundstück befand sich früher eine Nudelfabrik. Später wurde es dann als Tennis-/Squashanlage genutzt. Inzwischen wurden hier sämtliche Anlagen entfernt, einschließlich des gründerzeitlich geprägten Wohnhauses im südöstlichen Bereich. Die derzeitige Nutzung als ungeordnete Stellplatzfläche im östlichen, unbebauten Teil des Geltungsbereiches wird der Lage des Grundstückes im zentrumsnahen Innenstadtbereich keineswegs gerecht.

Die Planung verfolgt das Ziel, die innerstädtische Baulücke im östlichen Teil des Geltungsbereiches zu schließen und neue Nutzungen verträglich in die gegebene Situation zu integrieren. Dabei soll eine mindestens 3-geschossige Bebauung entlang der Frankfurter Landstraße das entsprechende Pendant zur gegenüberliegenden Gebäudestruktur bieten und eine neue Straßenraumkante bilden. Unter Berücksichtigung der durch Wohnen geprägten Nachbarschaft sollen die Obergeschosse eine überwiegende Wohnnutzung aufnehmen; in der Erdgeschosebene sollen Verkaufsflächen für einen Lebensmittelanbieter in marktgerechter Größe geschaffen werden. Projektiert sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 1.800 m<sup>2</sup>, mit denen das Nahversorgungsangebot gestärkt und entwickelt werden soll. Zur Bemessung der Größe des geplanten Lebensmittel Einzelhandels stützt sich die Planung auf die Empfehlungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Die innerstädtische Lage ermöglicht es, den projektierten Lebensmittelmarkt nicht nur mit dem PKW, sondern auch fußläufig bestens zu erreichen.

Die bestehende Büro- und Dienstleistungsnutzung auf dem heutigen Stadtwerkegrundstück im westlichen Planbereich genießt Bestandsschutz. Aus städtebaulicher Sicht werden bauliche Ergänzungen zur Arrondierung dieses Grundstückes und zur Schaffung neuer Raumkanten entlang der Frankfurter Landstraße angestrebt. Gleichzeitig soll dem baulichen Umfeld dieses Standortes entsprechend auch eine Wohnnutzung zugelassen werden.

Für die angrenzenden Nutzungen sowie für die schutzbedürftigen neuen Nutzungen im Plangebiet werden in der Planung zur Sicherung eines entsprechenden Schallschutzes Maßnahmen vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen schaffen. Dabei ist aus stadtgestalterischer Sicht darauf hinzuwirken, dass das Erscheinungsbild der neuen Baukörper der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes als „Entree“ zur Innenstadt gerecht wird.

## **2 Übergeordnete Planungsvorgaben / Rechtsgrundlagen / Sonstige Grundlagen**

### **2.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben**

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ist laut Regionalplan Südhessen 2000<sup>1</sup> als Mittelzentrum ausgewiesen und gehört dem Verdichtungsraum an. Sie liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen – (Wetzlar/Weilburg) und auf folgenden überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen:

Frankfurt – Bad Homburg  
Bad Homburg – Friedrichsdorf – Usingen  
Bad Homburg – Friedberg.

Das Plangebiet selbst ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsbereich Bestand dargestellt<sup>2</sup>. Als Zielaussage der Raumordnung „...hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen und Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs, stattzufinden.“<sup>3</sup> Dies ist hier der Fall, die Planung ist daher an die raumordnerischen Ziele angepasst.

Weitere, für den vorliegenden Bebauungsplan relevante Ziele der Raumordnung lauten:

„Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden

---

<sup>1</sup> Regionalplan Südhessen 2000, beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 10. Dezember 1999, neu genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 23. August 2004, am 13.09.2004 im Staatsanzeiger bekannt gemacht

<sup>2</sup> Regionalplan Südhessen 2000, beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 10. Dezember 1999, neu genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 23. August 2004, am 13.09.2004 im Staatsanzeiger bekannt gemacht; Teilkarte 1

<sup>3</sup> Regionalplan Südhessen 2000, beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 10. Dezember 1999, neu genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 23. August 2004, am 13.09.2004 im Staatsanzeiger bekannt gemacht; Kap. 2.4.1-3

erforderlich. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen.“<sup>4</sup>

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Der Standort am Europakreisel ist weiterhin als siedlungsräumlich integriert einzustufen, d.h. er befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit weit überwiegenderen Wohnanteilen (s. a. Kap. 2.4). Eine behutsame Einfügung in den Siedlungskörper wurde durch die Festsetzungen zur Lage und Höhe der Baukörper, zur Begrünung der Freiflächen, zum Lärmschutz sowie zur Verkehrsführung gewährleistet.

Außerhalb des Plangebietes verläuft von Südost nach Nord/Nordwest eine Fernwasserleitung.

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gehört dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM) an. Sie stellt daher keinen eigenen Flächennutzungsplan auf. Der wirksame Flächennutzungsplan des PVFRM (Stand 31.12.2002) stellt die überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes mit Ausnahme der äußersten westlichen Flächen, die mit den Gebäuden der Stadtwerke bebaut sind, als „Gemischte Bauflächen“ (M) dar. Die besagten westlichen Teilflächen sind als „Gemeinbedarfsfläche / Zentrale Einrichtungen: öffentliche Dienststellen, Rathaus, Gericht, Arbeitsamt u.ä.“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung eines Mischgebietes von der Darstellung „Gemeinbedarfsfläche ...“ im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Die vorhandene Nutzung (Stadtwerke) ist jedoch mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung eines Mischgebiets vereinbar. Der Bebauungsplan kann somit für diesen Teil im Sinne des § 8 (3) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Der Planungsverband teilt in seiner Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB vom 13.12.2006 mit, dass die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der geringen Flächengröße in dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplan geändert wird. In einem späteren Gespräch wurde mitgeteilt, dass auf diese Darstellung ohnehin verzichtet wird.

Auch die Ausweisung eines „Sondergebietes für Einzelhandel und Wohnen“ weicht von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab, der hier „Gemischte Baufläche“ darstellt. Auch wenn laut der Stellungnahme des Planungsverbandes im Verfahren nach § 4 (1) BauGB vom 13.12.2006 zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dieser städtebaulich integrierten Lage bestehen, ist hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes dennoch erforderlich.

Für den Bereich „Am Europakreisel“ wurde per Beschluss der Verbandskammer am 12.12.2007 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Da das Änderungsverfahren voraussichtlich nicht bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen

---

<sup>4</sup> Regionalplan Südhessen 2000, beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 10. Dezember 1999, neu genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 23. August 2004, am 13.09.2004 im Staatsanzeiger bekannt gemacht; Kap. 2.4.3-2 u. Kap. 2.4.3-3

werden kann, wird der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

### **2.3 Planungsrechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Die Größenordnung der projektierten Bebauung innerhalb des Sondergebietes lässt allerdings eine Anwendung der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht mehr zu. Insofern werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen über das Instrument des Bebauungsplanes geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 „Am Europakreisel“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe am 07.07.1994 gefasst.

Eine erste Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB eines Planentwurfes, welcher zum Teil Mischgebiet, zum Teil Wohngebiet festsetzte, fand vom 15.08.1994 bis zum 29.08.1994 statt.

Mit einem neuen Plankonzept wurde ein überarbeiteter Entwurf vom 22.11.2006 bis zum 22.12.2006 in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben.

Mit der Gesetzesnovelle des EAGBau 2004 wurde die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Mit einzelnen Ausnahmen besteht damit eine generelle UP-Pflicht bei Bauleitplänen.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist eine weitere Novelle des BauGB in Kraft getreten. Die Überleitungsvorschrift des § 244 BauGB sieht vor, dass Bauleitplanverfahren, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des BauGB 2007 zu Ende geführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB 2007 mit integrierter Umweltprüfung zu Ende geführt.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist maßgebend, dass eine Bebauung des Plangebietes derzeit grundsätzlich gemäß § 34 BauGB möglich ist. Im Sinne des § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die vorliegende Planung im unbeplanten Innenbereich wurde der Eingriffstatbestand in diesem Sinne geprüft (s. Kapitel 5, Umweltbericht).

### **2.4 Standortbezogene Zielaussagen des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel**

Für das Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wurde aufgrund eines Einzelhandelsgutachtens<sup>5</sup> ein Zentrenkonzept erarbeitet. Dieses enthält planerische Zielaussagen zur Entwicklung der Standorte, Flächen und Sortimente des Einzelhandels im Stadtgebiet mit dem Zweck, die Entwicklung der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Stadtgebiets zu steuern und die Attraktivität, Lebendigkeit und Vielfalt in der Innenstadt und den Stadtteilen zu erhalten und zu stärken. Das Zentrenkonzept wurde am 13.10.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

---

<sup>5</sup> Zentrenkonzept Einzelhandel Perspektive 2015 von Junker und Kruse, Juni 2005

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt ein beschlossenes Zentrenkonzept einen Belang dar, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Städtebauliche Planungen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind somit auf ihre Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept zu überprüfen.

Der Standort am Europakreisel ist als siedlungsräumlich integriert einzustufen, d.h. er befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit weit überwiegenden Wohnanteilen. Eine gute Versorgungsstruktur (Einzelhandel, sonstige Dienstleistungen etc.) im Umfeld ist gegeben, Anbindungen an den ÖPNV sowie ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich sind vorhanden. Er liegt außerhalb des eigentlichen Hauptgeschäftszentrums sowie anderer nahversorgungsrelevanter Zentren im Stadtgebiet und soll in Zukunft eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im umliegenden Einzugsgebiet übernehmen.

Laut Zentrenkonzept könnte eine großflächige Ansiedlung zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation für die bestehenden Lebensmittelbetriebe in Gonzenheim, Ober-Eschbach und der Rathauspassage führen. Auf der anderen Seite sieht das Zentrenkonzept in der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters an diesem Standort auch eine Reihe von Chancen und Vorteilen (Zitat, Zentrenkonzept, S. 60):

1. „Durch die Neuansiedlung an dieser Stelle und in dieser Größenordnung besteht die Möglichkeit, die Angebots- und Betriebstypenvielfalt im Bad Homburger Lebensmitteleinzelhandel zu steigern.
2. Bad Homburg verfügt bislang lediglich über zwei größere Lebensmittelmärkte mit mehr als 1.000 qm Verkaufsfläche. Durch ein zusätzliches, attraktives Angebot wäre es denkbar, die in Nachbargemeinden abfließende Kaufkraft für Lebensmittel an die Stadt zu binden.
3. Von besonderem Vorteil aus Sicht der Nahversorgung wäre dieser Standort für das Wohngebiet zwischen Hardtwald und Gonzenheim, dessen Bewohner sich in fußläufiger Entfernung nur unzureichend versorgen können.
4. Das im Bereich des Europakreisels hohe Verkehrsaufkommen kann unter Beibehaltung der Verkehrsströme und -beziehungen genutzt und mit einem Einzelhandelsangebot bedient werden.
5. Die bestehende Geschäftslage am Europakreisel könnte in ihrem Bestand gestützt werden.
6. Planungs- und eigentumsrechtliche Voraussetzungen sind in überschaubarem Zeitraum herstellbar.“

Als Ergebnis des Zentrenkonzeptes soll daher auch die Entwicklung des Standortes Europakreisel für den Einzelhandel vorbereitet und gefördert werden.

Dies wird auch durch die übrigen Ausführungen im Zentrenkonzept zum Thema Nahversorgung unterlegt. Als Nahversorgungsbereich wird ein räumlicher Bereich, der innerhalb eines Radius von 600 – 700 m um die Lebensmittelmärkte liegt, definiert. Diese Entfernung gilt allgemein als akzeptabel, um ein Geschäft zu Fuß zu erreichen. Die fußläufige (wohnungsnahe) Erreichbarkeit ist wichtig, um eine Nahversorgung auch für Haushalte/ Personen ohne PKW zu gewährleisten. Es ist daher ein wichtiges städtebauliches Ziel, das gesamte Stadtgebiet mit den sog. Nahversorgungsbereichen abzudecken.

Wie aus den Untersuchungen des Zentrenkonzeptes hervorgeht, ist der Bereich um den Europakreisel in deutlich geringerem Maße durch die Radien von Nahversorgungsbereichen abgedeckt, als dies in den übrigen Stadtteilen der Fall ist. Für Kunden, die von hier aus ihren Einkauf zu Fuß erledigen wollen, sind die Lebensmittelmärkte in Gonzenheim (Gunzocenter) und am Rathaus zu weit weg gelegen. Einziges Versorgungsangebot im unmittelbaren Umfeld des Europakreisels ist eine kleinere Einzelhandelsagglomeration westlich des Kreisels, bestehend aus u. a. zwei Bäckereien, einem Metzger, einem Blumengeschäft und einer Buchhandlung. Größere Teile von Gonzenheim - im Norden das Wohngebiet am Seedammweg und im Süden das Wohngebiet an der

Langen Meile/ Feldstraße – werden, im Gegensatz zum übrigen Stadtgebiet, überhaupt nicht von Rädern der Nahversorgungsbereiche erfasst. Von hier aus ist eine fußläufige Dies veranschaulicht die Abbildung auf S. 45 des Zentrenkonzepts. Vor diesem Hintergrund ist der Standort am Europakreisel sehr gut dazu geeignet, eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im umliegenden Einzugsbereich zu übernehmen.

## **2.5 Verkehrsuntersuchung für die Anbindung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Europakreisels**

Für die Anbindung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Europakreisels wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH<sup>6</sup> durchgeführt. Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung der projektierten Einzelhandelsnutzung im Bereich des Europakreisels. Es wurde berechnet, welche zusätzlichen Verkehrsmengen durch eine geplante großflächige Einzelhandelsnutzung mit angenommenen 3.050 qm Verkaufsfläche während der Spitzenverkehrszeiten hervorgerufen werden. Im Verkehrsgutachten ist dargestellt, welche Anbindungsvarianten am leistungsfähigsten sind und eine bestmögliche Verkehrsabwicklung gewährleisten.

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Fortschreibung der o.g. Verkehrsuntersuchung in Form einer ergänzenden, verkehrlichen Stellungnahme<sup>7</sup> erforderlich. Die Ergebnisse dieser Stellungnahme sind im Kap. 3.3.1 entsprechend dargestellt.

## **2.6 Schalltechnisches Gutachten für den Bereich der Bebauungsplanentwürfe Nr. 98 und 117**

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat im Jahr 2004 ein schalltechnisches Gutachten<sup>8</sup> von der TÜV Industrie Service GmbH erstellen lassen, welches, bezogen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, die Lärmimmissionen durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen untersucht hat.

Dem Gutachten zufolge werden durch die Verkehrslärmimmissionen die für Wohngebiete geltenden Lärmrichtwerte deutlich überschritten. Wegen der eingeschränkten Möglichkeiten des Schallschutzes durch aktive Maßnahmen empfiehlt das Gutachten die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden (s. hierzu Kap. 3.4 Begründung, Kap. 5.6.6 Umweltbericht).

## **2.7 Schalltechnisches Gutachten zu Lärmimmissionen durch geplante Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Europakreisels**

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat im Jahr 2005 ein schalltechnisches Gutachten von der TÜV Industrie Service GmbH<sup>9</sup> erstellen lassen, welches prognostisch die Lärmimmissionen untersucht

---

<sup>6</sup> Verkehrsuntersuchung für die Anbindung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Europakreisels, Mai 2005

<sup>7</sup> Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung vom Mai 2005, Habermehl + Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, April 2008

<sup>8</sup> Gutachten Nr. L 5259 zu den Lärmimmissionen im Bereich der Bebauungsplanentwürfe Nr. 98 und 117 der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, TÜV Industrie Service GmbH, 24. Juni 2004

<sup>9</sup> Gutachten Nr. L 5481 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich geplanter Einkaufsmärkte des Einzelhandels am Europakreisel in 61343 Bad Homburg v.d.Höhe, 27. Mai 2005

hat, die durch den Betrieb geplanter Märkte (3 Planungsvarianten) einschließlich der Andienung und des Parkverkehrs in der Wohnnachbarschaft zu erwarten sind.

Im Ergebnis ist laut Gutachten an dem geplanten Standort ein Supermarkt grundsätzlich möglich, sofern Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgesehen werden. Soweit für den Planentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes zutreffend und planungsrechtlich möglich bzw. erforderlich, werden entsprechende Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen (s. hierzu Kap. 3.4 Begründung, Kap. 5.6.6 Umweltbericht).

### **3 Städtebauliches Konzept / Planinhalte**

Im Sinne der Zielsetzung, die innerstädtische Baulücke im östlichen Teil des Geltungsbereiches zu schließen und neue Raumkanten entlang der Frankfurter Landstraße zu schaffen, sieht das städtebauliche Konzept eine Arrondierung der bestehenden Bebauung auf dem bebauten Gelände der Stadtwerke und eine städtebauliche Einbindung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen in Verbindung mit der Schaffung von neuem Wohnraum vor.

Dabei soll das derzeit unbebaute Flurstück Nr. 27/27 mit einer erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung und zugehörigen Stellplätzen bebaut werden, welche im südlichen Abschnitt mit zwei Obergeschossen überbaut werden muss und im nördlichen Abschnitt mit bis zu zwei Obergeschossen überbaut werden darf. Der mittlere Grundstücksteil darf nur eingeschossig bebaut werden. Damit bilden künftig dreigeschossige Gebäude eine neue Raumkante entlang der Frankfurter Landstraße. Eine entsprechende Gebäudestaffelung ist auch für den westlichen Teil des Plangebietes bei einer Neubebauung vorgesehen. Die Bauhöhen sind so festgelegt, dass die Oberkante des erdgeschossigen Marktgebäudes nicht oder nur unwesentlich über die Gartenebene der Grundstücke an der Römerstraße hinausragt. Das Plankonzept sieht einen Erhalt der bestehenden Grünstrukturen im nördlichen und östlichen Randbereich mit Ergänzungspflanzungen am östlichen Rand vor, um mit einer entsprechenden Distanz zur Nachbarbebauung eine bauliche Integration zu erzielen.

Im Sondergebiet erfolgt die Zufahrt für den durch die Einzelhandelsnutzung verursachten Verkehr einschließlich Anlieferung nur über die Frankfurter Landstraße und für den durch die Nutzung der Obergeschosse verursachten Verkehr ausschließlich über die Friesenstraße.

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet im westlichen Teil als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO, im östlichen Teil als Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen (SO) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

##### Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bisher bestehenden Nutzungen der Stadtwerke sind mit dieser Gebietsausweisung gem. BauNVO vereinbar. Mit der Ausweisung als MI passt sich das Gebiet den umliegenden Nutzungen am Kreisel und stadteinwärts an. Die dort vorhandene, durchmischte Nutzungsstruktur (Wohnen, Läden, Büros bzw. freiberufliche Nutzungen, Gaststätten etc.) wird entsprechend fortgesetzt. Eine Reine Wohnnutzung kommt aufgrund der Lage am verkehrsreichen Kreisel nicht in Betracht.

Für den gesamten Bereich des Mischgebietes (MI1 und MI2) werden Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Vergnügungsstätten (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der umliegenden Wohnbebauung sowohl unter Immissionsgesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht und sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem sensiblen Innenstadtbereich werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Siedlungsbild befürchtet, insbesondere auch in Bezug auf Werbeanlagen, die den gestalterischen Zielen für dieses Stadtquartier widersprechen. Das Stadtgebiet Bad Homburg verfügt über weniger sensible Standorte z.B. in der Innenstadt, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Aufgrund der am Europakreisel vorhandenen Tankstelle ist ein zusätzlicher Bedarf an Tankstellen für das Plangebiet nicht gegeben. Die baulichen Anlagen von Tankstellen und Gartenbaubetrieben würden zudem dem angestrebten städtebaulichen Bild einer mehrgeschossigen Gebäudefront entlang der Straße und auch dem bestehenden Gebietscharakter widersprechen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben begründet sich wie folgt: Es werden keine weiteren Verkaufsflächen zusätzlich zum projektierten Supermarkt erwünscht, um vorhandene Ladenstrukturen am Kreisel und stadteinwärts in der Louisenstr. nicht zu gefährden. Der Supermarkt soll diesen Bestand lediglich ergänzen; es soll jedoch kein zusätzliches Nebenzentrum durch die Kopplung von großflächigem Einzelhandel und kleineren Ladenstrukturen (wie bspw. Gunzocenter im Ortskern von Gonzenheim) geschaffen werden.

Die Beschränkung einer Wohnnutzung auf die Obergeschosse resultiert aus Gründen der Wohnruhe und Wohnqualität und einer in diesem Sinne angestrebten sinnvollen Zuordnung der Nutzungen untereinander. So ist eine erdgeschossige Wohnnutzung direkt am verkehrsträchtigen Europakreisel mit hohem Fußgängeranteil und hoher Lärmbelastung nicht sinnvoll. Stattdessen wird angestrebt, öffentlichkeitsbezogene Nutzungen auf die Erdgeschossenebene zu konzentrieren. Für das benachbarte SO ist eine Wohnnutzung ebenfalls erst ab dem 1. Obergeschoss möglich. Auf diese Weise sollen Konflikte bezüglich des Immissionsschutzes von vornherein vermieden werden.

#### Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen (SO) festgesetzt. Bei einem Sondergebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches sich von den typisierten Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet. Für ein Sondergebiet sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung jeweils konkret zu bestimmen. Demnach werden folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelsupermarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>.
- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe „Lebensmitteldiscounter“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.
- Imbisseinrichtungen für Kunden (z.B. Café), die nur von den Einzelhandelsbetrieben aus zugänglich und in den Baukörper der Betriebe baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse den Betrieben unterordnen.
- Wohnungen, sofern sie baulich in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe integriert sind.
- Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO und Büro- und Verwaltungsräume i. S. v. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO, sofern sie baulich in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe integriert sind.
- Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden. Fahnen, Werbepylone und Hinweisschilder auf den Freiflächen sind unzulässig.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist gemäß BauNVO nur in einem Kerngebiet (MK) oder in einem Sondergebiet (SO) zulässig. Für die Zulassung der zuvor genannten Nutzungen kommt die Ausweisung eines Kerngebiets nicht in Betracht. Durch die fast ausschließliche Zulassung von großflächigem Einzelhandel und Wohnen wäre die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets nicht mehr gewahrt. Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Wohnen spielt im Kerngebiet hingegen nur eine untergeordnete Rolle. Umgekehrt betrachtet wären in dem Gebiet - sollte die MK-Zweckbestimmung in vollem Umfang gelten - Nutzungen zulässig, die hier nicht gewünscht sind. Die Festsetzung eines Sondergebietes ermöglicht hingegen durch die Möglichkeit der individuellen Nutzungsbestimmung eine gezielte Reduzierung auf die gewünschten Nutzungen. Dadurch kann eine optimale Anpassung an den Standort und so auch eine größtmögliche Rücksichtnahme auf die Umgebung erfolgen.

Auf Grundlage des Zentrenkonzepts setzt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben „Lebensmittelsupermarkt“ fest. Ergänzend sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe „Lebensmitteldiscounter“ als zulässig festgesetzt. Zur Erläuterung der festgesetzten Betriebstypen sind im Bebauungsplan die wesentlichen, branchenspezifischen Merkmale mit aufgeführt. Diese orientieren sich an dem „Katalog E – Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft“ des Instituts für Handelsforschung an der Universität Köln (IfH), 4. Ausgabe 1995.

Die Festlegung von Betriebstypen ermöglicht eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort. Im Lebensmittelsupermarkt werden überwiegend Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren sowie ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen angeboten. Die Sortimentszusammensetzung ist damit eindeutig auf die Nahversorgung, d.h. auf die Versorgung des umliegenden Wohngebietes abgestellt, während Einzelhandelsbetriebe mit einem spezialisierten Warenangebot auch Kunden aus anderen Stadtgebieten oder gar aus benachbarten Städten anziehen können. Dies ist an diesem Standort nicht erwünscht. Es soll zum einen Konkurrenz zur Innenstadt vermieden und zum anderen Verkehr aus anderen Stadtgebieten ferngehalten werden.

