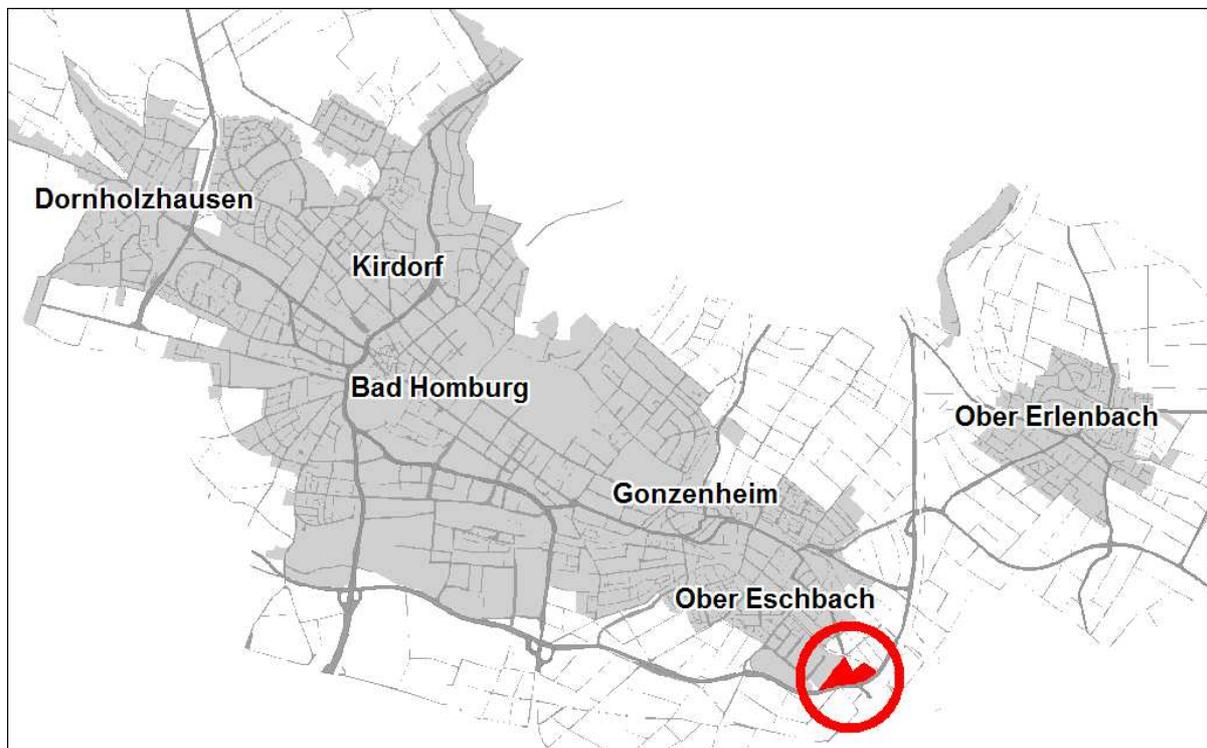


BEBAUUNGSPLAN NR. 112

„Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
1	Ausgangsbedingungen	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	4
1.2	Planungserfordernis.....	4
1.3	Verfahren und Vorgehen.....	4
1.4	Zielsetzung und Auswirkung der Planung	5
2	Planungsgrundlagen.....	6
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Regionaler Flächennutzungsplan..	6
2.2	Bebauungspläne.....	7
2.3	Heilquellenschutz und Wasserschutzzone	9
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	9
2.5	Fachplanungen.....	9
3	Bestand	16
3.1	Gegenwärtige Nutzung	16
3.2	Gebäude und Stadtbild	16
3.3	Erschließung.....	16
3.4	Freiflächen.....	17
4	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept	17
4.1	Städtebauliches Konzept	17
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.1	Baugebiete	17
5.2	Verkehrsflächen.....	21
5.3	Belastungsflächen	22
5.4	Grünordnung	22
5.5	Immissionsschutz	25
5.6	Ver- und Entsorgung.....	26
6	Festsetzungen nach Landesrecht	26
6.1	Festsetzungen nach HBO.....	26
6.2	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG (Hessisches Wassergesetz)	27
7	Bodenordnung	27
8	Städtebauliche Kennwerte	28
8.1	Flächenbilanz	28
8.2	Kosten der Planung	28
B	Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Behörden	29
C	Umweltbericht	30
1.	Einleitung.....	31
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	33
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	33
1.3	Beschreibung der Prüfmethode	39
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Ist- Zustand).....	39
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	54

2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	55
2.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	63
2.5	Sonstige Umweltbelange	64
3	Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung.....	65
3.1	Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand.....	65
3.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	66
3.3	Bewältigung des verbleibenden Restdefizits	68
4	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	71
5	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	71
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	72
	Anlage zum Umweltbericht: Bestandsplan	
D	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	74
E	Verzeichnis der Untersuchungen, Fachbeiträge und Gutachten	87
	Anlage 1: Liste der geänderten Festsetzungen im Gewerbegebiet GE1 im Vergleich zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007	88
	Anlage 2: Bad Homburger Sortimentsliste	89

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ umfasst das Gebiet im Ortsteil Ober-Eschbach zwischen

- dem Südring L 3003 im Süden,
- dem Ostring L 3205 im Osten,
- dem bestehenden Gewerbegebiet „Im Atzelnest“ im Nordwesten, und
- der Stadtbahnlinie U 2 im Nordosten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,99 ha in der Gemarkung Ober-Eschbach mit den Grundstücken Flur 4, Flurstücke Nr. 100/3, 101/1, 102/1, 102/2, 103, 104, 105, 106, 107/3, 107/4, die Straßenparzellen 113/8 (teilweise), 113/9 (teilweise), 113/10, 113/11, 113/22, 113/23 und die Flurstücke Nr. 123/7, 123/8, 123/9, 123/10, 123/11, 123/13, 127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 128/1, 128/3, 128/6.

1.2 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 soll das Gewerbegebiet „Im Atzelnest“ in südöstlicher Richtung bis zum Südring und über die Ober-Eschbacher Straße teilweise in Richtung der Trasse der Stadtbahnlinie U 2 erweitert werden.

Die verkehrsgünstig gelegenen, neu definierten Gewerbeflächen haben einen Umfang von zusammen ca. 3,45 ha. Sie sollen im Gegensatz zu den überwiegenden Büronutzungen im bestehenden Gewerbegebiet Atzelnest insbesondere Möglichkeiten für die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen eröffnen, die stärker handwerklich orientiert sind und einen geringen Flächenanteil an Büronutzungen benötigen.

Westlich der Ober-Eschbacher Straße entlang des Südrings hat sich bereits ein Autohaus mit Gebrauchtwagenverkauf, Werkstatt, Lackiererei und sonstigen Serviceleistungen angesiedelt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Ober-Eschbacher Straße am Knotenpunkt Ober-Eschbacher Straße/ Südring/ Ostring besteht das Interesse an der Errichtung einer Tankstelle zur örtlichen Versorgung.

Derzeit liegen innerhalb des Plangebiets Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 53 „Südlich der Stadtteile Gonzenheim/ Ober-Eschbach“ und Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach und Gonzenheim“, welche im Wesentlichen landchaftsplanerische Festsetzungen treffen. Um das Plangebiet im Sinne eines Gewerbegebietes städtebaulich zu entwickeln, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Verfahren und Vorgehen

Das westlich der Ober-Eschbacher Straße angesiedelte Autohaus mit Gebrauchtwagenverkauf, Werkstatt, Lackiererei und sonstigen Serviceleistungen ist auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 33 BauGB genehmigt¹ und bereits erbaut worden.

Mit der Errichtung des Autohauses ist der Teilbereich westlich der Ober-Eschbacher Straße komplett bebaut. Eine geänderte Entwicklung ist für die nächsten Jahre nicht abzusehen.

¹ Baugenehmigung vom 04.04.2007
Fachdienst Stadtplanung

Der Teilbereich östlich der Ober-Eschbacher Straße ist mit Ausnahme eines Gartenbaubetriebes, welches an eine Streuobstwiese angrenzt, weitestgehend unbebaut und bietet Entwicklungspotential, insbesondere für mittelständisches Gewerbe und Handwerksbetriebe. Des Weiteren besteht das Interesse in diesem Bereich eine Tankstelle zur Sicherung der ortsnahen Versorgung anzusiedeln.

Um diese Entwicklung für den östlichen Teilbereich zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern, war es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf für das entsprechende Teilgebiet zu überarbeiten. Durch eine 2. erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.06.2014, wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Ergebnisse sind soweit erforderlich in den Bebauungsplanentwurf (Stand § 10 BauGB) eingeflossen.

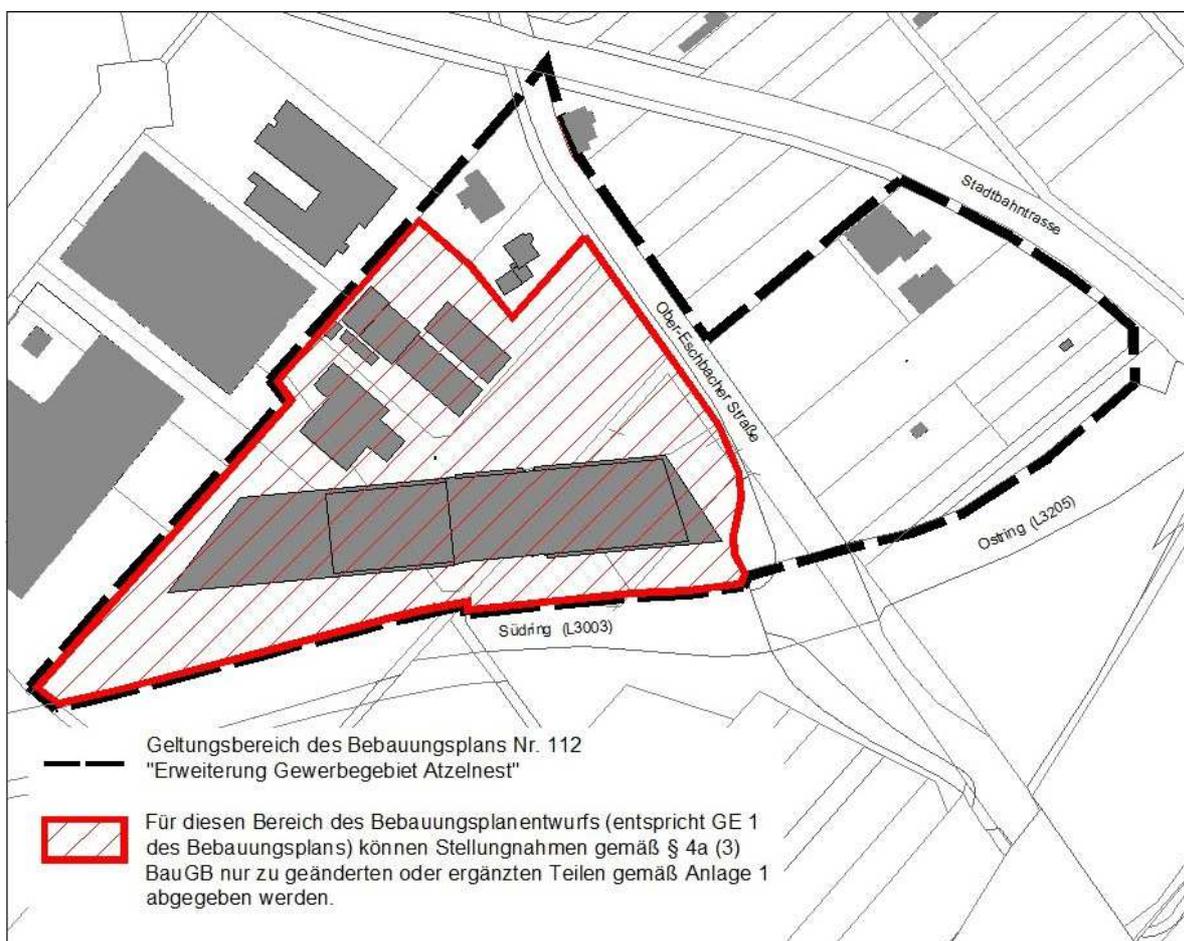


Bild 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 112

1.4 Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Für den östlichen und südlichen Ortsrand Ober-Eschbachs ist im Jahr 2001 eine Rahmenplanung² erarbeitet worden, welche für diesen Bereich Entwicklungspotentiale und -erfordernisse im Gesamtzusammenhang aufzeigt. Im Ergebnis wurden Leitlinien verfasst, welche sowohl städtebauliche als auch landschaftsplanerische Entwicklungsmöglichkeiten

² Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung 'Ober-Eschbach-Ost', 12.12.2001, GfK Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH, Bad Homburg v.d.Höhe

aufzeigen und miteinander zu einer ausgewogenen Gesamtentwicklung verbinden. Im Norden zwischen Massenheimer Weg und Petershofer Straße und im Süden beidseits der Ober-Eschbacher Straße sind gewerbliche Erweiterungsflächen vorgesehen, welche die Siedlungskanten Bad Homburgs unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie (Süd-/Ostring, BAB A5) neu definieren. Der dazwischen liegende Bereich mit dem Gewässerlauf des Eschbach ist einem umfangreichen Landschafts- und Naturraum vorbehalten und soll zukünftig naturnah entwickelt werden.

Entsprechend ihrer räumlichen Schwerpunktsetzung soll das Gesamtplangebiet aufgeteilt und durch verschiedene Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 umfasst den südlichen Bereich des Plangebiets der Rahmenplanung beidseits der Ober-Eschbacher Straße und soll damit die in erster Linie potentiellen Entwicklungsflächen für Gewerbe, insbesondere mittelständisches Gewerbe und Handwerksbetriebe, ordnen bzw. steuern.

In der Gewerbemarktstudie 2010³ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 112 ebenfalls als Potentialfläche für Produktion und Gewerbe (sog. einfaches Gewerbe) mit gesamtstädtischer Bedeutung eingestuft. Gewerbliche Flächen sind in Bad Homburg v.d.Höhe laut der Gewerbemarktstudie überwiegend durch Büro- und Verwaltungsnutzungen besetzt; nur ca. 6,8 % der gewerblichen Flächen insgesamt sind für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen. Frei parzellierbare Flächen, welche auf die spezifischen Anforderungen eines Unternehmens zugeschnitten werden können, existieren überhaupt nicht. In Verbindung mit einem hohen Preisniveau werden Neuansiedlungen bzw. Expansionsbestrebungen somit gehemmt und können ggf. zu Abwanderung bestehender Betriebe führen. Mit der Schaffung des Planungsrechts insbesondere für gewerbliche Flächen für Produktion und Gewerbe, soll damit einem Flächenengpass entgegen gewirkt werden.

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächiger Einzelhandel soll entsprechend des Zentrenkonzepts⁴ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ausgeschlossen bzw. differenziert werden (vgl. Kap. 2.5.1 und Kap. 5.1.1).

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Regionaler Flächennutzungsplan

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (ehemals Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Regionalplan Südhessen sowie der Regionale Flächennutzungsplan wurden im Dezember 2010 von der Regionalversammlung sowie der Verbandskammer beschlossen. Der RegFNP hat seine Rechtswirksamkeit nach seiner Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 erhalten.

Im RegFNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ bzw. „Gewerbliche Baufläche geplant“ dargestellt (Bild 2). Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets entspricht damit den Darstellungen des RegFNPs.

³ „Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg v.d.Höhe“, August 2010, Baasner Stadtplaner GmbH

⁴ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse (Dortmund): Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der Fassung vom 02.05.2012 (Fortschreibung des Zentrenkonzepts für Einzelhandel 2005), Beschluss der SV vom 28.06.2012.

Des Weiteren wird das Plangebiet von dem „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ durchquert (Bild 2: Grüne Punktlinie).

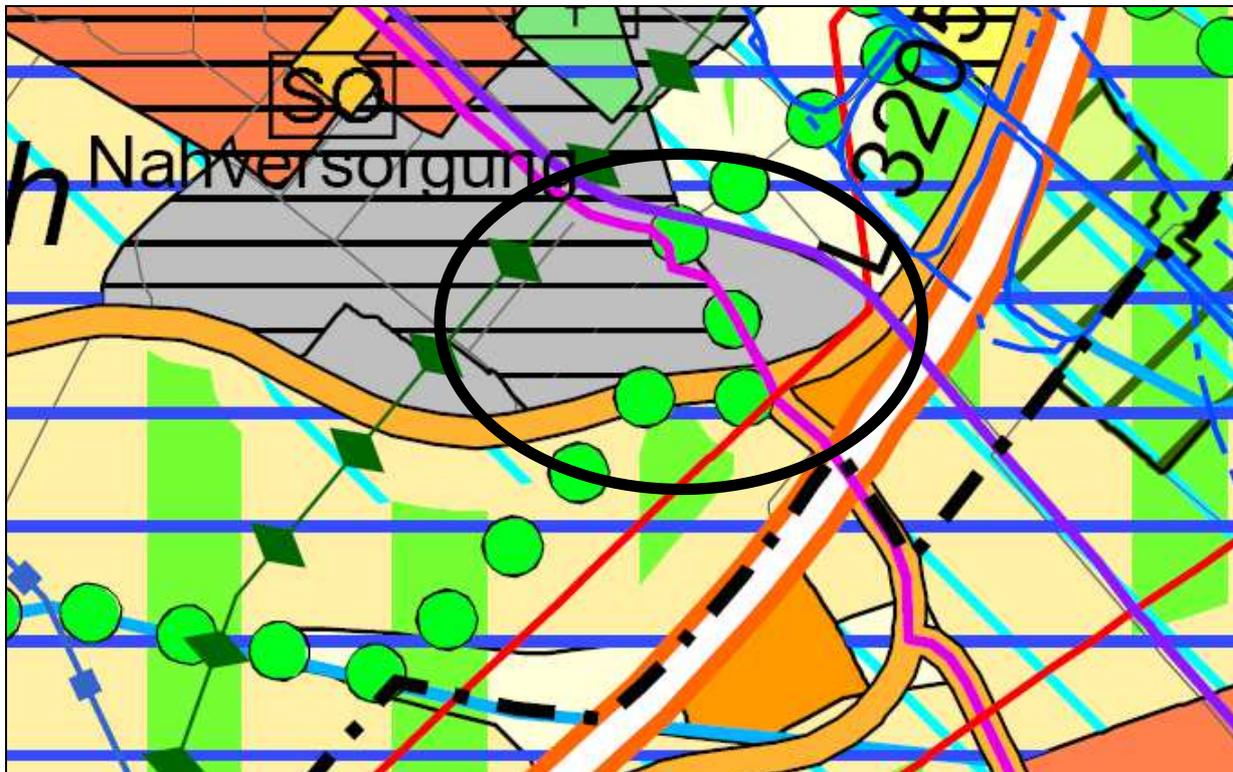


Bild 2: Auszug aus dem RegFNP

2.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen Teilbereiche zweier rechtskräftiger Bebauungspläne:

1. Westlich der Ober-Eschbacher Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 im Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Südlich der Stadtteile Gonzenheim/ Ober-Eschbach“, rechtskräftig seit dem 26.01.1988. Dieser Bereich ist dort als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt mit dem Zusatz „Erwerbsgärtnerei“. Die an den Südring angrenzenden Flächen sind als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt (Bild 3).

2. Das übrige Plangebiet ist Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach und Gonzenheim“, rechtskräftig seit dem 30.10.1990. Dieser Bereich ist dort nahezu vollständig als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Eckgrundstücke an der Kreuzung Ober-Eschbacher Straße/Südring sind als Straßenbegleitgrün (Gehölzfläche) festgesetzt, die westlich anschließende Randfläche zum Südring hin ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz/Pflege/Entwicklung der Landschaft (Streuobstanpflanzung) festgesetzt. Der Streifen entlang des Ostrings ist als Straßenbegleitgrün (Gehölzfläche) festgesetzt (Bild 4).

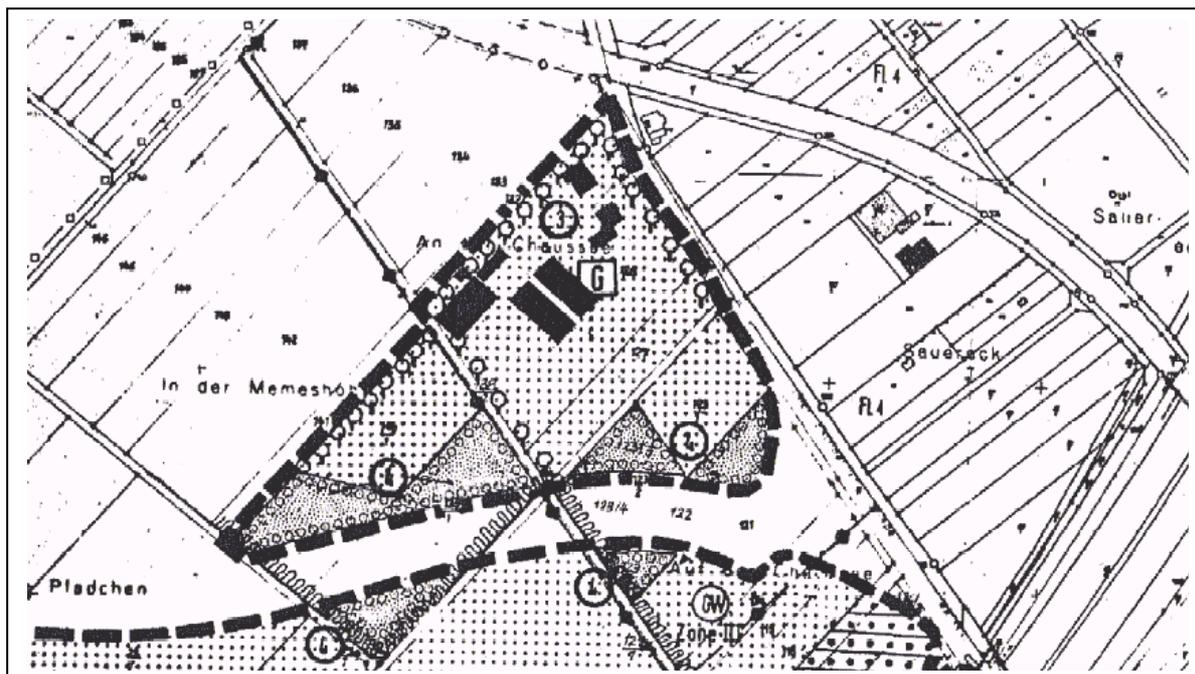


Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 53
„Landschaftsplan- Südlich der Stadtteile Gonzenheim/ Ober-Eschbach“, RK 26.01.1988

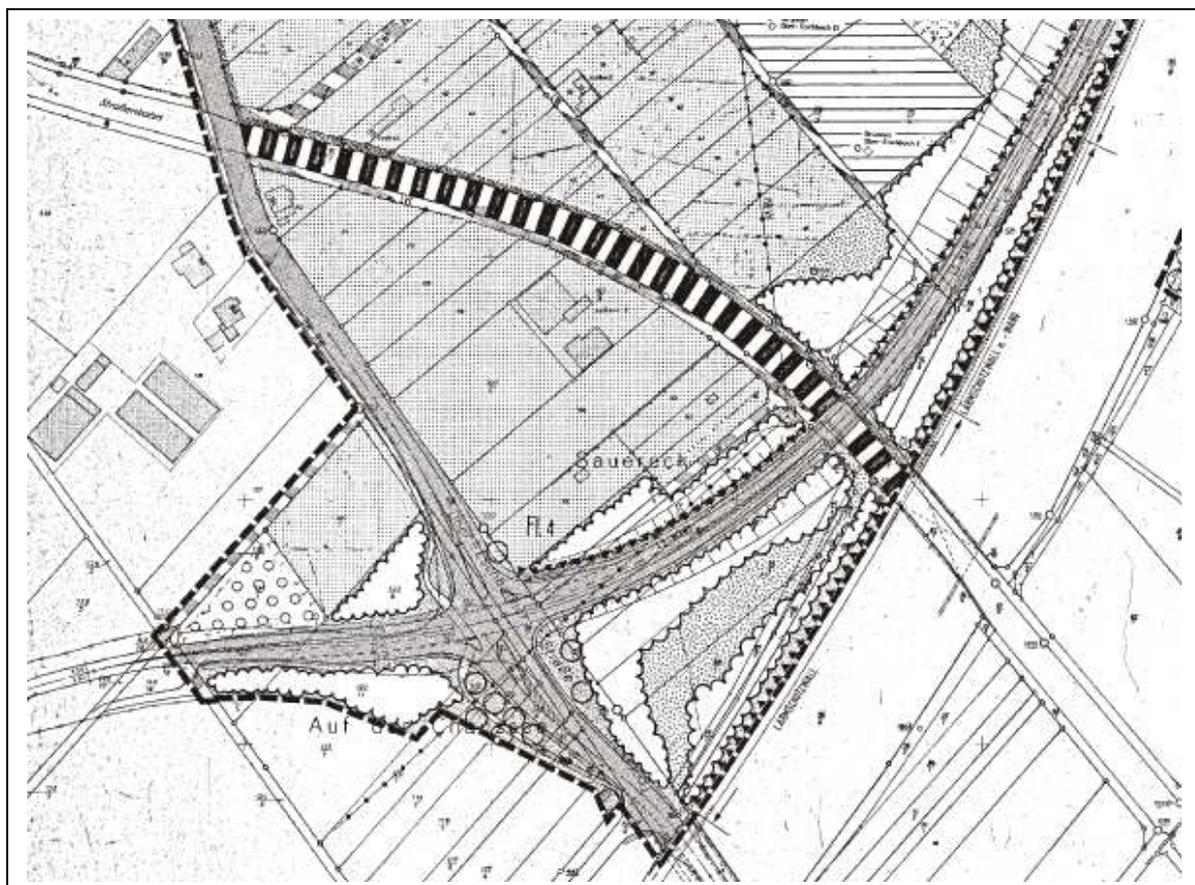


Bild 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 68
„Östliche Umgehungsstrasse der Stadtteile Ober-Eschbach/ Gonzenheim“,

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 werden die entsprechenden Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 68 überplant.

Der zu überplanende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Südlich der Stadtteile Gonzenheim/Ober-Eschbach“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 127/1, 127/2, 123/9, 123/10, 123/13, 128/1, 128/3, 128/6.

Der zu überplanende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach/Gonzenheim“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 100/3, 101/1, 102/1, 102/2, 103, 104, 105, 106, 107/3, 107/4, die Straßenparzellen 113/8 (teilweise), 113/9 (teilweise), 113/10, 113/11, 113/22, 113/23 und die Flurstücke Nr. 123/7, 123/8, 123/11, 123/13, 127/3, 127/4.

2.3 Heilquellenschutz und Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks“ vom 07.02.1929. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist zu beachten, dass Eingriffe in den Boden über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerdem innerhalb der weiteren Schutzzone III A eines Trinkwasserschutzgebietes. Im Norden grenzt das Trinkwasserschutzgebiet Zone II an das Plangebiet. Die Vorgaben bzw. Verbote der Schutzverordnung für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v.d.H. vom 09.05.1979 sind zu beachten.

Für die Errichtung einer Tankstelle im Plangebiet wird von der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises unter Einhaltung bestimmter Auflagen die Erteilung einer Ausnahme-genehmigung von den Verboten des § 12 VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe- Anlagenverordnung) ggf. in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu stellen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Nur die Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 102/2 und Flurstücke 100/3 und 101/1, welche in erster Linie als Pflanz- bzw. Versorgungs- und Wegeflächen festgesetzt werden, befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.

2.5 Fachplanungen

2.5.1 Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.06.2012 das Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe (Fortschreibung des Zentrenkonzepts für Einzelhandel 2005) beschlossen. Ziel dieser städtebaulichen Planung ist es, einerseits die Attraktivität der Bad Homburger Innenstadt zu stärken und andererseits die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen langfristig zu sichern.

Auf Grundlage einer Totalerhebung der in Bad Homburg v.d.Höhe vertretenen Einzelhandels-sortimente wurde eine Bad Homburger Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente erstellt, welche somit als aus den örtlichen Gegebenheiten heraus entwickelt gilt. Das Zentrenkonzept sieht vor, den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimenten entsprechend dieser Sortimentsliste sowie den großflächigen Einzelhandel auf Fachdienst Stadtplanung

ßerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten Zentrenbereiche zukünftig nicht mehr zuzulassen, um die vorhandenen Zentren zu stärken und die Einzelhandelsentwicklung hierauf zu konzentrieren.

Das in Bad Homburg nur begrenzt vorhandene Potenzial an gewerblichen Bauflächen, die der Schaffung mittelständischer gewerblicher Arbeitsplätze dienen können, soll nicht durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschmälert werden.