Der Lebensmittelsupermarkt bildet den Schwerpunkt für die festgesetzte Einzelhandelsnutzung und ist daher als großflächiger Einzelhandelbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 qm zulässig. Diese Beschränkung leitet sich aus den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes ab, die Angebotsvielfalt in einem vernünftigen Rahmen zu halten und stellt gleichzeitig auf die jüngsten Entwicklungen im Einzelhandel ab. Eine Verkaufsfläche von 1.500 qm ist heutzutage im Nahversorgungssektor eine gängige Größe. Neuinvestitionen werden praktisch nur noch in diesem Rahmen getätigt, während kleinflächige Betriebe hauptsächlich im Bestand in Erscheinung treten oder gar sukzessive von den Betreiberketten geschlossen werden. Dieser Wandel ist auch in Bad Homburg festzustellen. Der steigende Flächenbedarf ist im Wesentlichen auf die großzügigere Warenpräsentation und die zunehmende Ausdifferenzierung der Produktwelt zurückzuführen. Für einen Betrieb der gleichen Funktion wird heute eine erheblich größere Verkaufsfläche benötigt, als dies vor 20 Jahren der Fall war. Aus diesem Grund hat sich bereits im Jahr 2000 unter dem Titel „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ eine Arbeitsgruppe aus Unternehmen und Verbänden des Lebensmitteleinzelhandels, kommunalen Spitzenverbänden und Vertretern von Bundes- und Länderministerien gebildet und im Jahr 2002 einen Bericht vorgelegt.

In diesem Bericht wird betont, „dass dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukommt“ und dass unter bestimmten Bedingungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung und den Verkehr zu erwarten sind. Das Hauptsortiment muss eindeutig auf Lebensmittel und Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sein. Der Standort muss verbrauchernah, hinsicht-

lich des Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert sein. Diese Anforderungen werden durch die Beschränkung auf einen Lebensmittelsupermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter, das positive Ergebnis des Verkehrsgutachtens und durch die Lage in einem baulichen Siedlungszusammenhang mit weit überwiegender Wohnanteilen eindeutig erfüllt. Seitens der Vertreter des Einzelhandels wurde zum damaligen Zeitpunkt die Verkaufsfläche eines modernen Lebensmittelsupermarktes mit einer Größenordnung von bis zu 1.500 qm beziffert. Seither hat sich der Trend zum Flächenwachstum weiter fortgesetzt. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel“ werden durch die Rechtsprechung anerkannt (BVerwG, Beschluss vom 22.07.2004 – 4 B 29.04 –).

Die Stadt muss diese sich wandelnden Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Versorgungsstandorts berücksichtigen und im Rahmen ihrer Pflicht zur Daseinsvorsorge Bedingungen schaffen, die auch den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen – mit einer Zukunftsperspektive – gerecht werden.

Alternativ zu einem Lebensmittelsupermarkt mit 1.500 qm Verkaufsfläche ist auch die Kombination zweier kleinerer Einzelhandelsbetriebe zulässig bspw. ein Lebensmittelsupermarkt mit nur 1.000 qm Verkaufsfläche und ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 800 qm. Die Stadt reagiert damit auf eine starke Nachfrage seitens der Bevölkerung nach Lebensmitteldiscountern. Es ist Aufgabe der Stadt innerhalb des Stadtgebietes eine vollständige Angebotspalette auch in Bezug auf eine niedrigere Preisgestaltung anzubieten. Darüber hinaus ist auch die städtische Zielsetzung, Discounter nicht in Stadtrandlagen oder Gewerbegebieten anzusiedeln, sondern grundsätzlich nur in städtebaulich integrierten Standorten einzubinden, im vorliegenden Fall erfüllt.

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe weicht die vorliegende Planung vom Zentrenkonzept ab. Die dem Zentrenkonzept zugrunde liegende Grenze zur Großflächigkeit orientierte sich an der seit 1987 geltenden Rechtsprechung, wonach die Grenze der Großflächigkeit bei etwa 700 m<sup>2</sup> lag. Mit dem Urteil vom 24.11.2005 hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze zur Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> angehoben. Die Festsetzung zu den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben wurde an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Die Definition der Verkaufsfläche ist erforderlich, weil es im Baugesetzbuch diese Begrifflichkeit nicht gibt und damit nicht davon ausgegangen werden kann, dass es eine einheitliche, eindeutige und allgemein gültige Definition dieses Begriffs gibt.

Die Festsetzung von Betriebstypen impliziert automatisch eine branchentypische Sortimentszusammensetzung, weswegen hierzu im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen getroffen werden. Die nachfolgenden Ausführungen dienen daher lediglich als Erläuterung:

- Das Hauptsortiment bestimmt den typischen Charakter des Einzelhandelsbetriebs. Hauptsortimente eines Lebensmittelmarktes sind Nahrungs- und Genussmittel und Getränke. Ein Hauptsortiment kann regelmäßig durch Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf. Randsortimente müssen eine Beziehung zum Hauptsortiment haben und reichern dieses nur ergänzend an. Beispiele dafür sind Drogeriewaren wie Haushaltsfolien oder Reinigungsmittel.
- Aktionsflächen, auf denen jeweils nur für einen kurzen Zeitraum Waren unterschiedlichster Art (z. B. Computer, Schulartikel, Kleidung, Sportartikel, in der Regel Non-Food-Artikel) zu besonders günstigen Preisen angeboten werden, müssen von Randsortimenten unterschieden werden, da sie keinen inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment haben.
- Sowohl Randsortimente, als auch Flächen für Aktionswaren müssen dem Hauptsortiment in Umfang (Verkaufsfläche) und Wichtigkeit (Umsatzanteil) deutlich untergeordnet sein. In der

Praxis wird davon ausgegangen, dass die hierfür verwendeten Flächen in der Summe die Grenze von 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten dürfen (vgl. auch Hessischer Einzelhandelserlass, Kap. 2.2.5, 3d)<sup>10</sup>

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 angebracht werden. Fremdwerbung ist unzulässig, ebenso wie Werbeanlagen, die vom Hauptgebäude losgelöst sind wie bspw. Fahnen und Werbepylonen. Diese Einschränkungen tragen dem Gebietscharakter und seinem Umfeld Rechnung. Es handelt sich hier nicht um ein Gewerbegebiet oder eine Bebauung in Stadtrandlage, sondern um eine innerstädtische Lage, umgeben von hochwertiger Wohnbebauung und einzelnen Denkmälern. Daraus resultiert ein hoher Anspruch an das Stadtbild. Mit den Einschränkungen soll zudem die oftmals störende Häufung von Werbeanlagen unterbunden werden.

Neben der Einzelhandelsnutzung ist ein wesentlicher Bestandteil des Sondergebietes die Wohnnutzung. 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 Gebäudekörper, in dem sich auch die Einzelhandelseinrichtungen befinden, integriert sein. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Regelungen erfolgen aus stadtbildgestalterischen Gründen, die nachfolgend näher beschrieben werden.

#### Erdgeschoss

Die Planung sieht vor, die Einzelhandelsnutzung in der Erdgeschosebene unterzubringen. Wesentliche Gründe hierfür sind die Anknüpfung an die Umgebungsstruktur (Läden, Geschäfte im EG und Wohnen im OG), die Nachbarverträglichkeit sowie die bauliche Integration in den vorhandenen Standort. Mit dieser Planung wird der ebenerdige Supermarkt dem Sichtfeld der höher gelegenen Bebauung an der Römerstraße entzogen. Zudem hat die Erdgeschosebene einen direkten Bezug zum öffentlichen Straßenraum und ist damit erschließungstechnisch für den Fußgänger-Kunden direkt wahrnehmbar und erreichbar. Zudem würden bei einer Einzelhandelsnutzung in einem der Obergeschosse die Nutzungen der darunter liegenden Geschosse durch den Publikumsverkehr deutlich beeinträchtigt.

#### Obergeschoss

Oberhalb der Erdgeschosebene ist die Anordnung zweier weiterer Geschosse mit einer überwiegenden Wohnnutzung vorgesehen. Hierbei wird als Grundstruktur eine Randbebauung, sowohl zur Frankfurter Landstraße, als auch entlang der Nordgrenze des Sondergebietes angestrebt. Dazwischen soll eine für die Obergeschosse erlebbare Innenhofzone entstehen.

Insgesamt wird für das Sondergebiet in den oberen Geschossen eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt. Die städtebaulichen Gründe hierfür liegen in den bestehenden Nutzungsstrukturen des direkten räumlichen Umfeldes, welche im Norden, Osten und Süden von einer Wohnbebauung geprägt sind. Auf diese sensiblen Nutzungen soll bei der Neubebauung der Baulücke Rücksicht genommen werden, um eine Nachbarschaftsverträglichkeit zu gewährleisten. Es soll zudem vorgebeugt werden, dass sich an diesem Standort eine Büronutzung in den Vordergrund drängt und folglich dieser Bereich in den Abend- und Nachtstunden „veröden“ würde. Der Bereich der abendlich „leerstehenden“ Bebauung wäre zusammen mit dem Stadtwerkeareal für dieses Quartier unty-

---

<sup>10</sup> Einzelhandelserlass vom Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Mai 2005

pisch und unverträglich groß. Mit einem gesicherten Anteil an Wohnnutzung wird dieser Bereich auch abends belebt sein und damit seiner städtischen Funktion besser entsprechen.

Aus o. g. Gründen wird für die Randbebauung entlang der Frankfurter Landstraße (SO1) festgesetzt, dass der Anteil der Wohnungen mindestens 70 % der Geschossfläche aller Obergeschosse betragen muss. Die geplante Randbebauung wird den rückwärtigen Bereich des Sondergebietes, welcher mit SO3 bezeichnet wird, wirkungsvoll gegen den Verkehrslärm abschirmen. Hier ist mehr Wohnruhe und Wohnqualität gegeben, so dass hier oberhalb des Erdgeschosses generell nur eine Wohnnutzung zugelassen wird.

### Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des MI wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Die verhältnismäßig hohe Dichte ist mit der Lage am Kreisel zu begründen. Hiermit soll an die hier vorhandene dichte Bebauung insbesondere in Richtung stadteinwärts angeknüpft werden. Auf eine Festlegung der GFZ wird verzichtet. Unabhängig hiervon darf die gem. § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete geltende Obergrenze der GFZ von 1,2 nicht überschritten werden.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der Obergrenze für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Eine Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,8 ist im vorliegenden Fall nicht erwünscht, um eine Verträglichkeit mit der benachbarten, aufgelockerten Wohnbebauung zu gewährleisten und den Erhalt bzw. die Schaffung von begrüneten Flächen zu ermöglichen. Dies gilt auch für die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Nebenanlagen etc. Aufgrund der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für diese Nutzungen keine vollständige Ausnutzung der GRZ bis zu 80 % der Grundstücksfläche möglich, sondern nur bis zu einer Größe von 75 %. Die gem. § 17 (1) BauNVO für Sondergebiete geltende Obergrenze der GFZ von 2,4 wird weit unterschritten. Die Planung lässt eine Bebauung der Obergeschosse nur im SO1 und SO3 zu, die max. mögliche GFZ beträgt somit nur 1,5. Die Ausnutzung innerhalb des Sondergebietes ist somit nur unwesentlich höher, als es die Baunutzungsverordnung für Wohn- und Mischgebiete (max. GFZ von 1,2) vorsieht.

Innerhalb der Baugebiete findet in Abhängigkeit von der Struktur des baulichen Umfeldes und den Anforderungen an die zukünftige Stadtgestaltung eine Gliederung hinsichtlich der Geschosszahl und der zulässigen maximalen Gebäudehöhen statt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dabei werden in den Gebieten MI1 und SO1 für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Frankfurter Landstraße und der Friesenstraße drei Geschosse zwingend vorgeschrieben. Mit dieser Vorgabe wird dem städtebaulichen Ziel gefolgt, hier eine neue Raumkante in angepassten Proportionen zu schaffen und eine städtebauliche Einbindung der Neubebauung zu sichern. In diesem Zusammenhang wird auf das 5-geschossige Bestandgebäude der Stadtwerke sowie die ebenfalls deutlich höhere Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Kreisels hingewiesen. Die geplante Dreigeschossigkeit soll zwischen der höheren Bebauung in Richtung Westen (stadteinwärts) und der niedrigeren Villenbebauung in Richtung Osten (stadtauswärts) vermitteln.

In den rückwärtigen Bereichen ist die Geschosszahl für das Stadtbild nicht derart bedeutend. Eine Dreigeschossigkeit ist aber auch hier, insbesondere in Bezug zur bestehenden Bebauung entlang der Römerstraße, verträglich. Die Wohnhäuser an der Römerstraße sind zwar nur zweigeschossig, dafür aber höher gelegen. Die geplante Bebauung ist daher höhenmäßig auf die bestehende Be-

bauung abgestimmt. Insofern wird für die Bereiche MI2 und SO3 eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Aus Gründen der Wohnqualität (Belichtung, Belüftung) für die Obergeschosszonen und zur Einschränkung der Baumasse wird in der Kernzone des Sondergebietes (SO2) nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Die festgesetzte Eingeschossigkeit ist auf die geplanten Einzelhandelnutzungen abgestimmt und soll in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität im innenliegenden Bereich sorgen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Obergeschossen gewährleisten.

Die Planung eröffnet darüber hinaus in den zum Straßenraum orientierten Bereichen MI1 und SO1 die Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss oberhalb des 3. Vollgeschosses. Dabei muss das Staffelgeschoss gegenüber der zum öffentlichen Straßenraum orientierten Außenwand mindestens 1,80 m zurückgesetzt sein. Hierdurch wird auf die Traufhöhen der niedrigeren Bebauung an der Frankfurter Landstraße Rücksicht genommen und für eine Auflockerung der dem öffentlichen Raum zugewandten Fassade gesorgt. Für die rückwärtigen Bereiche (MI2, SO3) werden im Hinblick auf die nördlich angrenzende, zweigeschossige Wohnbebauung Staffelgeschosse nicht zugelassen. Im SO2 ist ein Staffelgeschoss bereits durch die Begrenzung der Gebäudehöhe (s.u.) ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein ist nicht ausreichend, um eine optimale Einpassung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Es verbleiben zu große Spielräume für eine baulich ungewollte Höhenentwicklung. Insofern erfolgt die zusätzliche Festsetzung absoluter Gebäudehöhen.

Für die Bereiche MI1 und SO1 entlang der Straßenfronten wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 14,5 m, für die rückwärtigen Bereiche MI2 und SO3 auf 11,5 m beschränkt. Zudem wird festgesetzt, dass in den Bereichen SO1 bis 3 die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses 5,0 m nicht überschreiten darf.

Die zulässige Höhe für den erdgeschossigen Supermarkt von 5,0 m orientiert sich an der Böschungsoberkante am nördlichen Rand des Plangebietes und ist damit an die Gartenebene der Bebauung Römerstraße angeglichen. So wird der niedrigste Punkt der Böschungsoberkante im nordöstlichen Grundstücksbereich durch die Oberkante des künftigen Supermarktgebäudes (OK Rohdecke EG) nur um ca. 20 cm überschritten.

Für die rückwärtige Bebauung in den Bereichen MI2 und SO3 wird eine max. zulässige Gebäudeoberkante von 11,5 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe orientiert sich, unter Berücksichtigung des Höhenversprungs zwischen Plangebiet und Römerstraße, an der Firsthöhe der vorhandenen Doppelhausbebauung in der Römerstraße und sorgt so für eine höhenmäßige Angleichung an die Nachbarbebauung. Dadurch werden Verschattungen der nördlichen angrenzenden Gartenflächen minimiert und eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung vermieden.

Für die straßenseitige Bebauung im MI1 und im SO1 mit festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 14,5 m kommen höhere Gebäudehöhen aus Rücksichtnahme auf die niedrigere Bebauung an der Frankfurter Landstraße nicht in Betracht, ansonsten würden zu starke Höhensprünge im Straßenbild entstehen. Im SO1 verbleibt aufgrund des hohen Erdgeschosses von 5,0 m kein allzu großer Spielraum für die Obergeschosse. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist daher auf die üblichen Geschosshöhen im Wohnungsbau abgestellt. Dies entspricht auch der Zielsetzung, in den Obergeschossen des SO1 Wohnnutzungen zu einem weit überwiegenden Anteil von 70 % zuzulassen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen für die übrigen Nutzungen (Büro- und Verwaltung, freie Berufe) nicht in selbstständigen Bürogeschossen untergebracht, sondern eher als kleinere

Einheiten (z.B. Arztpraxis, Steuerberatungsbüro etc.) in die Wohngeschosse integriert werden. Sollte dennoch auf eine höhere Geschosshöhe Wert gelegt werden, muss als Konsequenz auf das Staffelgeschoss verzichtet werden.

Weiterhin wird für das gesamte Plangebiet zur Vermeidung betrieblicher Zwänge eine Ausnahmeregelung vorgesehen, wonach die zulässigen Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten sowie Abluft- und Abgasrohre überschritten werden dürfen. Dies gilt nicht für die im MI1 und SO1 zulässigen, übrigen haustechnischen Anlagen, da diese deutlich mehr Fläche in Anspruch nehmen und damit optisch stärker ins Gewicht fallen.

Im SO wird für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen aufgrund des geneigten Geländeverlaufes und des Höhenversprungs am nördlichen Rand des Plangebietes ein Bezugspunkt an der Frankfurter Landstraße etwa in der Mitte des Sondergebietes festgesetzt.

Im MI1 beziehen sich die Gebäudehöhen auf das Gehwegniveau und nicht auf die teilweise deutlich niedrigere, natürliche Geländeoberfläche im Grundstücksinneren. Hiermit wird der hohen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite Rechnung getragen und die Schaffung einheitlicher Raumkanten gewährleistet. Um Zwänge aufgrund des starken Geländegefälles in der Friesenstraße zu vermeiden, darf die Gebäudehöhe im mittleren Fassadenbereich gemessen werden. Für die Bebauung im Grundstücksinneren (MI2) sind die Gebäudehöhen auf die natürliche Geländeoberfläche zu beziehen, um ein Herausragen gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung zu vermeiden.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien sichergestellt.

Im MI wird eine umlaufende Baugrenze festgesetzt, die die Straßenraumkanten entsprechend der gemäß Zielsetzung gewünschten Gebietsarrondierung aufnimmt sowie einen größtmöglichen Spielraum im Innenbereich auch für Erweiterungen im Bestand zulässt.

Im Sondergebiet wird entlang der Frankfurter Landstraße in Anpassung an die Abstandsverhältnisse der gegenüberliegenden Bebauung zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Damit wird die Schaffung einer klaren Straßenkante bezweckt, ein Zurücktreten der Bebauung ist daher an dieser Stelle nicht erwünscht. Allerdings erscheint es notwendig, den Baukörper in den Obergeschossen durch Fassadenrücksprünge in angemessenen Abständen vertikal zu gliedern und durch das so aufgelockerte Fassadenbild eine bessere Einpassung in die Maßstäblichkeit der Bebauung an der Frankfurter Landstraße zu gewährleisten.

Zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt der Baugrenzenabstand mindestens 8,0 m. Aus Rücksichtnahme auf die niedrigere Wohnnachbarschaft wird hier ein größerer Abstand, als nach HBO erforderlich, festgesetzt. Das Gleiche gilt für den Grenzabstand im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Baugrenze orientiert sich hier an der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Es ist ein wichtiges Ziel der Planung, den vorhandenen hohen Baumbestand als Pufferzone und Sichtschutz für die dahinter gelegene Wohnbebauung zu erhalten.

Die Freiflächen mit Grünanpflanzungen zwischen MI und SO sollen als deutliche Zäsur die unterschiedlichen Nutzungsbereiche gliedern.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist ein Überschreiten der Baulinie im Sondergebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Erfahrungsgemäß wird bei Einzelhandelsnutzungen die Ladenvorzone häufig für Warenauslagen, Markisen, Unterstände etc. genutzt. Dies passt nicht ins Straßenbild des umliegenden hochwertigen Wohngebietes und ist daher nicht erwünscht.

Für das Mischgebiet werden im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Zum einen sollen mit dieser Einschränkung Verkehrsbehinderungen am und im Nahbereich des stark befahrenen Kreisels vermieden werden, zum anderen dient diese Festsetzung der Erhaltung bzw. Schaffung begrünter Vorgartenzonen, die eine wichtige Komponente für das Straßenbild am Kreisel darstellen.

Tiefgaragen im MI und SO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie gänzlich unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, die für eine Erhaltung bzw. Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern belegt sind. Eine Unterbauung dieser Bereiche durch Tiefgaragen und sonstige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche i.S.d. § 19 (4) BauNVO ist unzulässig, um optimale Bedingungen für die hier festgesetzten Bepflanzungen zu gewährleisten.

Im SO dürfen Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze bzw. in Tiefgaragen angelegt werden. Dies dient einerseits dem Immissionsschutz für die Wohnnachbarschaft (vgl. Kap. 3.4), andererseits wird hierdurch unterbunden, dass eine straßenseitig der Bebauung vorgelagerte, durchgängige Parkzone entsteht. Durch die Gliederung in Stellplatzfläche und Baukörper wird einem sonst monotonen Straßenbild vorgebeugt.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über den Europakreisel und die angrenzende Frankfurter Landstraße (L 3003) und Friesenstraße verkehrsmäßig voll erschlossen. Mit der Frankfurter Landstraße ist ein direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist durch die innerstädtische Lage ebenfalls gewährleistet. Mehrere Hauptbuslinien mit Haltestellen am Europakreisel sowie im Einmündungsbereich der Frankenstraße erschließen das Plangebiet.

Im Kap. 2.5 wurde bereits auf die Verkehrsuntersuchung der Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahr 2005 hingewiesen. In diesem Verkehrsgutachten wurde untersucht, ob am Standort Europakreisel die Einrichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit 3.050 qm Verkaufsfläche grundsätzlich möglich ist. Die zu erwartende Verkehrsmenge wurde berechnet und es wurden verschiedenen Anbindungsvarianten zur Erschließung der Einzelhandelsnutzung untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die projektierte, großflächige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort grundsätzlich umsetzbar ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre sowie zur Entlastung des Europakreisels wurde seinerzeit empfohlen, die Einzelhandelsnutzung sowohl an die Frankfurter Landstraße, als auch an die Friesenstraße anzubinden.

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Nutzungskonzept nochmals modifiziert und es wurden gesonderte Festsetzungen zur Verkehrserschließung/-führung getroffen. Zur Fortschreibung des o.g. Verkehrsgutachtens wurde daher 2008 eine ergänzende, gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

Was die Art der baulichen Nutzung angeht, so wird von einer ausschließlichen Ausrichtung auf den Einzelhandel Abstand genommen. Stattdessen wird für den östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Die Größe der Einzelhandelsnutzung wird auf insgesamt 1.800 qm Verkaufsfläche reduziert. In den Obergeschossen des Sondergebietes werden hauptsächlich Wohnnutzungen sowie ein kleiner Anteil an gewerblich genutzten Räumen (Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO, Büro- und Verwaltungsräume) zugelassen. Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt.

In der ergänzenden, verkehrlichen Stellungnahme werden die zu erwartenden Neuverkehre unter Berücksichtigung sämtlicher, sowohl im Sondergebiet, als auch im Mischgebiet zulässigen, Nutzungen neu berechnet. Hierbei werden folgende Ausnutzungswerte zugrunde gelegt: 1 Supermarkt mit 1.000 qm VKF, 1 Discounter mit 800 qm VKF sowie insgesamt 7.000 qm BGF Wohnfläche und insgesamt 3.280 qm BGF Gewerbefläche. Die Berechnungen ergeben, dass infolge dieser Nutzungen mit einer kleineren Verkehrsbelastung zu rechnen ist, als bei dem anfänglich projektierten Verbrauchermarkt mit 3.050 qm Verkaufsfläche. Gegenüber der seinerzeitigen Planung verringert sich die Verkehrsmenge (Anzahl Pkw- Fahrten pro Tag) um rund 25 %.

Nach den Berechnungen entfallen auf die Gesamtsumme der zu erwartenden Pkw- Fahrten allein 84 % auf die Einzelhandelsnutzung und nur 10 % auf die Wohnnutzung und weitere 6 % auf die gewerblichen Nutzungen entfallen. Die Reduzierung der Verkaufsfläche für die Einzelhandelsnutzung von 3.050 qm auf 1.800 qm schlägt somit stärker zu Buche, als die Zulassung weiterer Nutzungen im Sondergebiet und im Mischgebiet.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung/- führung werden für das Sondergebiet gesonderte Festsetzungen getroffen. Das Sondergebiet soll über zwei Anbindungen an das Straßennetz angeschlossen werden. Die Verkehrsführung ist hierbei so geregelt, dass der Kunden- und Anlieferungsverkehr für den Einzelhandel nur über den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereich 2 an der Frankfurter Landstraße aus erfolgen darf. Der Verkehr für die Nutzungen in den Obergeschossen des Sondergebietes wird hingegen ausschließlich über den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereich 1 an der Friesenstraße abgewickelt.

Die Trennung der Verkehrsströme ist wichtig, um einen reibungslosen Ablauf der Fahrbewegungen auf dem Grundstück zu gewährleisten. In diesem Sinne darf die im Sondergebiet festgesetzte, ebenerdige Stellplatzfläche (St) auch nur von den Kunden des Einzelhandels genutzt werden, während die Stellplätze für die Nutzungen der Obergeschosse des Sondergebietes ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht werden müssen.

Die Festsetzungen zur Verkehrsführung dienen jedoch nicht nur zur Steuerung der internen Abläufe, sondern insbesondere auch zur Entlastung der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft. Durch die Verlagerung der Marktzufahrt an die Frankfurter Landstraße werden Lärmbelästigungen durch Kunden- und Anlieferungsverkehr an der Nordgrenze des Sondergebietes ausgeschlossen (s.a. Kap. 3.4) und es wird vermieden, dass die Römerstraße als Durchfahrtsstraße für die aus östlicher Richtung kommenden Einzelhandelsverkehre genutzt wird.

In der ergänzenden, verkehrlichen Stellungnahme wird, unter Berücksichtigung der neu errechneten Verkehrsmengen und des oben beschriebenen Erschließungskonzeptes, die Leistungsfähigkeit der Anbindungen – in der Stellungnahme wird hierfür die Bezeichnung Knotenpunkte verwendet – zur Frankfurter Landstraße und zur Friesenstraße nochmals überprüft. In der Stellungnahme wird das Plangebiet der Einfachheit halber über jeweils eine Anbindung an die Friesenstraße und eine Anbindung an die Frankfurter Landstraße angeschlossen. Tatsächlich werden das Mischgebiet und das Sondergebiet jeweils über eigene Zu- und Abfahrten erschlossen. Dies ist jedoch für die Berechnungen unerheblich. Die Kapazitätsbetrachtungen gehen weiterhin davon aus, dass an beiden Anbindungen, sowohl in der Frankfurter Landstraße, als auch in der Friesenstraße alle Fahrbeziehungen zugelassen werden. Hierdurch werden Umwegfahrten um den Europakreisel

und durch das angrenzende Wohngebiet Römerstraße ausgeschlossen. Da das Mischgebiet, sowohl über die Frankfurter Landstraße, als auch über die Friesenstraße angefahren werden kann - hierzu trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen – werden für die Erschließung des Mischgebietes im Sinne einer Maximalbetrachtung zwei Varianten untersucht. In Variante 1 wird das Mischgebiet ausschließlich über die Friesenstraße, in Variante 2 ausschließlich über die Frankfurter Landstraße erschlossen.

Die ergänzende, verkehrliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass beide Anbindungen, sowohl in der Frankfurter Landstraße, als auch in der Friesenstraße zu den bemessungsrelevanten Spitzenstunden (Morgen- und Abendspitze) ausreichend leistungsfähig sind. Für die Erschließung des Mischgebietes sind beide untersuchten Varianten möglich.

Für die Anbindung an der Frankfurter Landstraße wird aufgrund der Belastungen durch den Einzelhandelsverkehr die Einrichtung eines Aufstellungsbereichs für Linksabbieger erforderlich. Hierdurch sollen Rückstaus in Richtung Europakreisel vermieden werden. Die Frankfurter Landstraße ist hierfür nach Gutachteraussage ausreichend dimensioniert.

Die Verkehrsqualität am Europakreisel wird ebenfalls neu bewertet. Nach Gutachteraussage werden die infolge der Planung zu erwartenden Neuverkehre durch die prognostizierten Entlastungen gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bad Homburg (Dezember 2004) mehr als kompensiert, so dass im Vergleich zum Status Quo keine Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufes zu erwarten ist.

Unabhängig von den gutachterlichen Untersuchungen ist zum Thema Verkehr noch auf folgende Gesichtspunkte hinzuweisen:

Die Frankfurter Landstraße gehört bereits heute zu den leistungsfähigen und stärker frequentierten Verbindungsachsen innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Friesenstraße wird, als Hauptanbindung für die nördlich gelegenen Wohngebiete (Seedammweg, Ellerhöhe), bereits heute stark frequentiert. Die mit den geplanten Nutzungen verbundene Verkehrszunahme ist daher als verhältnismäßig gering einzustufen. Die Situation in der Frankfurter Landstraße und der Friesenstraße wird sich, im Vergleich zum heutigen Zustand, nicht wesentlich verändern. Zudem wird der durch die Planung entstehende Mehrverkehr ausschließlich über die Durchfahrtsstraßen (Frankfurter Landstraße und Friesenstraße) abgewickelt, er wird nicht in die Wohngebiete hineingezogen. Durch das Vorhaben entstehen daher keine Nachteile für die sich rückwärtig anschließenden Wohngebiete. Weiterhin ist davon auszugehen, dass zukünftige Kunden die Einkaufsmöglichkeit auch im Vorbeifahren nutzen, sodass nicht zwangsläufig durch jeden Kunden zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entsteht. Auf diese Weise werden die vorhandenen Verkehrsströme wirkungsvoll für die Erschließung der geplanten Einzelhandelsbetriebe genutzt.

Was die Unterbringung der Kundenstellplätze angeht, so können innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche (St) im Sondergebiet oberirdisch bis zu ca. 80 Stellplätze untergebracht werden. Hierdurch wird der gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzbedarf für eine Verkaufsfläche von 1.500 qm in jedem Fall gedeckt. Um jedoch etwaigen Engpässen im Stellplatznachweis vorzubeugen, der bei einer vollen Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 qm voraussichtlich nicht gänzlich in der Erdgeschossebene erbracht werden kann, ist eine unterirdische Unterbringung der Kundenstellplätze ebenfalls möglich. Hierfür ist jedoch, um die Trennung der Verkehrsströme beizubehalten, eine gesonderte Tiefgaragenabfahrt innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche vorzusehen. Eine Benutzung der Tiefgaragenzufahrt zur Friesenstraße durch den Kundenverkehr ist somit ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan geforderte Trennung der Verkehrsströme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wenn erforderlich, durch entsprechende technische oder organisatorische Auflagen sicherzustellen.

Unterirdisch untergebrachte, betriebsbedingte Beschäftigtenstellplätze für die Einzelhandelsnutzung dürfen im Rahmen einer Ausnahme wahlweise auch von der Friesenstraße aus, über den dort gekennzeichneten Zufahrtsbereich, angefahren werden. Diese Stellplätze werden, ebenso wie die, der Wohnnutzung zugeordneten Stellplätze, nur selten frequentiert, eine Beeinträchtigung für die Wohnnachbarschaft ist daher nicht zu erwarten.

### 3.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des überwiegend bebauten Plangebietes ist im Hinblick auf Wassermenge und -druck über das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Das Gebiet gehört zur sogenannten Tiefzone und wird vom Hochbehälter Hardtwald aus mit Trinkwasser versorgt. Der Wasserdruck (Ruhedruck) beträgt ca. 4,7 bis 5,2 bar. Die Löschwasserversorgung ist durch ein vermischtes Rohrnetz mit entsprechendem Rückhalteraum sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Mischsystem. Zusätzliche Entsorgungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch werden zur Entlastung des Kanalisationssystems Festsetzungen gem. § 42 HWG zur Behandlung des Niederschlagswassers getroffen. Demnach ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Überschüssiges Wasser ist zeitverzögert in das öffentliche Versorgungsnetz einzuleiten. Eine Verwertung von Niederschlagswasser kann im Bebauungsplan allerdings nicht festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Bestimmungen des HWG hingewiesen, wo es in § 23 heißt: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“ Diese Bestimmung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

In der Frankfurter Landstraße ist eine Erdgas-Hochdruckleitung verlegt. Es gibt keinerlei Limitierungen hinsichtlich der Anschlussleistung.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Zur weiteren Versorgung des Plangebietes trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen jeglicher Art nur in unterirdischer Leitungsführung zulässig sind. Damit soll auch versorgungstechnisch eine Anpassung an die Umgebung erzielt werden, in der die Leitungen unterirdisch verlegt sind. Zudem bietet der mit Bäumen bestandene Straßenraum kaum Möglichkeiten für Freileitungen. Auch stehen stadtgestalterische Zielsetzungen oberirdischen Leitungen entgegen. Sie würden sich mit dem Erscheinungsbild des umliegenden, hochwertigen Wohngebietes nicht vertragen.

Nach Aussage der Süwag kann die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie als gesichert angesehen werden und durch Erweiterung der Versorgungsanlagen ergänzt werden. Voraussichtlich ist die Errichtung einer Transformatorenstation in diesem Bereich erforderlich. Im Bebauungsplan bedarf es jedoch hierfür keiner Festsetzung, da solche Anlagen gem. § 14 (2) BauN-VO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert wer-

den. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 3.4 Immissionsschutz

Im Kap. 2.6 wurde bereits auf das schalltechnische Gutachten<sup>11</sup> der TÜV Industrie Service GmbH hingewiesen. In dem Gutachten wurden die Auswirkungen der Lärmimmissionen durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen auf das vorliegende Plangebiet sowie das nordöstlich angrenzende Wohngebiet untersucht.

Dem Gutachten zufolge werden durch die Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden entlang der Frankfurter Landstraße die Orientierungswerte für Wohngebiete und auch die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete nach der 16. BImSchV deutlich überschritten. So liegen die erreichten Tagwerte am IP1 bei 69 dB(A), die Nachtwerte bei 60 dB(A).

Das Plangebiet wird zum Teil als Mischgebiet und zum Teil als Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen ausgewiesen. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet liegen bei tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Für Sondergebiete sind Orientierungswerte je nach Nutzungsart anzusetzen. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden laut Gutachten um 9 bzw. 10 dB(A) überschritten.

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass die bereits bestehende Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet der gleichen Lärmsituation ausgesetzt ist. Hierbei handelt es sich um Wohnstrukturen, die einem Allgemeinen und teilweise sogar einem Reinen Wohngebiet mit Villencharakter entsprechen. Deren Empfindlichkeit ist von Rechts wegen höher zu beurteilen als die des geplanten Misch- bzw. Sondergebietes. Auch stadteinwärts entlang der Louisenstraße überwiegt eindeutig die Wohnnutzung, obwohl die Lärmbelastungen hier noch höher einzuschätzen sind. Das gesamte umliegende Gebiet ist daher von Wohnnutzungen in unterschiedlichen Ausformungen geprägt. Eine Ausweisung als MK nur aus Gründen des Lärmschutzes läuft daher dem bestehenden Gebietscharakter zuwider. Zudem würden durch die lärmintensiveren MK-Nutzungen nur zusätzliche Belastungen für die angrenzende Wohnnachbarschaft entstehen. Von planerischer Seite kann daher in dieser Situation keine städtebaulich sinnvolle, aktive Abhilfe geschaffen werden. Die Stadt hält daher, trotz der bekannten Lärmsituation, an der Ausweisung des Mischgebietes und der teilweisen Wohnnutzung im Sondergebiet fest. Um die Lärmbelastungen jedoch soweit wie möglich zu minimieren und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden die im o.g. Gutachten empfohlenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Hierbei handelt es sich um Vorgaben zur Luftschalldämmung von Fassadenbauteilen sowie zum Einbau von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen in schutzwürdigen Räumen.

Zusätzlich zu den Verkehrslärmimmissionen sind die infolge der Einzelhandelsnutzung hervorgerufenen Lärmimmissionen (Parken und Andienung) im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auf das hierzu angefertigte Lärmgutachten<sup>12</sup> wurde bereits in Kap. 2.7 hingewiesen. Das Gutachten untersucht 3 Planungsvarianten, fasst aufgrund ähnlicher Fallgestaltung jedoch die Varianten 2 und 3 in der gutachterlichen Betrachtung zusammen.

---

<sup>11</sup> Gutachten Nr. L 5259 zu den Lärmimmissionen im Bereich der Bebauungsplanentwürfe Nr. 98 und 117 der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, TÜV Industrie Service GmbH, 24. Juni 2004

<sup>12</sup> Gutachten Nr. L 5481 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich geplanter Einkaufsmärkte des Einzelhandels am Europakreisel in 61343 Bad Homburg v.d. Höhe, 27. Mai 2005

Variante 1 sieht einen relativ kleinen Markt mit 850 qm Verkaufsfläche und einem ebenerdigen Parkplatz mit ca. 108 offenen Stellplätzen vor. Das Marktgebäude ist südlich entlang der Frankfurter Straße angesiedelt, die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der Römerstraße untergebracht an. Zu- und Abfahrt können über die Friesenstraße oder über die Frankfurter Landstraße erfolgen.

Variante 2 sieht einen großen Markt mit max. 3.050 qm Verkaufsfläche und ca. 288 Stellplätzen auf 2 Parkdecks vor. Zu- und Abfahrt der PKW können ebenfalls über die Friesenstraße und die Frankfurter Landstraße erfolgen, die Andienung mit LKW erfolgt allein über die Frankfurter Landstraße.

Gemäß dem Gutachten ist die Umsetzung beider untersuchten Planungsvarianten grundsätzlich möglich, wenn folgende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden: Entlang der offenen Zufahrtbereiche und der Anlieferzonen sollen Lärmschutzwände errichtet werden. Das Gleiche gilt für offene Stellplatzflächen, die zusätzlich mit Teilüberdachungen überdeckt werden sollen. Für die Fahrgassen der Parkflächen ist ein glatter Asphaltbelag vorzusehen. Die Betriebszeiten und die Anlieferung sollen auf einen Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr beschränkt werden. Bei Variante 2 sind die Verladezone und die Rampen zu den Parkdecks komplett einzuhausen.

Die vorliegende Planung ist mit keiner der untersuchten Planungsvarianten exakt deckungsgleich. Die projektierte Verkaufsfläche liegt mit max. 1.800 qm in etwa zwischen den beiden Varianten, entsprechend ist der Stellplatzbedarf deutlich niedriger als in Variante 2. Die überwiegend ebenerdige Anordnung von Markt und Stellplätzen entspricht im Grundsatz der Variante 1, doch ist die ausgewiesene Stellplatzfläche mittig entlang der Grenze zum MI angeordnet und von der östlichen Wohnbebauung durch das Marktgebäude getrennt. Von der nördlichen Grenze wird nur die Hälfte des Baufensters (33 m) für die Stellplätze in Anspruch genommen. Die Stellplatzfläche ist damit so platziert, dass die Wohnnachbarschaft möglichst wenig tangiert wird. Zum weiteren Schutz der nördlichen Wohnbebauung wird die Verpflichtung in den Bebauungsplan aufgenommen, die offenen Stellplatzflächen im innenliegenden Bereich (SO2 und SO3) zu überdecken. In Richtung der Bebauung an der Römerstraße ist als Abschluss eine Wand vorzusehen. Die Forderung nach einer gänzlichen Überdeckung geht deutlich über die Gutachtenempfehlung hinaus, wonach lediglich eine Lärmschutzwand oder eine ca. 8 m tiefe Teilüberdeckung nur der letzten Stellplatzreihe im Norden vorgeschlagen wird. Die erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz ergeben sich auch durch die im Sondergebiet ebenfalls geplanten Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Durch die geforderte Überdeckung sollen hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die Voraussetzungen für eine hohe Aufenthaltsqualität im Innenhofbereich geschaffen werden.

Anders als bei den untersuchten Varianten erfolgt der Anlieferungs- und Kundenverkehr nur von Frankfurter Landstraße aus innerhalb eines festgelegten Ein- und Ausfahrtbereiches. Durch den Verzicht auf eine Marktzufahrt entlang der nördlichen Grenze wird das angrenzende Wohngebiet wirkungsvoll geschützt. Der Ein- und Ausfahrtbereich im Süden wird zudem soweit wie möglich von den östlichen Wohnnachbarn in Richtung der unempfindlicheren Nutzungen (Stadtwerke bzw. MI) abgerückt. Eine grenzseitige Erschließung ist damit ausgeschlossen. Das Marktgebäude selbst bildet einen baulichen Puffer.

Die Empfehlung des Gutachtens, die Verladezone nur innerhalb von geschlossenen Gebäuden zuzulassen, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wird die Anlieferung in der Zeit von 22:00 bis 07:00 Uhr ausgeschlossen. Eine Beschränkung auch der Betriebszeiten ist jedoch planungsrechtlich nicht möglich. Um betrieblichen Zwängen vorzubeugen, kann von der Beschränkung der Anlieferungszeiten im Einzelfall ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der erforderliche Immissionschutz anderweitig gewährleistet ist. In einem solchen Fall ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnbebauung auf der Ebene des

Baugenehmigungsverfahren entsprechend gutachterlich nachzuweisen. Die Empfehlung des Gutachtens, zur Minderung von Schallimmissionen durch Einkaufswägen die Fahr- und Fußwege der Stellplatzflächen nur mit glattem Asphaltbelag zu versehen, wird ebenfalls als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz für die vorliegende Planung greifen, soweit auf die Situation übertragbar, die Empfehlungen des Gutachtens auf bzw. gehen teilweise sogar darüber hinaus. Durch die im Sinne des Nachbarschutzes optimierte Plankonzeption werden mögliche Konflikte von vornherein gelöst, so dass einzelne Gutachterempfehlungen, wie etwa die Errichtung von grenzseitigen Schallschutzwänden, nicht mehr berücksichtigt werden müssen.

Die zuvor dargelegten Sachverhalte zeigen, dass mit der aktuellen Planung keine Verschlechterung gegenüber den Planungsvarianten im Gutachten verbunden ist.

Unabhängig vom Erschließungsgeschehen des Marktes sieht der Bebauungsplan eine Zufahrt zur Tiefgarage für die Nutzungen der Obergeschosse des Sondergebietes von der Friesenstraße aus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Da es sich hierbei hauptsächlich um Wohnnutzungen handelt, ist insgesamt von einer wohnverträglichen Situation auszugehen. Kundenparkplätze hingegen, die in der Regel wesentlich häufiger frequentiert werden, rufen vergleichsweise höhere Lärmbelastungen hervor. Auf die Festsetzung gesonderter Schallschutzmaßnahmen im Zufahrtsbereich wurde daher verzichtet. Die Lärmsituation kann hier, wenn erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens näher beleuchtet und mit entsprechenden Auflagen geregelt werden.

Blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen werden aufgrund der hierdurch hervorgerufenen Störwirkungen für unzulässig erklärt. Solche Anlagen sind mit den umliegenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen sowie den geplanten neuen Nutzungen nicht vereinbar.

### **3.5 Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage „Ober-Eschbach“. Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt weiterhin in der Zone C (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Die Verbote der Schutzverordnung vom 28.11.1985 sind zu beachten. Die Schutzgebietsgrenzen sind aus der o. g. Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Für das Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung ist der Hinweis des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises in seiner Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB vom 14.10.2007, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Sicht des Heilquellenschutzes ohne vorherige hydrogeologische Prüfung nicht zu empfehlen ist.

### **3.6 Altflächen**

Auf dem Flurstück Nr. 63/2 befindet sich das ehemalige Betriebsgelände eines Gaswerkes, welches zur Altlast gemäß HABfAG Schlüssel-Nr. 434 001 010 002 erklärt wurde. Die bestehenden Gebäude wurden auf diesem Altstandort errichtet.

Bei dem Flurstück Nr. 27/27 handelt es sich um eine Altablagerungshinweisfläche mit der Schlüssel-Nr. 434 301 010 035.

Im Bereich des Mischgebietes erfolgte eine Sanierung der Altlast mit Ausnahme der Gebäudestandorte. Insofern ist unter den Gebäuden und in deren Nahbereich noch mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, was bei einer Neubebauung zu beachten ist. Diese Schadstoffbelastungen liegen allerdings unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit. Das sanierte Gelände wurde wieder verfüllt und verdichtet.

Der Bereich des Sondergebietes wurde auf Schadstoffbelastungen hin untersucht. Ein Sanierungsbedarf wurde daraus nicht abgeleitet, da die Untersuchungswerte unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit liegen. Auch dieses Gelände wurde verfüllt.

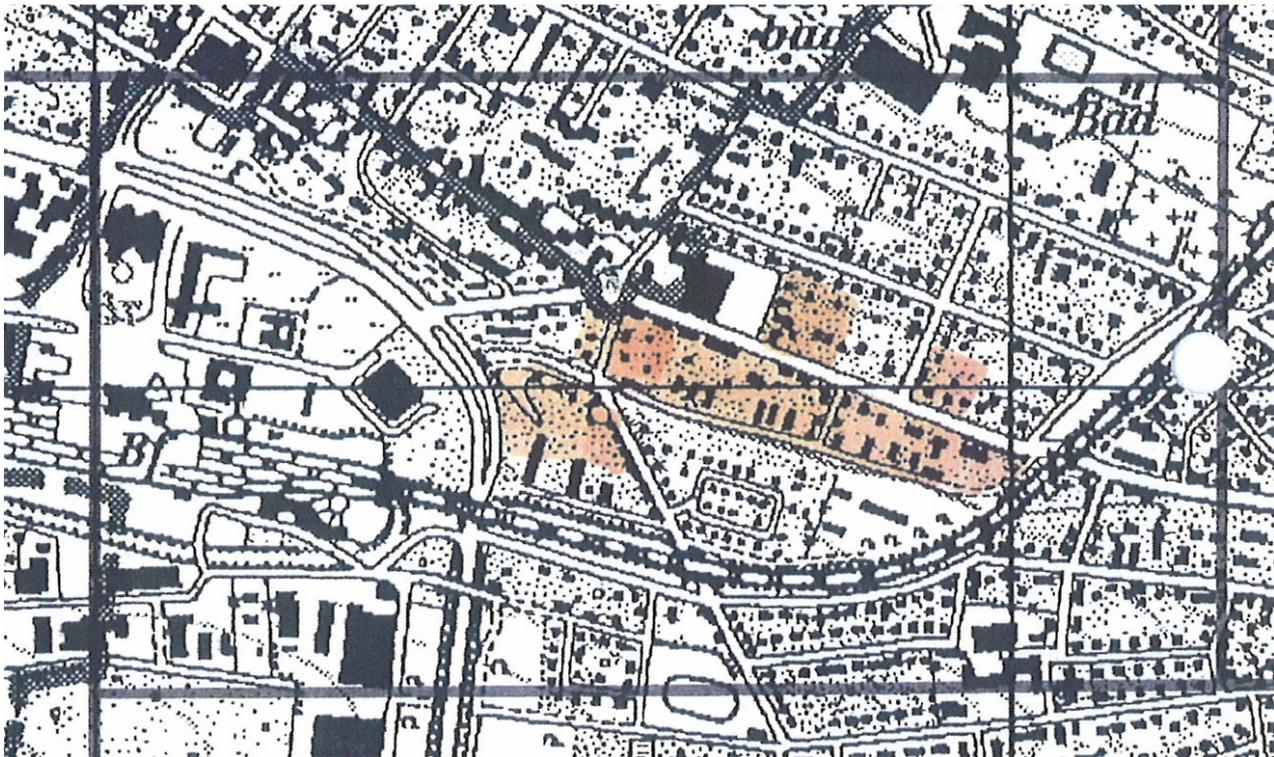
Zudem liegt innerhalb des Plangebietes eine Grundwassersanierungsanlage, die bis auf weiteres erhalten bleiben muss. Daher ist bei geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück rechtzeitig das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt Wiesbaden, zu beteiligen.

### **3.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Villen, die aus architekturgeschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen wurden. Die beiden Villen liegen in der Frankfurter Landstraße 2 (Flurstück 26/1) südlich des Plangebietes und in der Frankfurter Landstraße 9, östlich des Plangebietes.

Die geplante Neubebauung orientiert sich im Wesentlichen an den städtebaulichen Kriterien, die auch für die Umgebungsbebauung der Kulturdenkmäler, insbesondere im Bereich des Europakreises, bestimmend sind. Die Planung nimmt von der Festsetzung des bestehenden, 5-geschossigen Solitärgebäudes auf dem Stadtwerkegelände Abstand und greift stattdessen die 3-geschossige Blockrandbebauung der gegenüberliegenden Seite auf. Eine Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Überreste eines römischen Gutshofes. Im nachstehenden Plan sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen Bodendenkmäler (vorgeschichtliche und römische Besiedlungsspuren) bekannt sind.