Zudem soll die bestehende funktionierende Aufgabenteilung zwischen dem Hauptgeschäftsbereich als Hauptversorgungsstandort und den Stadtteilen mit ihrer auf Grundversorgung ausgerichteten Struktur weiterhin gestärkt werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslagen ist zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Zentrenkonzept definierten Zentrenbereiche, sodass eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Bereich ausgeschlossen werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 soll für diesen Bereich das Zentrenkonzept umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

2.5.2 Verkehr

Die Ober-Eschbacher-Straße durchquert das Plangebiet. Sie ist eine Hauptverkehrsstraße, welche den westlich gelegenen Ortskern Ober-Eschbach an die angrenzenden Umgehungsstraßen L 3003 (Südring) und L 3205 (Ostring) mit direktem Anschluss nach Friedrichsdorf und Frankfurt-Nieder-Eschbach anbindet. Die Autobahn BAB A 5 (Frankfurt - Kassel) verläuft östlich des Plangebiets parallel zum Ostring und ist über den Südring und die BAB A 661 erreichbar. Insgesamt kann das Plangebiet als besonders verkehrsgünstig gelegen eingestuft werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die erweiterten Gewerbeflächen u. a. in der Ober-Eschbacher Straße hervorgerufen wird, untersucht worden⁵. Die Untersuchung prognostiziert eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von maximal 15%. Dies entspricht einer Steigerung von 660 Kfz/ 24h (LKW-Anteil: 120 LKWs/ 24h) in der Ober-Eschbacher-Straße.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist in Umfang und räumlicher Verteilung als umfeldverträglich eingestuft worden.

Durch die Reduzierung des Plangebietes und der Gewerbegebietsausweisung, kann das Verkehrsaufkommen jedoch geringer eingeschätzt werden.

Des Weiteren wurde im Mai 2010 eine verkehrstechnische Untersuchung und mikroskopische Simulation⁶ erstellt, in welcher die einzelnen Knotenpunkte im Netzabschnitt Zeppelinstraße/ Südring/ Ostring auf ihre Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit hin untersucht wurden. Dabei wurde festgestellt, dass es bis zum Prognosejahr 2020 insgesamt zu erhöhten Verkehrsbelastungen im städtischen Straßennetz kommt. Im Bereich des Ostrings sind Verkehrszunahmen von 10 – 15 % zu erwarten und im Netzabschnitt Zeppelinstraße-Südring ergeben sich Verkehrszuwächse von 17 – 22 %. Aufgrund der mittlerweile umgesetzten Optimierung der Lichtsignalanlage wird für den Knotenpunkt Ober-Eschbacher-Straße/ Südring/ Ostring im Prognose- Nullfall 2020 eine ausreichende Leistungsfähigkeit ermittelt. Die bauliche Entwicklung westlich der Ober-Eschbacher-Straße (Neubau Autohaus) ist im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt.

⁵ „Gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen“, Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.12.2001

⁶ „Knotenpunktösungen im Netzabschnitt Zeppelinstraße/ Südring/ Ostring in Bad Homburg, Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2010

Zusätzlich ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Ober-Eschbacher-Straße/ Südring/ Ostring in einer Verkehrsuntersuchung⁷ unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung der sich in unmittelbarer Umgebung des Knotenpunkts befindlichen Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 102/1, 102/2, 103, 104, 105 und 106 untersucht worden. Hierbei ist insbesondere die Errichtung einer Tankstelle am Knotenpunkt einschließlich einer zusätzlich gewerblichen Nutzung im rückwärtig gelegenen Bereich einer verkehrsplanerischen Bewertung unterzogen worden. Im Ergebnis ist nachgewiesen worden, dass sich die Leistungsfähigkeit des o. g. Knotenpunkts durch die geplante Nutzung nicht verändert und bauliche Eingriffe in den Knotenpunkt somit nicht erforderlich werden. Hinsichtlich der Grundstückszu- und -ausfahrt sollte auf eine ausreichende Dimensionierung, insbesondere für den LKW-Verkehr, sowie jeweils eine Aufstellfläche für Links- und Rechtsabbieger geachtet werden.

Auf Grundlage der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen lässt sich insgesamt feststellen, dass die durch die geplante Nutzungsänderung erwarteten Neuverkehre mit dem bestehenden Verkehrsnetz abgewickelt werden können und keine baulichen Veränderungen der Verkehrsanlagen erforderlich sind.

Durch die Errichtung einer Tankstelle ist, wie bereits erläutert, eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ober-Eschbacher-Straße/ Südring/ Ostring mit einer Lichtsignalanlage nicht zu befürchten, daher sind zukünftige Planungen hierbei nicht mit eingeflossen. Diese müssen sich an die Verkehrssituation, nach entsprechender baulicher Umsetzung einer Tankstelle, richten und diese berücksichtigen.

Nördlich entlang des Plangebiets verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie U2 (Gonzenheim – Frankfurt). Gegenwärtig wird eine Verlängerung der Stadtbahnlinie U2 vom heutigen Endhaltepunkt in Gonzenheim bis zum Bahnhof Bad Homburg v.d.Höhe geplant (Kap. 3.3).

2.5.3 Immissionsschutz

2002 wurde im Zusammenhang mit der Rahmenplanung Ober-Eschbach-Ost auch eine schalltechnische Untersuchung⁸ des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 112 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf vom Dezember 2006/ Januar 2007 aufgenommen, entsprechende Emissionskontingente wurden festgesetzt.

Des Weiteren sind die Lärmimmissionen am Fallbeispiel „Errichtung einer Tankstelle“ im Bereich der Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 102/1, 102/2, 103, 104, 105 und 106 untersucht worden⁹.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 wurde eine Neuberechnung der Emissionskontingente durchgeführt¹⁰, da sich seit der schalltechnischen Untersuchung von 2002 das Regelwerk zur Berechnung und Festsetzung von Emissionskontingenten durch die Einführung der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ im Dezember 2006 geändert hat. Mit der Einführung der DIN 45691 liegen nun Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontin-

⁷ „Einrichtung einer SB-Station - Verkehrsuntersuchung“, Planungsbüro von Mörner+Jünger, Darmstadt, März 2011

⁸ TÜV Süddeutschland: Gutachten Nr. L 4795 Schalltechnische Untersuchungen für die städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung „Ober-Eschbach-Ost“; Eschborn, 29.07.2002

⁹ TÜV Süd: Gutachten Nr. L 6917 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich einer geplanten SB-Tankstation mit Waschanlagen in 61352 Bad Homburg v.d.Höhe, Stadtteil Ober-Eschbach; Eschborn, 01.09.2010

¹⁰ TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7641 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan. Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ der Stadt Bad Homburg v. d. H. im Stadtteil Ober-Eschbach; Frankfurt am Main, 19. Mai 2014

gentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete sowie rechtliche Hinweise für die Umsetzung vor. So kann die DIN 45691 z.B. auch dem „Windhundprinzip“ in neuen Gewerbegebieten vorbeugen. Der erste Betrieb, der sich ansiedelt, soll möglichst nicht bereits soviel Lärm emittieren, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bebauung unzulässig wäre. Mit diesem Kontingentierungsverfahren kann bereits planerisch ausgeschlossen werden, dass bei einer Ausnutzung der Gewerbeflächen die zuvor festgelegten Immissionsrichtwertanteile in der Peripherie überschritten werden.

Geräuschkontingentierung

Im vorliegenden Fall sind im relevanten Umfeld und dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 112 in erster Linie gewerbliche Nutzungen vorhanden, deren Vorbelastung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung von 2002 bereits entsprechend dem Kapitel 7.3 des Gutachtens Nr. L 4795 untersucht wurde. Die Ergebnisse werden hieraus übernommen. Zu den Lärmimmissionen der im Frühjahr 2011 nördlich des Geltungsbereichs errichteten Accadis-Schule wird angemerkt, dass deren Zufahrt, die Pkw-Stellplätze und die Innenhöfe in Richtung der Norsk-Data-Straße, also zur dem Geltungsbereich abgewandten Seite, ausgerichtet sind. Entlang der nordöstlichen Flanke des 1. Bauabschnitts sind Freiflächen der zugehörigen KITA (Accadis) eingerichtet. Nach § 22 Satz 1a des BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Für den bereits bebauten, westlichen Teilbereich des Plangebiets (GE1) werden die Emissionskontingente für die GE-Fläche westlich der Ober-Eschbacher Straße so festgesetzt, dass an den relevanten Aufpunkten im benachbarten Mischgebiet die Immissionskontingente unverändert beibehalten wird, sodass sich gegenüber dem Entwurf von 2006 keine geänderten Anforderungen für den Teilbereich GE 1 (und damit auch für das Autohaus) ergeben. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz für das Gewerbegebiet GE1 sind somit aus dem Bebauungsplanentwurf vom Dezember 2006/ Januar 2007 übernommen bzw. integriert worden.

Das Gewerbegebiet GE2 wird zweigeteilt (GE2.1 und GE2.2) und für die entstehenden Teilflächen werden die Emissionskontingente separat berechnet. Bei der Berechnung der Emissionskontingente für die Teilfläche an den Ostring grenzend wird der Emissionsbedarf berücksichtigt, welcher sich für die Ansiedlung einer Tankstelle ergibt. Hierzu wird die o.g. Untersuchung der Lärmimmissionen am Fallbeispiel „Errichtung einer Tankstelle“ herangezogen, in welcher die Lärmimmissionen im Umfeld der Tankstelle detailliert berechnet wurden (vgl. Kap.5.5).

Verkehrslärmimmissionen¹¹

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind nach der Art der baulichen Nutzung an sich zulässige Vorhaben, insbesondere Anlagen, „im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“ (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete werden die Geräusche des durch sie verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt. Solange die Verkehrsgeräusche insgesamt die für sie geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen insoweit entbehrlich. Treten

¹¹ aus: TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7641 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan. Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ der Stadt Bad Homburg. v. d. H. im Stadtteil Ober-Eschbach; Frankfurt am Main, 19. Mai 2014
Fachdienst Stadtplanung

an untergeordneten Straßen Überschreitungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs erstmalig auf, oder erhöhen sich vorhandene Überschreitungen wesentlich, ist das in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Eine wesentliche Erhöhung von Verkehrsgeräuschen liegt dann vor, wenn die Beurteilungspegel infolge des anlagenbezogenen Verkehrs um mindestens 2,1 dB(A) zunehmen, das sind aufgerundet 3 dB(A) (siehe Anlagen zur 16. BImSchV). Neben den Möglichkeiten geeigneter Schallschutzmaßnahmen und Vorkehrungen an der Straße oder an der schutzbedürftigen Bebauung sollten auch alternative Standorte für die geplanten Baugebiete oder eine andere Verkehrsanbindung untersucht werden. Wo die Grenze des Zumutbaren liegt, muss im Einzelfall entschieden werden. In der Regel geben für nicht stärker vorbelastete Gebiete die in § 2 der 16. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte einen Anhalt. Bei höherer Vorbelastung sollte wenigstens eine Überschreitung der in § 1 der 16. BImSchV genannten Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vermieden oder, wenn diese schon gegeben ist, die Belastung nicht mehr erhöht werden.

Das Plangebiet wird über die Ober-Eschbacher Straße angebunden, welche das Plangebiet durchquert und im Süden unmittelbar an die angrenzenden Umgehungsstraßen L 3003 (Südring) und L 3205 (Ostring) mit direktem Anschluss nach Friedrichsdorf und Frankfurt-Nieder-Eschbach anbindet. Die Autobahn BAB A 5 (Frankfurt - Kassel) verläuft östlich des Plangebiets parallel zum Ostring und ist über den Südring und die BAB A 661 erreichbar.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen liegt - neben den Untersuchungen der Verkehrslärmimmissionen einschließlich der BAB 5 im Rahmen des Gutachtens Nr. L 4795 - die aktuelle Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Von Mörner + Jünger zur Einrichtung einer SB-Station im Stadtteil Ober-Eschbach vom März 2011 im Auftrag der Stadt Bad Homburg v. d. H. vor, im Zuge welcher Querschnittszählungen im Bereich der Einmündung der Ober-Eschbacher Straße auf die Ortsumfahrung durchgeführt wurden. [...]

Nach der o. a. Verkehrsuntersuchung wird im Zusammenhang mit der geplanten SB-Tankstation, einschließlich des östlich angrenzenden Grundstücks, ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.700 Kfz-Fahrten täglich (Summe aus Ziel- und Quellverkehr) angenommen, wobei der überwiegende Teil, nämlich 1.600 Kfz-Fahrten, auf die Tankstation entfällt. Nach der Abbildung 2 der Verkehrsuntersuchung wird davon ausgegangen, dass ca. 90 % dieser Fahrten in bzw. aus Richtung Süden und somit über die Ortsumfahrung Ober-Eschbach abgewickelt werden. Lediglich 10 % dieser Fahrten betreffen demnach den weiteren Verlauf der Ober-Eschbacher Straße in nördlicher Richtung und somit den Bereich der dort gelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung.

Unter der Annahme, dass es sich bei dem Verkehr im Zusammenhang mit der Tankstation um einen reinen Zusatzverkehr handelt, würden sich demnach die Verkehrsmenge auf der Ober-Eschbacher Straße nördlich des Plangebietes gegenüber dem Prognose-Nullfall um ca. 170 Kfz/24 h erhöhen, was einer Erhöhung der Verkehrsmenge um ca. 4 % entspräche. Zusammen mit den übrigen noch zur Vermarktung zur Verfügung stehenden Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 112 kann bei der angestrebten Nutzung nach Auffassung des Sachverständigen sicher davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen im nördlichen Bereich der Ober-Eschbacher Straße um max. 10% steigert, was rechnerisch eine Erhöhung des Beurteilungspegels durch die Ober-Eschbacher Straße um max. 0,4 dB(A) entspräche.

Bei der Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen insgesamt, welche insbesondere auf die BAB 5 zurückzuführen sind, kann ohne weitere Detailberechnungen sicher ausgesagt werden, dass die verkehrlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den gewerblichen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 112 in der schutzbedürftigen Ortslage von Ober-Eschbach zu Pegeländerungen im Bereich < 1 dB(A) und somit insgesamt deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle liegen.

2.5.4 Ver- und Entsorgung

Erdgas und Trinkwasser

Der Bereich westlich der Ober-Eschbacher Straße ist hinsichtlich Erdgas- und Trinkwasserversorgung erschlossen. Die Leitungen enden auf dem Grundstück Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstück 123/8 im Bereich des Autohauses nahe des Knotenpunkts Ober-Eschbacher Straße/ Südring/ Ostring.

Das Gewerbegebiet östlich der Ober-Eschbacher Straße kann vom o.g. Anschlusspunkt mit Erdgas und Trinkwasser erschlossen werden. Hierzu ist die Querung der Ober-Eschbacher Straße erforderlich.

Regenwasser und Abwasser

Der westliche Teilbereich ist an ein Mischwasserkanalsystem angeschlossen.

Der östliche Teilbereich ist von Ober-Eschbach kommend bis auf Höhe des Gartenbaubetriebes (Flurstück 107/4) an den Mischwasserkanal angeschlossen. Zur Erschließung der Grundstücke südlich des Gartenbaubetriebes bis zum Ostring (Flurstücke 100/3, 102/1, 102/2, 103, 104, 105, 106) ist die Verlängerung des Mischwasserkanals erforderlich.

Notwendige Anlagen für eine eventuell notwendige Rückhaltung von Niederschlagswasser mit zeitverzögerter Einleitung in das öffentliche Kanalsystem, insbesondere um die Abflusssituation des Eschbachs nördlich des Plangebiets nicht negativ zu beeinflussen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 112 aufgenommen.

Der Fachbereich Gesundheitsdienst des Hochtaunuskreises weist in seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2006 darauf hin, dass Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser, ggf. Bau einer Zisterne sowie einer eventuellen Brauchwasserinstallation gem. § 13 (3) der Trinkwasserverordnung dem Fachbereich Gesundheitsdienst des Hochtaunuskreises angezeigt werden müssen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan Nr. 112 aufgenommen.

Für die Versickerung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde in Bad Homburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Bereich Südring/ Hewlett-Packard-Straße sowie im Kreuzungsbereich Obereschbacher Straße/ Südring/ Ostring jeweils ein Hydrant zur Löschwasserentnahme, dessen Entfernung zu einer möglichen Bebauung im Plangebiet jeweils weniger als 150 m beträgt. Mit einer berechneten Löschwassermenge von 130 m³/h (ca. 36 l/s) bzw. 113 m³/h (ca. 31 l/s) ist der vom Fachbereich Bevölkerungsschutz geforderte Volumenstrom von 26 l/s sichergestellt. Die Trinkwasserhauptleitung hat die Dimension 150 mm, der Ruhedruck liegt bei mind. 1,5 bar.

Im Einzelfall mögliche erhöhte Anforderungen an die Löschwasserversorgung von gewerblichen Nutzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und sind seitens des Vorhabenträgers umzusetzen.

Hochspannungsleitungen

In der östlichen Ecke des Plangebiets steht ein Hochspannungsmast der 110 kV-Überlandfreileitung von Oberursel-Bommersheim nach Friedrichsdorf. Eine Bebauung jeweils 18 m rechts und links der Leitungssachse ist nur mit Genehmigung des Versorgungsträgers zulässig. Bepflanzungen mit hoch wachsenden Bäumen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
Fachdienst Stadtplanung

zulässig. Ein entsprechender Hinweis wird unter „VI Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kathodische Korrosionsschutzanlage

Innerhalb des am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Weges verläuft die Kathodische Korrosionsschutzanlage LA 327 der Open Grid Europe GmbH mit einem Schutzstreifen von 0,5 m beidseits der Kabelstrecke. Eine Tiefenanode befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstück 109. Hier beträgt der Schutzstreifen 5 m im Radiusbereich der Tiefenanode. Ein entsprechender Hinweis wird unter „VI Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5.5 Archäologie

Im November 2006 wurde für das Plangebiet eine archäologisch-geophysikalische Prospektion¹² als vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) auf einer Fläche von ca. 1,85 ha durchgeführt, um nähere Informationen über dort möglicherweise vorhandene vor- oder frühgeschichtliche Strukturen zur weiteren Beurteilung möglicher zukünftiger Baumaßnahmen zu erhalten. Während im westlichen Teilbereich nahezu alle noch 2006 unbebauten Flächen (heutiger Standort des Autohauses) untersucht wurden, beschränkte man sich östlich der Ober-Eschbacher Straße auf die Untersuchung des Flurstücks 106, da die übrigen Flächen stark bewachsen und unzugänglich waren. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass grundsätzlich innerhalb des Plangebiets mit dem Vorkommen von Kulturdenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zu rechnen ist.

2007 wurde im Rahmen der Errichtung des Autohauses im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans eine archäologische Ausgrabung von der wissenschaftlichen Baugrund-Archäologie e.V., Marburg, durchgeführt. Im Ergebnis wurden verschiedene vorgeschichtliche und neuzeitliche Befunde aufgedeckt. Gebäudegrundrisse oder Teile von Grundrissen konnten nicht festgestellt werden.

Für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 112, insbesondere für die Flurstücke 100 -106, wurde im Mai 2010 in Hinblick auf die mögliche Errichtung einer Tankstelle eine weitere archäologische Risikoanalyse¹³ durchgeführt. Hierin wurden die Ergebnisse der archäologisch-geophysikalische Prospektion von 2006 (Flurstück 106) sowie die Grabungsergebnisse von 2007 zur Beurteilung der Flächen herangezogen. Aufgrund der teilweise genutzten Flächen als Gartenland bzw. Kleingartenanlage wurde auf eine weitere geophysikalische Prospektion (Flurstücke 100-105) verzichtet. Insbesondere die Untersuchungen des Flurstücks 106 lassen eine höhere Dichte an archäologischen Funden vermuten (vgl. Umweltbericht Kap. 2.1.7 und 2.3.7).

Die o.g. Untersuchungen bestätigen, dass im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 112 generell mit Bodendenkmälern zu rechnen ist, welche durch Baumaßnahmen zerstört werden könnten. Es ist somit erforderlich, vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen das gesamte überplante Areal archäologisch zu untersuchen. Das Vorgehen ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 112 aufgenommen.

¹² Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“, Bad Homburg v.d.Höhe, Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg, November 2006

¹³ Archäologische Risikoanalyse, Bad Homburg Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 100-106, Hochtaunuskreis, Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg, Mai 2010

2.5.6 Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzprüfung vom März 2011¹⁴ wurden die Belange des Artenschutzes im Plangebiet geprüft. Hierbei konnten keine relevanten, negativen Auswirkungen durch die Planung festgestellt werden (vgl. Umweltbericht Kap. 2.1.4 und 2.3.4).

3 **Bestand**

3.1 Gegenwärtige Nutzung

Die Ober-Eschbacher Straße teilt das Plangebiet in zwei Bereiche: den westlichen Teilbereich und den östlichen Teilbereich. Der westliche Teilbereich ist mit der Errichtung des Autohauses 2007¹⁵ entlang der L 3003 (Südring) und einer bestehenden Gärtnerei komplett bebaut. Der östliche Teilbereich ist mit Ausnahme der nahe der Bahntrasse gelegenen Baumschule mit Garten- und Landschaftsbaubetrieb noch nahezu unbebaut.

Am nördlichen Ende des Plangebiets liegen an der Ober-Eschbacher Straße die Wohnhäuser Nr. 141 und 143.

3.2 Gebäude und Stadtbild

Das Plangebiet ist wesentlich durch seine Lage am Ortsrand mit Ortseinfahrt nach Ober-Eschbach charakterisiert. Die Ober-Eschbacher Straße bindet das Plangebiet unmittelbar an die angrenzenden Umgehungsstraßen Südring und Ostring an.

Entlang des Südrings platziert sich das 2007 errichtete Autohaus als ca. 200 m langer und ca. 10 m hoher Riegel mit begrünem Flachdach. Es wird über die Ober-Eschbacher Straße erschlossen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein zugehöriges Nebengebäude mit Lackiererei und Waschanlage.

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Wohnhäuser sind während der 50er bis 70er Jahre des 20. Jahrhunderts entstanden. Sie sind zweigeschossig und mit Satteldach ausgeführt.

Im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser Nr. 141 u. Nr. 143, nördlich des Autohauses, liegt eine Gärtnerei mit mehreren Gewächshäusern.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ober-Eschbacher Straße erschlossen. Die Flurstücke 102/1, 103 und 104, Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, im östlichen Teilbereich liegen jedoch nicht direkt an der Ober-Eschbacher Straße, sondern sind nur über das Flurstück 106 erreichbar. Die Flurstücke 102/2 und 105 können aufgrund ihrer Lage im Kreuzungsbereich nicht direkt angefahren werden. Auch wenn die betroffenen Parzellen alleine nicht bebaubar sind und immer nur in Verbindung mit mehreren, anderen Parzellen genutzt werden können, ist die Erschließung der jeweilig betroffenen Flurstücke nicht gesichert. Dem soll über die Eintragung von Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten abgeholfen werden (vgl. Kap. 5.3). Auf die Neuordnung der Flurstücke in Form eines Umlegungsverfahrens wird verzichtet, da der dadurch entstehende Aufwand als unverhältnismäßig im Vergleich zu der geringen Anzahl an betroffenen Parzellen eingestuft wird.

¹⁴ Stadt Bad Homburg v.d. Höhe: Bebauungsplan 112 „Atzelnest“, Artenschutzprüfung (saP), Büro Gall- Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach, im März 2011

¹⁵ Baugenehmigung vom 04.04.2007 auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 112 (Stand § 33 BauGB)

Nördlich entlang des Plangebiets verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie U 2 Gonzenheim – Frankfurt. Über die in ca. 500 m Entfernung an der Kalbacher Straße gelegene U-Bahnhaltestelle Ober-Eschbach und die Stadtbushaltestelle Ober-Eschbach ist das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsmittelnetz angebunden.

3.4 Freiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, insbesondere im nordwestlichen Bereich, sind weitestgehend gärtnerisch angelegt und bepflanzt. Im Norden entlang seiner Zufahrt grenzt sich das Autohaus mit einer neu gepflanzten Baumreihe von der dahinterliegenden Gärtnerei ab.

In unmittelbarer Umgebung des Autohauses sind weite Teile der Freiflächen Stellplätzen vorgehalten. Dieser relativ hohen Versiegelung (GRZ gem. § 19 (4) BauNVO = 0,8)¹⁶ stehen in begrenztem Umfang die gärtnerisch angelegten und teilweise bepflanzten Flächen gegenüber. Im Bereich Ober-Eschbacher Straße wurde entlang der Ortseinfahrt entsprechend des Bebauungsplanentwurfes eine Baumreihe gepflanzt. Eine entsprechende Bepflanzung soll mit der zukünftigen Entwicklung des östlichen Plangebiets auch auf der gegenüberliegenden Seite der Ober-Eschbacher Straße umgesetzt werden.

4 **Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept**

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 wird der Ortsrand Ober-Eschbachs neu definiert, indem das Gewerbegebiet „Im Atzelnest“ nach Osten über die Ober-Eschbacher Straße hinaus erweitert wird. Die schon bestehenden Nutzungen westlich der Ober-Eschbacher Straße, wie z.B. das 2007 errichtete Autohaus, sollen planungsrechtlich gesichert werden; für die noch unbebauten Flächen östlich der Ober-Eschbacher Straße sollen Entwicklungspotentiale für die Ansiedlung von mittelständischen, stärker handwerklich orientierten Unternehmen sowie einer Tankstelle zur Sicherung der ortsnahe Versorgung geschaffen und städtebaulich sinnvoll gesteuert werden. Im Norden des Plangebiets wird die bestehende Bebauungsstruktur als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren sollen die Vorgaben des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe planungsrechtlich umgesetzt werden. Die stadträumliche Aufwertung der Ortseingangssituation, insbesondere durch eine Begrünung als Abgrenzung zu den Umgehungsstraße Südring und Ostring sowie einer Bepflanzung der Ortseinfahrt Ober-Eschbacher Straße, sollen Berücksichtigung finden (vgl. Kap. 5.4).

5 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

5.1 Baugebiete

5.1.1. Gewerbegebiete GE1 und GE2

Entsprechend der in Kap. 1.4 dargestellten Planungsziele wird das Plangebiet mit Ausnahme der Grundstücke der Wohnhäuser Ober-Eschbacher Straße Nr. 141 und 143 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Gemäß § 1 (4) BauNVO gliedern sich das Gewerbegebiet hinsichtlich seiner Eigenschaften (z.B. zulässige Geräuschemissionen) in den westlichen Teilbereich GE1 und die östlichen Teilbereich GE2.1 und GE2.2.

¹⁶ laut Baugenehmigung vom 04.04.2007
Fachdienst Stadtplanung

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, das sich die Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE1 nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 nur geringfügig geändert haben, sodass für das Gewerbegebiet GE1 in der erneuten Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB nur die geänderten oder ergänzten Teile zur Stellungnahme ausgelegt wurden (vgl. Kap. 1.3). Als Übersicht ist dieser Begründung eine Liste mit den geänderten und ergänzten Teilen des Teilbereichs GE1 (Anlage 1) beigefügt.

Gewerbegebiet GE1, GE2.1 und GE2.2.

Entsprechend der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 werden die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet GE1, GE2.1 und GE2.2. dahingehend differenziert, dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird und damit die Umsetzung des städtischen Zentrenkonzeptes durch geeignete bauleitplanerische Maßnahmen unterstützt wird (vgl. Kap. 2.5.1). Die aktuelle Bad Homburger Liste zentrenrelevanter Sortimente ist dieser Begründung im Anhang beigefügt. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Sortimentsliste.

Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 11 (3) BauNVO nur in Sondergebieten bzw. Kerngebieten zulässig, da hiervon besondere Auswirkungen hinsichtlich z.B. Immissionsschutz, Verkehr und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Auch ein Autohaus wird im weiteren Sinne als großflächiger Einzelhandel eingestuft. In seinen Eigenschaften ist er jedoch aufgrund der nur schmalen, nicht zentrenrelevanten Randsortimente und im Verhältnis zur Größe relativ geringem Kundenverkehr als eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels zu bewerten. Schädliche Einflüsse für die Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Um das bestehende Autohaus planungsrechtlich zu sichern wird daher großflächiger KFZ- Einzelhandel als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. **Diese Festsetzung ist in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Vergleich zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 ergänzt worden.**

Gemäß § 8 (2) BauNVO sind Tankstellen in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Hiermit wird die Möglichkeit eröffnet, die zurzeit fehlende ortsnahe Versorgung mit Tankstellen auszugleichen. In Anbetracht der günstigen Verkehrslage, der unmittelbaren Nähe zum Autohaus sowie geringer Störeinflüsse auf umliegende Wohnbebauungen, ist der Standort aus städtebaulicher Sicht als geeignet zu bewerten. Einschränkungen, welche sich aus den Bestimmungen des Trinkwasserschutzgebietes ergeben, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und seitens des Vorhabenträgers umzusetzen (vgl. Kap.2.3).