**Karte 1:** Bodendenkmäler (Eintragung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, 13.11.2007)

Zur Überprüfung der Qualität und Quantität der archäologischen Befunde ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung entscheidet über das Erfordernis weiterer archäologischer Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung). Die vorbereitende Untersuchung wird eine Auflage der Baugenehmigung sein und muss durchgeführt werden, bevor mit der eigentlichen Bebauung begonnen werden kann.

In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund der Kontaminationen durch die ehem. Gaswerksnutzung bereits im Jahre 2002 Bodensanierungen durchgeführt wurden. So wurde innerhalb des Mischgebietes, mit Ausnahme der Gebäudestandorte, der Boden bereits zwischen 3 bis 12 m tief ausgehoben und neu verfüllt. Über die genaue Tiefe und Abgrenzung der Grube liegen der Stadt Unterlagen vor. Die Grube ragt zu einem kleinen Teil auch in das Sondergebiet. Das Sondergebiet wurde aufgrund seiner ehem. Nutzung als Ziegelei-grube ebenfalls auf Schadstoffbelastungen hin untersucht. Hierbei bestätigte sich die Vermutung, dass die Ziegeleigrube sich seinerzeit über weite Teile des Gebietes, wenn nicht gar über das gesamte Gebiet, erstreckte. Dies bedeutet, dass auch dieser Bereich zu großen Teilen aufgefüllt ist. Tiefe und Abgrenzung der Auffüllungen sind jedoch nicht bekannt.

Diese Umstände sind bei der vorbereitenden Untersuchung gem. § 18 Abs. 1 HDSchG zu berücksichtigen. Der Umfang der durchzuführenden Untersuchungen ist im Einzelnen mit dem Landesamt festzulegen.

### **3.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan liegt eine Bestandserfassung der Biotopstrukturen im Plangebiet vor (Stand März 2007). Demnach sind Grün- und Gehölzstrukturen lediglich in den Randbereichen vorzufinden. Der Baumbestand auf der Böschung im Norden übernimmt zusammen mit der Hecke im Osten wichtige Biotopverbundfunktionen. Als besonderes Einzelgehölz mit stadtbild-

gestalterischer Funktion ist eine Rosskastanie am westlichen Rand des Plangebietes zu nennen. Gefährdete bzw. besonders geschützte Tierarten treten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf und sind im Plangebiet auch nicht zu erwarten (weitere Einzelheiten s. Kapitel 5, Umweltbericht).

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen insgesamt auf den Schutz und die Errichtung bestehender Gehölzstrukturen und auf eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes.

Zunächst werden der aufgrund seiner überwiegend heimischen Arten als erhaltenswert einzustufende Baum- und Strauchbestand im Norden sowie die Heckenstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes durch eine entsprechende Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Sie sorgen für eine randliche Einbindung des Plangebietes und dienen im Norden gleichzeitig als Puffer zu der dort angrenzenden Wohnbebauung. Nach- und Ergänzungspflanzungen in diesen Bereichen sind nur mit heimischen Gehölzen auszuführen. Heimische Gehölzarten tragen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt bei und sollten demzufolge im ökologischen Sinn bevorzugt angepflanzt werden. Zudem wird der am westlichen Gebietsrand stehende Einzelbaum, eine Rosskastanie, zum Erhalt festgesetzt.

Zur weiteren Durchgrünung der künftigen Bebauung wird der Hecke im Osten ein rund 5,0 m breiter Grünstreifen zur gärtnerischen Gestaltung vorgelagert. Damit wird zugleich eine bessere Abschirmung zur östlich gelegenen Wohnbebauung erzielt.

Zwischen Misch- und Sondergebiet soll eine Baumreihe die Bebauung gliedern und eine Grünzäsur innerhalb der baulichen Anlagen gewährleisten. Von dem festgesetzten Baumabstand kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies im Rahmen der Detailplanung, z. B. aufgrund von unterirdischen Leitungen, erforderlich wird.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird im Sinne einer Eingriffsminimierung eine Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung getroffen.

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, wird für den Bereich des Mischgebietes eine Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegungen und nicht überdachten Hofflächen nur in wasser-durchlässiger Weise zugelassen.

Auch die Festsetzungen zur Dachbegrünung sollen dazu beitragen, den zulässigen Versiegelungsgrad im Sinne einer Eingriffsminimierung ökologisch zu relativieren und die Dachlandschaft gestalterisch aufzuwerten. Aus diesem Grunde sind die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 15° extensiv zu begrünen. Weiterhin sind in den innenliegenden bzw. rückwärtigen Grundstücksbereichen (SO2 und SO3) die Dachflächen eingeschossiger Gebäude und Gebäudeteile zu mindestens 70 % intensiv zu begrünen und mit einem Flächenanteil von mind. 25 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei handelt es sich um die Innenhofdächer, die als Grünanlage zu Aufenthaltszwecken für die umliegenden Wohnobergeschosse zu gestalten sind. Für eine erfolgreiche Dachbegrünung ist sicherzustellen, dass der Begrünungsaufbau fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt. In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan neben dem Normenwerk des Landschaftsbaus auf die „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ hingewiesen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommen (Einzelheiten hierzu siehe Kapitel 5 Umweltbericht).

### 3.9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rund 1,05 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Mischgebiet</b>		<b>0,39</b>
davon überbaubar (incl. zulässiger Überschreitung der GRZ gemäß §19 (4) BauNVO)	0,31	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,02	
<b>Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen</b>		<b>0,66</b>
davon überbaubar (incl. zulässiger Überschreitung der GRZ gemäß §19 (4) BauNVO und abzüglich der Einschränkungen durch die Flächen PF1 bis PF4)	0,50	
davon Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,17	
davon Fläche für Stellplätze	0,21	
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1,05</b>

**Tab 1: Flächenanteile des Baugebietes nach Nutzungen**

## 4. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Zentrales Anliegen der Festsetzungen zur Baugestaltung ist es, eine städtebaulich anspruchsvolle Gestaltqualität für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Gestaltkriterien des baulichen Umfeldes zu sichern. Gemäß § 9 (4) BauGB werden die auf Landesrecht beruhenden Regelungen (§ 81 HBO) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.1 Dach- und Fassadengestaltung

In der Umgebungsbebauung ist keine Dachform vorherrschend; sowohl geneigte als auch flache Dächer bestimmen die Dachlandschaft. Insofern wird keine verbindliche Dachform- und -neigung für die Neubebauung im Plangebiet vorgegeben. Ausnahme bildet der Bereich des SO2, für den Flachdächer zwingend vorgeschrieben werden. In diesem Bereich ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Zur Steigerung des Wohnwertes für die umliegenden Obergeschosse wird eine Nutzung der Dächer zu Aufenthaltszwecken angestrebt, welche am besten bei Flachdächern zu erzielen ist.

Dacheindeckungen für geneigte Dachflächen sind nur einfarbig in grau, rot oder braun zulässig. Damit wird eine Anpassung an die traditionelle Dachlandschaft der Umgebung erzielt. Mit der allei-

nigen Festsetzung von Farbtönen sind Variationen möglich, die genügend Spielraum für eine individuelle Farbgestaltung lassen.

Auf den Dachflächen der rückwärtigen bzw. innenliegenden Bebauung werden haustechnische Anlagen mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten sowie Abgas- und Abluftrohren ausgeschlossen. Haustechnische Anlagen wie bspw. Klimaanlage sind häufig mit gestalterischen Beeinträchtigungen verbunden und bieten daher keinen schönen Anblick für die angrenzenden Wohnnutzungen. Sie vertragen sich auch nicht mit der gewünschten hohen Aufenthaltsqualität im Innenhofbereich.

Bei der straßenzugewandten Bebauung (SO1 und MI1) müssen Aufzugsüberfahrten sowie Abgas- und Abluftrohre, für den Fall, dass sie oberhalb des Staffelgeschosses angeordnet werden, gegenüber der straßenzugewandten Außenwand des Staffelgeschosses weitere 1,5 m zurücktreten. Solche Anlagen sind im Straßenbild der Frankfurter Landstraße eher unüblich und sollen daher durch den geforderten Rücksprung gestalterisch weniger ins Gewicht fallen.

## **4.2 Werbeanlagen**

Typisch für Umgebung sind Werbeanlagen im Bereich der Ladenzone; die Obergeschosse sind i.d.R. von Werbeanlagen freigehalten. Um dieses positive Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, dürfen Werbeanlagen nur in der Erdgeschossesebene bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Europakreisel“ liegt am südöstlichen Rand des Innenstadtbereiches von Bad Homburg v.d.Höhe, östlich anschließend an den Europakreisel. Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 27/27 der Flur 8, Gemarkung Gonzenheim, und das Flurstück Nr. 63/2 der Flur 34, Gemarkung Bad Homburg.

Es wird im Süden durch die Frankfurter Landstraße und im Westen durch die Friesenstraße begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft entlang einer ca. 4-5 m hohen Böschung und wird durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Römerstraße 41 bis 57 gebildet. Die östliche Begrenzung bilden die Grundstücke Frankfurter Landstraße 5a bis 7. Im Norden, Osten und Süden schließt sich Wohnnutzung an das Planungsgebiet an, im Westen der Europakreisel mit angelaagerter Tankstelle. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst 1,05 ha.

Die Planung verfolgt das Ziel, die innerstädtische Baulücke im östlichen Teil des Geltungsbereiches zu schließen und neue Nutzungen verträglich in die gegebene Situation zu integrieren. Dabei soll eine mindestens 3-geschossige Bebauung entlang der Frankfurter Landstraße das entsprechende Pendant zur gegenüberliegenden Gebäudestruktur bieten und eine neue Straßenraumkante bilden.

Unter Berücksichtigung der durch Wohnen geprägten Nachbarschaft sollen die Obergeschosse eine überwiegende Wohnnutzung aufnehmen; in der Erdgeschosebene sollen Verkaufsflächen für einen Lebensmittelanbieter in marktgerechter Größe geschaffen werden. Projektiert sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 1.800 m<sup>2</sup>, mit denen das Nahversorgungsangebot gestärkt und entwickelt werden soll. Zur Bemessung der Größe des geplanten Lebensmitteleinzelhandels stützt sich die Planung auf die Empfehlungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

Die innerstädtische Lage ermöglicht es, den projektierten Lebensmittelmarkt nicht nur mit dem PKW, sondern auch fußläufig bestens zu erreichen.

Die bestehende Büro- und Dienstleistungsnutzung auf dem heutigen Stadtwerkegrundstück im westlichen Planbereich genießt Bestandsschutz. Aus städtebaulicher Sicht werden bauliche Ergänzungen zur Arrondierung dieses Grundstückes und zur Schaffung neuer Raumkanten entlang der Frankfurter Landstraße angestrebt. Gleichzeitig soll dem baulichen Umfeld dieses Standortes entsprechend auch eine Wohnnutzung zugelassen werden.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird das Planungsgebiet im westlichen Teil als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO (Größe 0,39 ha), im östlichen Teil als Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen (SO) im Sinne des § 11 BauNVO (Größe 0,66 ha) festgesetzt. In Abhängigkeit von der Struktur des baulichen Umfeldes und den Anforderungen an die zukünftige Stadtgestaltung werden die Baugebiete zudem nach dem Maß der Nutzung in MI1 und MI2 sowie in SO1 bis SO3 gegliedert.

Für den gesamten Bereich des Mischgebietes (MI1 und MI2) werden Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Wohnungen werden erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet bestimmen sich wie folgt:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelverbrauchermärkte“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500m<sup>2</sup>.
- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe „Lebensmitteldiscounter“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.
- Imbisseinrichtungen für Kunden (z.B. Café), die nur von den Einzelhandelsbetrieben aus zugänglich und in den Baukörper der Betriebe baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse den Betrieben unterordnen.
- Wohnungen, sofern sie baulich in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe integriert sind.
- Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO und Büro- und Verwaltungsräume i. S. v. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO, sofern sie baulich in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe integriert sind.
- Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden. Fahnen, Werbepylone und Hinweisschilder auf den Freiflächen sind unzulässig.

Im SO1 muss der Anteil der Wohnungen in den Obergeschossen mindestens 70% der Geschossfläche aller Obergeschosse betragen. Im SO3 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,65 fest. Unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % sind im Mischgebiet Flächenanteile von 0,31 ha bebaubar. Im Sondergebiet sind aufgrund einschränkender Festsetzungen durch Pflanzflächen Flächenanteile von 0,5 ha bebaubar.

Im Mischgebiet wird eine umlaufende Baugrenze festgesetzt. Im Sondergebiet wird zur Frankfurter Landstraße hin eine Baulinie, ansonsten eine umlaufende Baugrenze festgesetzt. Der Baugrenzenabstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 8,0 m, zur nördlichen Grundstücksgrenze zwischen 6,5 m und 8,7 m.

Im MI1 und SO1 werden für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Frankfurter Landstraße und der Friesenstraße drei Geschosse zwingend vorgeschrieben. Für die rückwärtigen Bereiche MI2 und SO3 wird eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. In der Kernzone des Sondergebietes (SO2) wird nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Im MI1 und SO1 besteht zudem die Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss oberhalb des 3. Vollgeschosses. Dieses muss gegenüber der zum öffentlichen Straßenraum orientierten Außenwand mindestens 1,80 m zurückgesetzt sein.

Des Weiteren werden maximale Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die straßenseitige Bebauung im MI1 und im SO1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 m festgesetzt; für die rückwärtigen Bereiche MI2 und SO3 wird die Gebäudehöhe auf 11,5 m beschränkt. Zudem wird festgesetzt, dass in den Bereichen SO1 bis 3 die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses 5,0 m nicht überschreiten darf. Die Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhen sind je nach örtlicher Situation unterschiedlich bestimmt. Zur Vermeidung betrieblicher Zwänge ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen, wonach die zulässigen Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten sowie Abluft- und Abgasrohre überschritten werden dürfen.

Die zukünftige Erschließung des Sondergebietes erfolgt für die Einzelhandelseinrichtungen (sowohl Kunden- als auch Anlieferverkehr) ausschließlich über die Frankfurter Landstraße. Für diese Nutzung ist eine ebenerdige Stellplatzfläche in einer Größe von 2112 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt. Eine unterirdische Unterbringung der für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze ist über eine gesonderte Tiefgaragenzufahrt innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche

ebenfalls möglich. Die Stellplätze für die Nutzungen der oberen Geschosse werden über eine Tiefgaragenzufahrt an der Friesenstraße erschlossen. Für den Bereich des Mischgebietes sind Zufahrten sowohl von der Frankfurter Landstraße als auch von der Friesenstraße aus möglich. PKW-Stellplätze im Vorgartenbereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Mischgebiet jedoch unzulässig. Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2005)<sup>13</sup> nachgewiesen, dass die projektierte, großflächige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort grundsätzlich umsetzbar ist. Eine ergänzende, gutachterliche Stellungnahme zur Fortschreibung des o.g. Verkehrsgutachtens unter Zugrundelegung des im Zuge des Planverfahrens modifizierten Nutzungskonzeptes kommt zu dem Ergebnis, dass beide projektierte Anbindungen im Sondergebiet, sowohl diejenige an die Friesenstraße, als auch die Anbindung an die Frankfurter Landstraße, ausreichend leistungsfähig sind. Für die Erschließung des Mischgebietes ist eine Anbindung an die Friesenstraße oder an die Frankfurter Landstraße möglich. Für die Anbindung an die Frankfurter Landstraße wird aufgrund der Belastungen durch den Einzelhandelsverkehr die Einrichtung eines Aufstellungsbereichs für Linksabbieger erforderlich. (vgl. Kap. 5.6.6).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen sowie für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sieht der Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz vor. Die hierzu getroffenen Festsetzungen resultieren aus den Empfehlungen zweier schalltechnischer Gutachten (vgl. Kap. 5.6.6). Des Weiteren werden im Sinne des Immissionsschutzes blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen für unzulässig erklärt.

Die bestehenden Baum- und Strauchstrukturen am nördlichen Plangebietsrand auf der vorhandenen Böschung, die Heckenstrukturen am östlichen Plangebietsrand sowie ein ortsbildprägender Einzelbaum im Westen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von 1023 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung einer Baumreihe aus 7 hochstämmigen Bäumen am Westrand des Sondergebietes sowie weitere Flächen zur gärtnerischen Gestaltung bzw. zur Wiesennutzung fest. Auch wird eine Festsetzung zur gärtnerischen Anlage und Pflege der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Ergänzend müssen Dachflächen in Abhängigkeit von Dachneigung und Geschossigkeit begrünt werden (vgl. Kap. 5.6.1).

In gestalterischer Hinsicht regelt der Bebauungsplan die Dachform nur für die Gebiete SO2 und SO3. Hier sind bei eingeschossiger Bauweise nur Flachdächer zulässig. Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur graue, rote oder braune Farbtöne zu verwenden. Glänzende oder lackierte Blecheindeckungen sind unzulässig.

Auf den Dachflächen der rückwärtigen bzw. innenliegenden Bebauung werden haustechnische Anlagen mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten sowie Abgas- und Abluftrohren ausgeschlossen. Bei der straßenzugewandten Bebauung (SO1 und MI1) müssen Aufzugsüberfahrten sowie Abgas- und Abluftrohre für den Fall, dass sie oberhalb des Staffelgeschosses angeordnet werden, gegenüber der straßenzugewandten Außenwand des Staffelgeschosses weitere 1,5 m zurücktreten. Eine weitere Festsetzung regelt, dass Werbeanlagen nur in der Erdgeschosebene bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden dürfen. Des Weiteren werden für die Straßenrandbebauung entlang der Frankfurter Landstraße und der Friesenstraße (SO1 und MI1) Drempel oberhalb des 2. Obergeschosses ausgeschlossen.

---

<sup>13</sup> Verkehrsuntersuchung für die Anbindung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Europakreisels, Mai 2005

Der Untersuchungsraum des vorliegenden Umweltberichtes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



**Bild 1:** Untersuchungsraum (Luftaufnahme Planungsbüro Koch, 2004)

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

### 5.2.1 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz

- **Baugesetzbuch (BauGB 2007)**

Mit der Gesetzesnovelle des EAGBau 2004 wurde die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Mit einzelnen Ausnahmen besteht damit eine generelle UP-Pflicht bei Bauleitplänen.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist eine weitere Novelle des BauGB in Kraft getreten. Die Überleitungsvorschrift des § 244 BauGB sieht vor, dass Bauleitplanverfahren, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des BauGB 2007 zu Ende geführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB 2007 mit integrierter Umweltprüfung zu Ende geführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB besteht für alle Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als Umweltbericht gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, wobei die Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB abgearbeitet wird. Die Belange des Umweltschutzes werden nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode angemessen dargelegt. Entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens werden die Inhalte fortgeschrieben.

Die Behörden sind gemäß § 4 (1) BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern. Diese Beteiligung wurde im Zeitraum vom 14.11.2006 bis 22.12.2006 durchgeführt. Die geäußerten Anregungen wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2005)**

Nach § 17 (1) Satz 1 UVPG übernimmt die Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches in den Fällen, in denen § 2 (3) Nr. 3 UVPG zugleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorschreibt, deren Aufgaben mit. In diesem Fall muss der Umweltbericht zugleich die nach §§ 6 (3) und (4) und 11 UVPG erforderlichen Informationen enthalten.

Nach § 2 (1) und (3) Nr. 3 UVPG dient die Umweltverträglichkeitsprüfung „der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben“ ... „nach § 10 BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 UVPG begründet werden soll“. Nach § 3 UVPG gilt das UVPG „für die in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben“.

§ 3c UVPG führt hierzu aus: „Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen ist, ist eine UVP durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären“.

Nach § 12 UVPG bewertet die zuständige Behörde „die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf der Grundlage der zusammenfassenden Darstellung nach § 11 und berücksichtigt diese Bewertung bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens ...“

Im vorliegenden Fall wird mit der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen, woraus eine noch höhere Geschossfläche resultiert, der Prüfwert von 1.200 m<sup>2</sup> für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 UVPG überschritten. Demzufolge ist die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG für dieses Vorhaben erforderlich, so dass der Umweltbericht zugleich die nach § 6 (3) und (4) sowie die nach § 11 UVPG erforderlichen Informationen enthalten muss.

Die nach § 11 UVPG geforderte zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der nach § 10 (4) BauGB geforderten zusammenfassenden Erklärung im Bebauungsplan.

• **Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Stadtgestalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die genannten Schutzgüter, bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 98 „Am Europakreisel“, aufgeführt.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>§ 1 (5) BauGB:</b> Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes
	<b>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB:</b> Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
	<b>§ 1 (6) Nr. 5 BauGB:</b> Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (...) und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
	<b>§ 1 (6) Nr. 7 BauGB:</b> Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
	<b>§ 1 (6) Nr. 9 BauGB:</b> Berücksichtigung der Belange (...) der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
	<b>§ 1a (2) BauGB:</b> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	<b>§ 1 BBodSchG:</b> Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)</b>	<b>§ 1 BNatSchG:</b> Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele
	sich aus <b>§ 2 BNatSchG</b> sowie aus den <b>§§ 1 und 8 HENatG</b> .
	<p><b>§ 2 (1) BNatSchG:</b> Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind, insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze, zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller sich aus den Zielen nach § 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.</p> <p><b>§ 2 (1) Nr. 10 BNatSchG:</b> Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotoppe, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. <b>(vgl. § 1 HENatG)</b></p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG)</b>	<p><b>§ 1a WHG:</b> Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten. <b>(vgl. § 1 HWG)</b></p>
	<p><b>§ 32 (1) HWG:</b> Das Grundwasser ist nach § 33a des Wasserhaushaltsgesetzes so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erreicht wird und ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet ist. Nachteilige Veränderungen des Zustands sind zu vermeiden, und alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sind umzukehren. <b>(vgl. § 33a WHG)</b></p>
	<p><b>§ 33 (1) HWG:</b> Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen; sie hat dabei die Schutzbestimmungen festzulegen und die begünstigte Person zu bezeichnen. <b>(vgl. § 19 WHG)</b></p>
	<p><b>§ 34 (4) HWG:</b> Soweit es der Schutz einer im Geltungsbereich des Wasserhaushaltsgesetzes staatlich anerkannten Heilquelle erfordert, können durch Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiete festgesetzt werden.</p>
	<p><b>§ 41 (1) HWG:</b> Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung und von ihnen beauftragte Dritte sollen im Rahmen bestehender technischer und wirtschaftlicher Möglichkeiten auf eine rationelle Verwendung des Wassers insbesondere durch folgende Maßnahmen hinwirken: 1. Begrenzung der Wasserverluste in den Einrichtungen der öffentlichen Wasserversorgung auf das unvermeidbare Maß, 2. Verwertung von Betriebswasser und Niederschlagswasser, 3. Verweisung von Gewerbebetrieben mit hohem Wasserbedarf auf Brauch- und Oberflächenwasser, 4. Förderung des rationellen Umgangs mit Wasser durch die Gestaltung der Benutzungsbedingungen und -entgelte und 5. Beratung von Wassernutzern bei Maßnahmen zur Einsparung von Wasser.</p>

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele
	<b>§ 42 (3) HWG:</b> Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , TA Lärm und DIN 18005</b>	<b>§ 1 (1) BImSchG:</b> Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (vgl. <b>TA-Lärm und DIN 18005</b> )
<b>Hessisches Denkmalschutzgesetz (DenkmalG)</b>	<b>§ 1 (1) DenkmalG:</b> Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**Tab 2: Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Hinblick auf den Bebauungsplan**

### 5.2.2 Übergeordnete Fachplanungen und ihre Ziele für den Umweltschutz

Die Planungsvorgaben der übergeordneten Planungen sind in erster Linie dem Regionalplan Südhessen 2000 sowie dem Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM Stand 31.12.2002) zu entnehmen. Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM Stand 13.12.2000), der in den Flächennutzungsplan integriert wurde, stellt eine weitere übergeordnete Fachplanung dar.

- **Regionalplan Südhessen 2000**

Laut Regionalplan Südhessen ist die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe als Mittelzentrum ausgewiesen und gehört dem Verdichtungsraum an. Sie liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen – (Wetzlar/Weilburg) und auf folgenden überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen:

Frankfurt – Bad Homburg  
 Bad Homburg – Friedrichsdorf – Usingen  
 Bad Homburg – Friedberg.