In den Gewerbegebieten GE1, GE2.1 und GE2.2 sind Tankstellenshops mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 120 qm ausnahmsweise zulässig. Die in Tankstellen angebotenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind Randsortimente. In der Regel sind keine schädlichen Einflüsse für den Versorgungsbereich zu erwarten, da der Kunde einer Tankstelle in erster Linie beabsichtigt zu tanken bzw. sonstige KFZ- Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen. Jedoch wird die maximale Verkaufsfläche eines Tankstellenshops in seiner Größe auf maximal 120 qm Verkaufsfläche beschränkt, welches einer Größenordnung von Tankstellenshops im Bad Homburger Stadtgebiet (Verkaufsflächen bis zu ca. 119 qm)¹⁷ entspricht. Die Größenbeschränkung ist damit als aus der Örtlichkeit heraus entwickelt zu betrachten. **Diese Festsetzung ist in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Vergleich zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 ergänzt worden.**

¹⁷ Tankstelle Urseler Straße → ca. 104 qm, Tankstelle Saalburgstraße → ca. 111 qm, Tankstelle Hessenring → ca. 119 qm; vgl. auch: Totalerhebung der Bad Homburger Einzelhandelsbetriebe von 2009, Junker und Kruse (Dortmund)
Fachdienst Stadtplanung

Um den im Plangebiet (zukünftig) ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wird festgesetzt, dass Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet und der Einzelhandelsumsatz deutlich untergeordnet ist („Handwerkerprivileg“). Unzulässig ist jedoch der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. der Verkauf von Backwaren einer Großbäckerei) als Hauptsortiment entsprechend der Bad Homburger Sortimentenliste, da die Ausstattung der Versorgungsbereiche der Stadtteile mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks gesichert werden sollen, sodass deren Attraktivität erhalten bleibt.

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

5.1.1.1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen bzw. Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (3) BauNVO definiert.

Als GRZ ist maximal 0,6 und als GFZ ist maximal 1,2 zulässig. Die damit für ein Gewerbegebiet relativ geringe Verdichtung, z.B. im Vergleich zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO, ergibt sich aus der Ortsrands- bzw. Ortseingangslage des Plangebiets, für welches durch eine hinreichende Durchgrünung (vgl. Kap. 5.4) ein positives, städtebauliches Erscheinungsbild in Abgrenzung zur offenen Landschaft erzielt werden soll.

Im bebauten Gewerbegebiet GE1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung aus der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 wird damit übernommen.

Für die noch größtenteils unbebauten Gewerbegebiete GE2.1 und GE2.2 wird auf die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. In Anlehnung an die Gebäudehöhe des Autohauses wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10,0 m (gemessen zwischen der Oberkante (Attika/ First) der baulichen Anlage und dem unteren Bezugspunkt). Unterer Bezugspunkt im Gewerbegebiet GE 2.1 und GE 2.2 ist das vorhandene Gelände in der Mitte der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Unterer Bezugspunkt im Mischgebiet ist die Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Im Gewerbegebiet mit verschiedenen Gebäudetypen (z.B. Hallenbau, Tankstelle, Büro) wird dieses Instrument als geeigneter betrachtet, um das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Höhenentwicklung zu steuern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden westlich und östlich der Ober-Eschbacher Straße jeweils als ein großzügig bemessenes Baufenster festgesetzt. Hierdurch wird insbesondere für den östlichen Bereich die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksflächen grundsätzlich entsprechend der spezifischen Anforderungen eines Unternehmens zuzuschneiden und frei zu parzellieren.

Im Bereich des Südrings und Ostring verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 20,0 m (Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG in der Fassung von 08.06.2003) zum befestigten Fahrbahnrand der L 3003 (Südring) und L 3205 (Ostring). Gegen eine Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 m gem. § 23 (2) HStrG bestehen von Seiten des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt a.M., laut Stellungnahme vom 05.01.2007, keine Bedenken. Eine Zustimmung der Straßenbaubehörde ist darüber hinaus für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 23 (7) HStrG nicht mehr erforderlich.

Im Kreuzungsbereich Ostring/ Ober-Eschbacher Straße beträgt der Abstand zwischen der Pflanzfläche F1 und der Baugrenze 5 m. Dieser Bereich befindet sich bereits innerhalb der 20,0 m Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG, nach Aussage des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt a.M. sind hier Stellplätze jedoch ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundesautobahn in einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landstraßenbaubehörde (100 m Baubeschränkungszone).

Die sonstigen Abstände der Baugrenzen variieren zwischen 6 m, z.B. nordöstlich entlang des landwirtschaftlichem Wegs und der Stadtbahntrasse, und 10 m, z.B. nordwestlich der Gärtnerei und des Autohauses, und ergeben sich aus der Zielsetzung einer möglichst umfassenden Eingrünung des Gewerbegebiets. Beidseits der Ober-Eschbacher Straße beträgt der Abstand zum öffentlichen Straßenraum 7 m.

Für den westlichen Bereich wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, welche besagt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Hiermit wird dem ca. 200 m langen Baukörper des Autohauses entlang des Südrings Rechnung getragen, welcher sich aus städtebaulicher Sicht als klare Abgrenzung des Gewerbegebiets zur Umgehungsstraße (Südring) und im weiteren Sinne des besiedelten Raums zur Landschaft hin darstellt.

Im übrigen Plangebiet gilt die offene Bauweise, welche mit maximalen Gebäudelängen von 50 m einer Bebauungsstruktur mittelständiger, insbesondere handwerklich orientierter Gewerbebetrieben entspricht.

5.1.2. Mischgebiet

Für die Wohnhäuser Ober-Eschbacher Straße Nr. 141 und 143 werden über die Bestandssicherung hinaus, Möglichkeiten zur Weiterentwicklung eröffnet. Ihre Lage inmitten des Gewerbegebietes Atzelnest entspricht nicht einer typischen Wohnlage, sondern ist im Wesentlichen durch die umgebenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Eine zukünftig auch gewerbliche Nutzung ist in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und verträglich. Somit werden die Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 128/1 und 128/3 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel wird analog zu den Festsetzungen des Gewerbegebietes auch im Mischgebiet ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO und gem. § 6 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten aller Art unzulässig, da sie hinsichtlich der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Bodenpreinsniveau und einer Verdrängung von produzierenden Betrieben und artverwandter Nutzungen als für das Baugebiet unverträglich eingestuft werden.

5.1.2.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) erhöht, sodass über die Bestandssicherung hinaus Möglichkeiten der Erweiterung gegeben sind. Durch das angrenzende Gewerbegebiet und die sich dort angesiedelte Gärtnerei im Übergang zum Gewerbegebiet ist aus städtebaulicher Sicht insbesondere für die Wohnhäuser Ober-Eschbacher Straße Nr. 141 und 143 eine erhöhte Verdichtung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 verträglich. Zudem wird hier der Möglichkeit zukünftiger gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen. Die Obergrenzen für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

Auf die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der Festsetzungen des Gewerbegebietes auf 10 m begrenzt.

Für die Wohnhäuser Nr. 141 und 143 wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Baugrenze des Gewerbegebiets entlang der Ober-Eschbacher Straße in Ihrer Flucht aufgenommen und festgesetzt. Der Mindestabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen beträgt 3 m.

Hinsichtlich erforderlicher Abstandsflächen von der Trassenführung der Stadtbahn U2, welche als unabhängige Bahn gem. § 4 Abs. 2 PBefG einzustufen ist, liegen gem. der „Verordnung über den Bau und Betrieb der Stadtbahnen (Straßenbahn- Bau- und Betriebsordnung“(BOStrab)) vom 11.12.1987 keine Einschränkungen vor.

Entsprechend des Bestandes wird im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt die vorhandene Erschließung (Ober-Eschbacher Straße) entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete GE1, GE2.1 und GE2.2 sowie des Mischgebietes Mi1 erfolgt ausschließlich über die Ober-Eschbacher Straße.

Entlang des Südrings und des Ostring wird ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei dem Südring und Ostring um Umgehungsstraßen handelt, welche anbaufrei, also ohne Zufahrten, gebaut wurden. Mit dem Ausbau von Zufahrten würden erhebliche Störungen des Verkehrsflusses verursacht, sodass der Sinn einer Umgebungsstraße hinfällig werden würde.

Im Kreuzungsbereich entlang der Ober-Eschbacher Straße wird ebenfalls ein Ein- und Ausfahrverbot festgelegt. Im westlichen Bereich reicht es bis auf Höhe des nördlichen Endes des Flurstücks Nr. 127/3, entlang des östlichen Bereichs reicht es bis 10,0 m vor die Grenze des Flurstücks Nr. 106. Hiermit wird sichergestellt, dass Zufahrten nicht direkt in den Knotenpunkt Südring/ Ostring/ Ober-Eschbacher Straße (einschließlich westlich angelegtem Radweg) hereinführen, welches neben einem gestörten Verkehrsfluss auch ein Risiko für die Verkehrssicherheit hervorrufen würde.

5.2.2 Regionalparkrundroute

Die Regionalparkrundroute verläuft auf der Westseite der Ober-Eschbacher Straße. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Umweltbericht bzw. im landschaftsplanerischen Konzept, außerdem ist der Verlauf schematisch im Bestandsplan zum Umweltbericht eingetragen (vgl.

Umweltbericht Kap. 1.2.3 und Bestandsplan zum Umweltbericht). Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Belastungsflächen

Zur Sicherung der Erschließung (vgl. Kap. 3.3) wird auf dem Flurstück 106 und weiter parallel zur Ober-Eschbacher Straße auf den Flurstücken 103 und 104 ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 102/1, 103, 104 und 105, Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, festgelegt. Die Belastungsflächen werden auf eine Breite von 4,75 m festgesetzt und können in ihrer endgültigen Lage entsprechend eines geplanten Vorhabens an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Mit der festgesetzten Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von 4,75 m wird den minimal erforderlichen Abmessungen für den PKW- Begegnungsverkehr gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RAST 06) Rechnung getragen.

5.4 Grünordnung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes Atzelnest geht in weiten Teilen des Geltungsbereichs die ehemals von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher und gärtnerischer Nutzung geprägte Struktur verloren. Vorrangige Zielsetzung des Grünkonzeptes muss es sein, dem Gewerbegebiet ein möglichst verträgliches Erscheinungsbild zu geben, wobei insbesondere die Randbereiche entlang der angrenzenden bzw. das Gebiet durchziehenden Straßen und Wege bedeutsam sind. Dies gilt umso mehr, da das Erweiterungsgebiet im unmittelbaren Ortsrandbereich entsteht und somit wesentlich auf die Entreesituation wirkt.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt entlang der Ober-Eschbacher-Straße eine alleeartige Begrünung durch Neuanpflanzung großkroniger Laubbäume im Randbereich der angrenzenden Gewerbegrundstücke vorzunehmen. Entlang des Südrings, der zugleich den unmittelbaren Ortsrandbereich markiert, ist eine einreihige Allee ebenfalls auf der Gewerbegrundstücksfläche vorgesehen, die wesentlich zur Einbindung der neuen Baukörper beitragen soll. Aus Marketing-Gesichtspunkten heraus kann es durchaus gewünscht sein, Blickbezüge vom Südring bzw. vom Kreuzungsbereich Ober-Eschbacher Straße / Ostring zu den Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen (Außenwirksamkeit der Betriebe). Daher wird als Ergänzung der Baumreihe lediglich eine niedrige, bodendeckende Unterpflanzung gefordert.

Im weiteren Verlauf entlang des Ostrings und der Bahnlinie wird hingegen eine wirksame Eingrünung durch breite, mit Gehölzen zu bepflanzende Grünstreifen festgesetzt. Im Bereich der Straßenböschung kann die im Bebauungsplan Nr. 68 bereits enthaltene Festsetzung einer Gehölzfläche zumindest teilweise übernommen bzw. beibehalten werden. Hierbei ergeben sich allerdings durch die in diesem Bereich verlaufende 110 KV-Freileitung Restriktionen bezüglich der Wuchshöhe (keine hochwachsenden Bäume). Vor allem der Pflanzstreifen entlang der Gleisanlage ist von besonderer Bedeutung, da sich die Landschaft hier zur Eschbachaue hin öffnet und dieser Bereich daher unmittelbar die Ortsrandsituation prägt.

Zwischen den neuen Gewerbeflächen und den nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbebetrieben bzw. Bauflächen ist ebenfalls ein breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der eine klare Zäsur bilden soll. Auf eine Randeingrünung der nordwestexponierten Gewerbefläche GE 2.2 östlich der Ober-Eschbacher Straße (momentan von einem Gartenbaubetrieb mit hohem Grün- und Freiflächenanteil genutzt) wird verzichtet, da unmittelbar nördlich ein naturschutzrechtlich geschützter Streuobstbestand sowie weitere Grünflächen anschließen, die die wirksame Eingrünung an dieser Stelle sicherstellen.

Mit diesen festgesetzten Pflanzgebieten erfolgt eine außenwirksame, nahezu gebietsumlaufernde Eingrünung, die gemeinsam mit den gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen, der Dach- und Stellplatzbegrünung auch insgesamt eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Die heute bereits vorhandene Wegebeziehung entlang der Ober-Eschbacher Straße bleibt erhalten. Durch die entlang dieser Trasse, die zugleich Teilstück der Regionalparkrundroute Fachdienst Stadtplanung

ist, festgesetzten und anzulegenden Gehölzanzpflanzungen wird die Qualität der Wegebeziehungen positiv beeinflusst, da die Baum- und Strauchanzpflanzungen einen wirksamen Puffer zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken bilden.

Aufgrund der Ortsrandlage wird zum Schutz der Fauna (insbesondere Insekten) im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Außenbeleuchtungen aufgenommen, so dass nur Lampen mit einem UV-armen Lichtspektrum eingesetzt werden dürfen.

Zudem wird der Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine bestandsorientierte Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 10 m Rechnung getragen.

5.4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird festgesetzt, dass Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 15° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Durch die extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden.

Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Gewerbegebiet

Die Grundstücksbegrünung mit mindestens einem Baum je 200 m² Grundstücksfreifläche soll ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen sicherstellen. Es werden damit punktuell bzw. kleinräumig ökologische Funktionen auf den Grundstücken gewährleistet. Grundsätzlich wirken Einzelbäume positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) und tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Erscheinungsbildes bei. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Laubbäumen in entsprechend hohen Qualitäten stellt einen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz dar. Ein relativ großer Stammumfang von 16/18 cm soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst rasch eine positive Wirkung auf das Ortsbild ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann.

Grundstücksbegrünung im Mischgebiet

Die Grundstücksbegrünung mit mindestens einem Baum je 200 m² Grundstücksfreifläche sowie einem 10%-igen Anteil von mit Gehölzen bepflanzter Grundstücksfläche soll ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen und die Erbringung ökologischer Positivfunktionen sicherstellen. Gegenüber den Gewerbegrundstücken, für die Anpflanzflächen per zeichnerischer Festsetzung definiert wurden, kann die Gehölzfläche frei auf dem Grundstück platziert werden.

Maßnahmenfläche M

Die Maßnahmenfläche M bildet in einem großen Teilstück die bisher im Bebauungsplan Nr. 68 getroffene Festsetzung einer Gehölzfläche ab. Der Gehölzbestand ist zu überwiegenen Teilen bereits vor Ort vorhanden. Um die Flächenreduktion im Bereich Flurstück 105 zu mindern, soll der parallel zum Ostring gelegene Teil des Flurstücks 101/1 (beides Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4) ebenfalls als Gehölz entwickelt werden. Mit dem Mindestanteil von 75 % eröffnet sich die Möglichkeit, in diesem Bereich auch Säume oder gehölzfreie Abschnitte (z.B. im Zuge von notwendigen Pflegemaßnahmen im Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung) anzulegen. Aufgrund der Nähe zur Stromleitung ergibt sich die Notwendigkeit der Höhenbegrenzung für den Gehölzaufwuchs.

Diese Festsetzung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes, was bei Baugebieten im Übergangsbereich zur Landschaft (z.B. Ortsrandlage, Nähe zu einem Bach) von besonderer Bedeutung ist. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Bei der Verwendung konventioneller Beleuchtungskörper, die einen hohen Anteil an ultraviolettem Licht abstrahlen, werden die Insekten besonders angelockt. Sie umschwirren das Licht und werden von ihrem normalen Lebenslauf abgehalten (Nahrungsaufnahme, Paarung, Eiablage), dadurch verlieren sie ihre Energievorräte und werden in überdurchschnittlich großer Anzahl gefressen.

5.4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

Die Erhaltung v.a. von größeren Bäumen wirkt sich positiv auf die Grundstücksgestaltung sowie darüber hinaus auf das Stadtbild aus, welches bei Neuanpflanzungen erst nach mehreren Jahren erzielt werden kann. Die darüber hinaus verbundenen positiven Funktionen im Naturhaushalt wie v.a. positive Wirkung auf das Kleinklima, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen, die Bereitstellung von Lebensraum für Tiere etc. kommen zudem bei großen Bäumen in besonderem Maß zum Tragen. Gleichwohl ist der eine als zu erhaltend festgesetzter Baum bzgl. seiner zukünftigen Wirkung nur von untergeordneter Bedeutung.

Anpflanzung von Alleen/Baumreihen und Anpflanzung von Gehölzen

Die Anpflanzung von Alleen/Baumreihen und die Neuanlage von Pflanzflächen mit Gehölzen dient v.a. dazu

- eine ansprechende Gestaltung der Grundstücke, des angrenzenden öffentlichen Straßenraums (v.a. an Ober-Eschbacher Straße), des Übergangs in den Außenbereich (v.a. über den Südring nach Süden), des Städteingangsbereichs sowie eine Akzentuierung der Architektur sicherzustellen;
- den Verlust der durch das Bauvorhaben beseitigten Gehölzstrukturen zu kompensieren;
- die durch die Neuversiegelung bewirkte zusätzliche Aufheizung durch Erzeugung von Verdunstungskälte und Beschattung von versiegelten Flächen zu reduzieren.

Mit der Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen in entsprechend hohen, an den Wuchsgrößen orientierten Qualitäten mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm entlang der Straßen (Ober-Eschbacher Straße, Südring), kann sich zudem verhältnismäßig rasch ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln.

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze wird aus ökologischen Gründen die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten empfohlen. Diese sind an die hiesigen Lebensbedingungen und Klimaverhältnisse angepasst und daher widerstandsfähiger und bieten einer Vielzahl heimischer Tierarten (Vögel, Insekten, Kleintiere) Lebensraum und Nahrungsquelle.

Die im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Alleen/Baumreihen entlang der Ober-Eschbacher Straße bzw. am Südring angeordneten Flächen F1 können aus gestalterischen bzw. werbewirksamen Gründen unabhängig von den zeichnerisch festgesetzten Bäumen auch mit Ziergehölzen bzw. Bodendeckern bepflanzt werden. Die Grundstücke bleiben dann in weiten Teilen von der Straße aus einsehbar. Die straßenabgewandten Pflanzungen im Bereich F2 sind dagegen flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen.

Für Zufahrten und Zugänge können die Pflanzflächen auf max. 20 % unterbrochen werden. Für die Flächen im Bereich der Stromfreileitung ergibt sich ebenfalls eine erforderliche Einschränkung in Bezug auf die Wuchshöhe der Gehölze.

5.5 Immissionsschutz

Um eine möglichst optimale Nutzung der Gewerbeflächen zu erreichen werden das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 112 gemäß § 1 (4) BauNVO in GE1, GE2.1 und GE2.2 gegliedert. Die Emissionskontingente werden in Form differenzierter flächenbezogener Schalleistungspegel berechnet.

Hierbei werden für die Teilfläche GE1 westlich der Ober-Eschbacher Straße mit dem Autohaus die Emissionskontingente so berechnet, dass diese unter Berücksichtigung der geänderten Rechenmethodik zu identischen Immissionskontingenten führen, wie sie sich aus den ursprünglichen Festsetzungen des Entwurfs von 2006 ergeben. Die Fläche des Autohauses erfährt gegenüber den Auflagen in der Baugenehmigung, die auf dem B-Plan-Entwurf von 2006 basiert, keine Einschränkung.

Bei der Berechnung der Emissionskontingente für die Teilfläche GE2.1 wurden das Fallbeispiel „Errichtung einer Tankstelle“ entsprechend des Gutachtens zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich einer geplanten SB-Tankstation mit Waschanlagen insbesondere für die Nachtzeit so berücksichtigt, dass sie den geplanten Betrieb einer Tankstation abdecken.

Ebenfalls kann sicher ausgesagt werden, dass das erforderliche Emissionskontingent für den Erwerbsgartenbau im Bereich der Teilfläche GE2.2 durch die nachfolgenden Festsetzungen (siehe Tabelle 1)¹⁸ gewährleistet wird.

Tabelle 1: Emissionskontingente und daraus resultierende ausbreitungswirksame Schalleistungen für die Teilflächen GE1, GE2.1 und GE2.2

Teilfläche (siehe Anlage 3)	Flächen- größe in m ²	L _{EK} in dB(A)/m ² tags / nachts	L _{IK} in dB(A)/m ² tags / nachts am Immissionsauf- punkt			
			IP1	IP2	IP3	IP4
GE1	ca. 22.400	62 / 46	47,5 / 31,5	53,0 / 37,0	59,2 / 43,2	58,0 / 42,0
GE2.1	ca. 7.680	66 / 57	51,2 / 42,2	49,4 / 40,4	49,8 / 40,8	46,0 / 37,0
GE2.2	ca. 4.140	64 / 45	49,2 / 30,2	48,0 / 29,0	48,1 / 29,1	42,8 / 23,8
Summe der Teilflächen	ca. 34.220	--	54 / 43	55 / 42	60 / 45	58 / 43
Zusatzkon- tingente L _{EK,zus} tags / nachts*			6 / 2	5 / 3	0 / 0	7 / 7
Summe mit Zu- satz- kontingenten			60 / 45	60 / 45	60 / 45	65 / 50
Immissionsricht- wertanteil entspr. Richtwert	--		60 / 45	60 / 45	60 / 45	65 / 50

* Die Zusatzkontingente werden arithmetisch auf die Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen aufaddiert!

¹⁸ Es wird darauf hingewiesen, dass die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht mit den typisierenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach Kap. 7.3 der DIN 18005 Teil 1 verglichen werden können. Denn während bei der Ausbreitungsberechnung nach DIN 18005 Teil 1 (Ausbreitungsberechnung nach DIN –ISO 9613-2) die gesamten Dämpfungsfaktoren wie Bodendämpfung, Luftdämpfung und die meteorologische Korrektur Cmet berücksichtigt werden, geht bei der Berechnung nach DIN 45691 nur das Abstandsmaß über eine vollkugelförmigen Schallausbreitung mit ein, weshalb die Emissionskontingente nach dieser Berechnungsmethodik tendenziell niedriger ausfallen. Da bei der Berechnung der Immissionskontingente LIK jeweils die gleiche Berechnungsmethodik wie bei der Berechnung der Emissionskontingente LEK angewandt wird, wirkt sich dies jedoch nicht auf die Höhe der zulässigen Immissionsanteile aus.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die sich an der Ober-Eschbacher Straße befindende Transformatorstation auf dem Flurstück 127/2 wurde entsprechend des zukünftigen Bedarfs des Plangebiets erweitert und verlegt. Der neue Standort etwas weiter südlich der Ober-Eschbacher Straße auf dem Flurstück 123/11 ist entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsträgers (SÜWAG) vom 05.01.2007 im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. **Die Lage der Fläche für Versorgungsanlagen ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Vergleich zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 entsprechend der tatsächlichen Situation geändert worden.**

6 Festsetzungen nach Landesrecht

(Diese Festsetzungen unterliegen nicht dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

6.1 Festsetzungen nach HBO

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

Grundsätzlich gilt, dass Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten wesentliche Gestaltungselemente der Dachlandschaft sind und dessen Wahrnehmung entscheidend beeinflussen. Gestalterische Vorgaben sichern somit eine durchgängige Gestaltung der Dachlandschaft im Hinblick auf ihre visuelle Wirkung.

6.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das bereits bebaute Gewerbegebiet GE1 sind die Festsetzung aus der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 übernommen worden. Sämtliche Dachflächen sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu maximal 15° Neigung auszuführen.

Für die Gewerbegebiete GE2.1 und GE2.2 wird auf den Zwang zum Flachdach verzichtet, da dies gestalterisch nicht der gewünschten Bebauungsstruktur mittelständischer, insbesondere handwerklich orientierter Gewerbebetriebe entspricht.

6.1.2 Dachaufbauten

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten sind neben gestalterischen Gesichtspunkten möglicherweise bestehende betriebstechnische Anforderungen sowie das Bestreben der künftigen Bauherren, einen Beitrag zur regenerativen Energieerzeugung zu leisten, zu berücksichtigen.

Unter Abwägung der Belange eines einheitlichen Stadtbildes, insbesondere entlang der Ortseingangslage, und der sonstigen Aspekte sind entsprechend der Festsetzung aus der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc.) im Gewerbegebiet GE1, GE2.1 und GE2.2 nur bis zu einer Höhe von 1,50 m in Bezug auf die OK Rohkonstruktion der letzten Geschossdecke zulässig. Sie müssen mindestens 3,0 m hinter die Fassadenebene des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Abluft- bzw. Abgasrohre sind von dieser Regelfachdienst Stadtplanung

lung ausgenommen. Im Rahmen der festgesetzten Abmessungen ist die Möglichkeit für die Errichtung von Solaranlagen gegeben.

6.1.3 Werbeanlagen

Vergleichbar zu den Dachaufbauten prägen auch Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung das Ortsbildes entscheidend mit. Bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen gilt es allerdings auch, das berechnete Interesse der Anlieger auf eine angemessene Außendarstellung zu würdigen. Somit sind unter Abwägung der Belange eines einheitlichen Stadtbildes, insbesondere entlang der Ortseingangslage, und der sonstigen Aspekte Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dächern unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen und Skybeamer, Werbeanlagen an sich verändernden oder sich bewegenden Konstruktionen sowie Fahnenmasten.

Ausnahmsweise zulässig sind freistehende Werbeanlagen und Anlagen für Preisanzeigen (Preismasten) an Tankstellen bis zu einer maximalen Höhe von 8 m. Die Höhenbegrenzung der Werbeanlagen liegt damit deutlich unterhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m innerhalb des Plangebiets und orientiert sich an den schon im Bestand existierenden Werbeanlagen, z.B. des Autohauses.

6.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG (Hessisches Wassergesetz)

Die Vorgabe zur Rückhaltung in Zisternen und Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem anfallendes Regenwasser im Rahmen der Bewässerung der Grünanlagen oder Brauchwassernutzung zumindest in Teilen im Plangebiet verbleibt bzw. versickert. Dadurch kann zum einen der Trinkwasserverbrauch deutlich gemindert und zum anderen der Oberflächenabfluss verzögert werden.

Der östliche Teilbereich ist von Ober-Eschbach kommend bis auf Höhe des Gartenbaubetriebes an den Mischwasserkanal angeschlossen. Der Kanal ist so ausgelegt, dass auch die geplanten Gewerbeflächen südlich des Gartenbaubetriebes bis zum Ostring noch angeschlossen werden können. Allerdings ergibt sich für die neu erschlossenen Gewerbeflächen die Notwendigkeit, einer Verschärfung der Abflusssituation im Vorfluter entgegenzuwirken. Daher ist auch hier von einer notwendigen Rückhaltung von Regenwasser bzw. einer zeitverzögerten Abgabe an den Kanal auszugehen. Details sind Vorhabensspezifisch mit der zuständigen Fachbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

7 **Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne §§ 45 BauGB werden nicht erforderlich. In Einzelfällen, in welchen Grundstückspartellen nicht direkt an die Erschließung (Ober-Eschbacher Straße) grenzen, werden zur Sicherung der Erschließung Geh-/Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der betroffenen Partellen festgesetzt (vgl. Kap. 3.3 und Kap.5.3). Ggf. notwendig werdende Verfahren zur Grenzregelung werden auf Grundlage von Teilungsmessungen vorgenommen.