Das Planungsgebiet selbst ist im Regionalplan Südhessen als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt. Als Zielaussage der Raumordnung „hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen und Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs, stattzufinden.“

Weitere, für den vorliegenden Bebauungsplan relevante Ziele der Raumordnung lauten:  
 „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen.“

## **Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (PVFRM Stand 31.12.2002)**

Der wirksame Flächennutzungsplan des PVFRM stellt die überwiegenden Flächenanteile des Planungsgebietes mit Ausnahme der äußersten westlichen Flächen, die mit den Gebäuden der Stadtwerke bebaut sind, als „Gemischte Bauflächen“ (M) dar. Die besagten westlichen Teilflächen sind als „Gemeinbedarfsfläche/Zentrale Einrichtungen: öffentliche Dienststellen, Rathaus, Gericht, Arbeitsamt u.ä.“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung eines Mischgebietes geringfügig von der Darstellung „Gemeinbedarfsfläche ...“ im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Die vorhandene Nutzung (Stadtwerke) ist jedoch mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung eines Mischgebiets vereinbar. Der Bebauungsplan kann somit für diesen Teil im Sinne des § 8 (3) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Der Planungsverband teilte in seiner Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB vom 13.12.2006 mit, dass die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der geringen Flächengröße in dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplan in „Gemischte Baufläche“ geändert wird. In einem späteren Gespräch wurde mitgeteilt, dass auf diese Darstellung ohnehin verzichtet wird.

Auch die Ausweisung eines „Sondergebietes für Einzelhandel und Wohnen“ weicht von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab, der hier „Gemischte Baufläche“ darstellt. Auch wenn laut der Stellungnahme des Planungsverbandes im Verfahren nach § 4 (1) BauGB vom 13.12.2006 zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dieser städtebaulich integrierten Lage bestehen, ist hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes dennoch erforderlich.

Für den Bereich „Am Europakreisel“ wurde per Beschluss der Verbandskammer am 12.12.2007 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Da das Änderungsverfahren voraussichtlich nicht bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen werden kann, wird der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

### **• Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM Stand 13.12.2000)**

Ergänzend zu den Aussagen von Regionalplan und Flächennutzungsplan ist der Planungsraum im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (13.12.2000) in der Karte „Gesamtbewertung Biotop- und Artenschutz“ als bebauter Bereich dargestellt, für den eine höhere Durchgrünung anzustreben und Entsiegelungsmöglichkeiten zu prüfen sind. Die Leitbildkarte des Landschaftsplanes stellt den Planungsraum als Siedlungsfläche dar, in der ein sparsamer Umgang mit der Fläche erfolgen soll, Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickelt werden sollen, ein hoher Grünanteil angestrebt werden soll und die Grundwasserregeneration erhalten und gefördert werden soll.

Zudem liegt der Planungsraum in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage „Ober-Eschbach“ sowie in der Zone III (qualitativ) und in Zone C (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zum Schutz vor Beeinträchtigungen zu beachten.

Weitere übergeordnete Planungen mit Aussagen über Umweltbelange, wie z.B. Natura-2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Klimafunktion o.ä. sind nicht betroffen; solche Gebiete liegen weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsraumes.

### **5.3 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

##### **5.3.1.1 Schutzgut Boden**

Der geologische Aufbau im Planungsgebiet wird großräumig durch die Zugehörigkeit zum Main-Taunus-Vorland bestimmt, ein dem Taunus vorgelagertes Randhügelland des Rhein-Main-Tieflandes. Im Planungsgebiet liegen junge geologische Formationen des Quartärs vor. Ausgangsgesteine sind pleistozäne Lößdecken, die oberflächlich verlehmt und entkalkt sind. Den tieferen Untergrund bilden metamorphe Gesteine der Taunus-Süd-Zone (Grünschiefer).

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der zurückliegenden baulichen Tätigkeiten innerhalb des Planungsgebietes wurden die anstehenden Böden im Laufe der letzten Jahrzehnte anthropogen verändert. Natürliche Bodenformengesellschaften sind daher innerhalb des Planungsgebietes heute nicht mehr anzutreffen bzw. wurden überbaut, so dass dem Planungsgebiet für das Schutzgut Boden keine besondere Bedeutung zukommt.

Vorbelastungen sind somit aufgrund der zurückliegenden baulichen Tätigkeiten sowie aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades gegeben. Weitere Vorbelastungen sind innerhalb des Planungsgebietes in Form von Bodenbelastungen als Altlast und als Altablagerungshinweisfläche vorhanden.

Auf dem Flurstück Nr. 63/2 befindet sich das ehemalige Betriebsgelände eines Gaswerkes, welches zur Altlast gemäß HAbfAG Schlüssel-Nr. 434 001 010 002 erklärt wurde. Die bestehenden Gebäude wurden auf diesem Altstandort errichtet. Mit Ausnahme der Gebäudestandorte erfolgte hier eine Sanierung der Altlast. Insofern ist unter den Gebäuden und in deren Nahbereich noch mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, was bei einer Neubebauung zu beachten ist. Diese Schadstoffbelastungen liegen allerdings unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit. Das sanierte Gelände wurde wieder verfüllt und verdichtet.

Auf dem Flurstück Nr. 27/27 befindet sich eine Altablagerungshinweisfläche mit der Schlüssel-Nr. 434 301 010 035. Das Flurstück wurde auf Schadstoffbelastungen hin untersucht. Ein Sanierungsbedarf wurde daraus nicht abgeleitet, da die Untersuchungswerte unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit liegen. Auch dieses Gelände wurde verfüllt.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Grundwassersanierungsanlage, die bis auf weiteres erhalten bleiben muss.

##### **5.3.1.2 Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet entwässert über den Dornbach und den Kirdorfer Bach in die Nidda. Der Dornbach durchfließt das Stadtgebiet von Bad Homburg südlich des Planungsgebietes und ist im Hinblick auf den biologischen Gewässerzustand kritisch belastet (Gewässergüteklasse II-III). Nach der hessischen Gewässerstrukturgütekarte (1999) ist die Gewässerstruktur des Dornbaches süd-

lich des Planungsgebietes stark verändert (Strukturgüteklasse 5). Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Die Bedeutung des Planungsgebietes im Hinblick auf Oberflächengewässer ist daher gering.

Nach der hydrogeologischen Karte von Hessen (1984) wird das Planungsgebiet durch quartäre und tertiäre Sande und Kiese bestimmt und weist eine „geringe“ Grundwasserer giebigkeit auf. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund der schlecht durchlässigen Gesteinsschichten ebenfalls gering. Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; aufgrund der innerstädtischen Lage ist aber nicht mit Grundwasser in weniger als 5,0 m Tiefe zu rechnen.

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage „Ober-Eschbach“ sowie in der Zone C (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe. Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Grundwasserschutz ist damit insgesamt hoch.

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die verkehrlichen und baulichen Nutzungen und den relativ hohen Versiegelungsgrad des Planungsgebietes gegeben.

### **5.3.1.3 Schutzgut Klima und Luft**

Klimatisch gehört das Planungsgebiet der Klimaregion Main-Taunus-Vorland an. Die mittlere klimatische Wasserbilanz der Hauptvegetationsperiode von Mai bis Oktober ist mit -200 bis -150 mm äußerst gering. Nach der Klimafunktionskarte des Landschaftsplanes vom Umlandverband Frankfurt (UVF 2000) kommt dem Planungsgebiet aufgrund der innerstädtischen Lage und des relativ hohen Versiegelungsgrades keine besondere lokalklimatische Funktion zu.

Die Gehölzstrukturen des Planungsgebietes übernehmen jedoch lufthygienische Ausgleichsfunktionen, da sie zur Filterung von atmosphärischen Schadstoffen beitragen. Aufgrund der relativ geringen Flächengrößen sind diese lokalklimatischen Funktionen insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Die Luftqualität wird einerseits durch den Ausstoß (Emission) von Luftschadstoffen, deren Ausbreitung und chemische Veränderung bestimmt, andererseits durch deren Ablagerung auf der Erdoberfläche bzw. Filterung durch die Vegetation. Die lokale Immissionsbelastung wird durch örtliche Emittenten im Bereich angrenzender Verkehrsstraßen und Baugebiete bestimmt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seines relativ hohen Versiegelungsgrades und seiner innerstädtischen Lage mit angrenzenden Verkehrsflächen klimatisch vorbelastet. Unter Berücksichtigung der lufthygienischen Situation im Untersuchungsraum ist das Planungsgebiet im Hinblick auf die NO<sub>2</sub>-Belastung mit einem mittleren Handlungspotential in der Klimafunktionskarte des Landschaftsplanes vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (13.12.2000) dargestellt.

### **5.3.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope**

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und wird lediglich in den Randbereichen durch Grünflächen und Gehölzstrukturen charakterisiert. Im einzelnen handelt es sich um eine begrünte Böschung im Norden, um Heckenstrukturen im Osten, um einen ortsbildprägenden Einzelbaum (Rosskastanie) im Westen sowie um Straßenbäume in Verbindung mit Verkehrsgrünflächen südlich und westlich des Planungsgebietes. Die Böschung im Norden des Planungsgebietes ist in den

südlichen Hangbereichen mit wärmeliebenden Ruderalfluren trockener Standorte (östlicher Teil), Bodendeckern und Brombeeren (mittlerer Teil) und Jungaufwuchs von heimischen Gehölzen (westlicher Teil) bewachsen. In den nördlichen Randbereichen der Böschung sind zahlreiche einheimische Einzelbäume anzutreffen, die Höhen bis zu 15 m und Stammdurchmesser von bis zu 50 cm erreichen. Im Nordosten steht eine ältere Pappel, die mehrere Spechthöhlen aufweist.

Die Einzelbäume innerhalb des Planungsgebietes (s. Tab. 3) sowie in den angrenzenden Verkehrsflächen setzen sich im Wesentlichen aus Spitzahorn und Bergahorn zusammen, vereinzelt sind auch Platanen, Vogelkirsche, Japanische Zierkirsche, Pyramiden-Pappel und Feldulme anzutreffen. Weitere Einzelbäume im Norden des Planungsgebietes sind Rosskastanie, Winterlinde, Hainbuche und Gemeine Esche. Die Verkehrsgrünflächen sind im Wesentlichen mit bodendeckenden Ziergehölzen bewachsen. Bei den Heckenstrukturen im Osten des Planungsgebietes handelt es sich um eine Feuerdorn-Hecke, in die einzelne junge Ahornbäume, Holunder und Brombeeren integriert sind. Die Einzelbäume des Planungsgebietes sind im Baumkataster der Stadtwerke Bad Homburg aufgeführt und Tab. 3 zu entnehmen. Die Standort-Nummerierung in der Tabelle entspricht der Nummerierung im Baumkataster der Stadtwerke Bad Homburg v.d.Höhe sowie in der Bestandskarte zum Umweltbericht.

Std.-Nr.:	Baumart (Botanisch)	Baumart (Deutsch)
1a	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
3	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
4	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
6	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
7	Prunus serrulata "Kanzan"	Japanische Zierkirsche
8	Prunus serrulata "Kanzan"	Japanische Zierkirsche
9	Prunus serrulata "Kanzan"	Japanische Zierkirsche
10	Platanus x acerifolia	Gewöhnliche Platane
11	Platanus x acerifolia	Gewöhnliche Platane
12	Prunus avium	Vogel-Kirsche
13	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
14	Populus nigra "Italica"	Pyramiden-Pappel
15	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
16	Prunus avium	Vogel-Kirsche
17	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
18	Prunus avium	Vogel-Kirsche
19	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
20	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
21	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
22	Tilia cordata	Winter-Linde
23	Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
24	Fehlt	-
25	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
26	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
26a	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
27	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
28	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
29	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Std.-Nr.:	Baumart (Botanisch)	Baumart (Deutsch)
30	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
31	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
32	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
33	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
34	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
35	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
36	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
37	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
38	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
39	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
39a	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
40	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
41	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
42	Populus canescens	Bastard-Schwarz-Pappel
43	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
44	Fehlt	-
45	Fehlt	-
46	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
47	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
48	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
49	Fehlt	-

**Tab 3: Einzelbäume des Planungsgebietes**

Im Bereich der Frankfurter Landstraße, außerhalb des Planungsgebietes, befindet sich eine Platanenallee.

Die Grünstrukturen des Planungsgebietes übernehmen Funktionen für eine siedlungsangepasste Tierwelt. Im Hinblick auf die Vogelwelt treten baumbewohnende Vogelarten wie Buchfink, Meisen, Zilpzalp und Ringeltaube, außerhalb der Brutzeit auch Buntspecht, Kleiber, u.a. auf. Außerdem sind typische Heckenvogelarten wie Rotkehlchen und Heckenbraunelle vertreten sowie typische Stadtvogelarten wie Amsel, Haussperling und Hausrotschwanz. Die versiegelten und bebauten Bereiche sowie die unbewachsenen Schotter- und Pflasterflächen übernehmen kaum Funktionen für die Vogelwelt.

Weitere Tierarten wie Insekten und Säuger sind ebenfalls an die Bäume des Planungsgebietes als Lebensraum gebunden. Größe und Stammdurchmesser der meisten vorhandenen Bäume lassen keine Höhlen erwarten. Im Zuge der Bestandserfassung im März 2007 konnten lediglich bei einer Pappel im Nordosten des Planungsgebietes alte Spechthöhlen entdeckt werden. Die gering ausgedehnten Ruderalfluren werden kaum eine spezifische Fauna und Flora aufweisen, da sie isoliert im Stadtgebiet liegen.

Gefährdete bzw. besonders geschützte Tierarten treten im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf und sind aufgrund der Lage und Strukturierung des Planungsgebietes auch nicht zu erwarten. Der Baumbestand im Norden ist aufgrund der überwiegend heimischen Arten als erhaltenswert einzustufen. Der Bestand übernimmt zusammen mit der Hecke im Osten wichtige Biotopverbundfunktionen.

Vorbelastet ist das Planungsgebiet aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Verkehrsbelastungen von Frankfurter Straße im Süden, Friesenstraße im Westen und Europakreisel im Südwesten.

### **5.3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt**

Für das Landschafts- bzw. Stadtbild ist das Relief des Planungsgebietes in Verbindung mit den Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmend. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, liegt jedoch tiefer als die nördlich angrenzende Bebauung. Der nördliche Randbereich des Planungsgebietes ist daher durch eine steile Böschung ausgebildet, die mit Ruderalfluren und Bäumen bewachsen ist. Weitere Grünstrukturen stellen die Heckenstrukturen im Osten, der ortsbildprägende Einzelbaum (Roskastanie) im Westen sowie die Verkehrsgrünflächen mit Bäumen und Bodendeckern im Westen des Planungsgebietes dar. Weitere Grünstrukturen sind außerhalb des Planungsgebietes im Bereich der Wohnbauflächen als private Gärten sowie im Bereich der Straßen als Verkehrsgrünflächen anzutreffen. Die vorhandenen Gebäudeanlagen und Stellplatzflächen dokumentieren den städtischen Charakter des Planungsgebietes.

Für das Stadtbild kommt den vorhandenen Grünstrukturen des Planungsgebietes eine besondere Bedeutung zu. Sie sorgen für eine randliche Einbindung des Planungsgebietes und dienen im Norden gleichzeitig als Puffer zu der dort angrenzenden Wohnbebauung. Die straßenbegleitenden Bäume und Grünflächen tragen zur Strukturierung der Verkehrsflächen bei. Von untergeordneter Bedeutung sind die versiegelten Flächen mit und ohne bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer ungeordneten Gestaltung eher eine Beeinträchtigung für das Stadtbild darstellen.

Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit den vorhandenen baulichen Anlagen ist das Planungsgebiet im Hinblick auf das Stadtbild vorbelastet.

### **5.3.1.6 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- bzw. Freizeitfunktionen und Aspekte des Immissionsschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen wie verkehrliche, gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen von Bedeutung.

Der westliche Abschnitt des Plangebietes wird geprägt durch das 5-geschossige Flachdachgebäude der Stadtwerke und das Areal des städtischen Bauhofes mit niedrigen Flachbauten sowie Betriebs-, Lager und Stellplatzflächen. Der östliche Abschnitt ist zurzeit unbebaut und wird als Stellplatzfläche genutzt. Das Gelände wird sowohl von der Frankfurter Landstraße als auch von der Friesenstraße her erschlossen.

Bei dem Stadtwerkegelände handelt es sich um den Standort des ehemaligen Gaswerkes. Auf dem östlichen Grundstücksteil befand sich früher eine Nudelfabrik. Später wurde es dann als Tennisanlage genutzt. Inzwischen wurden hier sämtliche Anlagen entfernt, einschließlich eines gründerzeitlich geprägten Wohnhauses im südöstlichen Grundstücksbereich.

Dem Planungsgebiet selbst kommen derzeit aufgrund seines relativ hohen Versiegelungsgrades und seiner Strukturierung keine besonderen Funktionen zur innerstädtischen Erholungsnutzung sowie für das Stadtbild von Bad Homburg v.d.Höhe zu.

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Frankfurter Landstraße, im Westen durch die Friesenstraße und im Südwesten durch den Europakreisel mit angelagerter Tankstelle begrenzt. Die

angrenzenden Verkehrsflächen übernehmen kaum Aufenthaltsfunktionen, so dass sie für die innerstädtische Erholung sowie im Hinblick auf die Wohnumfeldfunktionen ebenfalls von untergeordneter Bedeutung sind.

Wohnnutzungen bestehen nördlich, südlich, westlich und östlich des Planungsgebietes, im Westen und Süden angrenzend an die dortigen Verkehrsflächen. Sie werden teilweise durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, teilweise aber auch entlang der Hauptverkehrsstraßen im Westen und Süden durch zwei- bis dreigeschossige Häuser sowie z. T. höhere Gebäude geprägt. Den Wohnbauflächen mit ihren privaten Grünflächen kommt aufgrund ihrer besonderen Funktionen zur innerstädtischen Erholungsnutzung eine hohe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie aufgrund ihrer vorhandenen Grünstrukturen für das Stadtbild zu.

Vorbelastungen im Hinblick auf Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ergeben sich für den Siedlungsraum durch die bereits bestehenden baulichen Nutzungen und Versiegelungsflächen sowie durch den geringen Grün- und Gehölzflächenanteil des Planungsgebietes. Darüber hinaus wird der Planungsraum durch Lärm- und Schadstoffemissionen der angrenzenden Verkehrsstraßen belastet.

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat im Jahr 2004 ein schalltechnisches Gutachten von der TÜV Süd Industrie Service GmbH<sup>14</sup> erstellen lassen, welches, bezogen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, die Lärmimmissionen durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen untersucht hat.

Dem Gutachten zufolge werden durch die Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden entlang der Frankfurter Landstraße die Orientierungswerte für Wohngebiete und auch die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete nach der 16. BImSchV deutlich überschritten. So liegen die erreichten Tagewerte am IP1 bei 69 dB(A), die Nachtwerte bei 60 dB(A). Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden laut Gutachten um 9 bzw. 10 dB(A) überschritten.

### **5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Kulturgüter vorhanden, jedoch in der näheren Umgebung. Südlich des Planungsgebietes befindet sich eine Villa in der Frankfurter Landstraße 2 (Flurstück 26/1), ein aus architekturgeschichtlichen Gründen ausgewiesenes Kulturdenkmal. Hierbei handelt es sich um eine um 1900 entstandene, die Ecklage zur „Langen Meile“ formal gestaltende und malerisch besetzende Villa des Jugendstils. Es ist ein über verklindertem Sockel zweigeschossig stehender, verputzter Bau mit partiell klinkergefassten Öffnungen, hölzerner Veranda, Eckturm mit Zwiebelhaube, dekorativem Fachwerk und lebhaft verschachtelter Dachlandschaft. Auffallend unter den historischen Formen sind die variationsreich gotisierenden, mit dem "Eselrücken" auch osteuropäische Formen ansprechenden Fenster.

Eine weitere Villa befindet sich in der Frankfurter Landstraße 9 (Flurstück 31/10) südöstlich des Planungsgebietes, die ebenfalls aus architekturgeschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen wurde. Die Villa wurde um die Jahrhundertwende errichtet und stellt eine späthistorische, unter dem Einfluss des Jugendstils stehende Architektur dar. Es handelt sich um einen zweigeschossigen über mächtigem, seinerseits zwei Etagen umfassenden Satteldach liegenden Bau mit ausgeprägten straßen- und gartenseitigen, zentral jeweils von Erker bzw. mehrseitigem

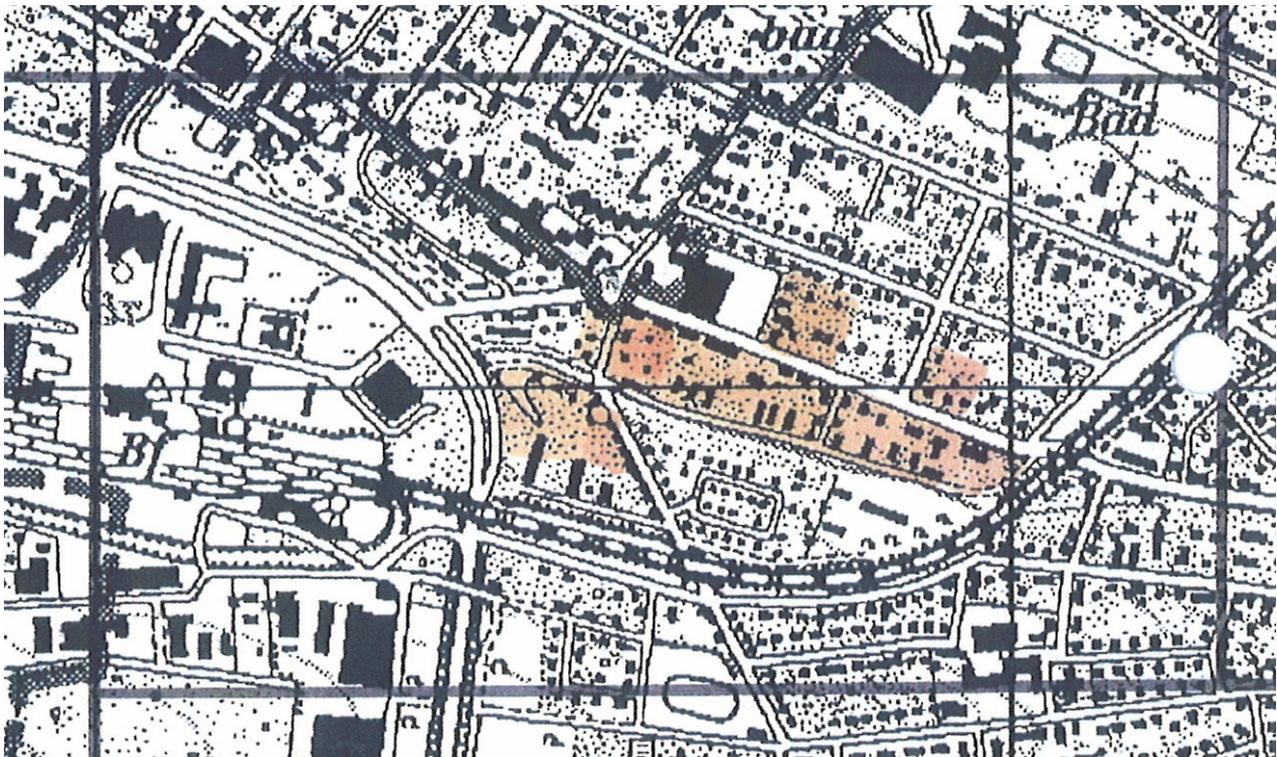
---

<sup>14</sup> Gutachten Nr. L 5259 zu den Lärmimmissionen im Bereich der Bebauungsplanentwürfe Nr. 98 und 117 der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, TÜV Industrie Service GmbH, 24. Juni 2004

Turm besetzten Fassaden. Zeittypisch ist die ein polychromes Gesamtbild abgebende Materialvielfalt: Putz und Buntsandstein im Erdgeschoss, Ziegelverkleidung und Verschieferung in den oberen Bereichen.

Weitere Kulturdenkmäler in Form von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche und römische Besiedlungsspuren) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Es handelt sich um Überreste eines römischen Gutshofes. Sie liegen zwischen Plangebiet und Frankenstraße sowie südlich der Frankfurter Landstraße und sind überwiegend bebaut s.u. Karte 2).

Diese Kulturdenkmäler besitzen eine hohe Bedeutung im Hinblick auf den Schutz von Kulturgütern. Die verkehrlichen Belastungen der Frankfurter Landstraße in Verbindung mit immissionsbedingten Beeinträchtigungen stellen eine Vorbelastung für die oberirdischen Kulturgüter dar.