8 Städtebauliche Kennwerte

8.1 Flächenbilanz

Nutzung	Größe
Gewerbegebiet	ca. 3,45 ha
Mischgebiet	ca. 0,21 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,33 ha
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 0,0006 ha
Summe	ca. 3,99 ha

8.2 Kosten der Planung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe getragen.

Des Weiteren entstehen mit der Planung Kosten für die Stadt Bad Homburg in Bezug auf:

- Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen
- Erdgas und Trinkwasser: Anschluss des östlichen Teilbereichs
- Abwasser- und Regenwasser: Verlängerung des Abwasserkanals bis zum Ostring
- Straßenverkehrsregelungen

B HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BEHÖRDEN

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

C UMWELTBERICHT

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



Götte GmbH
Landschaftsarchitekten

■ Schaper ■ Kappes ■ Habermann

Bearbeitung:
Stefan Kappes, Landschaftsarchitekt

Jürgen Montag, Dipl.-Biologe
Nina Weber, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Hunsrückstr. 56
D-65929 Frankfurt am Main
Telefon: 0049 - (0)69 - 37 56 196 - 0
Telefax: 0049 - (0)69 - 37 56 196 - 29
eMail: info@goette-landschaftsarchitekten.de

C Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	31
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	33
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	33
1.2.1	Gesetzliche Grundlagen	34
1.2.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	34
1.2.3	Fachplanungen / Bauleitplanungen.....	36
1.2.4	Schutzgebiete und -objekte bzw. sonstige Vorgaben.....	38
1.3	Beschreibung der Prüfmethode	39
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Ist-Zustand).....	39
2.1.1	Schutzgut Boden	40
2.1.2	Schutzgut Wasser	41
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft.....	43
2.1.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope.....	44
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	50
2.1.6	Schutzgut Mensch	51
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	52
2.1.8	Sonstige Umweltbelange	53
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	54
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	54
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	55
2.3.1	Prognose zum Schutzgut Boden.....	55
2.3.2	Prognose zum Schutzgut Wasser.....	56
2.3.3	Prognose zum Schutzgut Klima und Luft	57
2.3.4	Prognose zum Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	58
2.3.5	Prognose zum Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt.....	59
2.3.6	Auswirkungen auf den Menschen	60
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
2.3.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	62
2.3.9	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	62
2.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	63
2.5	Sonstige Umweltbelange	64
2.5.1	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	64
2.5.2	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und sachgerechter Umgang mit Abwässern	64
2.5.3	Darstellungen des Landschaftsplans	65
3	Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung.....	65
3.1	Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand.....	65
3.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	66
3.3	Bewältigung des verbleibenden Restdefizits	68
4	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	71
5	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	71
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	72

Anlage zum Umweltbericht: Bestandsplan

Einleitung

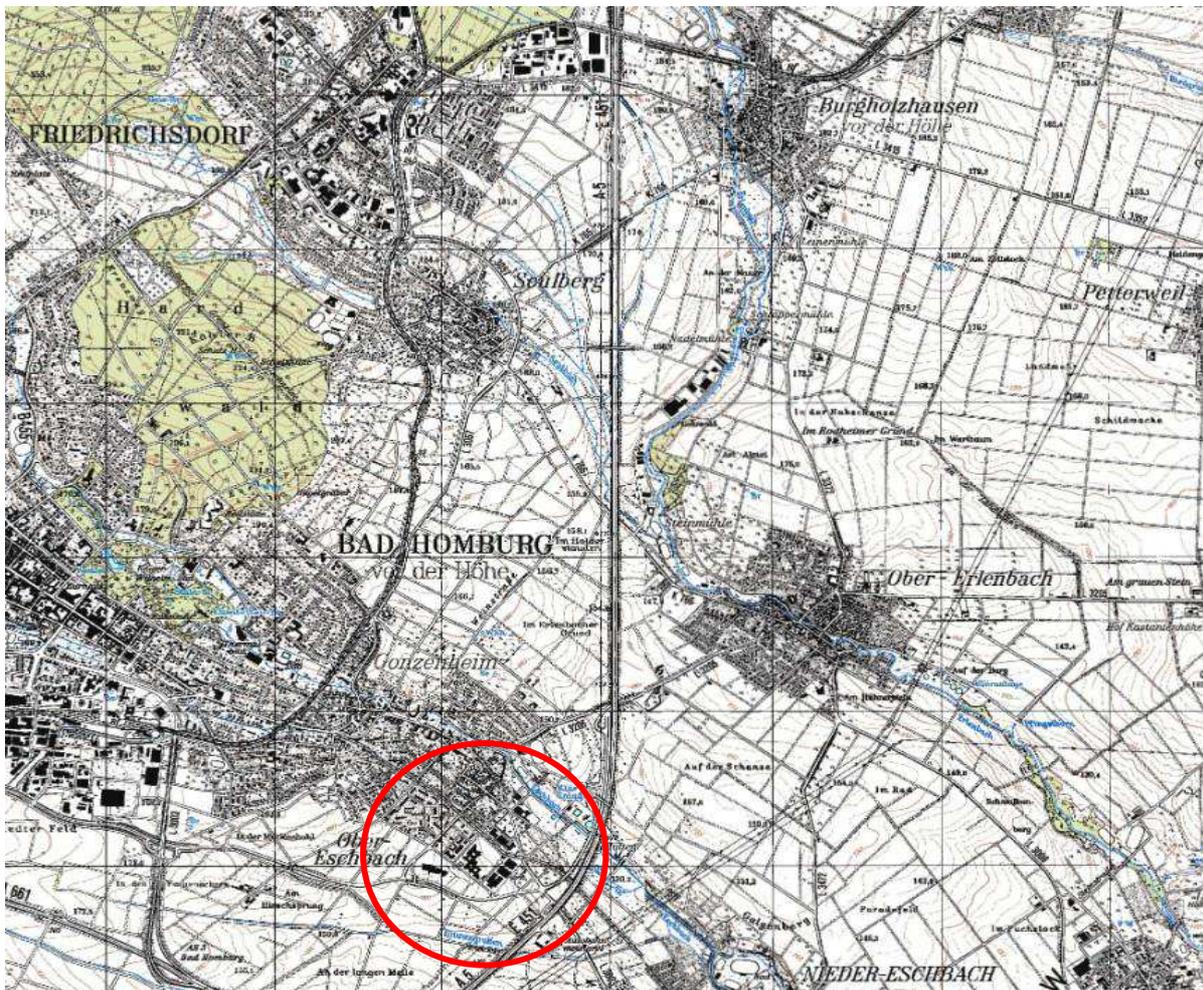
Die Stadt Bad Homburg beabsichtigt im Südosten der Ortslage die Ausweitung des bestehenden Gewerbegebiets Atzelnest zwischen Ober-Eschbacher Straße / Gartenstraße und Hewlett-Packard Straße bis an den Südring bzw. Ostring und die nördlich verlaufende Bahnlinie. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren wurde bereits vor 2002 förmlich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2001). Da die Planung aber nicht bis Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf Grundlage der bisherigen Verfahrensschritte und der dabei erreichten Planreife, konnte im westlichen Teilbereich zwischenzeitlich ein großflächiges Autohaus genehmigt und errichtet werden. Im Osten wurde der Geltungsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung zurückgenommen, so dass der Bebauungsplan hier nunmehr nur noch den Bereich zwischen Ostring und einem bereits gewerblich genutzten Grundstück umfasst und für die Entwicklung von Gewerbeflächen vorsieht.

Das Bauleitplanverfahren soll nach einer erneuten Offenlage zum Abschluss gebracht und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Abbildung 1: Übersichtskarte



Abgrenzung und Charakteristik des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,99 ha und liegt südöstlich der Ortslage von Bad Homburg-Ober-Eschbach. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die an die Ober-Eschbacher Straße anschließenden Grundstücke,
- im Osten durch den der U-Bahnlinie Frankfurt-Gonzenheim vorgelagerten Wirtschaftsweg
- im Süden und Südosten durch den Südring bzw. Ostring sowie
- im Westen durch die vorhandene Gewerbebebauung an der Norsk-Data-Straße.

Das Plangebiet präsentiert sich heute als in erheblichen Teilen bereits baulich bzw. gewerblich genutzter Bereich (Autohaus, zwei Gartenbaubetriebe, zwei Wohnhäuser). Der östliche Teilbereich ist von verschiedenen Grünstrukturen durchsetzt (Gärten, Wiesenbrache und fortgeschrittene Sukzessionsflächen).

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen insgesamt ca. 3,45 ha Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wovon allerdings 2,67 ha bereits einer entsprechenden Nutzung unterliegen. Dies gilt v.a. für den gesamten westlich der Ober-Eschbacher Straße gelegenen Teil. Die in den noch nicht baulich genutzten Bereichen vorhandenen Nutzungen wie v.a. wohnungsferne Gärten, Wiesen- und Brachflächen werden hierfür aufgegeben. Die beiden beiderseits der Ober-Eschbacher Straße vorhandenen Gartenbaubetriebe können sich in die gewerbliche Nutzung einfügen. Die Wohnbebauung im Norden bleibt bestehen, dieser Bereich soll als Mischgebiet ausgewiesen werden (ca. 0,21 ha).

Im Einzelnen sind folgende Planungsinhalte vorgesehen:

- westlicher Teilbereich: ca. 22.600 m² Gewerbeflächen (Autohaus sowie Gärtnerei; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; Zahl der Vollgeschosse = II) – GE 1
- westlicher Teilbereich: ca. 2.140 m² Mischgebietsflächen (Wohn- und Betriebsflächen Gärtnerei; GRZ = 0,5; GFZ = 1,0; Gebäudehöhe max. 10 m)
- östlicher Teilbereich: ca. 11.900 m² Gewerbeflächen (GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; Gebäudehöhe max. 10 m) – GE 2
- Straßenverkehrsfläche (Ober-Eschbacher Straße): ca. 3.250 m²
- Maßnahmenfläche am Ostring: ca. 820 m²
- Flächen für Versorgungsanlagen (Standort zur Errichtung einer Transformatorenstation (Kompaktstation) für die Stromversorgung des Gebietes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 68 teilweise überplant.

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

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bebauungsplan von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. 3154) und das
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 24, Teil I - 28. Dezember 2010).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Hessische Bauordnung (HBO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG): vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Aufgrund der geltenden Rechtsgrundlagen bzw. der vorliegenden übergeordneten Planungen können im Wesentlichen folgende Umweltschutzziele abgeleitet werden.

Table 1: Übergeordnete Umweltschutzziele

Gesetzliche Grundlage	Umweltschutzziele
Schutzgutübergreifende gesetzliche Grundlage	
§1 Abs.1 BNatSchG	Schutz und dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft, insbesondere: - der biologischen Vielfalt, - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschl. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert, - der großflächigen, weitgehend unzerschnittenen Landschaftsräume - der Freiräume im besiedelten und unbesiedelten Bereich
§13ff BNatSchG i.V. mit §1a BauGB	Vermeiden bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
Tiere und Pflanzen	
§39 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen
§44 BNatSchG	Besonderer Artenschutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
Boden	
§1 BBodSchG / HAltBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden; Vermeiden von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasser / Grundwasser	

Gesetzliche Grundlage	Umweltschutzziele
§5 WHG	Vermeiden von nachhaltigen Veränderungen der Gewässereigenschaften, Sichern der sparsamen Verwendung des Wassers mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeiden einer Beschleunigung und Vergrößerung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen
§54ff HWG/§37 Abs.4 HWG	Verwerten und Versickerung von Niederschlagswasser
§51 WHG/§33 HWG	Festsetzung von Wasserschutzgebieten
§53 WHG/35 HWG	Festsetzung von Heilquellenschutzgebieten
Luft / Klima	
VDI 3787, Blatt 5	Umweltmeteorologie - lokale Kaltluft
Landschaftsbild und Erholung	
§1 BNatSchG	Dauerhaftes Sichern, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Biologische Vielfalt	
Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD - Convention on Biological Diversity), UN Konferenz 1992 in Rio de Janeiro; §1 Abs.2 BNatSchG	Biodiversität - Vielfalt der Arten auf der Erde, Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt von Ökosystemen; dauerhaftes Sichern der biologischen Vielfalt
Natura 2000-Schutzgebiete	
§1 Abs.6 Nr.7 BauGB	Berücksichtigen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	
Geräusche/Lärm	
§1 Abs.6 Nr.1 BauGB	Berücksichtigen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§1 Abs.6 Nr.7c BauGB	Berücksichtigen umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
§50 BImSchG	Vermeiden schädlicher Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
16. BImSchV	Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung
DIN 18005	Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung
TA Lärm	Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen
Lufthygiene	
§1 Abs.6 Nr.7h BauGB	Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
Weitere Umweltbelange	
§1 Abs.6 Nr.7d BauGB	Berücksichtigen umweltbezogener Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter
§1 Abs.6 Nr.7e BauGB	Vermeiden von Emissionen; sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
§1 Abs.6 Nr.7f BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§1 EEG	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung
§1 Abs.6 Nr.7g BauGB	Berücksichtigen der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
§1 Abs.6 Nr.7i BauGB	Berücksichtigen von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter
§1a Abs.2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbesondere Vorrang der Innenentwicklung, Schonung landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwe-

Gesetzliche Grundlage	Umweltschutzziele
	ckegene genutzter Flächen
§1a Abs.3 BauGB	Ausgleich zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft
§1a Abs.5 BauGB	Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes (Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen)

1.2.3 Fachplanungen / Bauleitplanungen

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP):

Die westlichen Flächen des Plangebietes werden im RegFNP¹⁹ größtenteils als Fläche für „Gewerbe Bestand“, die östlichen Flächen sowie die südwestliche Geltungsbereichsspitze als Flächen für „Gewerbe Planung“ dargestellt. Nordwestlich grenzt eine bestehende, „sonstige Produktenleitung, i. d. R. Gas“ an. Das Plangebiet wird im Bereich Ober-Eschbacher Straße von einem Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor gequert (siehe dazu Bild 2 in Kap. 2.1 der Bebauungsplan-Begründung).

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan²⁰ zeigt folgende Darstellungen bzw. Entwicklungsziele für das Plangebiet:

- westlich der Ober-Eschbacher Straße großflächig Siedlungsflächen (Bestand / Planung), in der Nordspitze Kennzeichnung einer Teilfläche Schutz bzw. Erhaltung der Durchgrünung
- im Südwesten nördlich des Südrings (L3003) Gebüsch/Feldgehölz bzw. Streuobst als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- nordöstlich der Ober-Eschbacher Straße bzw. nördlich des Ostring bestandsorientiert Verkehrsgrün, Streuobst, Gärten und Flächen für die Landbewirtschaftung
- im Südosten entlang der L3205 (Ostring): Verkehrsgrün



Abbildung 2: Landschaftsplan 2000 (PVFRM)

Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich der Stadtteile Gonzenheim/Ober-Eschbach“:

Im Geltungsbereich des seit Januar 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans sind festgesetzt:

- großflächig Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18a

¹⁹ Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Regionaler Flächennutzungsplan Reg-FNP – rechtskräftig mit Veröffentlichung am 17. Oktober 2011

²⁰Umlandverband Frankfurt – UVF, Stand 2001
 Fachdienst Stadtplanung

- im Süden randlich entlang des Südrings - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern)
- entlang der Ober-Eschbacher Straße, des westlich verlaufenden parallelen Feldwegs sowie entlang der Plangebietsgrenze im Norden - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (insgesamt 29 Stk.)
- Bereich Feldscheunen/Gebäude Kennzeichnung als Erwerbsgärtnerei
(siehe dazu Bild 3 in Kap. 2.2 der Bebauungsplan-Begründung)

Bebauungsplan Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach/ Gonzenheim“:

Der Bebauungsplan ist seit Oktober 1990 rechtskräftig, in ihm werden festgesetzt:

- großflächig Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18a
- im Südwesten randlich entlang des Südrings - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Streuobstwiese)
- im Südosten randlich entlang des Südrings bzw. Ostrings - Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün/Gehölzfläche)
- im Kreuzungsbereich Ober-Eschbacher Straße / Ostring – Anpflanzung eines Laubbaumes

(siehe dazu Bild 4 in Kap. 2.2 der Bebauungsplan-Begründung)

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 53 und 68 auf den Flurstücken Nr. 102/2, 101 tlw. 100/3 tlw., 123/7, 123/8 und Teile von Nr. 123/9 (Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4) am Südrand des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Streuobstwiese), Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sowie Öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün/Gehölzfläche) wurden bisher nur teilweise realisiert. It. Schreiben der UNB²¹ werden im Zuge des B-Planverfahrens Nr. 112 teilweise auch Flächen in Anspruch genommen, die aufgrund bestehender B-Pläne bereits für naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffen an anderer Stelle fungieren. Diesbezüglich festgesetzte Maßnahmen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unabhängig davon, in wieweit sie tatsächlich realisiert sind, als Vor-ingriffszustand zu werten und in die Bilanzierung einzustellen. Diese Flächenausweisungen sind nicht der Abwägung zugänglich und unterliegen der Pflicht zur Vollkompensation.

Lärminderungsplanung:

Die Stadt Bad Homburg verfügt über einen Schallimmissionsplan, der im Jahr 2007 erstellt wurde. Dieser ist für die vorliegende Bauleitplanung aber insoweit ohne Relevanz, da zum Bebauungsplan ein eigenständiges projektspezifisches Lärmgutachten erstellt wird²².

Luftreinhalteplan:

Der Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main²³ enthält keine für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 spezifischen Angaben.

Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost:

²¹ Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung vom 30.10.2002

²² TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. L 7641 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ der Stadt Bad Homburg v. d. H. im Stadtteil Ober-Eschbach - Berechnung von Emissionskontingenten für die Gewerbebetriebsflächen im Geltungsbereich nach der DIN Norm 45691, 19. Mai 2014)

²³ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2005): Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main; Wiesbaden.

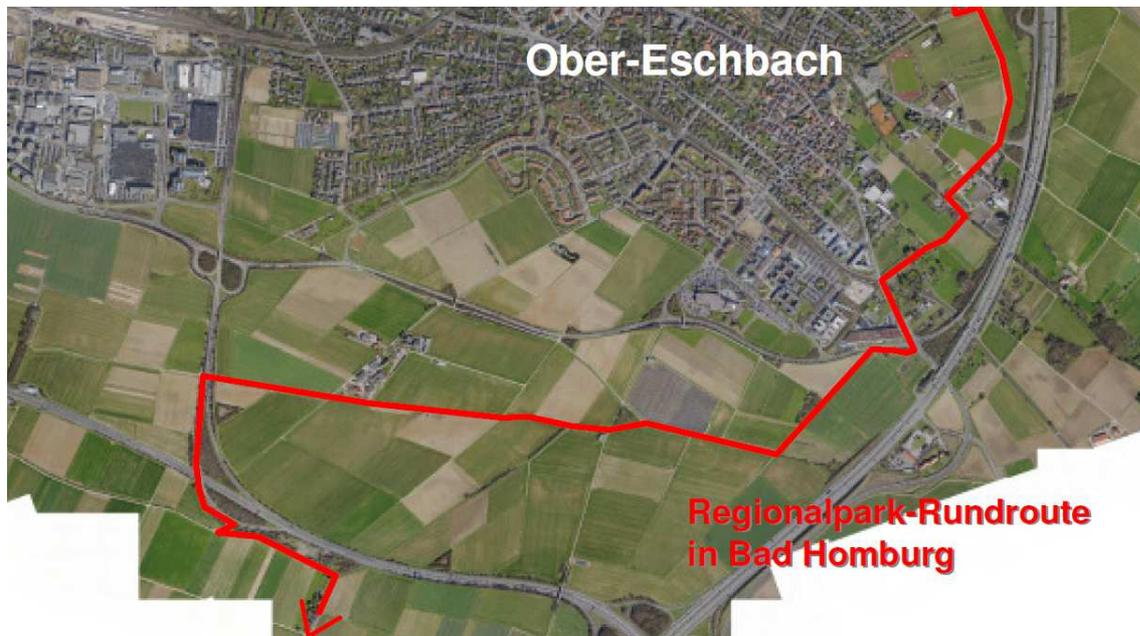
Für das Gebiet zwischen Ortslage Ober-Eschbach und BAB 5 wurde 2002 die Rahmenplanung Ober-Eschbach Ost erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg beschlossen (Beschluss vom 16.5.2002). Als Entwicklungsziel für die Flächen, die u. a. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 umfassen, wurde seinerzeit die Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung mit Auflagen zum Schutz der Trinkwasserschutzzone II (z.B. keine Bebauung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) formuliert. Alternativ wurde darin vorgeschlagen, großflächig Streuobstwiesen anzulegen.

Die Umsetzung dieser Ziele ist aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch und widerspricht der Absicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 Gewerbe- und Mischgebietsflächen auszuweisen.

Regionalpark RheinMain:

Der Geltungsbereich wird von der den Südosten von Bad Homburg umspannenden Regionalpark-Rundroute gequert, die auf 190 km Länge durch das gesamte Rhein-Main-Gebiet führt. Die Route verläuft entlang der Ober-Eschbacher Straße und biegt im Norden auf den Weg Am Sauereck Richtung Eschbach nach Nordosten ab. Im Süden quert die Route den Süd- bzw. Ostring und verläuft parallel der Umgehungsstraße auf einer neuen Wegeverbindung nach Westen, um dann nach Südwesten in die offene Feldflur abzuknicken.

Abbildung 3: Verlauf der Regionalpark-Rundroute im Stadtgebiet Bad Homburg (Ausschnitt)



1.2.4 Schutzgebiete und -objekte bzw. sonstige Vorgaben

FFH-Gebiete und europäische Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“²⁴ benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen nordwestlich von Bad Homburg (Gebietsnummer 5717-301 Kirdorfer Feld bei Bad Homburg) bzw. östlich der BAB 5 (Gebietsnummer 5717-305 Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach).

Sonstige Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet unterliegt keinerlei naturschutzrechtlichen Flächenschutzkategorien.

²⁴ Zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft
Fachdienst Stadtplanung

Der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende, im Bereich Flurstück 108 (Flur 4, Gemarkung Ober-Eschbach) gelegene Streuobstbestand ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAG-BNatSchG geschützt. Der im Landschaftsplan UVF eingetragene Schutzstatus wurde durch ein Schreiben der UNB²⁵ bestätigt.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt zum größten Teil innerhalb der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg²⁶. Die weitere Schutzzone (III A) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten. Verboten sind u.a. das unter- oder oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten, das Errichten von gewerblichen Anlagen ohne Kanalisation oder das Anlegen von Sickergruben. Die Schutzverordnung und entsprechende Richtlinien sind zu berücksichtigen.

Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt auch in Zone II (qualitativ) des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks²⁷. In Zone II sind Aufgrabungen und Bohrungen über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.

1.3 Beschreibung der Prüfmethode

Die räumliche Abgrenzung des für die Umweltprüfung relevanten Untersuchungsbereichs entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bzgl. der Schutzgüter Klima, Stadtgestalt/Erholungseignung sowie Mensch, Kultur und Sachgüter wurde darüber hinaus das jeweils relevante Umfeld mit in die Betrachtung einbezogen. Die Inhalte der Umweltprüfung orientieren sich an der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Beschreibung der Umwelt wie auch der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-deskriptiv. Im zweiten Schritt erfolgt hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung unter Anwendung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert am 21.11.2012.

2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Aktuelle Flächennutzung

Die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs wurde 2006 umfassend erfasst und im Sommer 2011 sowie im Mai 2014 überprüft. Die Ergebnisse sind zeichnerisch dokumentiert und dem beigefügten Bestandsplan zu entnehmen.

Im Jahr 2006 wurden drei größere Flurstücke im Plangebiet intensiv ackerbaulich genutzt. Daneben war auch die gärtnerische Nutzung unterschiedlicher Struktur und Nutzungsintensität, z.B. als Obst- oder Freizeitgärten verbreitet. Beiderseits der Ober-Eschbacher Straße waren zahlreiche, z.T. auch ältere Obstbäume vorhanden.

Mit dem nach 2007 erfolgten Neubau eines großflächigen Autohauses im westlichen Teilbereich direkt am Südring waren entsprechend deutliche Veränderungen der Nutzungsstruktur verbunden. Infolgedessen unterliegt der gesamte Westteil nunmehr einer baulichen Nutzung. Im Norden westlich der Ober-Eschbacher Straße befinden sich zwei Wohngebäude mit umgebenden Grün- und Freiflächen. Beiderseits der Straße existieren Flächen für den Er-

²⁵ Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung vom 30.10.2002

²⁶ Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v.d.H. vom 09.05.1979 - Staatsanzeiger für das Land Hessen 23/1979, S. 1199

²⁷ Schutzverordnung vom 07.02.1929, Hess. Reg. Blatt v. 07.02.1929, S. 17

werbsgartenbau (Gärtnerei, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) mit Hofflächen und Nebengebäuden (Gewächshäuser).

Die Nutzungsstruktur im Ostteil hat sich in den letzten Jahren nur wenig verändert. Lediglich der Ackerbau wurde zwischenzeitlich eingestellt, aktuell ist hier eine artenarme Wiese vorzufinden. Außerdem haben sich die v.a. gehölzgeprägten Brachen etwas ausgedehnt.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 110 kV Freileitung von Oberursel-Bommersheim nach Friedrichsdorf, die einen jeweils 18 m breiten Schutzstreifen besitzt.

Tabelle 2: Flächenbilanz (aktuelle Flächennutzung 2014)

Nutzungs- / Biotoptyp	Flächen [qm]	Anteil [%]
gärtnerische Anlage (Hausgarten, Grünfläche, Straßenbegleitgrün)	4.906	12%
Entwässerungsmulde	206	< 1%
Grünland, artenarm	3.150	8%
Gartenbrache	2.525	6%
Feldweg	217	< 1%
Hecken- / Gehölzfläche	3.459	9%
versiegelte Hofflächen/Wege	9.115	23%
Erwerbsgartenbau	4.256	11%
überbaute Fläche	8.866	22%
Straße und asphaltierte Wege	3.201	8%
Summe	39.901	100%

2.1.1 Schutzgut Boden

Relief und Geomorphologie

Das Gelände besitzt im Südwesten eine Höhe von ca. 150 m ü. NN und fällt um etwa 10 m gleichmäßig in Richtung Nordosten zum in ca. 250 m Entfernung, nordöstlich des Planungsgebietes gelegenen Eschbach hin ab.

Veränderungen des natürlichen Reliefs fanden im Bereich unmittelbar nördlich des Ostrings statt, wo die Straße im äußersten Osten des Geltungsbereichs in Dammlage die Bahngleise überquert. Am Mast der 110 kV-Freileitung, unmittelbar neben dem Brückenbauwerk, wird die Böschung durch massive Betonstützwände abgefangen.

Auch die Ober-Eschbacher Straße befindet sich, vom Ostring kommend, gegenüber dem östlichen Geltungsbereich zunächst in einer leichten Dammlage, die zur Ortslage hin ausläuft.

Geologie und Boden

Bei dem geologischen Ausgangssubstrat handelt es sich großflächig um quartäre Deckschichten aus Löß, die oberflächlich entkalkt und verlehmt sind. Hauptbodentyp ist die Parabraunerde auf Löß. Im Nordosten sind kleinräumig Pararendzina bzw. stark erodierte Parabraunerden, Pararendzina-Braunerden sowie im Bereich der Bebauung und Gärten sog. anthropogene Stadtböden z.B. Auftragsböden anzutreffen²⁸. Regional seltene Böden oder Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Geltungsbereich nicht vorhanden²⁹.

Gemäß Standortkarte von Hessen (1977) handelt es sich um sog. A1-Standorte mit sehr hohem Ertragspotenzial, die vorrangig für Ackernutzung geeignet sind – die Grundwertzahl/Ackerzahl wird für landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Plangebiet mit 73 angege-

²⁸ Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, 2003: Kommunales Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg

²⁹ Umweltvorsorge-Atlas, Umlandverband Frankfurt – UVF, 1993
Fachdienst Stadtplanung

ben). Gemäß Landwirtschaftlichem Fachplan Südhessen³⁰ weisen die Böden zudem im südlichen Plangebiet hohe Feldflurfunktionen auf (Stufe 1a).

Aufgrund der bereits vorhandenen versiegelten bzw. bebauten Flächen (v.a. Gebäude im Westteil und Ober-Eschbacher Straße; Versiegelungsgrad insgesamt ca. 46 %), gegebener Schadstoffbelastungen (v.a. in Randbereichen Stoffeinträge durch die umliegenden und stark befahrenen Straßen) sowie intensiver Flächennutzung (v.a. im Bereich der Produktionsflächen des Gartenbaubetriebs) sind in weiten Teilen des Geltungsbereichs Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen gegeben.

Die im Ostteil noch vorhandenen unversiegelten Böden der ehemaligen Ackerfläche und Wiesen sowie Gehölzbestände sind noch weitgehend unverändert und fungieren als Standorte und Lebensräume für Flora und Fauna. Lediglich bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung mit hohen stofflichen Einträgen, die hauptsächlich aus der Zufuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bestehen, können sich Schädigungen der Bodenorganismen ergeben.

Tabelle 3: Bewertung Schutzgut Boden

Kriterium	Bewertung
Lebensraumfunktion	-
- Natürlichkeitsgrad	- / o)*
- Seltenheit	-
- Besondere Standortfaktoren	-
- Archivfunktion	-
Speicher- und Reglerfunktion	+
- Filterleistung	+
- Pufferleistung	+
Natürliche Ertragsfunktion	++

Beeinträchtigungsfreiheit	- / +)*
- Anteil unversiegelter Fläche	- / +)*
- Anteil unverdichteter Böden	- / +)*
- Unempfindlichkeit gegenüber Erosion	+
- Freiheit von Schadstoffen und Altlasten	o
- Standortbezug der Bodennutzung	o

++ sehr hoch + hoch o mittel - gering - - sehr gering
)* differenzierte Teilbereichsbewertung für Westteil / Ostteil des Geltungsbereichs

Insgesamt ist nur noch für die östlich der Ober-Eschbacher Straße gelegenen Bereiche von einer mittleren bis hohen Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt auszugehen, was insbesondere auf den geringen Versiegelungsgrad und das hohe Ertragspotenzial zurückzuführen ist.