**Karte 2:** Bodendenkmäler (Eintragung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, 13.11.2007)

Sachgüter bestehen in Form von baulichen Anlagen der Stadtwerke und des städtischen Bauhofes im westlichen Bereich des Planungsgebietes sowie in Form von Verkehrs- und Stellplatzflächen im übrigen Planungsgebiet. Angrenzend sind auch die Wohnbauflächen und privaten Gärten als Sachgut einzustufen, da sie einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

Diesen baulichen Anlagen kommt insgesamt eine hohe Bedeutung im Hinblick auf den Schutz von Sachgütern zu. Die verkehrlichen Belastungen der angrenzenden Verkehrsflächen in Verbindung mit immissionsbedingten Beeinträchtigungen stellen eine Vorbelastung für diese Sachgüter dar.

### 5.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen im Naturhaushalt entstehen durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter untereinander. Aufgrund der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur des Planungsgebietes bestehen zahlreiche Wechselwirkungen zu den jeweiligen Schutzgütern, die im einzelnen Tab. 4 zu entnehmen sind.

	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima / Luft</b>	<b>Flora / Fauna / Biotope</b>	<b>Land-schaftsbild / Stadtgestalt</b>	<b>Mensch</b>	<b>Kultur- / Sachgüter</b>
<b>Boden</b>	-	Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung  Schadstoffanreicherung durch belastetes Oberflächenwasser	Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung  Schadstoffanreicherung entlang von Verkehrsstraßen	Vegetation als Erosionsschutz;  Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung	In den Böschungsbereichen hohe Reliefenergie mit potentieller Bodenerosion	Innerstädtische Mischbaufläche mit hohem Versiegelungsgrad	Veränderung der Bodenverhältnisse durch bauliche Nutzungen
<b>Wasser</b>	Boden als Wasserspeicher und -filter bei geringer Grundwasserergiebigkeit	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung bei geringer Grundwasserergiebigkeit	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Städtischer Siedlungsraum mit geringer Wasserspeicher und -filterfunktion	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Grundwasserhaushalt	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Grundwasserhaushalt
<b>Klima / Luft</b>	Einfluss auf Mikroklima über Verdunstung in Abhängigkeit vom Porenvolumen offener Böden	Einfluss auf Mikroklima über Verdunstung in Abhängigkeit vom Niederschlag	-	Städtischer Siedlungsraum und Gehölzflächen mit Auswirkungen auf Mikroklima	Einfluss auf Makroklima durch Reliefenergie im Zusammenhang mit Grünstrukturen	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Lokalklima	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Lokalklima
<b>Flora / Fauna / Biotope</b>	Anthropogen beeinflusste Böden mit hohem Versiegelungsgrad als eingeschränkter Lebensraum	Versorgung der Pflanzenbestände mit Grund- und Oberflächenwasser im Bereich offener Böden	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den innerstädtischen Lebensraum	-	Bauliche und verkehrliche Anlagen sowie Grünstrukturen mit untergeordneten Lebensraumfunktionen	Innerstädtische Mischbaufläche mit untergeordneten Lebensraumfunktionen	Lebensraum für angepasste Tiere/ Pflanzen aufgrund intensiver Nutzungsformen
<b>Land-schaftsbild / Stadtgestalt</b>	Bodenrelief im Bereich der Böschungen als charakteristisches Element im Siedlungsraum	Versorgung der Pflanzenbestände mit Grund- und Oberflächenwasser im Bereich offener Böden	Gehölzbestände als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart	Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	-	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für das Stadtbild	Kultur- und Sachgüter als Charakteristikum der Eigenart
<b>Mensch</b>	Standortsicherung zur Erhaltung von Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	Einfluss auf Grundwasserergiebigkeit und Mikroklima in Abhängigkeit von Versiegelungsgrad und Niederschlag	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den innerstädtischen Lebensraum	Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	Städtischer Siedlungsraum und Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	-	Kultur- und Sachgüter mit ideellem und finanziellem Wert
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Anthropogen beeinflusste Böden als	Versorgung der Pflanzenbestände mit	Substanzschädigung durch Schadstoffbe-	Grünstrukturen mit geringer Bedeutung als	Städtischer Siedlungsraum und Grünstruk-	Bauliche Anlagen und versiegelte Flä-	-

	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima / Luft</b>	<b>Flora / Fauna / Biotope</b>	<b>Land-schaftsbild / Stadtge-stalt</b>	<b>Mensch</b>	<b>Kultur- / Sachgüter</b>
<b>ter</b>	Standort für Grünstrukturen	Grund- und Oberflächen-wasser im Bereich offener Böden	lastungen bei baulichen Anlagen	Kultur- und Sachgut	turen mit Be-deutung für das Stadtbild	chen als Stör-faktor für Kul-turgüter	

**Tab. 4: Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Durch das Planungsvorhaben kommt es in erster Linie zu Wechselwirkungen durch die Verschiebung von Artengemeinschaften sowie zu einer Veränderung des Stadtbildes. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Planungsgebietes kommt es zu keinen Veränderungen im Hinblick auf Boden- und Wasserhaushalt. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Aufenthaltsfunktionen der privaten und öffentlichen Freiräume können sowohl positiv als auch negativ beeinflusst werden.

**5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es aufgrund des derzeit vorhandenen, relativ hohen Versiegelungsgrades und der vorhandenen baulichen Anlagen zu keinen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes kommen. Die bebauten und versiegelten Flächen werden sich weiterhin negativ auf Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie auf das Stadtbild auswirken.

Die Artenvielfalt im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt wird sich ebenfalls nicht wesentlich verändern, sofern die vorhandenen Gehölzstrukturen und Böschungsbereiche langfristig erhalten bleiben. Bei Nachlassen intensiver Nutzungsformen kann sich in den Randbereichen des Planungsgebietes Spontanvegetation entwickeln, der jedoch aufgrund der isolierten innerstädtischen Lage keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit zukäme. Insgesamt würde der zukünftige Pflanzen- und Tierartenbestand weitgehend dem derzeitigen Artenspektrum entsprechen.

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

**5.6.1 Schutzgut Boden**

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen innerhalb des Baugebietes wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen bzw. früheren baulichen Nutzungen kommen. Der Versiegelungsgrad bleibt relativ hoch, die offenen Böden der Randbereiche bleiben weitgehend erhalten. In diesen Freiflächen kann es in geringem Umfang zu Qualitätsänderungen des Bodens durch Gas- und Staubimmissionen sowie durch menschliches Benutzerverhalten kommen. In Teilbereichen kommt es zur Versiegelung von derzeit nicht versiegelten Flächen. Insgesamt sind jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Planung zu erwarten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf die Beschränkung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen bzw. der gärtnerisch gepflegten Flächen sowie im Hinblick auf die Beschränkung der Bodenversiegelung im Bereich von zulässigen Fußwegeverbindungen innerhalb der anzulegenden Pflanzflächen des Sondergebietes. Diese Fußwegeverbindungen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies trifft auch für die Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und nicht überdachten Hofflächen im Mischgebiet zu.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und für die Sondergebiete von 0,65 festgesetzt. Somit ist auf allen Bauflächen einschließlich Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis 0,8 rechnerisch eine Versiegelung bis zu 80 % möglich. Dies trifft für das Sondergebiet nicht zu, da hier aufgrund der einschränkenden Festsetzungen durch die Pflanzflächen Pf1 bis Pf4 lediglich 75 % der Bauflächen überbaubar sind. Die Pflanzflächen Pf1 sind mit einem Flächenanteil von 25 % mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf der Pflanzfläche Pf2 ist eine Baumreihe mit 7 hochstämmigen kleinkronigen Laubbäumen in einheitlicher Pflanzenauswahl zu pflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind als Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Ergänzend zur Wiesennutzung können bis zu einem Flächenanteil von 25 % Sträucher gepflanzt werden. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen der Mischbauflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, was zur Erhaltung bzw. zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen beiträgt.

Somit tragen diese Maßnahmen auch zur Kompensation der Eingriffswirkungen bei, da sich die Anlage der Pflanz- und Wiesenflächen bzw. der gärtnerisch gepflegten Flächen z.T. auf Bereiche bezieht, die derzeit versiegelt sind. Eine Entsiegelung dieser Flächen dient dem funktionalen Ausgleich für die Neuversiegelung von Flächen in derzeit unversiegelten Bereichen.

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf Dachbegrünungen. Im SO2 und SO3 sind die Dachflächen eingeschossiger Gebäude und Gebäudeteile zu mindestens 70 % intensiv zu begrünen. Die übrigen Dachflächen im Planungsgebiet sind, sofern Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Neigung verwendet werden, extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für haustechnische Aufbauten, Solaranlagen und Dachterrassen.

### **5.6.2 Schutzgut Wasser**

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen innerhalb des Baugebietes wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen bzw. früheren baulichen Nutzungen kommen. Der Versiegelungsgrad bleibt relativ hoch, die unversiegelten Bereiche bleiben weitgehend erhalten. Im einzelnen kann es zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch Gas- und Staubimmissionen kommen. Insgesamt sind jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Planung zu erwarten, sofern die Schutzgebietsverordnungen zum Heilquellen- sowie zum Wasserschutzgebiet beachtet werden. Hierzu wird auf die Aussage des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises in seiner Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB vom 14.10.2007 hingewiesen, wonach eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Sicht des Heilquellenschutzes (vgl. Kap. 3.5) ohne vorherige hydrogeologische Prüfung nicht zu empfehlen ist.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser erfolgen, analog zum Schutzgut Boden, ebenfalls durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf die Beschränkung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und

Wiesenflächen bzw. der gärtnerisch gepflegten Flächen sowie im Hinblick auf die Beschränkung der Bodenversiegelung im Bereich von zulässigen Fußwegeverbindungen innerhalb der anzulegenden Pflanzflächen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung tragen ebenfalls zur Verbesserung des Wasserhaushaltes bei, da dadurch der Oberflächenwasserabfluss deutlich reduziert wird. Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen ist.

### **5.6.3 Schutzgut Klima und Luft**

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen bzw. früheren baulichen Nutzungen kommen. Die Grünstrukturen der Randbereiche bleiben erhalten, so dass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Die Errichtung baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Versiegelung von derzeit unversiegelten Flächen führt jedoch zur Vergrößerung der städtischen Wärmeinsel. Die Einrichtung von Wohnbebauung, Einzelhandelsgeschäften und Tiefgaragen wird darüber hinaus zu einer Verkehrszunahme sowie zu erhöhtem Hausbrand und somit zu einer geringfügig erhöhten Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung durch Gas- und Staubimmissionen führen. Bezüglich des allgemeinen Klimaschutzes - CO<sub>2</sub>-Problematik – wird eine Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen, insbesondere für Gebäudeheizungen und Haustechnik, erfolgen.

Durch die vorgesehene Planung von Misch- und Sonderbauflächen in Verbindung mit der Anlage von Gehölzflächen und Dachbegrünungen kommt es im Vergleich zum derzeitigen Zustand aber auch zur Erhöhung des Grünanteils und somit zur Verbesserung der lokalklimatischen Funktionen. Diese Maßnahmen übernehmen somit auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft Ausgleichsfunktionen für die Errichtung baulicher Anlagen und die zusätzliche Versiegelung von derzeit nicht versiegelten Bereichen.

### **5.6.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope**

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen bzw. früheren baulichen Nutzungen kommen. Die Grünstrukturen der Randbereiche sowie die ortsbildprägende Rosskastanie bleiben weitgehend erhalten, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes zu erwarten sind. Durch die vorgesehene Planung von Misch- und Sonderbauflächen in Verbindung mit der Anlage von Gehölzflächen und Dachbegrünungen kommt es im Vergleich zum derzeitigen Zustand sogar zur Erhöhung des Grünanteils. Im Hinblick auf die Verwendung von Bäumen und Sträuchern werden im Wesentlichen heimische Gehölze sowie Ziergehölze mit entsprechenden tierökologischen Funktionen festgesetzt, so dass es insgesamt zur Verbesserung der Lebensbedingungen für eine siedlungsangepasste Tierwelt kommt.

Die Einrichtung von Einzelhandelsgeschäften und Tiefgaragen wird dagegen zu einer Verkehrszunahme und somit zu einer erhöhten Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume durch Verkehrslärm, Gas- und Staubimmissionen führen. Zur Verdrängung der siedlungsangepassten Tierwelt wird es jedoch nicht kommen.

Die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen trägt somit zur Eingriffsminimierung bei, die Erhöhung des Grünflächenanteils durch die Anlage von Gehölzflächen sowie durch die Errichtung von

begrünter Dachflächen übernimmt Ausgleichsfunktionen für die Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensräume durch erhöhte Immissionen.

### **5.6.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt**

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen bzw. früheren baulichen Nutzungen kommen. Die derzeit von Gebäudeanlagen freien Flächen bieten unter Berücksichtigung stadt- und grünplanerischer Gesichtspunkte die Chance zur Verbesserung des Stadtbildes.

Die Planung verfolgt daher das Ziel, die innerstädtische Baulücke im östlichen Teil des Geltungsbereiches zu schließen und verträgliche Nutzungen in die gegebene Situation zu integrieren. Dabei soll eine mindestens 3-geschossige Bebauung entlang der Frankfurter Landstraße das entsprechende Pendant zur gegenüberliegenden Gebäudestruktur bieten und eine neue Straßenraumkante bilden. Für den westlichen Teil des Plangebietes werden bauliche Ergänzungen zur Arrondierung dieses Grundstückes angestrebt.

Aus städtebaulicher Sicht wird darauf hingewirkt, dass die architektonische Gestaltung neuer Baukörper der städtebaulichen Bedeutung als „Entree“ zur Innenstadt gerecht wird. Im einzelnen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen begrenzt sowie bestimmte Nutzungen ausgeschlossen bzw. bestimmte Nutzungen für die Sonderbauflächen festgeschrieben. Weitere Festsetzungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltungen sowie die Beschränkung von Werbeanlagen. Durch diese Gestaltungsvorgaben kommt es zur Verbesserung der derzeit unbefriedigenden Situation aus städtebaulicher Sicht.

Die Grünstrukturen der Randbereiche bleiben weitgehend erhalten, was darüber hinaus erheblich zur Eingriffsminimierung und zur vertikalen Gliederung des Stadtbildes beiträgt. Die Anlage neuer Gehölz- und Wiesenflächen sowie die Errichtung begrünter Dachflächen leisten zudem einen besonderen Beitrag zur positiven Gestaltung des Stadtbildes und sorgen für eine Einbindung der neuen Gebäudeanlagen in das städtische Umfeld. Die Eingriffswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt werden somit in besonderem Maße minimiert und ausgeglichen. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten.

### **5.6.6 Schutzgut Mensch**

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen bzw. früheren baulichen Nutzungen kommen. Aus städtebaulicher Sicht kommt es zur Verbesserung des Stadtbildes (s.o.). Die Errichtung baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 14,50 m im SO1 und von 11,50 m im SO3 wird in Teilbereichen jedoch auch zur Verschattung angrenzender Wohnbauflächen sowie zur Behinderung von Sichtbeziehungen führen. Dies ist aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Baugebietes derzeit z.T. ohnehin gegeben, so dass eine Verschlechterung der bestehenden Situation lediglich in begrenztem Umfang zu erwarten ist.

Die vorhandenen und geplanten Gehölzflächen sowie die Errichtung von begrünter Dachflächen sorgen zudem für eine Einbindung der Gebäudeanlagen in das Stadtbild und tragen somit erheblich zur Eingriffsminimierung bzw. zur Kompensation der Eingriffswirkungen bei. Dies gilt auch für die gestalterischen Maßnahmen im Hinblick auf das Stadtbild (s.o.). Darüber hinaus hat auch die Festlegung der Baugrenze mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen im Norden (zwischen 6,50 m und 8,70 m) und Osten (mindestens 8 m) zur Eingriffsminimierung beigetragen.

Die Behinderung der Sichtbeziehungen aufgrund der Errichtung baulicher Anlagen kann in Teilbereichen jedoch nicht vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Ortsrandlage, sondern um einen innerstädtischen Bereich handelt, für den weitreichende Sichtbeziehungen untypisch sind.

Durch die geplanten baulichen Nutzungen in Verbindung mit der Einrichtung von Einzelhandelsgeschäften und Tiefgaragen wird es zudem zu einer Verkehrszunahme sowie zu erhöhtem Hausbrand und somit zu einer erhöhten Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung durch Verkehrslärm, Gas- und Staubimmissionen kommen. Auch in diesem Zusammenhang tragen die geplanten und vorhandenen Grünstrukturen zur Eingriffsminimierung bzw. zur Kompensation der Eingriffswirkungen bei.

Mit der geplanten Einzelhandelsnutzung wird auch ein erhöhtes Abfallaufkommen verbunden sein. Unter Berücksichtigung abfallrechtlicher Vorschriften sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

In Kap. 5.3.1.6 wurden bereits die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens 2004 von der von der TÜV Industrie Service GmbH dargelegt, wonach die bestehenden Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden der Frankfurter Landstraße die Orientierungswerte für Mischgebiete um 9 bzw. 10 dB (A) überschritten werden. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass die bereits bestehende Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet der gleichen Lärmsituation ausgesetzt ist. Hierbei handelt es sich um Wohnstrukturen, die einem Allgemeinen und teilweise sogar einem Reinen Wohngebiet mit Villencharakter entsprechen. Deren Empfindlichkeit ist von Rechts wegen höher zu beurteilen als die des geplanten Misch- bzw. Sondergebietes. Auch stadteinwärts entlang der Louisenstraße überwiegt eindeutig die Wohnnutzung, obwohl die Lärmbelastigungen hier noch höher einzuschätzen sind. Das gesamte umliegende Gebiet ist daher von Wohnnutzungen in unterschiedlichen Ausformungen geprägt. Eine Ausweisung als MK nur aus Gründen des Lärmschutzes läuft daher dem bestehenden Gebietscharakter zuwider. Zudem würden durch die lärmintensiveren MK-Nutzungen nur zusätzliche Belastungen für die angrenzende Wohnnachbarschaft entstehen. Von planerischer Seite kann daher in dieser Situation keine städtebaulich sinnvolle, aktive Abhilfe geschaffen werden. Die Stadt hält daher, trotz der bekannten Lärmsituation, an der Ausweisung des Mischgebietes und der teilweisen Wohnnutzung im Sondergebiet fest. Um die Lärmbelastungen jedoch soweit wie möglich zu minimieren und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden die im o.g. Gutachten empfohlenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Hierbei handelt es sich um Vorgaben zur Luftschalldämmung von Fassadenbauteilen sowie zum Einbau von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen in schutzwürdigen Räumen.

Zusätzlich zu den Verkehrslärmimmissionen sind die durch die Einzelhandelsnutzung selbst hervorgerufenen Lärmimmissionen (Parken und Andienung) zu berücksichtigen. Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat hierzu im Jahr 2005 ein weiteres schalltechnisches Gutachten von der TÜV Industrie Service GmbH<sup>15</sup> erstellen lassen, welches prognostisch die Lärmimmissionen untersucht hat, die durch den Betrieb geplanter Märkte einschließlich der Andienung und den Parkverkehr in der Wohnnachbarschaft zu erwarten sind.

Das Gutachten untersucht 3 Planungsvarianten, fasst aufgrund ähnlicher Fallgestaltung jedoch die Varianten 2 und 3 in der gutachterlichen Betrachtung zusammen.

---

<sup>15</sup> Gutachten Nr. L 5481 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich geplanter Einkaufsmärkte des Einzelhandels am Europakreisel in 61343 Bad Homburg v.d.Höhe, 27. Mai 2005

Variante 1 sieht einen relativ kleinen Markt mit 850 qm Verkaufsfläche und einem ebenerdigen Parkplatz mit ca. 108 offenen Stellplätzen vor. Das Marktgebäude ist südlich entlang der Frankfurter Straße angesiedelt, die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der Römerstraße untergebracht. Zu- und Abfahrt können über die Friesenstraße oder über die Frankfurter Landstraße erfolgen.

Variante 2 sieht einen großen Markt mit max. 3.050 qm Verkaufsfläche und ca. 288 Stellplätzen auf 2 Parkdecks vor. Zu- und Abfahrt der PKW können ebenfalls über die Friesenstraße und die Frankfurter Landstraße erfolgen, die Andienung mit LKW erfolgt allein über die Frankfurter Landstraße.

Gemäß dem Gutachten ist die Umsetzung beider untersuchten Planungsvarianten grundsätzlich möglich, wenn folgende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden: Entlang der offenen Zufahrtbereiche und der Anlieferzonen sollen Lärmschutzwände errichtet werden. Das Gleiche gilt für offene Stellplatzflächen, die zusätzlich mit Teilüberdachungen überdeckt werden sollen. Für die Fahrgassen der Parkflächen ist ein glatter Asphaltbelag vorzusehen. Die Betriebszeiten und die Anlieferung sollen auf einen Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr beschränkt werden. Bei Variante 2 sind die Verladezone und die Rampen zu den Parkdecks komplett einzuhausen.

Die vorliegende Planung ist mit keiner der untersuchten Planungsvarianten exakt deckungsgleich. Die projektierte Verkaufsfläche liegt mit max. 1.800 qm in etwa zwischen den beiden Varianten, entsprechend ist der Stellplatzbedarf deutlich niedriger als in Variante 2. Die überwiegend ebenerdige Anordnung von Markt und Stellplätzen entspricht im Grundsatz der Variante 1, doch ist die ausgewiesene Stellplatzfläche mittig entlang der Grenze zum MI angeordnet und von der östlichen Wohnbebauung durch das Marktgebäude getrennt. Von der nördlichen Grenze wird nur die Hälfte des Baufensters (33 m) für die Stellplätze in Anspruch genommen. Die Stellplatzfläche ist damit so platziert, dass die Wohnnachbarschaft möglichst wenig tangiert wird. Zum weiteren Schutz der nördlichen Wohnbebauung wird die Verpflichtung in den Bebauungsplan aufgenommen, die offenen Stellplatzflächen im innenliegenden Bereich (SO2 und SO3) zu überdecken. In Richtung der Bebauung an der Römerstraße ist als Abschluss eine Wand vorzusehen. Die Forderung nach einer gänzlichen Überdeckung geht deutlich über die Gutachtenempfehlung hinaus, wonach lediglich eine Lärmschutzwand oder eine ca. 8 m tiefe Teilüberdeckung nur der letzten Stellplatzreihe im Norden vorgeschlagen wird.

Anders als bei den untersuchten Varianten erfolgt der Anlieferungs- und Kundenverkehr nur von Frankfurter Landstraße aus innerhalb eines festgelegten Ein- und Ausfahrtbereiches. Durch den Verzicht auf eine Marktzufahrt entlang der nördlichen Grenze wird das angrenzende Wohngebiet wirkungsvoll geschützt. Der Ein- und Ausfahrtbereich im Süden wird zudem soweit wie möglich von den östlichen Wohnnachbarn in Richtung der unempfindlicheren Nutzungen (Stadtwerke bzw. MI) abgerückt. Eine grenzseitige Erschließung ist damit ausgeschlossen. Das Marktgebäude selbst bildet einen baulichen Puffer.

Die Empfehlung des Gutachtens, die Verladezone nur innerhalb von geschlossenen Gebäuden zuzulassen, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wird die Anlieferung in der Zeit von 22:00 bis 07:00 Uhr ausgeschlossen. Eine Beschränkung auch der Betriebszeiten ist jedoch planungsrechtlich nicht möglich. Um betrieblichen Zwängen vorzubeugen, kann von der Beschränkung der Anlieferungszeiten im Einzelfall ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der erforderliche Immissionschutz anderweitig gewährleistet ist. In einem solchen Fall ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnbebauung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend gutachterlich nachzuweisen. Die Empfehlung des Gutachtens, zur Minderung von Schallimmissionen durch Einkaufswägen die Fahr- und Fußwege

der Stellplatzflächen nur mit glattem Asphaltbelag zu versehen, wird ebenfalls als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz für die vorliegende Planung greifen, soweit auf die Situation übertragbar, die Empfehlungen des Gutachtens auf bzw. gehen teilweise sogar darüber hinaus. Durch die im Sinne des Nachbarschutzes optimierte Plankonzeption werden mögliche Konflikte von vornherein gelöst, so dass einzelne Gutachtenempfehlungen wie etwa die Errichtung von grenzseitigen Schallschutzwänden nicht mehr berücksichtigt werden müssen.