Hinweise auf Altlasten, Altstandorte und Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes oder in seiner direkten Umgebung sind nicht bekannt.³¹ Eine bergbauliche Nutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Fließgewässer

³⁰ Grontmij GmbH, 2011: Fortschreibung des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen (LFS)

³¹ Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG): Altlasten sowie Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG): Bodenviewer Hessen 2009
 Fachdienst Stadtplanung

Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet gehört großflächig zum natürlichen Einzugsbereich des nordöstlich verlaufenden Eschbachs, der den Oberflächenabfluss der Nidda zuführt.³² Der Geltungsbereich liegt deutlich außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Eschbachs. Gemäß den Lageplänen der Verordnung vom 11.04.2002 besteht zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Überschwemmungsgebiet des Eschbachs ein Abstand von mind. 70 m.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet liegt großflächig bei über 2 m³³. Die Grundwasserneubildungsrate ist vor allem durch die überwiegend schlechten Versickerungsleistungen der Lößböden gering (0,5 – 3 l/s x km²; GfK 2002). Auch die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund der langen Filterstrecke und guter Filtereigenschaften gering.

Wasserkreislauf

Der natürliche Wasserkreislauf innerhalb des Geltungsbereichs ist nur noch im Ostteil in weiten Teilen ungestört (Versiegelungsgrad dort ca. 14 %). Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser inkl. Grundwasserneubildung können hier noch weitgehend im Rahmen der natürlichen Regelmechanismen ablaufen. Dabei können Belastungen des versickernden Wassers aufgrund intensiver Bewirtschaftung der Produktionsflächen (Gartenbau und ehemalige Ackerfläche) mit Pflanzenschutz- und Düngemittelintrag möglich sein. Auch von Verkehrsflächen (Straßen und Bahnlinie) abfließendes Wasser kann zu Belastungen führen.

Im Westteil ist aufgrund der großflächigen Überbauung/Versiegelung (Versiegelungsgrad ca. 69 %) und dem damit verbundenen Abfluss des Regenwassers in die Mischwasserkanalisation der natürliche Wasserkreislauf deutlich gestört. Der Ablauf wird durch Rigolen und ein offenes Rückhaltebecken an der Ober-Eschbacher Straße gedrosselt, um den Mischwasserkanal nicht zu überlasten. Lediglich durch die großflächige extensive Dachbegrünung wird ein gewisser Anteil des Oberflächenwassers im Dachaufbau zurückgehalten und kann von den dort wachsenden Pflanzen genutzt bzw. über die Oberfläche verdunstet werden.

Table 4: Bewertung Schutzgut Wasser

Kriterium	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Bedeutung des Grundwasservorkommens			X		
Bedeutung für die Grundwasserneubildung				X	
Unempfindlichkeit gegen Verschmutzungen		X			
Freiheit von Vorbelastungen			X		
Betroffenheit von Schutzzonen/Nutzungsrechten			X		
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen				X	

Zusammengefasst ist von einer deutlich eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate und aufgrund der gegebenen Vorbelastungen und des relativ kleinen Geltungsbereichs von einer untergeordneten Bedeutung des Plangebiets bezüglich des Grundwassers auszugehen. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für den Wasserkreislauf ist aufgrund seines in größeren Teilen gestörten Ablaufs als eher gering zu beurteilen.

³² Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) (2006): Bodenvierer Hessen 2009, WRRL-Viewer, Gewässerübersicht; Wiesbaden.

³³ HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GMBH, 2005a und b
 Fachdienst Stadtplanung

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Großklimatisch betrachtet liegt das gesamte Rhein-Main-Gebiet im Übergangsbereich vom subatlantischen zum schwach subkontinentalen Klima und ist damit als wintermild, sommerwarm und mäßig humid zu bezeichnen.

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

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

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

Das Plangebiet ist in der Klimafunktionskarte des Umlandverbandes Frankfurt als klimaökologischer Ausgleichsraum von geringer Bedeutung ausgewiesen, wobei v.a. den im Süden vorhandenen Freiflächen eine mäßige Kaltluftproduktionswirkung zugeordnet wurde³⁴. Bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung dieses Teilbereichs ist in diesem Zusammenhang von einer deutlichen Funktionsminderung auszugehen, die aufgrund der südöstlich in Dammlage verlaufenden Autobahn (Hinderniswirkung) sowie der L3003 / L3205 zusätzlich verstärkt wird.

Die Bedeutung des Planungsgebiets für das Klima ist insgesamt gering.

Luft/Lufthygiene

Als übergeordnete Dokumentation der Belastungssituation inkl. Ursachenanalyse und Maßnahmenplan hinsichtlich der Belastungen durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub (angegeben als PM₁₀ - Feinstaub aus Partikeln kleiner 10 nm Durchmesser) im Rhein-Main-Gebiet liegt der Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main vor.³⁵ Aktuelle Werte für Bad Homburg enthält der Umweltatlas Hessen.³⁶

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

Gemäß Klimafunktionskarte des Planungsverbands³⁷ besteht bzgl. der lufthygienischen Situation entlang der A 5 ein hoher Handlungsbedarf sowie eine mäßige bis hohe Klimarelevanz verbunden mit einer hohen Vorbelastung, die dem gesamten Plangebiet zugeordnet ist. Darüber hinaus fungiert die Autobahn in Dammlage als Luftaustauschhindernis, so dass nur von einer geringen Luftzirkulation der bodennahen Luftschichten mit den entsprechenden Schadstoffanreicherungen ausgegangen werden kann.

Weiterhin dürften die zunehmend frequentierten Straßen Ober-Eschbacher Straße sowie Süd- und Ostring Luftschadstoffbelastungen mit sich bringen, die negative Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Genauere Untersuchungen für Bad Homburg liegen nicht vor.

Die mittlere jährliche Stickstoffdioxid-Konzentration im Raum Bad Homburg lag 2012 laut der Darstellung im Umweltatlas Hessen zwischen 20-30 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration lag 2012 zwischen 10-20 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten insbesondere bei Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) sind deshalb nicht zu erwarten.

Bezüglich der Lufthygiene weist der Geltungsbereich keine besondere Relevanz auf.

Tabelle 5: Bewertung Schutzgut Klima und Luft

³⁴ Umweltvorsorgeatlas, Umlandverband Frankfurt – UVF, 1993/2001

³⁵ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2005): Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main; Wiesbaden.

³⁶ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Deutscher Wetterdienst (2006): Umweltatlas Hessen, Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie; Wiesbaden.

³⁷ Umweltvorsorgeatlas Frankfurt am Main, UVF 1993
Fachdienst Stadtplanung

Kriterium	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Bedeutung für die Kaltluftentstehung				X	
Bedeutung für die Frischluftentstehung				X	
Bedeutung als Frischluftdurchzugsraum				X	
Luftgüte			X		
Beeinträchtigungsfreiheit			X		
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen				X	

2.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Die Biotoptypenkartierung einschließlich der Erfassung der prägenden Pflanzenarten wurde im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan Nr. 112 von November 2002 sowie des Umweltberichtes zum Bebauungsplan im Jahr 2006 durchgeführt. Im Mai 2011 erfolgte eine Überprüfung der Bestandssituation.

Bzgl. möglicher Feldhamstervorkommen (*Cricetus cricetus*) liegt aus dem Jahr 2006 eine Beurteilung für den Geltungsbereich vor³⁸. Für den östlichen Teilbereich wurde zu den hier vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten eine Artenschutzprüfung erstellt³⁹, die auf mehreren Begehungen im Frühjahr und Sommer 2010 basiert.

Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des Rhein-Main-Tieflands und liegt in der zur Haupteinheit Main-Taunusvorland (235) zählenden Untereinheit Nordöstliches Main-Taunus-Vorland (235.1). Auf verbreiteten Lößböden haben in dieser naturräumlichen Einheit früher weit verbreitete thermophile Buchenwälder einem ertragreichen Acker- und Obstbau Platz gemacht.⁴⁰

Potenziell natürliche Vegetation

Potenziell natürliche Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs ist der Waldmeister-Buchenwald mit Übergängen zu Waldgersten-Buchenwald mit Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) als Hauptbaumarten. Demgegenüber weicht die reale Vegetation infolge der baulichen Nutzung und bedingt durch die intensive Bodennutzung und die anthropogenen Einflüsse wesentlich davon ab.

Flora

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

- Gebüsche, Gehölzpflanzungen: Arten der Flattergras-Buchenwälder, hochwüchsiger Ruderalfluren, Vorwaldgesellschaften bzw. Schlehen- und Brombeergebüsche
- Grünland, Wiesenbrachen: Arten der Glatthaferwiesen und hochwüchsiger Ruderalfluren
- Erwerbsgartenbau: Arten der Hackfruchtwildkräuter und kurzlebiger Ruderalfluren

³⁸ Büro für Freiraumplanung und Ökologie (2006): Kartierung des Feldhamsters auf ehemaligen Ackerflächen im Geltungsbereich

³⁹ Büro für Freiraumplanung und Ökologie (2011): Artenschutzprüfung (saP) - Bebauungsplan 112 „Atzelnest“ Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

⁴⁰ Klausling, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit Karte 1:200.000 - Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft Nr.67; Wiesbaden.
 Fachdienst Stadtplanung

- Grünflächen, Hausgärten, Kleingärten, Graswege: Arten der Trittrasen und Arten kurzlebiger ruderaler Standorte

Die Flora der gehölzgeprägten Bestände (Gebüsche/Gehölzpflanzungen) entspricht in Teilen den Arten der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV). Es handelt sich dabei um Bestände, die sich ohne menschlichen Einfluss entwickelt haben oder angepflanzt wurden und langfristig sich selbst überlassen blieben und somit heute zum größten Teil verhältnismäßig naturnahe und insofern artenreiche Bestände aufweisen. Dominierende Gehölzarten sind neben Ahorn-Arten (*Acer spec.*) Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Den gehölzgeprägten Strukturen gegenüber stehen Artenbestände meist gehölzfreier Biotope wie v.a. Grünland und sonstiger gehölzfreier Brachen. Hier prägt eine extensive oder lediglich sporadische Pflege bzw. Nutzung die Flora. Vermutlich aufgrund ehemaliger anthropogener Einflüsse oder Nutzungsänderungen (z.B. ehemalige Ackernutzung) ist allerdings nur ein eher artenarmes Pflanzenspektrum vorzufinden (z.B. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)).

Weiterhin sind Bestände anzutreffen, die vermehrt auf regelmäßig bewirtschafteten Flächen wie z.B. den Ackerflächen/Erwerbsgartenbau, Hausgärten und Kleingärten wachsen. Hier treten verstärkt Kulturfolger bzw. sog. Ubiquisten wie z.B. das Einjährige Rispengras (*Poa annua*) oder die Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) auf, die üblicherweise an stark anthropogen überformte und häufig beeinträchtigte Standorte wie z.B. Rohböden oder zumindest temporär vegetationsfreie Standorte gebunden sind. Auf diesen Standorten wurden auch vermehrt sog. Neophyten wie z.B. die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) angetroffen, die aus ihren ursprünglichen Verbreitungsgebieten unter dem Einfluss des Menschen in die heimische Flora eingewandert sind. Bezogen auf den Gesamtartenbestand treten diese Arten in ihrer Vielfalt und Bedeutung deutlich zurück.

Hinweise auf Besonderheiten, wie vor allem seltene, rückläufige oder gefährdete sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Pflanzenarten, liegen nicht vor. Auszuschließen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der vorhandenen Biotop- bzw. Nutzungsstrukturen ist deren Auftreten bei gleichbleibender Flächennutzung zumindest auch mittelfristig sehr unwahrscheinlich bzw. weiterhin auszuschließen.

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

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Flora

Kriterium	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Artenvielfalt			X		
Anteil an Besonderheiten					X
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen				X	

Fauna

Nachdem im westlichen Teil des Geltungsbereichs zwischenzeitlich umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt wurden und in absehbarer Zeit keine größeren Veränderungen zu erwarten sind, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Untersuchungsumfang für die Fauna neu definiert und auf den östlich der Ober-Eschbacher Straße gelegenen Teil des Geltungsbereichs begrenzt. Im Jahr 2010 wurde eine Bestandserhebung zu naturschutzrechtlich relevanten Tierarten durchgeführt, die dann Grundlage für eine arten-

schutzrechtliche Prüfung war⁴¹. Da sich seither die Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsgebiet kaum verändert hat, sind wesentliche Verschiebungen im vorkommenden Artenspektrum unwahrscheinlich, weshalb die damals erhobenen Daten noch als ausreichend angesehen und für die Bewertung des Gebiets herangezogen werden können. Untersucht wurden Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Widderchen, Heuschrecken sowie ein mögliches Haselmausvorkommen. „Bei keiner der untersuchten Tiergruppen konnten im Untersuchungsgebiet wirklich bemerkenswerte Arten nachgewiesen werden. Reptilien waren sogar gar nicht vertreten, während bei den untersuchten Insektengruppen lediglich die häufigsten und am wenigsten anspruchsvollen Arten nachgewiesen werden konnten. Bei den Fledermäusen ergaben sich keine Hinweise auf Quartiere. Die Nachweise bezogen sich hier ausschließlich auf nahrungssuchende oder transferfliegende Tiere. Allein die grundsätzlich sehr anpassungsfähigen Vögel konnten in einer weitgehend typischen Artenzusammensetzung angetroffen werden, wenngleich auch hier wertgebende, anspruchsvolle Arten fehlten.“ Auch in Bezug auf die Haselmaus konnten keine relevanten Strukturen nachgewiesen und kein Nachweis geführt werden.

„Für keine der untersuchten Artengruppen besteht im Geltungsbereich eine besondere, naturschutzfachlich bemerkenswerte Bedeutung. Damit kommt dem Belang Fauna im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kein besonderes Gewicht zu.“²³

Bzgl. möglicher Feldhamstervorkommen (*Cricetus cricetus*) wurde im Herbst 2006 eine Bestandsaufnahme für den gesamten Geltungsbereich durchgeführt⁴². Danach sind die im Plangebiet vorhandenen Böden aufgrund der Lößvorkommen für Feldhamster hervorragend geeignet. Im Rahmen der durchgeführten Begehung „ergeben sich jedoch weder in den brachgefallenen Ackerflächen noch in den Randstrukturen Hinweise auf belaufene Baue bzw. Winterbaue des Feldhamsters“. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Nutzungsvielfalt bei nur isolierten und relativ kleinen Ackerflächen bzw. -brachen sowie die Zerschneidung durch Straßen – ähnlich wie für den nördlich angrenzenden Bereich beschrieben – negativ wirkt, so dass auch zukünftig Feldhamstervorkommen innerhalb des Geltungsbereichs unwahrscheinlich sind.

Aufgrund der vorherrschenden intensiven Flächennutzung und den wenigen Biotopstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich für die Fauna kaum bedeutsam ist und hier lediglich Ubiquisten bzw. Kulturfolger anzutreffen sind, die naturschutzfachlich ohne nennenswerte Bedeutung sind.

Zusammengefasst ist der Fauna innerhalb des Plangebiets kein besonderer Stellenwert beizumessen. Die Artenzusammensetzung der einzelnen Biotoptypen ist dabei gegenüber der Faunenausstattung ähnlicher Biotope außerhalb des Ballungsraums verarmt, wobei zumeist die besonders schutzbedürftigen Arten ausfallen oder zurücktreten und anspruchslose bzw. tolerante Arten vermehrt auftreten. Ursächlich hierfür sind v.a. Störeinflüsse aufgrund der vorhandenen Bebauung und gewerblichen bzw. gartenbaulichen Nutzung sowie der Verkehrsstrassen (v.a. Ober-Eschbacher Straße und Südring sowie die Bahnlinie).

⁴¹ Büro für Freiraumplanung und Ökologie (2011): Artenschutzprüfung (saP) - Bebauungsplan 112 „Atzelnest“ Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

⁴² Büro für Freiraumplanung und Ökologie (2006): Kartierung des Feldhamsters auf ehemaligen Ackerflächen im Geltungsbereich
Fachdienst Stadtplanung

Table 7: Bewertung Schutzgut Fauna

Kriterium	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Artenvielfalt				X	
Anteil an Besonderheiten				X	
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen				X	

Table 8: Biototypen / Biotope

Gebüsche/Gehölzpflanzungen (ca. 3.459 m²)	
<u>Vorkommen</u>	zum Teil angepflanzte, aber heute geschlossene, meist junge, relativ naturnahe und überwiegend dichte ca. 4 bis 5 m hohe Bestände, die überwiegend aus einheimischen Sträuchern und Bäumen bestehen. Strauch- und Baumschicht sind meist in gleichem Maße gut entwickelt und gehen nahezu stufenlos ineinander über
<u>prägende Arten</u>	Gehölze: einheimische und standortgerechte Laubgehölze (z.B. Ahorn-Arten (<i>Acer spec.</i>), Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) und Holunder (<i>Sambucus nigra</i>). Krautschicht: hauptsächlich Arten der Vorwaldgesellschaften (<i>Sambuco-Salicion capreae</i>); zudem Vorkommen von an den Biototyp angepassten Tierarten (v.a. Vögel und Insekten)
<u>Nutzung</u>	keine Nutzung, nahezu keine Pflege, weitgehend der Sukzession überlassen, in Randbereichen z.B. entlang von Straßen Pflegemaßnahmen (Rückschnitt)
<u>Beeinträchtigungen</u>	entlang der Verkehrsstrassen sind Beeinträchtigungen durch straßenverkehrsbedingte Immissionen der Autobahn BAB5 und der L3205 möglich
<u>Biotopverbund</u>	Funktionen als Trittsteinbiotop, die vor allem im Hinblick auf einen Austausch mit den südlich und östlich der Autobahn/Straße angrenzenden Gehölzstrukturen des Außenbereichs von Bedeutung sind. Die L3205 bzw. L3003 wie auch die BAB5 im Südosten sowie die Bahnlinie entfalten für weniger mobile Arten eine Barrierewirkung
<u>Entwicklungspotenzial</u>	weitgehend ausgeschöpft, innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung ist mit Rückschnittmaßnahmen zu rechnen
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	die Gebüsche/Gehölzpflanzungen haben hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit im Zusammenhang mit Artenzusammensetzung, Größe und Bonität eine insgesamt mittlere Bedeutung im Naturhaushalt

Grünland (ca. 3.150 m²)	
<u>Vorkommen</u> Fl.-Stk. 106	artenarmes Grünland auf ehemaliger Ackerfläche
<u>prägende Arten</u>	Krautschicht: Arten der Glatthaferwiesen (<i>Arrhenatheretea</i>) mit Dominanz von Wirtschaftsgräsern, derzeit reduziertes Artenspektrum zudem Vorkommen von an den Biototyp angepassten Tierarten (v.a. Vögel und Insekten)
<u>Nutzung</u>	extensive Pflege
<u>Beeinträchtigungen</u>	ggf. verbliebene Belastungen Pflanzenschutz- und Düngemittelsinsatz im Rahmen der ehemaligen Ackernutzung, temporär Störung durch angrenzende Nutzungsformen (insb. nördlich angrenzender Gartenbaubetrieb) und aufgrund verkehrsbedingter Immissionen (Ober-Eschbacher Straße)
<u>Biotopverbund</u>	Funktionen als Trittsteinbiotop, vor allem im Hinblick auf Austauschfunktionen mit Obstwiesen in Nieder-Eschbach. Die umgebenden Verkehrsachsen entfalten Barrierewirkungen für weniger mobile Arten.

<u>Entwicklungspotenzial</u>	nicht ausgeschöpft aber aufgrund der rel. kleinen Fläche begrenzt
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	derzeit mittlere Bedeutung im Naturhaushalt

Erwerbsgartenbau / Gärtnerei (ca. 4.256 m²)	
<u>Vorkommen</u>	gartenbauliche Nutzung/Bewirtschaftung, was mit regelmäßiger, maschineller Bodenbearbeitung verbunden ist. Randstrukturen nahezu fehlend.
<u>prägende Arten</u>	den speziellen Standortbedingungen angepasste Arten der Ruderal- und Hackfruchtgesellschaften (<i>Chenopodietea</i>). Insgesamt stark eingeschränktes Artenspektrum von Flora und Fauna.
<u>Nutzung</u>	gartenbauliche Produktionsfläche
<u>Beeinträchtigungen</u>	Bodenbearbeitung, Pflanzenschutz- und Düngemiteleintrag
<u>Biotopverbund</u>	keine Funktion
<u>Entwicklungspotenzial</u>	bei gleichbleibender Nutzung nicht gegeben
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	insgesamt geringer Biotopwert

Grünflächen/Hausgärten/Straßenbegleitgrün (ca. 4.906 m²)	
<u>Vorkommen</u>	gärtnerisch angelegte, meist regelmäßig und intensiv gepflegte und genutzte Flächen. Bei geringer Nutzungsintensität partiell hohe Strukturvielfalt.
<u>prägende Arten</u>	neben den angepflanzten Zier- und Nutzpflanzen, den speziellen Standortbedingungen angepasste Arten der Ruderal- und Hackfruchtgesellschaften (<i>Chenopodietea</i>) bzw. der Getreide-Wildkraut- (<i>Secalinetea</i>) und Trittrasengesellschaften (<i>Plantaginetea</i>). Insgesamt stark eingeschränktes Artenspektrum von Flora und Fauna.
<u>Nutzung</u>	gärtnerische Nutzung i.V.m. Freizeit- und Erholungsnutzung, darüber hinaus Funktionen der Grundstücksbegrünung und Gestaltung bzw. als Straßenbegleitgrün.
<u>Beeinträchtigungen</u>	Bodenbearbeitung, hohe Nutzungsintensität, Pflanzenschutz- und Düngemiteleintrag, straßenverkehrsbedingte Immissionen
<u>Biotopverbund</u>	keine Funktion
<u>Entwicklungspotenzial</u>	bei gleich bleibender Nutzung nicht gegeben
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	geringer Biotopwert

Gartenbrache (ca. 2.525 m²)	
<u>Vorkommen</u>	ursprünglich gärtnerisch angelegte Flächen im Osten des Geltungsbereichs, die seit längerer Zeit nicht mehr genutzt werden. Das Brachfallen führt in größeren Teilen zu einer allmählichen Verbuschung. Hieraus resultiert eine relativ hohe Strukturvielfalt.
<u>prägende Arten</u>	neben den angepflanzten Zier- und Nutzpflanzen (u.a. Obstbäume) zunehmend Arten der spontanen Krautvegetation sowie Wildgehölze (Brombeere, Schlehe, Hasel). Insgesamt recht artenreich.
<u>Nutzung</u>	bis auf eine sporadische Obstbaumernte kaum noch genutzt bzw. gepflegt
<u>Beeinträchtigungen</u>	straßenverkehrsbedingte Immissionen
<u>Biotopverbund</u>	aufgrund der Insellage inmitten stark frequentierter Verkehrsflächen nur geringe Funktion
<u>Entwicklungspotenzial</u>	mit voranschreitender Sukzession allmähliche Abnahme der Struktur- und

	Artenvielfalt bzw. Nivellierung der Biotopstruktur
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	mittlerer Biotopwert

Extensive Dachbegrünung (ca. 5.435 m²)	
<u>Vorkommen</u>	auf dem Hauptgebäude des neu errichteten Autohauses wurde eine großflächige extensive Dachbegrünung angelegt
<u>prägende Arten</u>	aufgrund der erst sehr kurzen Entwicklungszeit ist z.Zt. noch von keiner Artprägung auszugehen
<u>Nutzung</u>	extensive gärtnerische Pflege
<u>Beeinträchtigungen</u>	keine
<u>Biotopverbund</u>	keine Funktion
<u>Entwicklungspotenzial</u>	bei zunehmender Entwicklungszeit allmähliche Ausbildung eines Sekundärlebensraumes v.a. für Insekten und Vögel
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	aktuell noch geringer Biotopwert

Die einzelnen Biotoptypen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausgestaltung, der Nutzungseinflüsse bzw. Vorbelastungen sowie der daraus resultierenden Bedeutung im Naturhaushalt insgesamt erheblich. Von vergleichsweise hoher Bedeutung sind die Gehölzflächen sowie die gehölzfreien Brachflächen. Von untergeordneter Bedeutung sind demgegenüber Flächen des Erwerbsgartenbaus sowie die Hausgärten und wohnungsfernen Gärten. Eine vergleichende Aufschlüsselung der Bewertung der wesentlichen Biotop/Nutzungsstrukturen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 9: Bewertung Schutzgut Biotope

Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung für die Flora	Bedeutung für die Fauna	Natürlichkeit	Gefährdung	Störungsfreiheit	Seltenheit	Nichtwiederherstellbarkeit	Bedeutung im Biotopverbund	Schutzstatus	Gesamtwert
Gebüsche/Gehölzpflanzung	o	+	+	o	o	-	o	o		o
Grünland	o	o	o	o	-	-	-	o		o
Erwerbsgartenbau/Gärtnerei	-	-	-	-	-	--	--	--		-
Grünfläche/Hausgärten/ Straßenbegleitgrün	-	o	-	-	--	--	-	--		-
Gartenbrache	o	o	o	-	-	-	-	o		o
extensive Dachbegrünung	-	o	-	-	+	o	--	-		-

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering
 § = gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG geschützt

Dem Plangebiet kann insgesamt hinsichtlich seiner Biotopwertigkeit aufgrund seiner relativ kleinen Flächengröße sowie der umgebenden bzw. zerschneidenden Verkehrsstrassen (Bahnlinie im Norden, BAB5 und Ostring L3205 inkl. Lärmschutzanlagen im Südosten, Südring L3003 im Südwesten und Ober-Eschbacher Straße L3003) nur eine untergeordnete Bedeutung im Naturhaushalt zugeordnet werden.

Biologische Vielfalt

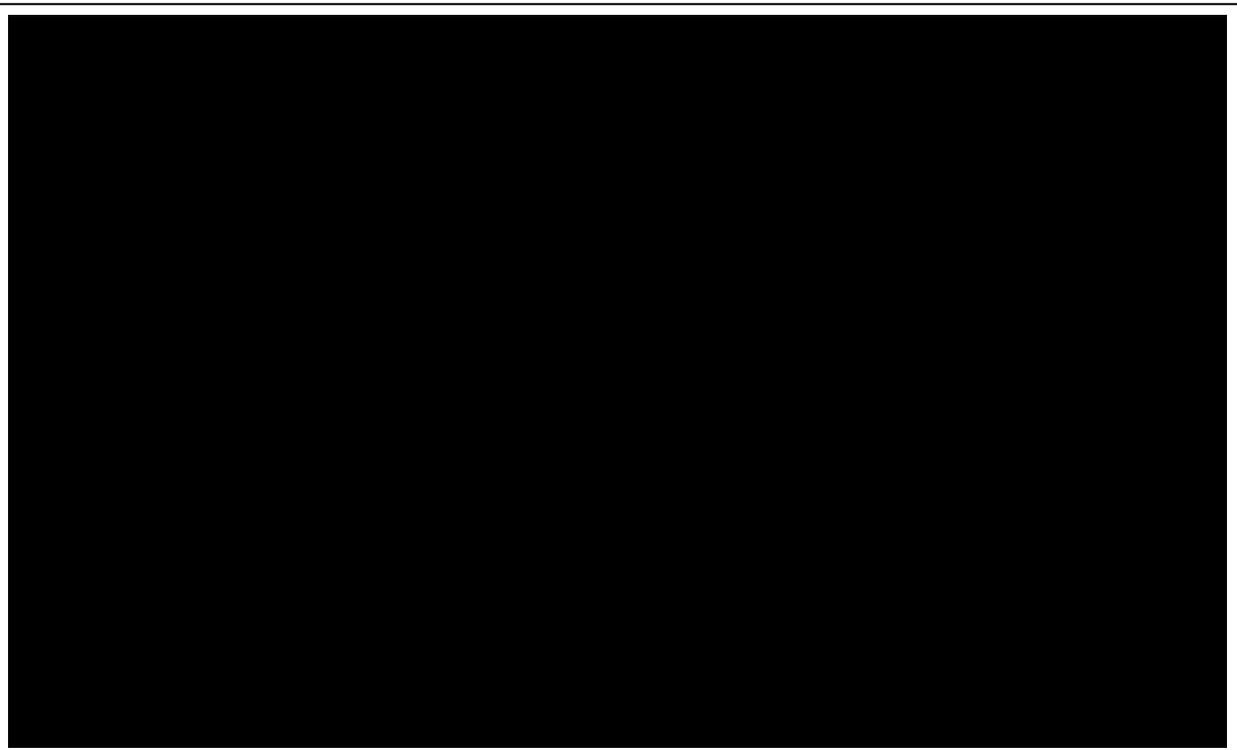
Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind typisch für das Rhein-Main-Gebiet bzw. den Vordertaunus und sehr weit verbreitet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet seltene oder gefährdete Strukturen vorkommen, bzw. dass seltene oder bedrohte Arten in ihrem populationsrelevanten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

Im Rahmen der Planumsetzung sind die möglichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt differenziert zu betrachten. Für die großräumige also überregionale oder nationale Artenvielfalt ist der Geltungsbereich ohne besondere Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt). Für die Tierarten und auch für die Flora im Planungsgebiet gilt, dass mit der Projektumsetzung kein Verlust eines für das Gebiet spezifischen oder einmaligen Artenbestands oder Lebensraums einhergeht. Eine vertiefende Betrachtung im Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Die ehemalige, historisch gewachsene Ortsrandsituation mit Streuobst-, Acker- und gartenbaulich genutzten Flächen ist im Westteil des Plangebiets bereits vollständig verschwunden und im Ostteil nur noch fragmentarisch wahrnehmbar. Mit dem Bau des Autohauses ist der Siedlungsrand von Ober-Eschbach nunmehr bis an den Südring herangerückt, wobei die Gebäude eingrünende Gehölzstrukturen fehlen (entlang des Südrings) bzw. noch sehr klein (zur Ober-Eschbacher Straße) sind. Zwar ist die Bauhöhe zum Südring abgestuft, eine harmonische Ortsrandsituation ist jedoch nicht gegeben. Lediglich jenseits der L3003 sind unterschiedlich breite Gehölzbestände vorhanden, die in gewisser Weise kompensierend wirken. Insgesamt hat sich das Ortsbild in diesem Bereich grundlegend verändert.