Die zuvor dargelegten Sachverhalte zeigen, dass mit der aktuellen Planung keine Verschlechterung gegenüber den Planungsvarianten im Gutachten verbunden ist.

Unabhängig vom Erschließungsgeschehen des Marktes sieht der Bebauungsplan eine Zufahrt zur Tiefgarage für die überwiegende Wohnnutzung in den Obergeschossen von der Friesenstraße aus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Die hiermit verbundenen Lärmimmissionen sind jedoch für ein Wohngebiet üblich und damit als gebiets- bzw. nachbarschaftsverträglich einzustufen. Kundenparkplätze hingegen, die in der Regel wesentlich häufiger frequentiert werden, rufen vergleichsweise erheblich höhere Lärmbelastungen hervor. Immissionsschutzrechtliche Beschränkungen im Zufahrtsbereich der Friesenstraße werden somit nicht für notwendig erachtet.

Darüber hinaus wurde für die Anbindung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Europakreisels im Mai 2005 eine Verkehrsuntersuchung durch die Habermehl + Follmann Ingenieurgesellschaft mbH<sup>16</sup> durchgeführt. In diesem Verkehrsgutachten wurde untersucht, ob am Standort Europakreisel die Einrichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit 3.050 qm Verkaufsfläche grundsätzlich möglich ist. Die zu erwartende Verkehrsmenge wurde berechnet und es wurden verschiedenen Anbindungsvarianten zur Erschließung der Einzelhandelsnutzung untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die projektierte, großflächige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort grundsätzlich umsetzbar ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre sowie zur Entlastung des Europakreisels wurde seinerzeit empfohlen, die Einzelhandelsnutzung sowohl an die Frankfurter Landstraße, als auch an die Friesenstraße anzubinden.

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Nutzungskonzept nochmals modifiziert und es wurden gesonderte Festsetzungen zur Verkehrserschließung/ -führung getroffen. Zur Fortschreibung des o.g. Verkehrsgutachtens wurde daher 2008 eine ergänzende, gutachterliche Stellungnahme eingeholt.<sup>17</sup>

Was die Art der baulichen Nutzung angeht, so wird von einer ausschließlichen Ausrichtung auf den Einzelhandel Abstand genommen. Stattdessen wird für den östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Die Größe der Einzelhandelsnutzung wird auf insgesamt 1.800 qm Verkaufsfläche reduziert. In den Obergeschossen des Sondergebietes werden hauptsächlich Wohnnutzungen sowie ein kleiner Anteil an gewerblich genutzten Räumen (Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO, Büro- und Verwaltungsräume) zugelassen. Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt.

In der ergänzenden, verkehrlichen Stellungnahme werden die zu erwartenden Neuverkehre unter Berücksichtigung sämtlicher, sowohl im Sondergebiet, als auch im Mischgebiet zulässigen, Nut-

---

<sup>16</sup> Verkehrsuntersuchung für die Anbindung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Europakreisels, Mai 2005

<sup>17</sup> Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung vom Mai 2005, Habermehl + Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, April 2008

zungen neu berechnet. Hierbei werden folgende Ausnutzungswerte zugrunde gelegt: 1 Supermarkt mit 1.000 qm VKF, 1 Discounter mit 800 qm VKF sowie insgesamt 7.000 qm BGF Wohnfläche und insgesamt 3.280 qm BGF Gewerbefläche. Die Berechnungen ergeben, dass infolge dieser Nutzungen mit einer kleineren Verkehrsbelastung zu rechnen ist, als bei dem anfänglich projektierten Verbrauchermarkt mit 3.050 qm Verkaufsfläche. Gegenüber der seinerzeitigen Planung verringert sich die Verkehrsmenge (Anzahl Pkw- Fahrten pro Tag) um rund 25 %.

Nach den Berechnungen entfallen auf die Gesamtsumme der zu erwartenden Pkw- Fahrten allein 84 % auf die Einzelhandelsnutzung und nur 10 % auf die Wohnnutzung und weitere 6 % auf die gewerblichen Nutzungen entfallen. Die Reduzierung der Verkaufsfläche für die Einzelhandelsnutzung von 3.050 qm auf 1.800 qm schlägt somit stärker zu Buche, als die Zulassung weiterer Nutzungen im Sondergebiet und im Mischgebiet.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung/- führung werden für das Sondergebiet gesonderte Festsetzungen getroffen. Das Sondergebiet soll über zwei Anbindungen an das Straßennetz angeschlossen werden. Die Verkehrsführung ist hierbei so geregelt, dass der Kunden- und Anlieferungsverkehr für den Einzelhandel nur über den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtbereich 2 an der Frankfurter Landstraße aus erfolgen darf. Der Verkehr für die Nutzungen in den Obergeschossen des Sondergebietes wird hingegen ausschließlich über den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtbereich 1 an der Friesenstraße abgewickelt.

Die Trennung der Verkehrsströme ist wichtig, um einen reibungslosen Ablauf der Fahrbewegungen auf dem Grundstück zu gewährleisten. In diesem Sinne darf die im Sondergebiet festgesetzte, ebenerdige Stellplatzfläche (St) auch nur von den Kunden des Einzelhandels genutzt werden, während die Stellplätze für die Nutzungen der Obergeschosse des Sondergebietes ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht werden müssen.

Die Festsetzungen zur Verkehrsführung dienen jedoch nicht nur zur Steuerung der internen Abläufe, sondern insbesondere auch zur Entlastung der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft. Durch die Verlagerung der Marktzufahrt an die Frankfurter Landstraße werden Lärmbelästigungen durch Kunden- und Anlieferungsverkehr an der Nordgrenze des Sondergebietes ausgeschlossen (s.a. Kap. 3.4) und es wird vermieden, dass die Römerstraße als Durchfahrtsstraße für die aus östlicher Richtung kommenden Einzelhandelsverkehre genutzt wird.

In der ergänzenden, verkehrlichen Stellungnahme wird, unter Berücksichtigung der neu errechneten Verkehrsmengen und des oben beschriebenen Erschließungskonzeptes, die Leistungsfähigkeit der Anbindungen – in der Stellungnahme wird hierfür die Bezeichnung Knotenpunkte verwendet - zur Frankfurter Landstraße und zur Friesenstraße nochmals überprüft. Die Kapazitätsbetrachtungen gehen weiterhin davon aus, dass an allen Anbindungen, sowohl in der Frankfurter Landstraße, als auch in der Friesenstraße alle Fahrbeziehungen zugelassen werden.

Die ergänzende, verkehrliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass beide Anbindungen, sowohl in der Frankfurter Landstraße, als auch in der Friesenstraße zu den bemessungsrelevanten Spitzenstunden (Morgen- und Abendspitze) ausreichend leistungsfähig sind. Für die Erschließung des Mischgebietes sind beide untersuchten Varianten möglich.

Für die Anbindung an der Frankfurter Landstraße wird aufgrund der Belastungen durch den Einzelhandelsverkehr die Einrichtung eines Aufstellungsbereichs für Linksabbieger erforderlich. Hierdurch sollen Rückstaus in Richtung Europakreisel vermieden werden. Die Frankfurter Landstraße ist hierfür nach Gutachteraussage ausreichend dimensioniert.

Die Verkehrsqualität am Europakreisel wird ebenfalls neu bewertet. Nach Gutachteraussage werden die infolge der Planung zu erwartenden Neuverkehre durch die prognostizierten Entlastungen gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bad Homburg (Dezember 2004) mehr als kompen-

siert, so dass im Vergleich zum Status Quo keine Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufes zu erwarten ist.

Unabhängig von den gutachterlichen Untersuchungen ist zum Thema Verkehr noch auf folgende Gesichtspunkte hinzuweisen:

Die Frankfurter Landstraße gehört bereits heute zu den leistungsfähigen und stärker frequentierten Verbindungsachsen innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Friesenstraße wird, als Hauptanbindung für die nördlich gelegenen Wohngebiete (Seedammweg, Ellerhöhe), bereits heute stark frequentiert. Die mit den geplanten Nutzungen verbundene Verkehrszunahme ist daher als verhältnismäßig gering einzustufen. Die Situation in der Frankfurter Landstraße und der Friesenstraße wird sich, im Vergleich zum heutigen Zustand, nicht wesentlich verändern. Zudem wird der durch die Planung entstehende Mehrverkehr ausschließlich über die Durchfahrtsstraßen (Frankfurter Landstraße und Friesenstraße) abgewickelt, er wird nicht in die Wohngebiete hineingezogen. Durch das Vorhaben entstehen daher keine Nachteile für die sich rückwärtig anschließenden Wohngebiete. Weiterhin ist davon auszugehen, dass zukünftige Kunden die Einkaufsmöglichkeit auch im Vorbeifahren nutzen, sodass nicht zwangsläufig durch jeden Kunden zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entsteht. Auf diese Weise werden die vorhandenen Verkehrsströme wirkungsvoll für die Erschließung der geplanten Einzelhandelsbetriebe genutzt.

Was die Unterbringung der Kundenstellplätze angeht, so können innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche (St) im Sondergebiet oberirdisch bis zu ca. 80 Stellplätze untergebracht werden. Hierdurch wird der gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzbedarf für eine Verkaufsfläche von 1.500 qm in jedem Fall gedeckt. Um jedoch etwaigen Engpässen im Stellplatznachweis vorzubeugen, der bei einer vollen Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1800 qm voraussichtlich nicht gänzlich in der Erdgeschossebene erbracht werden kann, ist eine unterirdische Unterbringung der Kundenstellplätze ebenfalls möglich. Hierfür ist jedoch, um die Trennung der Verkehrsströme beizubehalten, eine gesonderte Tiefgaragenabfahrt innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche vorzusehen. Eine Benutzung der Tiefgaragenzufahrt zur Friesenstraße durch den Kundenverkehr ist somit ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan geforderte Trennung der Verkehrsströme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wenn erforderlich, durch entsprechende technische oder organisatorische Auflagen sicherzustellen.

Unterirdisch untergebrachte, betriebsbedingte Beschäftigtenstellplätze für die Einzelhandelsnutzung dürfen im Rahmen einer Ausnahme wahlweise auch von der Friesenstraße aus, über den dort gekennzeichneten Zufahrtbereich, angefahren werden. Diese Stellplätze werden, ebenso wie die, der Wohnnutzung zugeordneten Stellplätze, nur selten frequentiert, eine Beeinträchtigung für die Wohnnachbarschaft ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der o. g. Zusammenhänge wurde auf die Festsetzung gesonderter Schallschutzmaßnahmen im Zufahrtbereich zur Friesenstraße verzichtet. Die Lärmsituation kann hier, wenn erforderlich, durch entsprechende Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Hinsichtlich wirtschaftlicher Auswirkungen im Stadtgebiet stützt sich die Planung auf die diesbezüglichen Ausführungen im Zentrenkonzept. Der Standort am Europakreisel ist sehr gut geeignet, eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im umliegenden Einzugsbereich zu übernehmen. Mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben „Lebensmittelsupermarkt“ und ergänzend kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmitteldiscounter“ ist die Sortimentszusammensetzung eindeutig auf die Nahversorgung, d.h. auf die Versorgung des umliegenden Wohngebietes abgestellt. Eine Konkurrenz zur Innenstadt soll damit vermieden und Verkehr aus anderen Stadtgebieten ferngehalten werden.

Der Lebensmittelsupermarkt bildet den Schwerpunkt für die festgesetzte Einzelhandelsnutzung und ist daher als großflächiger Einzelhandelbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 qm zu-

lässig. Diese Beschränkung leitet sich aus den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes ab, die Angebotsvielfalt in einem vernünftigen Rahmen zu halten und stellt gleichzeitig auf die jüngsten Entwicklungen im Einzelhandel ab. Eine Verkaufsfläche von 1.500 qm ist heutzutage im Nahversorgungssektor eine gängige Größe. Neuinvestitionen werden praktisch nur noch in diesem Rahmen getätigt, während kleinflächige Betriebe hauptsächlich im Bestand in Erscheinung treten oder gar sukzessive von den Betreiberketten geschlossen werden. Dieser Wandel ist auch in Bad Homburg festzustellen. Der steigende Flächenbedarf ist im Wesentlichen auf die großzügigere Warenpräsentation und die zunehmende Ausdifferenzierung der Produktwelt zurückzuführen. Für einen Betrieb der gleichen Funktion wird heute eine erheblich größere Verkaufsfläche benötigt, als dies vor 20 Jahren der Fall war. Aus diesem Grund hat sich bereits im Jahr 2000 unter dem Titel „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ eine Arbeitsgruppe aus Unternehmen und Verbänden des Lebensmitteleinzelhandels, kommunalen Spitzenverbänden und Vertretern von Bundes- und Länderministerien gebildet und im Jahr 2002 einen Bericht vorgelegt.

In diesem Bericht wird betont, „dass dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukommt“ und dass unter bestimmten Bedingungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung und den Verkehr zu erwarten sind. Das Hauptsortiment muss eindeutig auf Lebensmittel und Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sein. Der Standort muss verbrauchernah, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert sein. Diese Anforderungen werden durch die Beschränkung auf einen Lebensmittelsupermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter, das positive Ergebnis des Verkehrsgutachtens und durch die Lage in einem baulichen Siedlungszusammenhang mit weit überwiegenden Wohnanteilen eindeutig erfüllt. Seitens der Vertreter des Einzelhandels wurde zum damaligen Zeitpunkt die Verkaufsfläche eines modernen Lebensmittelsupermarktes mit einer Größenordnung von bis zu 1.500 qm beziffert. Seither hat sich der Trend zum Flächenwachstum weiter fortgesetzt. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel“ werden durch die Rechtsprechung anerkannt (BVerwG, Beschluss vom 22.07.2004 – 4 B 29.04 –).

Vor diesem Hintergrund sind negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln im übrigen Stadtgebiet nicht zu erwarten.

### 5.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen bzw. früheren baulichen Nutzungen kommen. Die vorgesehene Planung der baulichen Nutzungen in Verbindung mit der Einrichtung von Einzelhandelsgeschäften und Tiefgaragen entspricht nur teilweise den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (vgl. 5.2.2). Aufgrund der architektonischen Planung der Gebäudeanlagen sowie aufgrund der Berücksichtigung von Gehölzflächen und Dachbegrünungen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die oberirdischen Kultur- und Sachgüter der angrenzenden Bereiche zu erwarten, wenngleich mit der Neubebauung eine Änderung des Erscheinungsbildes im baulichen Umfeld verbunden ist.

Zunächst stellen jedoch die bestehende Baumhecke im Norden des Planungsgebietes sowie die Feudornhecke im Osten einen entsprechenden Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung dar. Gegenüber der Planung im Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB werden sowohl die Baumhecke als auch die Feudornhecke durch eine entsprechende Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Eine Höhenbegrenzung der Gebäudeanlagen trägt dazu bei, dass die geplanten Gebäude in etwa höhengleich mit der nördlich angrenzenden Bebauung sind und sich so in die Umgebung eingliedern. Zudem wird, der östlich angrenzenden Bebauung teilweise Rechnung tragend, für den mittleren Teil des Sondergebietes eine nur eingeschossige Bebauung festgesetzt. Auch wird die geplante Bebauung durch Eingrünungsmaßnahmen und Dachbegrünungen sowie durch die ge-

plante Baumreihe zwischen Misch- und Sondergebieten aufgelockert, wodurch ein massives Erscheinungsbild unterbunden wird.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass durch die Bebauung Bodendenkmäler, die sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden, zerstört werden. Zur Überprüfung der Qualität und Quantität der archäologischen Befunde ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung entscheidet über das Erfordernis weiterer archäologischer Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung). Die vorbereitende Untersuchung wird eine Auflage der Baugenehmigung sein und muss durchgeführt werden, bevor mit der eigentlichen Bebauung begonnen werden kann.

In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund der Kontaminationen durch die ehem. Gaswerksnutzung bereits im Jahre 2002 Bodensanierungen durchgeführt wurden. So wurde innerhalb des Mischgebietes, mit Ausnahme der Gebäudestandorte, der Boden bereits zwischen 3 bis 12 m tief ausgehoben und neu verfüllt. Über die genaue Tiefe und Abgrenzung der Grube liegen der Stadt Unterlagen vor. Die Grube ragt zu einem kleinen Teil auch in das Sondergebiet. Das Sondergebiet wurde aufgrund seiner ehem. Nutzung als Ziegelei-grube ebenfalls auf Schadstoffbelastungen hin untersucht. Hierbei bestätigte sich die Vermutung, dass die Ziegelei-grube sich seinerzeit über weite Teile des Gebietes, wenn nicht gar über das gesamte Gebiet, erstreckte. Dies bedeutet, dass auch dieser Bereich zu großen Teilen aufgefüllt ist. Tiefe und Abgrenzung der Auffüllungen sind jedoch nicht bekannt.

Diese Umstände sind bei der vorbereitenden Untersuchung gem. § 18 Abs. 1 HDSchG zu berücksichtigen. Der Umfang der durchzuführenden Untersuchungen ist im Einzelnen mit dem Landesamt festzulegen.

## **5.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Sachgütern**

Die räumlichen Auswirkungen durch das Planungsvorhaben bleiben im Wesentlichen auf das Planungsgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Davon ausgenommen sind die Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Stadtbild, die Einfluss auf einen größeren Wirkungsraum innerhalb des Stadtgebietes nehmen. Die Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen schutzgutbezogen aufgeführt.

## **5.8 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Durch eine fünfstufige ordinale Skala wird die Umwelterheblichkeit des Vorhabens bzw. die Standortempfindlichkeit in Bezug auf das jeweilige Kriterium bewertet. Die Stufen sind folgendermaßen definiert:

- 1: keine bis sehr geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 2: ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 3: mittlere Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 4: ziemlich hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 5: hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung

Bei der Bewertung der Umwelterheblichkeit findet die Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung des Gebietes ebenso Berücksichtigung wie Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelungen (kleinflächig)</li> <li>Beeinträchtigung offener Böden durch Gas- und Staubimmissionen sowie durch menschliches Benutzerverhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen bzw. von gärtnerisch zu pflegenden Flächen</li> <li>Anlage von Pflanzflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>Begrünung von Dachflächen</li> <li>Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen</li> </ul>	2
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einschränkung der Grundwasserneubildung und Beschleunigung des Wasserabflusses durch Neuversiegelung (kleinflächig)</li> <li>Beeinträchtigung des Grundwassers durch Gas- und Staubimmissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen bzw. von gärtnerisch zu pflegenden Flächen</li> <li>Anlage von Pflanzflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>Begrünung von Dachflächen</li> <li>Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen</li> <li>Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser nach HWG</li> <li>Beachtung der Schutzgebietsverordnungen zum Heilquellen- sowie zum Wasserschutzgebiet</li> </ul>	2
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Erweiterung der städtischen Wärmeinsel</li> <li>Anstieg der Luftschadstoffe im Untersuchungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt bestehender Biotopstrukturen (Baumhecken, Feuerdornhecke, ortsbildprägender Einzelbaum)</li> <li>Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen bzw. von gärtnerisch zu pflegenden Flächen</li> <li>Anlage von Pflanzflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>Begrünung von Dachflächen</li> </ul>	1
<b>Flora / Fauna / Biotope</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt durch Luftschadstoffe</li> <li>Beeinträchtigung der Tierwelt durch Lärmemissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt bestehender Biotopstrukturen (Baumhecken, Feuerdornhecke, ortsbildprägender Einzelbaum)</li> <li>Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen bzw. von gärtnerisch zu pflegenden Flächen</li> <li>Anlage von Pflanzflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>Begrünung von Dachflächen</li> </ul>	2
<b>Landschaftsbild / Stadtgestalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des Stadtbildes durch die Errichtung baulicher Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt bestehender Biotopstrukturen (Baumhecken, Feuerdornhecke, ortsbildprägender Einzelbaum)</li> <li>Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen</li> </ul>	2

		<p>chen bzw. von gärtnerisch zu pflegenden Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage von Pflanzflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>• Begrünung von Dachflächen</li> <li>• Beschränkung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen</li> <li>• Ausschluss bzw. Festsetzung bestimmter Nutzungen</li> <li>• Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltungen sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen</li> </ul>	
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschattung angrenzender Wohnbauflächen</li> <li>• Behinderung von Sichtbeziehungen durch die Errichtung baulicher Anlagen</li> <li>• Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen</li> <li>• Erhöhtes Abfallaufkommen durch Einzelhandelsnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Biotopstrukturen (Baumhecken, Feuerdornhecke, ortsbildprägender Einzelbaum)</li> <li>• Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen bzw. von gärtnerisch zu pflegenden Flächen</li> <li>• Anlage von Pflanzflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>• Begrünung von Dachflächen</li> <li>• Beschränkung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen</li> <li>• Erhöhung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken im Norden und Osten (6,50-8,70 m)</li> <li>• Ausschluss bzw. Festsetzung bestimmter Nutzungen</li> <li>• Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltungen sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen</li> <li>• Beschränkung der Anlieferungsbereiche und -zeiten für den Einzelhandel</li> <li>• Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen</li> <li>• Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren bzw. nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen zum Marktbetrieb</li> <li>• Berücksichtigung abfallrechtlicher Vorschriften</li> </ul>	3
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung oder Zerstörung von Kulturgütern in unmittelbarer Nachbarschaft durch die Errichtung baulicher Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von Pflanz- und Wiesenflächen bzw. von gärtnerisch zu pflegenden Flächen</li> <li>• Anlage von Pflanzflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>• Begrünung von Dachflächen</li> <li>• Beschränkung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen</li> </ul>	2

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschluss bzw. Festsetzung bestimmter Nutzungen</li> <li>• Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltungen sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen</li> <li>• Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 18 (1) HDSchG im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens</li> </ul>	
--	--	--	--

**Tab. 5: Schutzgutbezogener Überblick über Eingriffe und Maßnahmen mit Bewertung**

### 5.9 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich im vorliegenden Fall nicht durch alternative Standortentscheidungen für eine bauliche Nutzung erreichen, da es sich um einen innerstädtischen Bereich mit bereits bestehender baulicher Nutzung handelt. Das Plangebiet wurde in seiner bisherigen Entwicklung von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. So war der westliche Bereich mit den heutigen Gebäuden der Stadtwerke ursprünglich Standort des ehemaligen Gaswerkes. Auf dem östlichen Grundstück befand sich früher eine Nudelfabrik. Später wurde es dann als Tennisanlage genutzt. Inzwischen wurden hier sämtliche Hochbauanlagen entfernt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute versiegelt. Nur die Randbereiche weisen Grünstrukturen auf. Insofern ist für eine bauliche Nutzung eine geringe Empfindlichkeit des Standortes zu dokumentieren. Die derzeitige Nutzung als ungeordnete Stellplatzfläche im östlichen, unbebauten Teil des Geltungsbereiches wird der Lage des Grundstückes im zentrumsnahen Innenstadtbereich keineswegs gerecht. Aus städtebaulichen Gründen ist hier eine bauliche Folge- bzw. Wiedernutzung anzustreben, die der Zielsetzung der jüngsten BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gegenüber weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich folgt.

Zudem wird der Standort im Zentrenkonzept der Stadt als ein zu fördernder Standort für die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen ausgewiesen. An diese Vorgaben ist die Stadt im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB gebunden.