Im Osten sind v.a. der Gartenbaubetrieb sowie die verschiedenen gärtnerischen Nutzungen prägend. Durch die kleinteilige Nutzungsstruktur und den relativ hohen Gehölzanteil ergibt sich hier ein vielfältiges Erscheinungsbild für die Ortsrandsituation. Außerdem treten die im Norden angrenzende massive, 3-4-geschossige Gewerbebebauung, die vorhandenen Verkehrsstrassen (Ober-Eschbacher Straße, nördlich angrenzende Bahnlinie, sowie Südring und Ostring entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze) und die autobahnparallel verlaufende 110 KV-Freileitung in Erscheinung.



Zusammenfassend besitzt der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, wenngleich der Ostteil eine vielfältige und von Gehölzen geprägte Ortsrandzone darstellt. Der großflächige Neubau im Westen und die im Umfeld vorhandenen Hauptver-

kehrsstraßen, die Freileitungstrasse und die massive Gewerbebebauung wirken jedoch störend und beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Tabelle 10: Bewertung Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Kriterium	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Vielfalt)*		/X		X/	
Eigenart)*			/X	X/	
Natürlichkeit)*			/X		X/
Störungsfreiheit)*				/X	X/
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen)*			/X	X/	

) * differenzierte Teilbereichsbewertung für Westteil / Ostteil des Geltungsbereichs

2.1.6 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung

Aufgrund der großflächigen Gewerbenutzungen bzw. der beiden privaten Wohnbaugrundstücke ist der Westteil des Geltungsbereichs ohne Bedeutung für die Naherholung. Im Ostteil sind zwar Grün- und Freiflächen vorhanden, denen eine landschaftliche Kulissenfunktion zuzuordnen ist, da der bahnparallele Weg jedoch als Sackgasse am Ostring endet und keine Verbindung zur Ober-Eschbacher Straße besteht, unterliegt auch dieser Bereich kaum einer Naherholungsnutzung.

Aufgrund der Randlage zwischen Gewerbebebauung, Bahnlinie und Süd-/Ostring ergibt sich eine gewisse Insellage des Plangebiets. Vermutlich ehemals vorhandene Funktionen als Erholungsraum für die Bevölkerung von Ober-Eschbach sind durch die sich ausweitende Bebauung und die verschiedenen Verkehrsstrassen unterbrochen bzw. können kaum noch erfüllt werden.

Einzig erholungsrelevant ist das parallel zur Ober-Eschbacher Straße den Geltungsbereich querende Teilstück der Regionalparkroute bzw. des Radwegenetzes, dem aber lediglich Durchgangsfunktion zukommt, das aber an die Ortslage anbindet und die Verbindung nach Nieder-Eschbach bzw. den östlichen Außenbereich herstellt.

Die straßenverkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie die autobahnparallele Hochspannungsfreileitung wirken zusätzlich störend.

Die Erholungsnutzung im Plangebiet ist somit im Wesentlichen auf private Nutzungsformen (v.a. innerhalb der Grundstücksfreiflächen und in den Gärten) beschränkt. Die in Teilbereichen brachgefallenen Gärten weisen aber auf eine insgesamt deutlich abnehmende Nutzungsintensität hin. Sonstige Erholungsangebote sind nicht vorhanden.

Lärm

Der Planungsbereich wird insbesondere durch straßenverkehrsbedingte Immissionen beeinträchtigt. Emissionen gehen dabei in besonderem Maße von der Autobahn A 5, dem Süd- bzw. Ostring und der das Plangebiet querenden Ober-Eschbacher Straße aus. Laut dem detaillierten und flächendeckend nach RLS90 erstellten Schallimmissionsplan der Stadt Bad Homburg⁴³ weist dieser für den Nahbereich der Umgehungsstraße (Straßenrandzone) Belastungswerte von tags bis 75 dB(A) auf. Bereits in kleinerem Abstand hierzu liegen die Werte tags bei ca. 65-70 dB(A) bzw. reduzieren sich mit zunehmender Entfernung auf 55-60 dB(A). Nachts werden Werte von max. 65 dB(A) im Nahbereich bzw. 55-60 dB(A) in der Fläche erreicht.

Die Fluglärmpegel durch den Luftverkehr von und zum Flughafen Rhein-Main sowie die Immissionen durch die Bahnlinie U2 haben keine Relevanz bzw. sind gegenüber dem dominierenden Straßenverkehr zu vernachlässigen.

⁴³ MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG (2007): Schallimmissionsplan
 Fachdienst Stadtplanung

Nordwestlich grenzt ein Gewerbegebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Hier befinden sich überwiegend größere Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude. Die Geräuschemissionen auf diesen Flächen werden hauptsächlich durch die Pkw-Parkbewegungen verursacht. Gegenüber den straßenverkehrsbedingten Emissionen sind diese jedoch von nachgeordneter Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich derzeit erhebliche Lärmbelastungen auftreten, die insbesondere aus dem Verkehrslärm von der Autobahn A 5 sowie dem Süd- bzw. Ostring resultieren.

Geruchsbelastung

Aufgrund der ca. 400 m nordöstlich des Geltungsbereichs am Eschbach gelegenen kommunalen Kläranlage sind bei den recht seltenen NO-Windlagen Geruchsbelastungen möglich. Aufgrund der lokalen Windrichtungsverteilung⁴⁴ treten Nordostwinde aber nur selten auf (< 10%), so dass vom Klärwerk kaum Belastung auf das Plangebiet ausgehen dürften.

Elektromagnetische Felder

Im Bereich der im Osten das Plangebiet querenden 110-KV Hochspannungsfreileitung treten niederfrequente elektromagnetische Felder im Frequenzbereich von 50-60 Hz auf. Sowohl bzgl. der elektrischen Feldstärke als auch bei der magnetischen Flussdichte ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte für Niederfrequenzanlagen gemäß 26. BImSchV sicher eingehalten werden. Gleichwohl sind unter Umständen Beeinträchtigungen von Organismen bzw. technischen Geräten nicht gänzlich auszuschließen.

Tabelle 11: Bewertung Schutzgut Mensch

Kriterium	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Anzahl an Erholungseinrichtungen				X	
Erschließungsgrad			X		
landschaftsbezogene Erholungsfunktion				X	
Ausstattung der sozialen Infrastruktur					X
Freiheit von Lärmbelastungen				X	
Freiheit von Luftschadstoffen (Gerüche, Stäube, Gase)			X		
Freiheit von Strahlungsfeldern			X		
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen				X	

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Da in Ober-Eschbach in der Vergangenheit mehrere Bodendenkmale nachgewiesen wurden und im Süden des Geltungsbereichs eine ehemalige keltische Ansiedlung vermutet wurde, ging das Landesamt für Denkmalpflege bereits 2001 von einem archäologischen Bodendenkmal aus⁴⁵. Aufgrund dessen wurden seither mehrere Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ im November 2006⁴⁶ wurden „auf der gesamten Westfläche vereinzelt, kleinere und klar abgegrenzte Anomalien, die auf verfüllte Hohlformen bzw. Gruben zurückgehen, deren Größe und Verteilung jedoch unspezifisch ist“, nachgewiesen.

⁴⁴ siehe <http://windrosen.hessen.de/viewer.htm>

⁴⁵ Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege an die Stadt Bad Homburg vom 26.04.2001

⁴⁶ Possell & Zickgraf Prospektionen GbR (2006): Archäologisch-geophysikalische Prospektion B-Plan Nr. 112
 Fachdienst Stadtplanung

Im Osten (Flurstück 106, Flur 4, Gemarkung Ober-Eschbach) „können zwei lineare bis bogenförmige Anomalien mit hoher Wahrscheinlichkeit als archäologisch relevante Gräben angesprochen werden, zumal sich in ihrem Umfeld weitere Anomalien befinden, die als möglicherweise zugehörige Siedlungsgruben gedeutet werden können. Das östlich gelegene Grabenstück scheint außerdem einen Durchlass aufzuweisen. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass nach den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion auf dem Untersuchungsareal in Bad Homburg vor allem im Flurstück 106, Flur 4, Gemarkung Ober-Eschbach mit archäologischen Befunden zu rechnen ist.“

Eine Archäologische Ausgrabung im Vorfeld der Baumaßnahmen zur Errichtung eines Autohauses in 2007 erbrachte Befunde aus zumindest drei verschiedenen vorgeschichtlichen Epochen. Überwiegend handelte es sich um Siedlungsgruben der Eisenzeit, eine bronzezeitliche Grablege sowie Schlitzgruben und weitere fundleere Gruben vermutlich aus der frühen Jungsteinzeit.

Schließlich wurde im Mai 2010 eine Archäologische Risikoanalyse⁴⁷ für die Flurstücke 100-106 (Flur 4, Gemarkung Ober-Eschbach) im östlichen Plangebiet durchgeführt. Aufgrund der räumlich günstigen Lage und der seit der Jungsteinzeit erfolgten kontinuierlichen Besiedlung dieses Bereichs „muss ... mit archäologischen Befunden gerechnet werden. Hierbei könnte es sich ... auch um zahlreiche Grablegen handeln. ... Abschließend bleibt festzustellen, dass das archäologische Potenzial der Flurstücke 100 bis 106 als hoch bis sehr hoch einzuschätzen ist.“ Für weitergehende archäologische Untersuchungen bedarf es der Abräumung des Vegetationsbestands bzw. von baulichen Anlagen, was sinnvollerweise erst unmittelbar vorlaufend zu den jeweiligen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollte.

Sachgüter

Umweltrelevante Sachgüter sind in Form der vorhandenen Produktions- bzw. Nutzflächen der Gärtnerei und des Gartenbaubetriebs vorhanden. Aufgrund des hohen Ertragspotenzials der natürlich anstehenden Böden kommt dem baulich noch weniger intensiv genutzten Ostteil, trotz der zwischenzeitlich eingestellten ackerbaulichen Nutzung, zumindest eine potenzielle Bedeutung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort zu.

Ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs der Planung liegt die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg „Brunnen Ober-Eschbach II“. Die weitere Schutzzone des zugehörigen Trinkwasserschutzgebiets (Schutzzone III A) schließt das Plangebiet ein. Es ist davon auszugehen, dass die örtlichen Grundwasservorkommen bzw. der Grundwasserfluss diesbezüglich eine Rolle spielen, aufgrund der relativ kleinen Plangebietsgröße in ihrer Funktion aber ohne größere Bedeutung sind.

Weitere Sachgüter sind nicht bekannt.

Das Plangebiet weist bzgl. der Kultur- und Sachgüter aufgrund der archäologischen Befunde, ertragreichen Böden und nutzbaren Grundwasservorkommen insgesamt eine erhebliche Bedeutung auf.

Tabelle 12: Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kriterium	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Vorhandensein von Kulturgütern		X			
Bedeutung von Sachgütern			X		

2.1.8 Sonstige Umweltbelange

Energie

Die Energieversorgung (Strom, Wärme) der vorhandenen Gebäude inkl. der ansässigen Firmen bzw. Betriebe erfolgt über die bestehenden Versorgungssysteme. Hinweise auf eine Verwendung von erneuerbaren Energien oder sonstige spezielle Informationen zur Energie-

⁴⁷ Possell & Zickgraf Prospektionen GbR (2010): Archäologische Risikoanalyse Flur 4, Flurstücke 100-106
 Fachdienst Stadtplanung

versorgung liegen nicht vor, allerdings kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der jüngst getätigten Neubaumaßnahmen zumindest ein gewisser Anteil des Wärmebedarfs entsprechend den gesetzlichen Vorgaben über erneuerbare Energien abgedeckt wird.

Allgemeiner Klimaschutz

Die Bauleitplanung hat gem. § 1 (5) S. 2 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und der Klimaanpassung. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel geschieht. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung werden im Rahmen der Bauleitplanung über den Umwelt- und Naturschutz vermittelt. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind damit nicht "selbständige" Aufgabe der Bauleitplanung.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bzgl. der Emissionssituation im Plangebiet ist zu erwarten, dass aufgrund der gegebenen Nutzungsstruktur keine schädlichen Emissionen aus Produktionsprozessen auftreten. Als wesentliche Emissionsquelle ist daher v.a. der Zu- und Abfahrtsverkehr zu den ansässigen Betrieben anzusehen. Aufgrund der durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen gegebenen Grundbelastung handelt es sich hierbei jedoch um vernachlässigbare Größen.

Unabhängig davon wird die Emissionsvermeidung durch zahlreiche rechtliche Bestimmungen und technische Vorschriften weitreichend geregelt.

Da die bebauten Grundstücke bereits vollumfänglich erschlossen sind, kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern bzw. die Anbindung an die kommunalen Entsorgungseinrichtungen und -anlagen sichergestellt ist.

Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen zu Darstellungen von Landschaftsplänen etc. sind Kapitel 1.2 zu entnehmen. Informationen zur möglichen Betroffenheit des Geltungsbereichs durch Pläne des Wasser-, Abfall- bzw. Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit von Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden, liegen nicht vor.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern bestehen vielfältige und wechselseitige Funktionszusammenhänge. Wechselwirkungen, die in relevanter Weise über die in der schutzgutbezogenen Betrachtung vorgenommenen Bestandsanalyse und -bewertung hinausgehen und verstärkende Wirkungen haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die in jüngerer Zeit westlich der Ober-Eschbacher Straße getätigten umfangreichen Baumaßnahmen, die aufgrund der in 2006 für den Westteil erreichten Planreife des vorliegenden Bebauungsplanes genehmigt wurden, sind für die Betrachtung des Prognose-Nullfalls die in diesem Bereich noch gültigen Bebauungspläne nicht mehr maßgeblich. Das hier nunmehr bestehende Nutzungsgefüge lässt für absehbare Zeit keine Veränderungen der Situation und damit auch keine Veränderung im Umweltzustand erwarten.

Für den östlichen Teilbereich ist demgegenüber weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 maßgeblich, der keinerlei bauliche Nutzung zulässt. Da den vorhandenen Gebäuden Bestandsschutz zuzuordnen ist, ist diesbezüglich kaum von einer Veränderung auszugehen. Bei Beibehaltung des planungsrechtlichen Status quo sind auch für die übrigen Flächen nur geringfügige Veränderungen der bestehenden Situation zu erwarten:

- Landwirtschaftliche Nutzflächen: Möglich ist eine abschnittsweise Ausdehnung bzw. Arrondierung der bewirtschafteten Flächen im Bereich bisher nur extensiv genutzter Parzellen bzw. aus der Nutzung gefallener Flächen. Auf einzelnen Flurstücken kann es dabei, bezogen auf den Naturhaushalt, zu einer Verminderung der ökologischen Wertigkeit kommen.
- Biotopstrukturen: Im Falle eines Rückgangs der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung bzw. einer Abnahme der Nutzungsintensität oder Pflege könnte sich das Lebensraumangebot für Tier- und Pflanzenarten erhöhen.. Bei zusätzlichem Ausbleiben der Wiesenmahd auf Flurstück 106 würde der Bereich langfristig verbuschen, was langfristig einen gewissen Rückgang des Biotopwerts erwarten ließe.
- Ausgleichsflächen am Ostring: Der vorhandene Gehölzbestand bliebe bestehen. Lediglich im Schutzstreifen der 110 KV-Freileitung ist von einem gelegentlichen Rückschnitt durch den Versorgungsträger auszugehen, damit keine Gehölze den Leitungsbereich hineinragen. Die Auswirkungen auf die ökologischen Wertigkeit dürften aber gering sein.

Insgesamt sind bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen umweltrelevanten Veränderungen der bestehenden Umweltsituation zu erwarten.

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

Im Vergleich zum derzeitigen Bestand sieht die Überplanung des Geltungsbereichs vor allem im Ostteil in weiten Teilen einen grundsätzlichen Wandel der Flächennutzungen vor, womit in diesem Bereich Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter verbunden sind. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan eröffnet sich die Möglichkeit, den Gesamtbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der aktuellen Flächennutzungen bzw. der auf einzelnen Grundstücken bereits vorhandenen Bebauung ergeben sich bei Zugrundelegung der tatsächlich vor Ort herrschenden Situation im Vergleich zum planungsrechtlich durch den gültigen Bebauungsplan definierten Voreingriffszustand reduzierte Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Im Westteil stellt sich die Situation anders dar, hier sind die mit dem neuen Bebauungsplan bauleitplanerisch zulässigen Nutzungen bereits weitestgehend realisiert, so dass hier kaum noch von realen Eingriffen ausgegangen werden kann.

Im Folgenden werden auf Grundlage der Belange des Umweltschutzes die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet sowie schutzgutbezogen aufgezeigt. Für die Eingriffsausgleichbetrachtung sind allerdings nicht die aktuell gegebenen, sondern die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen als Voreingriffszustand maßgeblich. Somit sind die bislang gültigen Bebauungspläne für die Bilanzierung heranzuziehen. Eine Ausnahme stellt lediglich das neu errichtete Autohaus dar, für das der naturschutzrechtliche Ausgleich bereits im Baugenehmigungsverfahren geleistet bzw. geregelt wurde.

2.3.1 Prognose zum Schutzgut Boden

Für das Planungsgebiet ergibt sich aus der mit dem neuen Bebauungsplan zulässigen Entwicklung von Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen und bei deren vollständigen Ausnutzung ein Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad von insgesamt rund 82 %. Dabei gehen vor allem im Ostteil bislang unversiegelte und für die landwirtschaftliche Bodennutzung ertragreiche Flächen⁴⁸ verloren.

Damit sind eine nahezu vollständige Veränderung der Bodenoberfläche sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verbunden (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion), die sich direkt sowie auch in größerer Tiefe in Veränderungen der Struktur, Dichte,

⁴⁸ vgl. Standortkarte Hessen 1977, Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen 2004
Fachdienst Stadtplanung

Schichtung und Zusammensetzung des natürlichen Bodengefüges äußern. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen Bodens (Speicher-, Absatz-, Filter- und Puffereigenschaften für vorhandene bzw. eindringende Stoffe und Wässer). Darüber hinaus kommt es zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zu einer reduzierten Versickerungs- und Speicherfähigkeit von Niederschlägen.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen ist die Eingriffsintensität jedoch nur noch auf den bislang unbebauten Grundstücken im Ostteil als „hoch“ zu beurteilen. Im Bereich der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe sowie in den beiden Mischgebieten ergibt sich hingegen gegenüber den bereits bestehenden Nutzungen kaum eine Veränderung, so dass hier die Eingriffserheblichkeit entsprechend gering ist.

Insgesamt ist für den Geltungsbereich von einem weitgehenden Verlust des natürlichen Bodens auszugehen. Seltene oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind jedoch nicht betroffen, vielmehr handelt es sich bei der Parabraunerde um einen östlich der Ortslage von Bad Homburg typischen und relativ häufigen Bodentyp, der zudem aufgrund der teilweise erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung bzw. des Erwerbsgartenbaus Vorbelastungen durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln aufweisen dürfte.

Mit einer Neuentwicklung von Grundstücken ist in kleineren Teilflächen auch eine Entsiegelung bzw. ein Rückbau baulicher Anlagen (v.a. Gebäude im Bereich Erwerbsgartenbau) zugunsten von gärtnerisch angelegten Pflanzflächen verbunden. In diesen in den Randbereichen gelegenen Flächen können zukünftig wieder Bodenfunktionen erfüllt werden. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich handelt es sich dabei aber nur um kleinflächige Maßnahmen, die von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Wesentlichen können die Eingriffe in den Boden nicht ausgeglichen werden. Somit ist von nachhaltigen Beeinträchtigungen auszugehen, die insgesamt eine hohe Erheblichkeit aufweisen. Abgemildert wird dies lediglich den fachgerechten Umgang mit dem Oberbodenaushub, der im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern, fachgerecht zu lagern und soweit möglich zur Grünflächengestaltung zu verwenden. Überschüssiges Material ist sachgerecht zu verwenden (vgl. auch § 202 BauGB).

2.3.2 Prognose zum Schutzgut Wasser

Mit Errichtung der Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen sowie der erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze gehen erhebliche Bodenversiegelungen einher, die zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufs führen. Die Oberflächen werden in erheblichem Umfang überbaut oder abgedichtet, wodurch die Speicherung und die Versickerung von Regenwasser reduziert bzw. unterbunden werden.

Im Plangebiet ist - unabhängig von einer extensiven Dachbegrünung - die Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser der Dachflächen und Wege- bzw. Platzflächen vorgesehen. Damit ergibt sich auch die Möglichkeit, dieses als Brauchwasser (z.B. für Toiletenanlagen oder zur Grünflächenbewässerung) zu nutzen, was aber nicht verbindlich vorgegeben wird. Mit einer Brauchwassernutzung kann der Bedarf an wertvollem Trinkwasser reduziert werden. Bei außerhäuslicher Verwendung können ggf. erhebliche Mengen des Regenwassers im Geltungsbereich verbleiben bzw. wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingespeist werden. Durch Maßnahmen wie eine Dachbegrünung im Gewerbegebiet oder die Anlage von Vegetationsflächen können zusätzliche Gunstwirkungen erzielt werden (Wasserrückhaltung und Verdunstung).

Insgesamt sind jedoch eine Erhöhung der abzuleitenden Regenwassermenge und eine verminderte Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf den Grundwasserstand sind bedingt durch den relativ kleinen Geltungsbereich nur von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen Entwässerungsanlagen und deren ausreichenden Kapazität sind keine Beeinträchtigungen des Eschbachs als natürlicher Vorfluter zu erwarten. Durch die begrenzte Aufnahmekapazität des Mischwasserkanals kann das Abwasser allerdings nur zeitverzögert an das öffentliche Netz abgegeben werden.

Zusammengefasst führen die geplanten Nutzungsänderungen bezogen auf das Schutzgut Wasser zu deutlichen Beeinträchtigungen, wobei dies v.a. für den östlichen Teilbereich gilt. Hier ergeben sich aus der Überbauung bzw. Versiegelung bisher unversiegelter Flächen negative Folgen für die Regelmechanismen im Wasserhaushalt. Die Regenwassersammlung und dessen mögliche Nutzung als Brauchwasser sowie der zeitverzögerte Abfluss können die nachteiligen Auswirkungen jedoch nur bedingt reduzieren, so dass sich insgesamt eine mittlere Eingriffserheblichkeit ergibt.

2.3.3 Prognose zum Schutzgut Klima und Luft

Klima

Die bereits getätigten bzw. noch geplanten Baumaßnahmen wirken sich lokal auf die klimatische Situation aus, da damit ehemals bzw. noch vorhandene klimawirksame Grünstrukturen bzw. Freiflächen verloren gehen. Die Versiegelung von Flächen wird in Abschnitten zum Verlust an für die Kaltluftbildung wichtigen Freiflächen, Verdunstungsflächen und luftreinigender Biomasse sowie einer verstärkten Wärmeabstrahlung und Minderung der Luftfeuchtigkeit führen. Neben dem Verlust der Kaltluftbildung ist zudem eine Behinderung des Abflusses durch die geplanten Baustrukturen zu erwarten.

Dagegen haben der mit der Planung verbundene Erhalt von Gehölzstrukturen sowie die Neuanlagen von Pflanzflächen bzw. Einzelbaumanpflanzungen zwar kleinräumige aber dennoch positive klimatische Auswirkungen, diese sind aber insbesondere in den ersten Jahren nach Pflanzung nur von geringer Wirksamkeit. Dem gegenüber ist die extensive Dachbegrünung aufgrund der kurzen Entwicklungszeit und der großen Flächenanteile rascher klimawirksam und übernimmt klimatische Gunstwirkungen wie Reinigung und Filterung von Luftschadstoffen, Luftbefeuchtung durch Verdunstung sowie Temperaturdämpfung.

Zusammenfassend sind Beeinträchtigungen der örtlichen klimatischen Situation zu erwarten, da mit der Überbauung und Versiegelung klimawirksame Freiflächen und Grünstrukturen verloren gehen. Die nachteiligen Auswirkungen sind aufgrund des relativ kleinen Plangebietes und der wirkenden Vorbelastungen (z.B. negative Einflüsse der umgebenden Straßen) jedoch zu relativieren und insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Lufthygiene

Bezogen auf den Geltungsbereich ist aufgrund neuer Gewerbeflächen im östlichen Teilbereich mit einer weiteren Zunahme des Kfz-Verkehrsaufkommens zu rechnen. Da jedoch der Westteil bereits entwickelt ist, ist in Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung des Ostteils und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Fahrzeugfrequentierung auf der Ober-Eschbacher Straße mit keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Insofern ist auch von keiner wesentlichen planbedingten Erhöhung der Schadstoff-Emissionen auszugehen. Diese Einschätzung ist auch deshalb möglich, da durch den allgemeinen technischen Fortschritt bei Kraftfahrzeugen, der durch gesetzliche Bestimmungen zur Schadstoffminderung (Euro-5-Norm für PKW bzw. Euro-VI-Norm für LKW und erstzugelassene Fahrzeuge mit Absenkung der Emissionsgrenzwerte für Kohlenmonoxid CO, Stickoxide CO_x, Kohlenwasserstoffe und Partikel) angetrieben wird, eine allmähliche Abnahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung angenommen werden kann. So konnten im Rhein-Maingebiet in den letzten Jahren deutliche Verbesserungen bei zahlreichen lufthygienischen Parametern verzeichnet werden.

Auch der Anteil der Hausbrand-Emissionen (CO₂, NO_x, Feinstaub etc.) wird sich mit Realisierung der Planung erhöhen. Auch hier gilt, dass durch den gesetzlich garantierten technischen Fortschritt im Vergleich zu den bisherigen Heizungsanlagen von günstigen Emissionswerten ausgegangen werden kann (Einsatz wirksamer Wärmedämmung, Einbau moderner, energetisch wirksamer und schadstoffarmer Heiztechnik).

Zusammenfassend sind im Vergleich zum Status quo nachteilige Auswirkungen bzgl. der Lufthygiene im Plangebiet zwar zu verzeichnen, diese werden aber nicht als erheblich angesehen. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Luftreinhaltung sind keine weiteren spezifischen Vorgaben im Bebauungsplan vorgesehen.

Energie

Mit Umsetzung der Planung (insb. Realisierung der Gewerbeflächen) erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Betriebsart eine deutliche Zunahme des Energieverbrauchs im Plangebiet. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Anforderungen an Wärmedämmung, Energieeinsparung und schadstoffarme Heiztechnik kann bei Realisierung von neuer Gewerbebebauung dennoch von einer vergleichsweise günstigen Energiebilanz ausgegangen werden.

Allgemeiner Klimaschutz

Mit den Vorgaben zur Energieeinsparung, die insbesondere bei Neubaumaßnahmen greift, wird auch den Zielen des globalen Klimaschutzes entsprochen. Darüber hinaus gehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht vorgesehen. Durch die Lage des Planungsgebietes am Ortsrand und außerhalb von Überschwemmungsgebieten bedarf es auch keiner besonderen Schutzmaßnahmen zur Klimaanpassung.

2.3.4 Prognose zum Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Flora

Mit dem großflächigen Verlust der im Ostteil heute noch vorhandenen Nutzungsformen bzw. Biotopstrukturen gehen entsprechende Auswirkungen auf den floristischen Artenbestand einher. Dabei ist aufgrund der nahezu flächendeckenden Nutzungsänderungen und dem damit verbundenen Verlust der heutigen Vegetationsflächen von einer Abnahme der Artenvielfalt und einem Wandel des Artenbestands auszugehen.

Im Bereich der Eingriffsflächen fallen auf die heute vorhandenen Biotopstrukturen spezialisierte Arten zugunsten weniger, neuer und an die neuen Nutzungsformen angepasster Arten aus. Mit dem Verlust seltener oder gefährdeter Arten ist jedoch nicht zu rechnen. Außerdem sind im Umfeld des Plangebietes (v.a. nördlich und östlich) ähnliche Nutzungs- bzw. Biotoptypen vorhanden, so dass der Bestand der im Geltungsbereich vorkommenden Pflanzenarten grundsätzlich nicht gefährdet ist. Zusammenfassend sind die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf die Flora als gering einzustufen.

Fauna

Bzgl. der Fauna ist ebenfalls eine Verschiebung des Artenspektrums im Plangebiet zu erwarten, wobei durch die großflächige Gewerbebebauung von einem umfangreichen Lebensraumverlust inkl. der entsprechenden Artenbestände auszugehen ist. In Abhängigkeit zur Mobilität einzelner Arten wird es jedoch zu Abwanderungen in benachbarte und ähnlich strukturierte Biotope im Umfeld des Eingriffsgebiets kommen. Zudem kommen viele Tierarten lediglich in geringen Individuenzahlen vor bzw. sind nicht unmittelbar an die Biotopstrukturen im Geltungsbereich gebunden. Insgesamt weisen die mit der Planung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Fauna eine mittlere Erheblichkeit auf.

Biotope

Mit einer Gewerbeentwicklung im östlichen Teilbereich vollzieht sich im Plangebiet eine fast vollständige Umwidmung der ehemaligen Flächennutzung. Damit verbunden ist ein weitreichender Wandel der zuvor bzw. bislang vorhandenen Biotopstrukturen inkl. der entsprechenden Artenbestände. Davon betroffen sind neben den Gebüsch- und Gehölzpflanzungen auch die Grünlandfläche, Hochstaudenfluren und Brachen mit den entsprechenden Ruderalfluren. Zwar werden insbesondere bei Umsetzung der Vorgaben zur Randeingrünung gehölzgeprägte Strukturen neu entstehen, diese sind jedoch durch die Randlage und die unmittelbar umgebenden intensiven Gewerbenutzungen hinsichtlich ihrer Wertigkeit von eingeschränkter Bedeutung.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer zusätzlichen Störung oder Beeinträchtigung der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden, nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG besonders geschützten Streuobstwiese (1.523 m²).

Zusammengefasst kommt es zu einem großflächigen Verlust der bisherigen Biotopstrukturen, wovon jedoch nur zu einem geringen Anteil auch etwas höherwertigere Lebensräume betroffen sind. Da die vorhandenen Biotopfunktionen des gesamten Gebietes durch Vorbe-

lastungen wie auch die teilweise isolierte Lage bereits deutlich reduziert sind, ergibt sich insgesamt kein besonders hohes Konfliktpotenzial. Die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf die Biotope inkl. Flora/Fauna sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

Biologische Vielfalt

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

Im Rahmen der Projektrealisierung sind die möglichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt differenziert zu betrachten. Für die großräumige also überregionale oder nationale Artenvielfalt ist der Vorhabensbereich ohne besondere Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt). Für die Tierarten und auch für die Flora im Plangebiet gilt, dass mit der Projektumsetzung kein Verlust eines für das Gebiet spezifischen oder einmaligen Artenbestands oder Lebensraums einhergeht.

Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Rahmen der Berücksichtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ zu betrachten, wobei im Rahmen der Eingriffsregelung die „streng geschützten Arten“ nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG besonders zu beachten sind. Außerdem sind auch die allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten zu beachten. Zwar bewirken Bebauungspläne selbst noch keine Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten, dies kann aber bei den aufgrund des Bebauungsplans verwirklichten Vorhaben und Maßnahmen gegeben sein.

Ein Vorhandensein von europarechtlich geschützten Pflanzenarten kann für das Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Bezüglich der entsprechenden Tierarten wurde für den artenschutzrechtlich noch relevanten Ostteil eine Artenschutzprüfung durchgeführt⁴⁹. Als Ergebnis wurde festgestellt: „Für keine der untersuchten Artengruppen besteht ... im Geltungsbereich eine besondere, naturschutzfachlich bemerkenswerte Bedeutung. Damit kommt dem Belang Fauna im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kein besonderes Gewicht zu. Die nicht abwägbaren Aspekte des Artenschutzes führen ... gleichermaßen nicht zu Anforderungen, die über die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen hinausgehen.“ Diesbezüglich sind in Zusammenhang mit dem möglichen Vorkommen von höhlen- oder freibrütenden Vogelarten zu nennen:

- Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten (nur in der Zeit vom 1. September bis zum 28. Februar) / ökologische Baubegleitung/-koordination (Vorbegehung und Überprüfung von Baumhöhlen oder anderen geeigneten Strukturen auf ein eventuelles Vorkommen geschützter Tierarten)

CEF-Maßnahmen sind ebenso wenig erforderlich wie FCS-Maßnahmen.

2.3.5 Prognose zum Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Die vollständige Umsetzung des Bebauungsplanes bewirkt eine vollständige Veränderung des Landschaftsbildes, wobei diese im Westen bereits weitestgehend vollzogen ist. Anstelle von Acker- bzw. Grünlandflächen, Erwerbsgartenbau sowie gehölzgeprägten Biotopen und Gärten prägen zukünftig zweigeschossige bzw. bis 10 m hohe Gewerbebauten das Erscheinungsbild. Damit wird sich der bisherige Ortsrand weiter in Richtung Süden bis an den Südring bzw. Ostring verlagern, auch wenn eine grün- bzw. freiraumgeprägte Dreiecksfläche zwischen Ober-Eschbacher Straße, Stadtbahntrasse und den neu ausgewiesenen GE 2.2-

⁴⁹ Büro Gall (2011): Artenschutzprüfung (saP) - Bebauungsplan 112 „Atzelnest“ Stadt Bad Homburg v.d. Höhe
Fachdienst Stadtplanung

Flächen in Insellage verbleibt. Dadurch wird die Ortsrandsituation Bad Homburgs in diesem Bereich zukünftig von der BAB 5 geprägt werden. Inwieweit sich die zukünftige Nutzung im Geltungsbereich negativ auf die Stadtgestalt auswirkt, hängt wesentlich von der baulichen Konzeption bzw. der konkreten architektonischen Ausgestaltung der Gebäude und des Erscheinungsbildes der umgebenden Freiflächen ab.

Unabhängig davon bewirkt zukünftig eine weitgehend geschlossene Eingrünung, bestehend aus Strauchgehölzpflanzungen und straßenparallelen Baumreihen, nach einer gewissen Entwicklungszeit eine wirksame Abschirmung und Einbindung der Gewerbeflächen in das Stadtgefüge. Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang die alleeartige Ausbildung der Ober-Eschbacher Straße, der als Zufahrtsstraße in die Stadt eine besondere gestalterische Bedeutung zukommt.

Aufgrund der bisher bereits von Gewerbebauten und Verkehrsstrassen geprägten Ortsrandsituation ist das weitere Heranrücken des Ortsrandes bis an den Süd- bzw. Ostring und die Autobahn in seiner Erheblichkeit für das Landschaftsbild zu relativieren. In Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen kann von einer stadtgestalterisch befriedigenden Neugestaltung ausgegangen werden.

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Erholungseignung

Der mit der Errichtung von v.a. neuer Gewerbebebauung verbundene großflächige Nutzungswandel ist aufgrund der bisher gegebenen geringen Bedeutung des Plangebiets für die Erholungsnutzung auch zukünftig eher unbedeutend. Die Hauptwegeverbindung (insb. die entlang der Ober-Eschbacher Straße verlaufende Regionalparkrundroute, zugleich wichtige Radwegeverbindung) bleibt erhalten, weitere wesentliche Erholungsfunktionen sind dem Gebiet bisher, wie auch zukünftig nicht zuzuordnen. Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung sind nicht zu erwarten.

Lärm

Bezüglich möglicher Lärmbelastungen liegt die Schalltechnische Untersuchung für die städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung „Ober-Eschbach-Ost“⁵⁰ vor. Dabei wurden die schalltechnischen Auswirkungen bei Realisierung der Bebauungspläne Nr. 112 und 113 unter Berücksichtigung des Prognosehorizonts 2010 untersucht. Weiterhin wurde vom TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 112 das Gutachten Nr. L 7641 Erstellt, mit dem Emissionskontingente für die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich nach der DIN Norm 45691 berechnet wurden⁵¹.

Verkehrslärm

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 112 bewirkt eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Ober-Eschbacher Straße und damit eine Erhöhung der Emissionspegel. „Bei der Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen insgesamt, welche insbesondere auf die BAB 5 zurückzuführen sind, kann ohne weitere Detailberechnungen sicher ausgesagt werden, dass die verkehrlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den gewerblichen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 112 in der schutzbedürftigen Ortslage von Ober-Eschbach zu Pegeländerungen im Bereich < 1 dB(A) und somit insgesamt deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle liegen.“ (TÜV, 2014).

Gemäß dem o.g. Gutachten aus 2002 werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Gewerbegebiete - bezogen auf den damals maßgeblichen Prognosehorizont 2010 - tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die

⁵⁰ Gutachten Nr. I 4795, TÜV Süddeutschland 2000

⁵¹ Gutachten Nr. L 7641 in Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ der Stadt Bad Homburg v.d.H. im Stadtteil Ober-Eschbach, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 2014
Fachdienst Stadtplanung

Grenzwerte nach der 16. BImSchV werden demnach tagsüber weitgehend eingehalten und nachts um bis zu 5 d(B)A überschritten. Diese Werte wurden ermittelt, ohne die abschirmende Wirkung einer Bebauung auf den Gewerbeflächen zu berücksichtigen. In Abhängigkeit zur tatsächlich realisierten Baustruktur können Pegelreduzierung angenommen werden. Schutzbedürftige Räume – z.B. Büroräume – sollten im Geltungsbereich jedoch an der Westseite der Gebäude eingerichtet werden.

Bauleitplanerischer Handlungsbedarf bzgl. Verkehrslärm ergibt sich daraus jedoch nicht, da die benannten Werte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 lediglich als Orientierungswerte fungieren und der Abwägung unterliegen, nicht aber als planungsrelevante Grenzwerte zu berücksichtigen sind.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gilt dagegen lediglich für den Bau bzw. wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen bzw. von Schienenwegen, was im Planfall nicht gegeben ist, weshalb die möglichen nächtlichen Grenzwertüberschreitungen keine unmittelbaren Schutzmaßnahmen induzieren.

Gewerbelärm

Mit Realisierung der Planung ist eine Zunahme an Lärmbelastungen aufgrund neuer Gewerbenutzung zu erwarten. „Um eine möglichst optimale Nutzung der Gewerbeflächen zu erreichen, ohne andererseits die ... Immissionsrichtwertanteile an den untersuchten Immissionsorten IP1 – IP4 zu überschreiten, wurden die Gewerbeflächen in ... Teilflächen ... unterteilt und Emissionskontingente in Form differenzierter flächenbezogener Schalleistungspegel berechnet.“ (TÜV, 2014) Mit deren Festsetzung kann bauleitplanerisch sichergestellt werden, dass eine Ausweitung der Gewerbeflächen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm in der Wohnnachbarschaft führt, wodurch schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerblichen Lärm außerhalb des Geltungsbereichs planerisch vermieden werden. Weitergehende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Elektromagnetische Felder

Die 110-KV Hochspannungsfreileitung bleibt unverändert im Plangebiet bestehen. Insofern ist es möglich, dass aufgrund elektromagnetischer Felder unter Umständen Beeinträchtigungen von sich häufig im Umfeld der Freileitung aufhaltender Personen wie auch technischer Geräte auftreten. Gleichwohl kann davon ausgegangen werden, dass geltende Grenzwerte nicht überschritten werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Aufgrund der im Westteil bereits getätigten baulichen Entwicklung verbleibt nur noch für den Ostteil eine Relevanz hinsichtlich Kulturgüter. Anhand der Ergebnisse der Archäologischen Risikoanalyse⁵² sind Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen. Daher ist davon auszugehen, dass seitens des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologie und Paläontologie) vor einer Bebauung weitere Untersuchungen verlangt werden. Von einer Nichtumsetzbarkeit der Bauleitplanung ist, insbesondere unter Berücksichtigung der Verfahrensweise bei der Bebauung im Westteil, nicht auszugehen.

Sachgüter

Landwirtschaftliche Produktionsflächen - Durch die Gewerbeflächenausweisung kommt es zu einem weiteren Verlust an Flächen mit hohem Ertragspotenzial (Grundwertzahl/Ackerzahl = 73)⁵³. Die vorhandenen Böden gehen großflächig verloren, was kaum ausgleichbar ist.

⁵² Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR (2010): Archäologische Risikoanalyse Flur 4, Flurstücke 100-106

⁵³ vgl. Standortkarte von Hessen, Blatt 5716; Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen, 2004
Fachdienst Stadtplanung

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitz- und Nutzungsstruktur (kleinräumige Parzellierung, gärtnerisch-gartenbauliche Nutzungen, Brachen, extensive bzw. sporadische Flächennutzungen), kann davon ausgegangen werden, dass durch die Inanspruchnahme von Böden mit hohem Ertragspotenzial dennoch kein Landwirt in seiner Existenzgrundlage betroffen sein wird. Eine auf wirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Bodennutzung findet kaum noch statt.

Durch die Lage der derzeitigen Erwerbsgartenbau-Betriebsflächen im Bereich zukünftiger Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen ist zudem ein Fortbestand wesentlicher Teile der Unternehmen innerhalb des Geltungsbereichs denkbar.

Trinkwasserschutz - Zwar sind mit Umsetzung der Planung bezogen auf das Schutzgut Wasser Beeinträchtigungen der derzeitigen Situation zu erwarten (u.a. reduzierte Grundwasserbildung), aufgrund des relativ kleinen Geltungsbereichs und einer auch bisher nur verhältnismäßig geringen Grundwasserneubildungsrate kann aber davon ausgegangen werden, dass sich kaum negativen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg „Brunnen Ober-Eschbach II“ ergeben.

Das Plangebiet liegt - wie weite Teile der Ortslage von Ober-Eschbach - innerhalb der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu Inhalten der Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 09.05.1979. Die darin enthaltenen Vorgaben sind aber im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu beachten bzw. einzuhalten.

2.3.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bzw. Umweltmedien bestehen Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen. So geht beispielsweise eine Zunahme der Bodenversiegelung i.d.R. mit einem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, einer Abnahme versickerungsfähiger Böden mit entsprechenden Konsequenzen für den Wasserhaushalt sowie einer Reduzierung von Verdunstungsfläche und somit von klimawirksamen Strukturen einher. Allerdings sind keine über die bereits benannten schutzgutbezogenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern erkennbar.

2.3.9 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle stellt im Überblick die Empfindlichkeiten und Erheblichkeiten sowie die Wirksamkeit möglicher Umweltschutzmaßnahmen und verbleibende nachteilige Auswirkungen schutzgutbezogen dar.

Table 13: verbleibende nachteilige Auswirkungen

Umweltmedium	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	nachteilige Auswirkungen des Eingriffs und deren Erheblichkeit	Wirkung möglicher Vermeidungs- Verringerungs- u. Ausgleichsmaßnahmen	verbleibende nachteilige Auswirkungen
Boden	mittel	hoch	gering	hoch
Wasser	gering-mittel	mittel	gering-mittel	mittel
Klima/Luft				
- Klima	gering	mittel	gering-mittel	gering-mittel
- Lufthygiene	gering-mittel	mittel	gering-mittel	gering
Flora/Fauna und Biotope	gering-mittel	mittel	gering	gering-mittel
Mensch/Gesundheit/Bevölkerung				
- Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
- Lärm	gering	gering	mittel	gering
Landschaftsbild/Stadtgestalt	gering-mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- u. sonstige Sachgüter	gering-mittel	mittel	gering-mittel	gering
Allgemeiner Klimaschutz	gering	gering	mittel	gering

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch mit der Durchführung der festgesetzten Umweltschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vom Verbleib nachteiliger Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auszugehen ist, die insgesamt eine mittlere Erheblichkeit aufweisen. Insofern verbleibt ein Ausgleichsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereichs zu decken ist (vgl. Kapitel Bewältigung des verbleibenden Restdefizits).

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

Bereits im Jahr 2001 wurde seitens der Stadt Bad Homburg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ beschlossen⁵⁴, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen entsprechen zu können. Der Standort zwischen Gewerbebebauung an der Norsk-Data-Straße (Ortslage Ober-Eschbach) und Autobahn BAB 5 wurde dabei unter Berücksichtigung funktionaler Anforderungen (verkehrliche Anbindung, Nachbarschaftsaspekte, allgemeine Rahmenbedingungen und planungsrechtliche Situation) allgemein als sehr gut geeignet angesehen, wobei insbesondere folgende Punkte wesentlich sind:

- aufgrund der Vorbelastungen (v.a. Verkehrs-/Lärmbelastungen) ist der Standort für sonstige Nutzungen (insb. Wohnen oder Erholungsnutzung) ungeeignet,
- über die Ober-Eschbacher Straße und den Südring/Ostring als Autobahnzubringer ist eine sehr gute Erschließung sichergestellt,
- mit einer neuen Gewerbebebauung kann aufgrund der damit verbundenen Abschirmung eine Lärmreduzierung in der Ortslage von Ober-Eschbach einhergehen.

⁵⁴ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2001
 Fachdienst Stadtplanung

Gleichzeitig bleiben vorhandene Nutzungsformen wie v.a. die Wohnbebauung im Norden mit Teilen des Erwerbsgartenbaus erhalten.

Im Rahmen der städtischen Gewerbemarktstudie 2010 wird das Gebiet als Potenzialfläche für Produktion und Gewerbe (v.a. einfaches Gewerbe) mit gesamtstädtischer Bedeutung eingestuft. Gerade für derartige Grundstücke besteht ein Flächenengpass und somit kaum eine Standortalternative. Vor diesem Hintergrund wurde keine Prüfung weiterer Planungsmöglichkeiten sowohl bzgl. eines anderen Standorts als auch anderer konzeptioneller Inhalte vorgenommen. Insbesondere aufgrund der Erschließungssituation und der sonstigen Rahmenbedingungen (v.a. Vorbelastungen) sind bzgl. der Umweltrelevanz keine grundsätzlichen Planungsalternativen erkennbar.

2.5 Sonstige Umweltbelange

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

Das Baugebiet kann von der Ober-Eschbacher Straße mit Gas und Strom versorgt werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind grundsätzlich möglich.

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

Durch die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sind die Belange des allgemeinen Klimaschutzes gesetzlich verankert und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Ein spezieller Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht daher nicht.

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

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

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

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

Sachgerechter Umgang mit Abfällen:

Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet im Zuge der baulichen Entwicklung auch in die örtlichen Entsorgungssysteme eingebunden wird. In Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen sind abfallwirtschaftliche Belange auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

Sachgerechter Umgang mit Abwässern:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal in der Ober-Eschbacher Straße der Kläranlage zugeführt, wo es gereinigt und anschließend in den Eschbach eingeleitet wird. Die Aufnahmekapazitäten der Entwässerungsanlagen sind ausreichend und bedürfen keines weiteren Ausbaus.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe sind die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten (vgl. Kap. 1.2.4). Eine grundsätzliche Konfliktsituation bezüglich der vorgesehenen Gewerbenutzungen besteht nicht. Eventuelle

Ausnahmen, die ggf. für die Ansiedlung spezieller Gewerbebetriebe erforderlich sein können (z.B. Tankstelle), sind im Einzelfall innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

2.5.3 Darstellungen des Landschaftsplans

Die landschaftsökologisch relevanten Inhalte des Landschaftsplans⁵⁵ sind überholt. Mit der umfangreichen Festsetzung von bebaubaren Flächen entfallen die Ausgleichsflächen am Südring sowie der gesamte Offenlandkomplex im Osten. Lediglich die im Bebauungsplan enthaltene Maßnahmenfläche am Ostring fügt sich noch in die Ausweisung als Verkehrsgrün ein.

3 Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauvorhaben geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Dadurch können die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden und somit Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, die im Rahmen der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung quantifiziert werden.

Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von aufgrund der durch die Bebauungsplanaufstellung zu erwartenden Eingriffe ist nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1 (6) BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Somit sind auch die Belange von Natur und Landschaft Gegenstand der Abwägung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist.

3.1 Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Voreingriffszustand:

Für den planungsrechtlich maßgeblichen Voreingriffszustand ist nicht der derzeitige Geländezustand relevant, Vielmehr sind die Darstellungen und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 53 für den Westteil und Nr. 68 für den Ostteil zugrunde zulegen.

Zu berücksichtigen sind danach Flächen für die Landwirtschaft (Ackerböden) mit dargestellten Wegen, Gebäudebestand und Baumfestsetzungen, für Ausgleich und Ersatz festgesetzte Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB (A1/Gehölzpflanzungen und A2/Streuobstwiese - auch wenn die Maßnahmen selbst bisher nicht vollständig realisiert wurden).

Da die Ansiedlung eines großflächigen Autohauses im Westteil des Geltungsbereichs auf Grundlage des 2006 erreichten Planreifestatus genehmigt wurde, erfolgte der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Entsprechend ist diese Teilfläche aus der weiteren Betrachtung auszuklammern.

Planung / Vorhaben

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Grundlage der im Bebauungsplan Nr. 112 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit den entsprechenden Flächenanteilen.

⁵⁵ Umlandverband Frankfurt – UVF, Stand 2001: Entwicklungskarte 2000, vgl. Kap. 1.2.3
Fachdienst Stadtplanung

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Biotopwertverfahren der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).

Berechnung:

Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zur möglichen maximalen Ausnutzung gehen im Gewerbegebiet eine zulässige Bebauung/Versiegelung von 80 % und im Mischgebiet von 75 % in die Bilanzierung ein. Verbleibende Flächenanteile nach Abzug von festgesetzten Flächen für Anpflanzungen werden als nicht überbaubare oder versiegelbare Freiflächen bzw. Grünanlagen (Ziergrün) angerechnet.

Da es für die Gewerbeflächen im Osten (GE 2) keine Vorgabe zur Flachdachausbildung gibt, bleibt auch eine Dachbegrünung in der Bilanz unberücksichtigt.

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Als Ergebnis der Bilanzierung ist festzustellen, dass sich bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes ein Gesamtdefizit von 152.220 Biotopwertpunkten ergibt, was sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensieren lässt.

Das Defizit ist vor allem durch eine im Vergleich zum Voreingriffszustand massive Zunahme der Versiegelung/Überbauung von bislang ca. 54 % auf über 80 % des Geltungsbereichs begründet.

Tabelle 14: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 112 "Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest" Bad Homburg v.d.H.					
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung					26.05.2014
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- /Nutzungstyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Teilbereich West					
<u>GE 1 - Teilfläche Gärtnerei</u>					
Acker (11.191)	16	2.526	0	40.416	0
überbaute Fläche (10.715)	6	1.219	2.247	7.314	13.482
überbaute/befestigte Fläche (10.530/10.715)	6	0	749	0	4.494
Hausgarten (11.221)	14	0	276	0	3.864
Hausgarten, strukturreich (11.223)	20	0	473	0	9.460
MI					
Acker (11.191)	16	1.814	0	29.024	0
überbaute Fläche (10.710)	3	323	1.069	969	3.207
überbaute Fläche (10.715)	6	0	534	0	3.204
Hausgarten (11.221)	14	0	321	0	4.494
Hausgarten, strukturreich (11.223)	20	0	214	0	4.280
Teilbereich Ost					
<u>GE 2.1 und 2.2</u>					
Acker (11.191)	16	10.485,00	0	167.760	0
befestigte Fläche (10.530)	6	228,00	0	1.368	0
überbaute Fläche (10.710)	3	0,00	7.145	0	21.435
überbaute Fläche (10.715)	6	0,00	2.695	0	16.170
Hausgarten, strukturreich (11.223)	20	0,00	1.253	0	25.060

Gehölzfläche/Maßnahmenfläche (02.400)	27	1.196,00	816	32.292	22.032
Ober-Eschbacher Straße					
Straßenverkehrsfläche (10.510)	3	2.237	3.254	6.711	9.762
teilversiegelte Fläche (10.530)	6	623	0	3.738	0
Straßenbegleitgrün (09.160)	13	394	0	5.122	0
nicht bilanzierter Teilbereich					
GE 1 - Teilfläche Autohaus		18.855	18.855		
Bäume					
<i>hochstämmiger Obstbaum/Laubbaum in GE 1 - Teilfläche Gärtnerei (à 1 / 3 qm)</i>	31	4	12	124	372
<i>hochstämmiger Obstbaum/Laubbaum in MI (à 1 / 3 qm)</i>	31	8	12	248	372
<i>hochstämmiger Obstbaum/Laubbaum in GE 2.1 und GE 2.2 (à 1 qm)</i>	31	0	9	0	279
<i>hochstämmiger Obstbaum/Laubbaum in GE 2.1 und GE 2.2 (à 3 qm)</i>	31	0	30	0	930
<i>1 Laubbaum, heimisch im Straßenbegleit-grün Ober-Eschbacher Straße (à 1 qm)</i>	31	1	0	31	0
Summe		39.900	39.901	295.117	142.897
Biotopwertdifferenz					-152.220

Das Ausgleichsdefizit verteilt sich auf die einzelnen Teilflächen wie folgt:

GE 1 - Teilfläche Autohaus (Nr. 1.1):	-82.482 BWP	(Ausgleich bereits vertraglich geregelt)
GE 1 - Teilfläche Gärtnerei (Nr. 1.2):	- 16.182 BWP	
GE 2.1 und 2.2 (Nr. 2):	- 115.514 BWP	
MI (Nr. 3):	- 14.684 BWP	
Ober-Eschbacher Straße (Nr. 4):	- 5.840 BWP	
Summe	- 152.220 BWP	

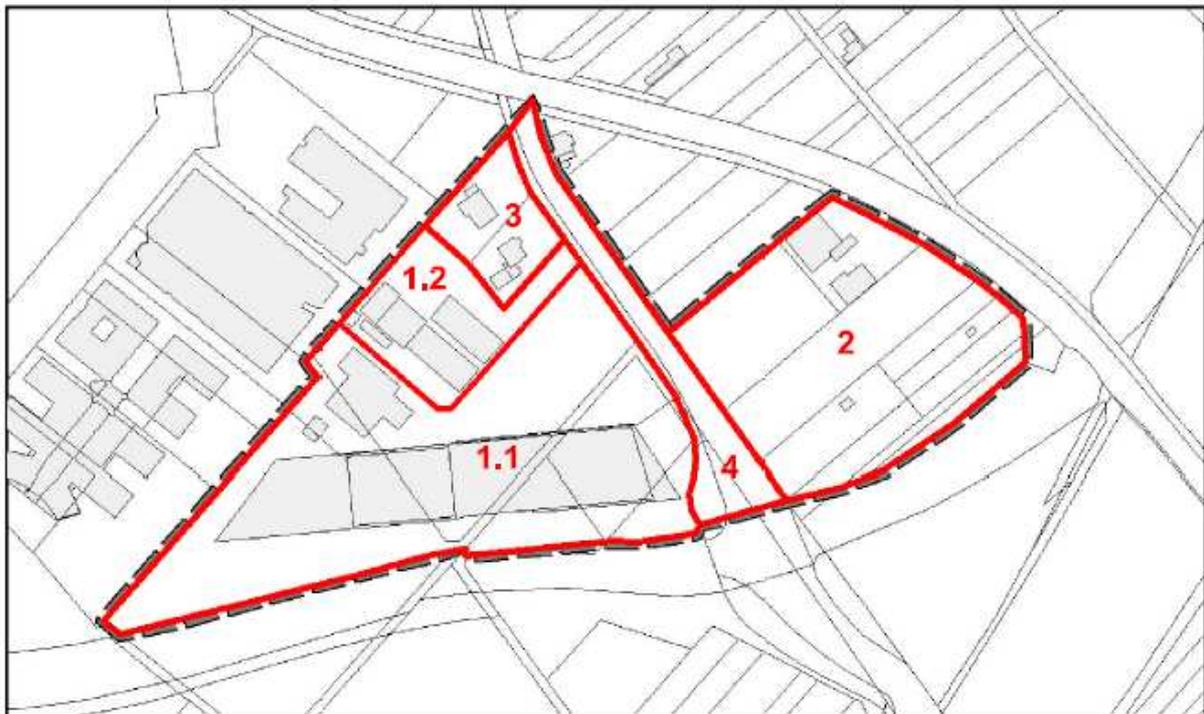


Abbildung 5: Teilflächendarstellung

3.3 Bewältigung des verbleibenden Restdefizits

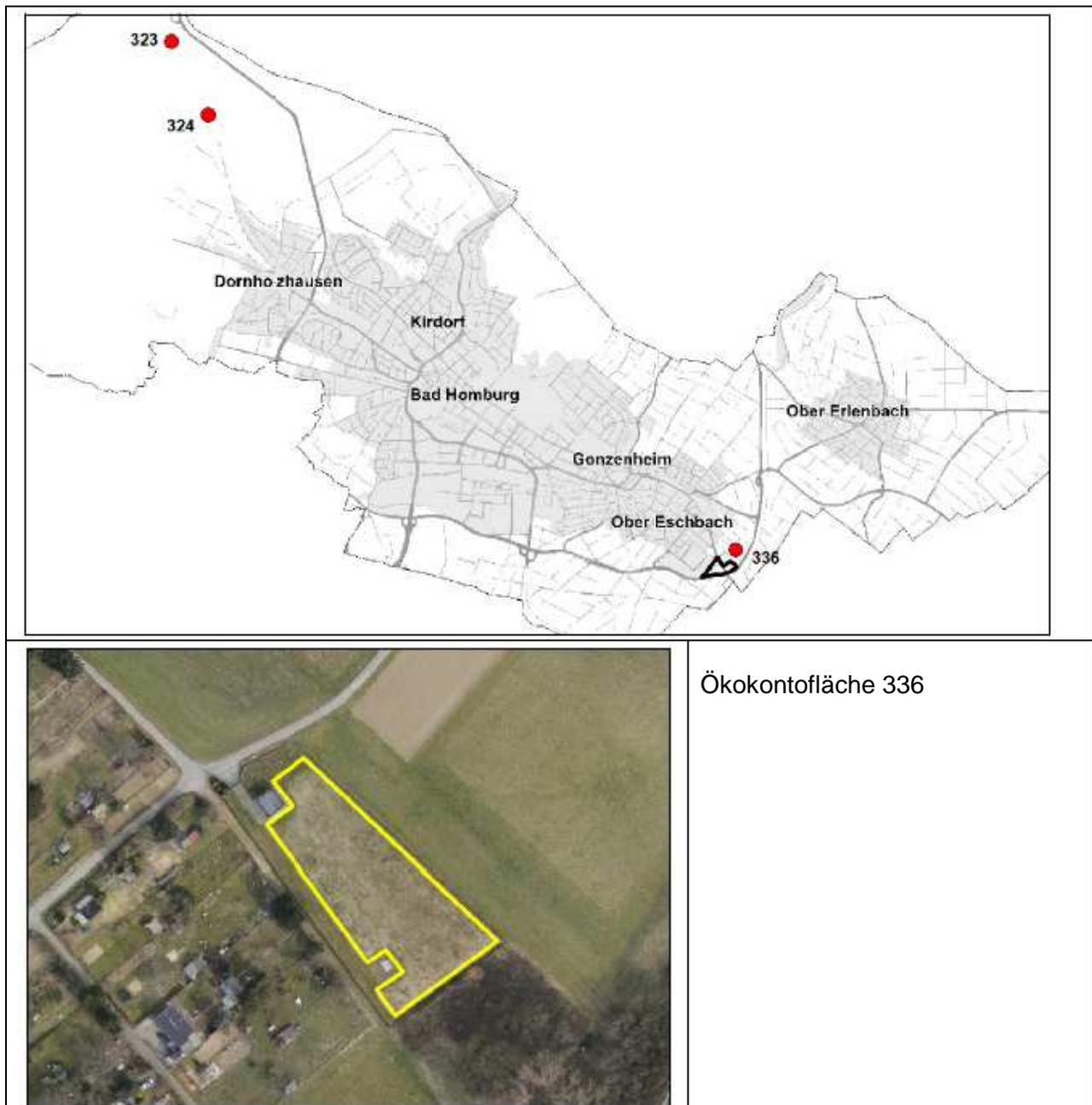
Da eine Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsdefizits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 nicht möglich ist, muss der erforderliche Ausgleich anderweitig sichergestellt werden.