Das Zentrenkonzept für das Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg, welches aufgrund eines Einzelhandelsgutachtens<sup>18</sup> erarbeitet wurde, enthält planerische Zielaussagen zur Entwicklung der Standorte, Flächen und Sortimente des Einzelhandels im Stadtgebiet mit dem Zweck, die Entwicklung der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Stadtgebiets zu steuern und die Attraktivität, Lebendigkeit und Vielfalt in der Innenstadt und den Stadtteilen zu erhalten und zu stärken. Das Zentrenkonzept wurde am 13.10.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Der Standort am Europakreisel ist als siedlungsräumlich integriert einzustufen, d.h. er befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit weit überwiegenden Wohnanteilen. Eine gute Versorgungsstruktur (Einzelhandel, sonstige Dienstleistungen etc.) im Umfeld ist gegeben, Anbindungen an den ÖPNV sowie ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich sind vorhanden. Er liegt außerhalb des eigentlichen Hauptgeschäftszentrums sowie anderer nahversorgungsrelevanter Zentren im Stadtgebiet und soll in Zukunft eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevöl-

<sup>18</sup> Zentrenkonzept Einzelhandel Perspektive 2015 von Junker und Kruse, Juni 2005

kerung im umliegenden Einzugsgebiet übernehmen. Laut Zentrenkonzept könnte eine großflächige Ansiedlung zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation für die bestehenden Lebensmittelbetriebe in Gonzenheim, Ober-Eschbach und der Rathauspassage führen. Auf der anderen Seite sieht das Zentrenkonzept in der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters an diesem Standort auch eine Reihe von Chancen und Vorteilen (Zitat, Zentrenkonzept, S. 60):

1. „Durch die Neuansiedlung an dieser Stelle und in dieser Größenordnung besteht die Möglichkeit, die Angebots- und Betriebstypenvielfalt im Bad Homburger Lebensmitteleinzelhandel zu steigern.
2. Bad Homburg verfügt bislang lediglich über zwei größere Lebensmittelmärkte mit mehr als 1.000 qm Verkaufsfläche. Durch ein zusätzliches, attraktives Angebot wäre es denkbar, die in Nachbargemeinden abfließende Kaufkraft für Lebensmittel an die Stadt zu binden.
3. Von besonderem Vorteil aus Sicht der Nahversorgung wäre dieser Standort für das Wohngebiet zwischen Hardtwald und Gonzenheim, dessen Bewohner sich in fußläufiger Entfernung nur unzureichend versorgen können.
4. Das im Bereich des Europakreisels hohe Verkehrsaufkommen kann unter Beibehaltung der Verkehrsströme und -beziehungen genutzt und mit einem Einzelhandelsangebot bedient werden.
5. Die bestehende Geschäftslage am Europakreisel könnte in ihrem Bestand gestützt werden.
6. Planungs- und eigentumsrechtliche Voraussetzungen sind in überschaubarem Zeitraum herstellbar.“

Als Ergebnis des Zentrenkonzeptes soll daher auch die Entwicklung des Standortes Europakreisel für den Einzelhandel vorbereitet und gefördert werden. Dies wird auch durch die übrigen Ausführungen im Zentrenkonzept zum Thema Nahversorgung unterlegt. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, das gesamte Stadtgebiet mit den sog. Nahversorgungsbereichen abzudecken. Wie aus den Untersuchungen des Zentrenkonzeptes hervorgeht, ist der Bereich um den Europakreisel in deutlich geringerem Maße durch die Radien von Nahversorgungsbereichen abgedeckt, als dies in den übrigen Stadtteilen der Fall ist. Größere Teile von Gonzenheim - im Norden das Wohngebiet am Seedammweg und im Süden das Wohngebiet an der Langen Meile – werden, im Gegensatz zum übrigen Stadtgebiet, überhaupt nicht von den Radien der Nahversorgungsbereiche erfasst. Vor diesem Hintergrund ist der Standort am Europakreisel sehr gut dazu geeignet, eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im umliegenden Einzugsbereich zu übernehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des PVFRM (Stand 31.12.2002) stellt die überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ (M) dar. Die westlichen Teilflächen, die mit den Gebäuden der Stadtwerke bebaut sind, sind als „Gemeinbedarfsfläche / Zentrale Einrichtungen: öffentliche Dienststellen, Rathaus, Gericht, Arbeitsamt u.ä.“ ausgewiesen. Eine bauliche Nutzung des Plangebietes ist somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgegeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurden Standortalternativen nicht geprüft.

Alternativen bestehen jedoch hinsichtlich des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Art und dem Maß der baulichen Nutzungen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Planungsalternativen geprüft.

So war in früheren Planungsphasen (1994) eine Misch- und Wohnnutzung projektiert, die voraussichtlich geringere Verkehrsimmissionen als die nun zusätzlich im Plangebiet projektierte Einzelhandelsnutzung erzeugen würde. Allerdings ist eine Wohnnutzung in der empfindlich durch Verkehrslärm vorbelasteten Erdgeschoßzone städtebaulich nicht zu empfehlen. Eine erdgeschossige Einzelhandelsnutzung ist gegenüber Lärmbelastungen unempfindlich, so dass vor dem Hinter-

grund der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der Einzelhandelsnutzung der Vorzug zu geben ist. Zudem würde ein Verzicht auf die Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle dem Zentrenkonzept der Stadt entgegenstehen, welches eine Entwicklung des Standortes Europakreisel für den Einzelhandel empfiehlt (s.o.).

Gegenüber der Planung im Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (2006) wurde das Maß der Nutzung reduziert, um eine bessere Nachbarschaftsverträglichkeit zu erreichen. So wurden die GRZ und teilweise die Zahl der Vollgeschosse verringert; zudem wurde ein absolutes Maß zur Höhenbeschränkung der Gebäude festgelegt.

Die Baugrenze wurde gegenüber den benachbarten Wohnbereichen zurückgenommen, die bestehenden Grünstrukturen als Puffer in ihrem Bestand gesichert. Darüber hinaus wurden weiter reichende Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Immissionsschutz getroffen.

Zusammengefasst lässt sich vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes, aufgrund der bestehenden Standortgegebenheiten sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen feststellen, dass mit der vorliegenden Planungsvariante und deren vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine Optimierung hinsichtlich der Umweltauswirkungen vorgenommen wurde.

## **5.10 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung**

### **5.10.1 Rechtliche Grundlagen**

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Die Größenordnung der projektierten Bebauung innerhalb der Sonder- und Mischgebiete lässt allerdings eine Anwendung der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht mehr zu. Insofern werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen über das Instrument des Bebauungsplanes geschaffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in der Regel mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe sind als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels definiert, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 18 BNatSchG). Die Eingriffsregelung der §§ 18-21 BNatSchG in Verbindung mit §§ 12-20 HENatG sieht vor, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. - bei nicht ausgleichbaren Eingriffen - Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (vgl. § 1a (3) BauGB).

Bei der Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit auch über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen im Rahmen der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 BNatSchG).

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind in dem aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen und können als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weiterhin können das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) sowie die Bindung für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Kommune bereitgestellten Flächen

getroffen werden (§ 1a (3) BauGB). Sofern die Kommune bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes und ohne rechtliche Verpflichtung Maßnahmen für den Naturschutz durchgeführt hat, können diese dem Eingriff als Kompensation zugeordnet werden („Ökokonto“-Regelung).

Der Umweltbericht stellt die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung und des Ausgleiches dar. Diese Möglichkeiten sind eine notwendige Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Für die Bilanzierung der Eingriffe wird die Kompensationsverordnung vom 01. September 2005 im Sinne einer Plausibilitätskontrolle angewandt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieses Verfahren keine verbindliche Rechtsgrundlage, sondern stellt eine fachliche Grundlage für die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Als Voreingriffszustand wird der derzeitige Zustand des Planungsgebietes gemäß Bestandskarte zugrunde gelegt.

### 5.10.2 Eingriffsumfang

Unter Punkt 5.6 wurden verschiedene Maßnahmen aufgeführt, die der Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie dem Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen dienen. Im einzelnen handelt es sich um Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt und Anlage von Gehölzflächen bzw. gärtnerisch anzulegenden Flächen sowie durch die Errichtung von begrünten Dachflächen, zur Beschränkung der Bodenversiegelung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, zur Beschränkung von Art und Maß der Nutzung im Hinblick auf Nutzungsbeschränkungen und Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen, zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie zum Immissionsschutz. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Die Maßnahmen zur Minimierung dienen bedingt auch der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und können für einzelne Schutzgüter den Eingriff relativieren und die gestalterische Qualität des Quartiers verbessern. Die wertvollen Biotopstrukturen des Planungsgebietes bleiben erhalten, für den Verlust der weniger wertvollen Biotope ist ein funktionaler Ausgleich im Sinne einer Anlage entsprechender Lebensräume weder möglich noch sinnvoll. Dies sind in geringem Umfang Ruderalfluren sowie Schotter- und Pflasterflächen. Der Verlust von gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich wird durch entsprechende Grünflächen funktional ausgeglichen. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung in bisher nicht versiegelten Bereichen wird durch die Entsiegelung im Bereich der zukünftigen Grünflächen sowie bedingt durch die Errichtung begrünter Dachflächen funktional ausgeglichen.

Insgesamt kommt es durch die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen zur Verbesserung der derzeit vorhandenen ökologischen Situation. Das Planungsgebiet nimmt eine Gesamtfläche von ca. 10.480 m<sup>2</sup> ein. Es ist derzeit weitgehend mit Asphalt versiegelt (ca. 7.110 m<sup>2</sup>) oder bebaut (ca. 960 m<sup>2</sup>) bzw. mit Pflaster- (ca. 670 m<sup>2</sup>) und Schotterflächen (ca. 490 m<sup>2</sup>) befestigt. Grünstrukturen beschränken sich auf die Böschungsbereiche im Norden, die sich aus Naturverjüngung (ca. 90 m<sup>2</sup>), gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich (ca. 210 m<sup>2</sup>) und aus ausdauernden Ruderalfluren meist frischer Standorte (ca. 640 m<sup>2</sup>) zusammensetzen, die Feuerschnecke im Osten (ca. 200 m<sup>2</sup>) sowie auf die Verkehrsgrünflächen im Südwesten (ca. 110 m<sup>2</sup>). Diese Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dies trifft auch für die Einzelbäume, einschließlich der ortsbildprägenden Rosskastanie, und Baumgruppen innerhalb dieser Grünflächen zu.

Neben der Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen kommt es zur Anpflanzung von weiteren Flächen mit Bäumen und Sträuchern in einer Größenordnung von ca. 800 m<sup>2</sup> sowie zur Begrünung

von Dachflächen, wobei dieser Flächenanteil aufgrund des ungewissen Anteils an flach geneigten Dächern und eingeschossigen Gebäuden zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau bestimmt werden kann. Lediglich die Dachflächen im SO2 wurden mit einem Flächenanteil von 70 % zur intensiven Dachbegrünung definitiv festgesetzt. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 1.230 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen in den Mischgebieten sind in einer Größenordnung von ca. 595 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegen. Insgesamt erhöht sich durch die festgesetzten Maßnahmen der Grünflächenanteil des Planungsgebietes unter Berücksichtigung einer geringfügigen Reduzierung der vorhandenen Grünbestände um ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

### 5.10.3 Bilanzierung nach Kompensationsverordnung

Durch die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen kommt es aufgrund einer Erhöhung des Grünflächenanteils zur Verbesserung der derzeitigen ökologischen Situation. Im Sinne einer Plausibilitätskontrolle soll für die Bilanzierung der Eingriffe die Kompensationsverordnung vom 01. September 2005 herangezogen werden. Folgende Punkte sollen ergänzend erläutert werden:

- Für die Sonderbauflächen (ca. 6.625 m<sup>2</sup>) kann die festgesetzte GRZ von 0,65 einschließlich Überschreitung bis 0,8 unter Berücksichtigung der Flächen Pf1-Pf4 (ca. 1.745 m<sup>2</sup> abzgl. des zulässigen Fußweges in Pf2 von ca. 90 m<sup>2</sup>) nicht ausgeschöpft werden, so dass eine Überbauung durch Gebäude bzw. versiegelte oder geschotterte Flächen lediglich von 75 % (ca. 4.970 m<sup>2</sup>) zulässig ist; die Sonderbauflächen werden daher mit einem Flächenanteil von 3.650 m<sup>2</sup> als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510), aufgrund der Festsetzung zur Dachbegrünung im SO2 mit einem Flächenanteil von 1.230 m<sup>2</sup> als „Dachfläche intensiv begrünt“ (Biotoptyp Nr. 10.730) und aufgrund des zulässigen Fußweges im Bereich der Fläche Pf2 mit einem Flächenanteil von 90 m<sup>2</sup> als „nicht versiegelte Schotterfläche“ (Biotoptyp 10.530) gewertet.
- Für die Mischbauflächen (ca. 3.860 m<sup>2</sup>) wird eine GRZ von 0,6 incl. Überschreitung bis 0,8 festgesetzt, so dass eine Überbauung durch Gebäude bzw. versiegelte Flächen von 80 % (ca. 3.090 m<sup>2</sup>) zulässig ist; diese Flächen werden als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510) gewertet.
- Die Grundstücksfreiflächen in den Mischgebieten (ca. 770 m<sup>2</sup> abzgl. der geplanten Fläche Pf2 tlw. von ca. 170 m<sup>2</sup>) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sowie mit einem Flächenanteil von 25 % mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; diese Flächen werden als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Biotoptyp 11.221) gewertet.
- Auf den Flächen Pf1-Pf4 in den Misch- und Sondergebieten (ca. 1.915 m<sup>2</sup>) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und auf Teilflächen neue Gehölze anzupflanzen; sie werden im Bereich der Erhaltflächen den erhaltenswerten Biotoptypen zugeordnet: ca. 90 m<sup>2</sup> „Naturverjüngung“ (Biotoptyp 01.152), ca. 200 m<sup>2</sup> „Hecken-/Gebüschpflanzung standortfremd, Ziergehölze“ (Biotoptyp 02.500); die Flächen Pf1 und Pf2 (mit Ausnahme des zulässigen Fußweges) werden mit einer Flächengröße von ca. 730 m<sup>2</sup> der „Hecken-/Gebüschpflanzung heimisch, standortgerecht“ zugeordnet; in den übrigen Bereichen werden sie auf einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Biotoptyp 11.221) gewertet.

#### • Gesamtergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Bilanzierung der Eingriffswirkungen nach der Kompensationsverordnung (Stand 01.09.2005) unter Berücksichtigung des Vor- und Nacheingriffszustandes des Planungsgebietes ist Tab. 6 zu entnehmen. Für den Voreingriffszustand, für den der derzeitige Zustand des Planungsgebietes gemäß Bestandskarte zugrunde gelegt wurde, resultieren aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 82.205 Biotopwertpunkte. Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen resultieren für den

Nacheingriffszustand 84.315 Biotopwertpunkte. Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz resultiert somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 10.480 m<sup>2</sup> eine positive Entwicklungsdifferenz von 2.110 Biotopwertpunkten, so dass die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffswirkungen vollständig ausgeglichen werden.

Nutzungstyp nach Anlage 2 KV		BWP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp8 - Sp10	
						Sp3 x Sp4		Sp3 x Sp6		Sp8 - Sp10		
Sp1	Sp2	Sp3	Sp4	Sp5	Sp6	Sp7	Sp8	Sp9	Sp10	Sp11	Sp12	Sp13
<b>Bestand</b>												
01.152	Naturverjüngung	32	90		0		2880		0		2880	
02.500	Hecken- / Gebüschpflanzung standortfremd, Ziergehölze	23	200		0		4600		0		4600	
02.600	Hecken- / Gebüschpflanzung straßenbegleitend	20	110		0		2200		0		2200	
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	25		0		775		0		775	
04.110	Korrekturfaktor		-25		0		0		0		0	
04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht	26	70		0		1820		0		1820	
04.120	Korrekturfaktor		-70		0		0		0		0	
04.210	Baumgruppe einheimisch, standortgerecht, Obstb.	33	390		0		12870		0		12870	
04.210	Korrekturfaktor		-390		0		0		0		0	
09.210	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	640		0		24960		0		24960	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt)	3	7110		0		21330		0		21330	
10.520	Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster	3	670		0		2010		0		2010	
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -plätze, nicht versiegelt	6	490		0		2940		0		2940	
10.710	Dachflächen nicht begrünt	3	960		0		2880		0		2880	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	210		0		2940		0		2940	
<b>Planung</b>												
01.152	Naturverjüngung (Pf3: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	32	0		90		0		2880			
02.400	Hecken- / Gebüschpflanzung heimisch, standortgerecht (Pf3: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	27	0		730		0		19710		-2880	
											-19710	

Nutzungstyp nach Anlage 2 KV		BWP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher			
						Sp3 x Sp4		Sp3 x Sp6		Sp8 - Sp10		
Sp1	Sp2	Sp3	Sp4	Sp5	Sp6	Sp7	Sp8	Sp9	Sp10	Sp11	Sp12	Sp13
02.500	Hecken- / Gebüsch- pflanzung standortfremd, Ziergehölze (Pf4: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen)	23	0		200		0		4600			
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obst- baum	31	0		25		0		775		-4600	
04.110	Korrekturfaktor		0		-25		0		0		-775	0
10.510	Sehr stark oder völlig	3	0		6740		0		20220			
10.710	versiegelte Fläche (Ort- beton, Asphalt), incl. Dachfläche nicht begrünt										-20220	
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -plätze, nicht versiegelt	6	0		90		0		540		-540	
10.730	Dachfläche intensiv begrünt	13	0		1230		0		15990		-15990	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Grundstücks- freiflächen MI sowie Flächen Pf1 und Pf2)	14	0		1400		0		19600		-19600	
<b>Summe</b>			10480		10480		82205		84315		<b>-2110</b>	

**Tab. 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Kompensationsverordnung**

### 5.11 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben resultieren daraus, dass einige Angaben lediglich auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Deshalb haben die oben aufgeführten Umweltauswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden. Beispielsweise können mögliche Auswirkungen auf das Stadtbild durchaus als potentielle Beeinträchtigung identifiziert, nicht aber genau beziffert werden.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen. Im Einzelnen liegen folgende Fachbeiträge vor:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Stand 31.12.2002)
- Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Stand 13.12.2000)
- Baumkataster der Stadtwerke Bad Homburg v.d. Höhe
- Bestandserhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt im Sommer 2006 und im Frühjahr 2007 durch das Planungsbüro Koch unter Zuhilfenahme aktueller Luftbildaufnahmen

- Zentrenkonzept (Stand 20.09.2005) für das Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, erstellt von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund
- Verkehrsuntersuchung der Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (Stand Mai 2005)
- Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung vom Mai 2005, Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, April 2008
- Schalltechnisches Gutachten von der TÜV Industrie Service GmbH zu den Lärmimmissionen durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen (2004)
- Schalltechnisches Gutachten von der TÜV Industrie Service GmbH zu den Lärmimmissionen, die durch den Betrieb geplanter Märkte (3 Planungsvarianten) einschließlich der Andienung und den Parkverkehr in der Wohnnachbarschaft zu erwarten sind (2005)
- Untersuchungen zu Altflächen bzw. Altlasten einschließlich Sanierungsmaßnahmen

Der Umweltbericht wurde auf der Basis dieser Fachbeiträge sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt. Die Fachbeiträge stützen die Ausführungen zur Umwelterheblichkeit der Planung und ermöglichen fachlich fundierte Einschätzungen. Im weiterführenden Planungsprozess führen diese Einschätzungen zu Alternativen oder zumindest zu Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung.

## 5.12 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umweltprüfung

Gemäß § 4c BauGB 2007 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB 2004 zurückgreifen.

Die Gemeinde legt die Modalitäten des Monitorings in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung ihrer Möglichkeiten und eventuell schon vorhandener Vorgaben aus dem Bereich des Umweltmanagements fest. Von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen. Die Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen soll dabei im Vordergrund stehen. Inhalt der Überwachung ist die Überprüfung der umweltbezogenen Ziele einer Planung und nicht eine umfassende Kontrolle der Planumsetzung. Ein in Kraft getretener Plan bleibt wirksam, unabhängig von den Ergebnissen des Monitorings, kann jedoch bei Erfordernis geändert oder aufgehoben werden.

Gegenstand der Überwachung sind nur die in Tab. 5 als erheblich dokumentierten Umweltauswirkungen, dabei ist der Begriff „erheblich“ unabhängig von der Schwere zu betrachten. Deshalb werden lediglich Umweltauswirkungen der Stufen 1 (keine bis sehr geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung) und 2 (ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung) keine Berücksichtigung finden.

Schutzgut	Gegenstand der Überwachung	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitintervall / Zeitrahmen*	Ausführende
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtbild</li> <li>• Verkehr, Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürgerbefragung</li> <li>• Messung, Zählung</li> </ul>	5 Jahre / bis AB	Stadt / Fachplaner

Schutzgut	Gegenstand der Überwachung	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitintervall / Zeitrahmen*	Ausführende
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanz- und Wiesenflächen, gärtnerisch zu pflegende Flächen (GRZ), Dachbegrünungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung bei Baugenehmigungen</li> </ul>		

\* Beginn aller Zeitangaben = Beginn der Bauarbeiten; AB: weitgehender Abschluss aller Bauarbeiten

**Tab. 7: Übersicht über die Maßnahmen zur Überwachung mit Hinweisen zur Durchführung**

Insbesondere werden zur Sicherung der Schutzansprüche in Bezug auf die Lärmimmissionen nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen zum Marktbetrieb Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt, so dass bei Bedarf geeignete Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden können. Dadurch wird gewährleistet, dass die für Reine Wohngebiete geltenden Lärmrichtwerte auf jeden Fall eingehalten werden.

Die Ergebnisse des Monitorings werden schriftlich dokumentiert und als Überprüfungs- und Endprotokolle der Bebauungsplanakte beigefügt.

### 5.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Umweltprüfung in einer für jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Weise zusammengefasst. Durch die Planung kommt es zu einer Schließung einer innerstädtischen Baulücke aufgrund der Errichtung einer mindestens 3-geschossigen Bebauung. Betroffene Biotoptypen sind im Wesentlichen versiegelte Flächen, Pflasterflächen, geschotterte Flächen sowie untergeordnet auch unversiegelte Flächen mit ausdauernder Ruderalflur bzw. mit gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich. Die Grün- und Gehölzstrukturen der Randbereiche bleiben weitgehend erhalten.

Betroffene Schutzgebiete sind das festgesetzte Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Ober-Eschbach“ mit der Schutzzone III sowie das festgesetzte Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe mit der Schutzzone C (quantitativ).

Innerhalb des Planungsgebietes sind eine Altlast und eine Altablagerungshinweisfläche in Form von Bodenbelastungen sowie eine Grundwassersanierungsanlage vorhanden. Weitere Vorbelastungen des Planungsgebietes betreffen den relativ hohen Versiegelungsgrad in Verbindung mit Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld und das Stadtbild sowie die Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßen und die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Flora/Fauna/Biotope, Landschaftsbild/Stadtgestalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter ist insgesamt gering. Ausnahmen bilden in diesem Zusammenhang die Grün- und Gehölzstrukturen der Randbereiche, die jedoch im Wesentlichen erhalten bleiben. Für das Schutzgut Wasser kommt dem Planungsraum aufgrund seiner Lage innerhalb der Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete eine mittlere Bedeutung zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es aufgrund des derzeit vorhandenen relativ hohen Versiegelungsgrades und der vorhandenen baulichen Anlagen zu keinen wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes kommen. Planungsalternativen sind

aufgrund der Standortgebundenheit unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe nicht gegeben.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft lediglich zu sehr geringen Umweltauswirkungen und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna/Biotope, Landschaftsbild/Stadtgestalt sowie Kultur- und Sachgüter zu ziemlich geringen Umweltauswirkungen kommen. Für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass diese als erheblich einzustufen sind.

Die Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen führt im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter aber auch in gewisser Hinsicht zur Verbesserung des derzeitigen Umweltzustandes im Bereich des Planungsgebietes. Im Einzelnen wird der Versiegelungsgrad reduziert sowie der Grün- und Gehölzflächenanteil erhöht. Dazu trägt auch die geplante Begrünung von Dachflächen bei, wodurch zudem der Oberflächenwasserabfluss reduziert wird. Darüber hinaus finden zahlreiche Festsetzungen zu Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen Berücksichtigung, so dass Beeinträchtigungen durch Immissionen sowie im Hinblick auf das Stadtbild bzw. auf benachbarte Kulturgüter deutlich reduziert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird aus naturschutzfachlicher Sicht eine vollständige Kompensation der Eingriffswirkungen erzielt. Jedoch sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt zu überwachen. Diese Überwachung erfolgt im Allgemeinen nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen sowie im Abstand von 5 Jahren durch Prüfungen bzw. Untersuchungen, stichpunktartige Kontrollen, durch Begehungen bzw. Kartierungen sowie durch Berücksichtigung der Vorgaben im Rahmen von Baugenehmigungen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen deutlich reduziert werden und ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erzielt wird. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung wird insgesamt als umweltverträglich angesehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 28.07.2008

gez. Dr. U. Jungherr  
.....  
Dr. Jungherr  
Oberbürgermeisterin

gez J. Hölz  
.....  
J. Hölz  
Fachbereichsleiter



Planungsbüro**Koch**

**Dipl.-Ing. Bruno Koch, Städtebauarchitekt SRL**

**Bearbeitung:                      Dipl.-Ing. Monika Rech  
    Dipl.-Ing. Georg Streicher**