Die naturschutzrechtliche Kompensation für die aus dem Bau eines Autohauses im westlichen Geltungsbereich resultierenden Eingriffe (Defizit von -82.482 Biotopwertpunkten) erfolgte zu erheblichen Teilen über die Ökokonto-Fläche Nr. 336, Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 70/2 und 70/3 (Grünlandextensivierung, Abnahme der Ökokonto-Maßnahme durch die UNB am 15.08.2011). Das verbleibende Restdefizit von -10.745 Punkten wird über eine weitere Ökokonto-Maßnahme (Ökokonto-Fläche Nr. 324 – liegt in einer Teilfläche von Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Kirdorf, Waldumbaumaßnahme, Abnahme der Ökokonto-Maßnahme durch die UNB am 19.04.2011) abgedeckt. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Bad Homburg v.d.H. wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich geregelt (Vertrag vom 18.01.2007). Ebenfalls über die Ökokonto-Fläche Nr. 324 wie auch über einen Teil der Ökokonto-Fläche Nr. 323 (Teilfläche von Flurstück 1/1 + Dhh., 6, 2/3, Flur 1, Gemarkung Bad Homburg, Herstellung einer Waldlichtung, Abnahme der Ökokonto-Maßnahme durch die UNB am 19.04.2011) soll das übrige, aus dem Bebauungsplan resultierende Defizit von -152.220 Biotopwertpunkten kompensiert werden.

Damit kann die rechnerische Vollkompensation für die mit dem Bebauungsplan Nr. 112 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt werden.

Der Verlust von gehölzdurchsetzten Offenlandflächen kann durch die Waldumbaumaßnahmen nicht gleichartig kompensiert werden. Mit der Neuregelung des § 13 BNatSchG 2010 erfolgte jedoch die Gleichstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, so dass über die Zuordnung der Ökokonto-Flächen von einem vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich auszugehen ist.

Abbildung 6: Lage der Ökokontoflächen im Stadtgebiet



	Ökokontofläche 324
	Ökokontofläche 323

Tabelle 15: Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 135 a-c BauGB)

Den Eingriffen auf den u.g. Flächen werden die aufgeführten Ökokontoflächen wie folgt zugeordnet:			
Eingriffsfläche	Biotopwertpunkte	Ökokontofläche Nr.	Gemarkung Flur Flurstück
1.1 (GE 1 – Teilfläche Autohaus)	71.737	336 vollständig	Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 70/2 und 70/3
1.1 (GE 1 – Teilfläche Autohaus)	10.745	324 (anteilig)	Gemarkung Kirdorf, Flur 1, Flurstück 6/1
2 (GE 2.1 und GE 2.2)	115.514	324 (anteilig)	Gemarkung Kirdorf, Flur 1, Flurstück 6/1
3 (MI)	14.684	324 (anteilig)	Gemarkung Kirdorf, Flur 1, Flurstück 6/1

4 (öffentliche Verkehrsfläche)	5.397	324 (anteilig)	Gemarkung Kirdorf, Flur 1, Flurstück 6/1
4 (öffentliche Verkehrsfläche)	443	323 (anteilig)	Gemarkung Bad Homburg, Flur 1, Teilfläche von Flurstück 1/1 + Dhh., 6, 2/3
1.2 (GE 1 – Teilfläche Gärtnerei)	16.182	323 (anteilig)	Gemarkung Bad Homburg, Flur 1, Teilfläche von Flurstück 1/1 + Dhh., 6, 2/3
Auf die Kostenerstattungssatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 27.04.1998 wird hingewiesen.			

4 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der Informationen und der Erstellung des Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Untersuchungen und Gutachten zu den Schutzgütern Fauna, Verkehr, Lärm und Bodendenkmälern wurden ausgewertet und die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt. Darüber hinausgehende spezielle Umweltuntersuchungen oder Fachgutachten waren nicht erforderlich.

5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

„Monitoring“ oder auch „Überwachung“ ist als Tätigkeit definiert, bei der die größenmäßige, zeitliche und räumliche Entwicklung wichtiger Parameter verfolgt wird. Mit dem Monitoring sollen frühzeitig unvorhergesehene Umweltauswirkungen erfasst werden, um ggf. Negativentwicklungen durch geeignete Maßnahmen entgegenwirken zu können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird nicht damit gerechnet, dass mit Umsetzung der Planung nicht sichtbare oder nicht wahrnehmbare Umweltauswirkungen eintreten werden.

Bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplans ist inkl. Minimierungs- und ausgleichswirksamer Maßnahmen davon auszugehen, dass diese in die Nebenbestimmungen der jeweiligen Baugenehmigungen übernommen und im Rahmen der Abnahme des Bauvorhabens durch die beteiligten Fachbehörden (insbesondere Bauaufsicht und Untere Naturschutzbehörde) überprüft werden. Dabei sind auch sämtliche relevante Vorschriften und Richtlinien wie z.B. Wärmeschutznachweis, Vorkehrungen zum Lärmschutz, ordnungsgemäße Entsorgung von Erdaushub einzuhalten bzw. nachzuweisen. Auch die Durchführung (und langfristige Erhaltung) von Pflanzmaßnahmen (wie insbesondere die Gehölzanpflanzung entlang der Grundstücksaußenränder) kann in diesem Zusammenhang durch die zuständigen Behörden bzw. Stadtverwaltung sichergestellt werden.

Bei den ausgleichswirksamen Maßnahmenflächen M kann davon ausgegangen werden, dass die Herstellung, Entwicklung bzw. Erhaltung in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Homburg und der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgt. Ein spezielles Monitoring für Flächen bzw. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wird daher nicht für erforderlich gehalten.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Vorhaben und Rahmenbedingungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren bzw. planungsrechtlichen Absicherung von ca. 3,45 ha Gewerbefläche zwischen Ortslage Ober-Eschbach und BAB 5 geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich liegen die Bebauungspläne B-Plan 53 „Südlich der Stadtteile Gonzenheim/Ober-Eschbach“ (Rechtskraft 01/88) und B-Plan 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach/Gonzenheim“ (Rechtskraft 10/90) vor, die im Bereich der vorliegenden Planung aufgehoben werden.

Derzeitige Bestandssituation

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Ober-Eschbach zwischen vorhandener Bebauung und Süd- bzw. Ostring. Der westliche Teilbereich unterliegt bereits weitgehend einer baulichen bzw. gewerblichen Nutzung, das gleiche gilt für ein Flurstück im Ostteil. Zwischen Ober-Eschbacher Straße und Stadtbahntrasse sind noch ertragreiche Böden vorhanden, hier überwiegen gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Nutzungen (v.a. Gärten bzw. Gartenbrachen sowie Erwerbsgartenbau und Wiese). Außerdem prägen Gehölzstrukturen und Böschungsbewuchs am Ostring das Plangebiet. Hinsichtlich seiner Biotopwertigkeit kann dem Plangebiet aufgrund der relativ kleinen Flächengröße (ca. 3,99 ha), der in weiten Teilen intensiven Flächennutzung sowie der starken Beeinträchtigungen durch die nahegelegenen bzw. das Planungsgebiet zerschneidenden Verkehrsstrassen nur eine untergeordnete Bedeutung zugeordnet werden. Von den umliegenden stark frequentierten Straßen (Südring/Ostring und BAB 5) wirken Lärm- und Schadstoffbelastung in das Planungsgebiet hinein. Bzgl. Landschaftsbild und Naherholung ist das Plangebiet ebenfalls ohne besondere Funktionen bzw. Bedeutung, allerdings quert die Regionalpark-Rundroute entlang der Ober-Eschbacher Straße das Planungsgebiet. Darüber hinaus ist im Ostteil mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden zu rechnen.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Mit Realisierung des Gewerbegebietes sind unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. So wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von derzeit ca. 54 % auf über 80 % zunehmen. Damit ist als erheblicher Eingriff der Verlust natürlicher, nicht wiederherstellbarer **Böden** verbunden. Entsprechend ergeben sich auch für den **Wasserhaushalt** negative Folgen, die jedoch durch Rückhaltung von Regenwasser und dessen Nutzung als Brauchwasser bzw. Versickerung in ihren nachteiligen Auswirkungen reduziert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Trinkwasserförderung am nahe gelegenen Brunnen Ober-Eschbach II sind nicht zu erwarten. Bzgl. der örtlichen **klimatischen Situation** sind aufgrund des relativ kleinen Plangebietes, des eingeschränkten lokalen Flurwindsystems und der wirkenden Vorbelastungen sowie der Dachbegrünung im Gewerbegebiet insgesamt nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die ursprünglich vorhandenen **Biotopstrukturen** gehen mit Umsetzung der Planung großflächig verloren, wovon jedoch keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen sind.

Hinsichtlich **Flora und Fauna** ist eine Abnahme der Artenvielfalt zu erwarten, wobei an die heute vorhandenen Biotoptypen gebundene Arten weitgehend aus dem Geltungsbereich verschwinden werden. Mit einem Verlust von Tier- oder Pflanzenarten im Landschaftsraum ist insgesamt jedoch nicht zu rechnen, da im Umfeld ausreichend geeignete Lebensräume bzw. Biotopstrukturen erhalten bleiben (z.B. Ackerflächen, gehölzgeprägte Biotope z.B. Streuobst etc.). Für keine der im Geltungsbereich nachgewiesenen Arten besteht eine besondere, naturschutzfachlich bemerkenswerte Bedeutung. Den nicht abwägbaren Aspekten des Artenschutzes wird durch Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen:

- Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten (nur in der Zeit vom 1. September bis zum 28. Februar) / ökologische Baubegleitung/-koordination (Vorbegehung und Überprüfung von Baumhöhlen oder anderen geeigneten Strukturen auf ein eventuelles Vorkommen geschützter Tierarten)

Bezüglich der **Erholungssituation** sind insgesamt keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet auch bisher kaum Erholungsfunktionen erfüllte. Das Teilstück Regionalpark-Rundroute entlang der Ober-Eschbacher Straße kann weiterhin als solche genutzt werden.

Das Verkehrsaufkommen auf der Ober-Eschbacher Straße wird bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 112 etwas zunehmen, insofern ist von einer verkehrsbedingten Erhöhung der Schadstoffemissionen auszugehen. Außerdem sind Emissionen aufgrund der gewerblichen Nutzung/Gebäudebeheizung etc. zu erwarten. Damit sind zwar zusätzliche Emissionen verbunden, unter Berücksichtigung des Einsatzes neuer Technologien bei Neubauten und in Anbetracht der Vorhabensgröße sind jedoch keine spürbaren nachteiligen Auswirkungen bzgl. der **Lufthygiene** sowie der klimawirksamen CO₂-Problematik zu erwarten.

Ebenso ist eine Änderung der **Lärm-Emissionspegel** im Bereich < 1,0 d(B)A in der schutzbedürftigen Ortslage von Ober-Eschbach zu erwarten. Die Realisierung der Planung führt insofern zu einer geringfügigen, aber unter Berücksichtigung der Vorbelastungen kaum wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrsgeräusche, da der Verkehrslärm v.a. durch die BAB 5 und den Süd- bzw. Ostring bestimmt wird. Bauleitplanerischer Handlungsbedarf bzgl. des Verkehrslärms ergibt sich daraus nicht.

Bzgl. möglicher Lärmbelastungen in den angrenzenden Bereichen (MI) des Gewerbegebiets ist gemäß schalltechnischer Untersuchung die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels im Gewerbegebiet zum Bebauungsplan erforderlich. Damit wird eine möglichst optimale Nutzung der Gewerbeflächen möglich, ohne andererseits die Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu überschreiten.

Aufgrund der bisher bereits von Gewerbebauten sowie Verkehrs- und Freileitungstrassen geprägten Ortsrandsituation ist das weitere Heranrücken der Bebauung bis an den Süd- bzw. Ostring in seiner Erheblichkeit für das **Landschaftsbild** zu relativieren. In Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (Gestaltung der Ober-Eschbacher Straße als Allee, Baumreihe entlang Südring) kann von einer stadtgestalterisch befriedigenden Neugestaltung ausgegangen werden, wobei die Ortseingangssituation und der Übergang in den Außenbereich besondere Berücksichtigung finden.

Bezogen auf **Kultur- und Sachgüter** geht mit den zu erwartenden Baumaßnahmen ein Verlust landwirtschaftlich wertvoller Böden mit entsprechenden Eingriffen in die Agrarstruktur einher. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sich dies jedoch nicht auf die Existenzgrundlage betroffener Landwirte auswirken. Aufgrund der zu erwartenden Bodenfunde sind im Vorfeld von Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen erforderlich, um mögliche kulturhistorisch bedeutsame Funde zu erfassen bzw. rechtzeitig zu sichern.

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Realisierung der Planung und Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Umweltschutzmaßnahmen nachteilige Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Umwelt verbleiben, die zusammengefasst eine mittlere Erheblichkeit aufweisen (Biotopwertdefizit unter Anwendung der KV: -152.220 Biotopwertpunkte). Es besteht somit ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, der über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg mit den Ökokontoflächen Nr. 323 und 324 (beides waldbauliche Maßnahmen) vollständig gedeckt wird. Den Eingriffen in GE1 Teilbereich Autohaus wurde bereits in der Vergangenheit zusätzlich die Ausgleichsfläche 336 – Extensivierung von Wiesen-/Rasenflächen bzw. Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese in der Gemarkung Ober-Eschbach zugeordnet.

D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

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

Geltungsbereich, Standort und Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ liegt östlich der Ortslage von Ober-Eschbach. Das ca. 3,99 ha große, gemischt und gewerblich genutzte Plangebiet wird begrenzt von dem Südring L3003 im Süden, dem Ostring L3205 im Osten, dem bestehenden Gewerbegebiet „Im Atzelnest“ im Nordwesten und der Bahntrasse der Stadtbahnlinie U2 im Nordwesten.

Derzeit liegen innerhalb des Plangebiets Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 53 „Südlich der Stadtteile Gonzenheim/ Ober-Eschbach“ und Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach und Gonzenheim“, welche im Wesentlichen landschaftsplanerische Festsetzungen treffen. Um das Plangebiet im Sinne eines Gewerbegebietes städtebaulich entwickeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Errichtung des westlich der Ober-Eschbacher Straße angesiedelten Autohauses, welches auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 33 BauGB genehmigt wurde, ist der westliche Teilbereich vollständig bebaut. Lediglich im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind derzeit mit Ausnahme eines Gartenbaubetriebes, welches an eine Streuobstwiese angrenzt, noch unbebaute Flächen vorhanden. Diese bieten Entwicklungspotential, insbesondere für mittelständisches Gewerbe und Handwerksbetriebe.

Planungsanlass und Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 soll das Gewerbegebiet „Im Atzelnest“ in südöstlicher Richtung bis zum Südring und über die Ober-Eschbacher Straße teilweise in Richtung der Trasse der Stadtbahnlinie U2 erweitert werden und somit die planungsrechtliche Absicherung von verkehrsgünstig gelegenen, neu definierten Gewerbeflächen mit einem Umfang ca. 3,45 ha zwischen Ortslage Ober-Eschbach und BAB 5 geschaffen werden.

Diese Flächen sollen im Gegensatz zu den überwiegenden Büronutzungen im bestehenden Gewerbegebiet „Atzelnest“ Möglichkeit für die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen eröffnen, die stärker handwerklich orientiert sind und einen geringen Flächenanteil an Büronutzungen benötigen.

Westlich der Ober-Eschbacher Straße entlang des Südrings hat sich bereits ein Autohaus mit Gebrauchtwagenverkauf, Werkstatt, Lackiererei und sonstigen Serviceleistungen angesiedelt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Ober-Eschbacher Straße am Knotenpunkt Ober-Eschbacher Straße/ Südring/ Ostring besteht das Interesse an der Errichtung einer Tankstelle zur örtlichen Versorgung.

Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (RegFNP), in Kraft getreten am 17.10.2011

Im RegFNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ bzw. „Gewerbliche Baufläche geplant“ dargestellt.

Die westlichen Flächen des Plangebietes werden größtenteils als Fläche für „Gewerbe Bestand“, die östlichen sowie die südwestlichen Flächen werden als „Gewerbe Planung“ dargestellt.

Die geplante Erweiterung im östlichen Teil des Gewerbegebiets entspricht den Darstellungen des RegFNP's. Der Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ ist somit aus dem RegFNP entwickelt anzusehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht entsprechend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Rahmenplan für den Bereich östlich der Ortslage Ober-Eschbach erstellt. Des Weiteren war die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags notwendig. Die Ergebnisse aus den Gutachten und der Fachbeiträge wurden in den Umweltbericht integriert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden zudem schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmwirkungen im Plangebiet und dessen Umgebung erarbeitet.

Hierbei wurden auch die Lärmimmissionen untersucht, die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens entstehen können.

Darüber hinaus wurden eine archäologisch- geophysikalische Prospektion und eine archäologische Risikoanalyse durchgeführt.

Die Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten und des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden in die Umweltprüfung integriert. Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte hinsichtlich der untersuchten Umweltbelange Folgendes festgestellt werden:

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

In Bezug auf das **Schutzgut Boden** ist nur noch für die östlich der Ober-Eschacher-Straße gelegenen Bereiche von einer mittleren bis hohen Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt auszugehen, was insbesondere auf den geringen Versiegelungsgrad und das hohe Ertragspotenzial zurückzuführen ist. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von derzeit 54 % auf über 80 % zunehmen. Damit ist als erheblicher Eingriff der Verlust natürlicher, nicht wiederherstellbarer Böden verbunden. Hinweise auf Altlasten, Altstandorte und Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes oder in seiner direkten Umgebung sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks und zum größten Teil innerhalb der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg. Die Schutzverordnungen und entsprechende Richtlinien sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen des Plangebiets bezüglich des Grundwassers, ergeben sich entsprechend auch für den **Wasserhaushalt** negative Folgen, dies ist jedoch im Hinblick auf die Rückhaltung von Regenwasser und dessen Nutzung als Brauchwasser bzw. durch Versickerung positiv hervorzuheben. Durch extensive Dachbegrünung wird ein gewisser Anteil des Oberflächenwassers im Dachaufbau zurückgehalten und kann von den dort wachsenden Pflanzen genutzt werden bzw. über die Oberfläche verdunsten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf die Trinkwasserförderung sind nicht zu erwarten.

Zu den **klimatischen Gegebenheiten** sind aufgrund des relativ kleinen Plangebiets, des eingeschränkten lokalen Flurwindsystems und der wirkenden Vorbelastungen sowie der Dachbegrünung insgesamt nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind typisch für das Rhein-Main-Gebiet bzw. dem Vordertaunus und sehr verbreitet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass seltene oder bedrohte Strukturen und Arten in ihrem populationsrelevanten Erhaltungszustand gefährdet werden. Die ursprünglich vorhandenen **Biotopstrukturen** gehen mit Umsetzung der Planung großflächig verloren, wovon jedoch keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen sind.

Bezüglich der **Flora** liegen keine Hinweise auf Besonderheiten, wie vor allem seltene, rückläufige oder gefährdete sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Pflanzenarten vor.

Hinsichtlich der **Fauna** wurde eine Bestandserhebung zu naturschutzrechtlich relevanten Tierarten durchgeführt, die dann als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Prüfung diene. Untersucht wurden Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Widderchen, Heuschrecken sowie ein mögliches Haselmausvorkommen. Auch in Bezug auf den Feldhamster ergeben sich weder in den brachgefallenen Ackerflächen noch in den Randstrukturen Hinweise auf belaufene Baue bzw. Winterbaue des Feldhamsters.

Im Gesamten ist hinsichtlich **Flora und Fauna** eine Abnahme der Artenvielfalt zu erwarten, wobei an die heute vorhandenen Biotoptypen gebundene Arten weitgehend aus dem Geltungsbereich verschwinden werden. Mit einem Verlust von Tier- oder Pflanzenarten im Landschaftsraum ist insgesamt jedoch nicht zu rechnen, da im Umfeld ausreichend geeignete Lebensräume erhalten bleiben.

Auswirkungen auf den Menschen

Der Planungsbereich wird insbesondere durch straßenverkehrsbedingte Immissionen beeinträchtigt. Erhebliche **Lärmbelastungen** treten auf, die aus dem Verkehrslärm von der Autobahn A5 sowie dem Süd- und Ostring resultieren. Zudem sind Emissionen aufgrund der gewerblichen Nutzung zu erwarten. Die Realisierung der Planung führt zu einer geringfügigen, aber unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, kaum wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrsgeräusche.

Unter Berücksichtigung des Einsatzes neuer Technologien bei Neubauten sind jedoch keine spürbaren nachteiligen Auswirkungen bezüglich **Lufthygiene** sowie der klimawirksamen CO₂- Problematik zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im östlichen Plangebiet hat sich durch eine archäologische Risikoanalyse ergeben, dass aufgrund der räumlich günstigen Lage und der seit Jungsteinzeit erfolgten Besiedlung dieses Bereichs mit **archäologischen Befunden** gerechnet werden muss. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen ggf. Ausgrabungen erforderlich, um mögliche kulturhistorisch bedeutsame Funde zu erfassen und rechtzeitig zu sichern. Umweltrelevante **Sachgüter** sind in Form der vorhandenen Produktion- bzw. Nutzflächen der Gärtnerei und des Gartenbaubetriebes vorhanden. Das Plangebiet weist bezüglich der Kultur- und Sachgüter aufgrund der bereits durch Ausgrabungen erbrachten Befunde im westlichen Teil, ertragreichen Böden und nutzbaren Grundwasservorkommen eine erhebliche Bedeutung auf. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sich dies jedoch nicht auf die Existenzgrundlagen betroffener Landwirte auswirken.

Wechselwirkungen

Zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern bestehen vielfältige und wechselseitige Funktionszusammenhänge. Wechselwirkungen, die in der schutzbezogenen Betrachtung vorgenommenen Bestandsanalyse und Bewertung hinausgehen und verstärkende Wirkungen haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauvorhaben geschaffen. Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes werden beeinträchtigt und somit Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Als Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt sich, bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans, ein Gesamtdefizit von 152.220 Biotopwertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg gedeckt. Den Eingriffen in GE1 im Teilbereich des Autohauses wurde eine extensiv genutzte Frischwiese in der Gemarkung Ober-Eschbach als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB und Umgang mit den Äußerungen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Offenlage der Planunterlagen vom 18.09.2002 bis zum 22.10.2002 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2002 aufgefordert, bis zum 22.10.2002 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, diese beinhalteten u.a. folgende Anregungen:

- Parallel zum Südring eine vier bis fünfgeschossige Bebauung vorsehen, um den Stadtteil Ober-Eschbach vom Lärm der Autobahn abzuschirmen.
Abwägungsergebnis: Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan, da die zum Südring nächst gelegenen Wohnhäuser über 400 m südwestlich und westlich des Friedhofs entfernt liegen. Über diese große Distanz ist eine weitere Lärm abschirmende Wirkung einer hohen Bauzeile im Gewerbegebiet – zusätzlich zur Lärmschutzwand direkt an der Autobahn – nicht zu erwarten, zumal der Gebäuderiegel durch die im Kreuzungsbereich am Südring breit aufgeweitete Ober-Eschbacher Straße unterbrochen würde.
- Bebauungsplanverfahren erst nach Beschluss zum Verkehrsentwicklungsplan weiterführen. Evtl. ist es notwendig eine Flächenreserve für einen vierspurigen kreuzungsfreien Ausbau des Südrings und für zusätzliche U-Bahn-Station mit Park + Ride-Plätzen vorzuhalten.
Abwägungsergebnis: Eine Flächenreserve für eventuell künftigen Straßenausbau ist südlich bzw. südöstlich außerhalb des Plangebiets gegeben. Ein weiterer U-Bahn-Haltepunkt im Bereich des Bebauungsplans hätte einen lediglich einseitigen und damit zu kleinen Einzugsbereich. Jenseits der U-Bahn-Trasse ist die Entwicklung des Freizeit- und Naherholungsgebiets Eschbach-Aue vorgesehen.
- Bei künftig mehr als 2000 zusätzlichen Beschäftigten soll das Zusatzverkehrsaufkommen untersucht werden.
Abwägungsergebnis: Bei einer Annahme von 150 Arbeitsplätzen je ha Gewerbegebiet-Bruttofläche ist mit ca. 700 zusätzlichen Beschäftigten zu rechnen. Das Zusatzverkehrsaufkommen wird im Umfang und räumlicher Verteilung als umfeldverträglich eingeschätzt. Zum Vergleich wird das im Norden der Eschbach-Aue geplante Gewerbegebiet

am Massenheimer Weg herangezogen (7 ha, GRZ 0,6 / GFZ 1,2): Die Abschätzung der induzierten Neuverkehre in Bezug auf den Massenheimer Weg wurde als unproblematisch eingestuft

- Autohaus als Handelsbetrieb mit Verkauf an Endverbraucher am vorgesehenen Standort nicht zulässig.

Abwägungsergebnis: Das an der Ansiedlung interessierte Autohaus gehört zur Branche Kfz-Gewerbe, Werkstattbetrieb mit Ausstellungsfläche, und weist somit im Sinne der Baunutzungsverordnung BauNVO eine Charakteristik auf, die völlig anders geartet ist als die Branche Einzelhandel/Handel mit Verkauf an Endverbraucher. Beim Kfz-Gewerbe ist keinesfalls eine Zentren-Relevanz gegeben.

- Bisher keine Erschließung durch ÖV-Anbindung vorhanden.

Abwägungsergebnis: Die nächste Stadtbuss-Haltestelle im Bereich Lindenstraße / Kalbacher Straße und der U-Bahn-Halt mit Park + Ride-Plätzen sind 500 m vom künftigen Gewerbegebiet entfernt. Insofern ist die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel durchaus gegeben.

- Die beiden Ausstellungshallen des geplanten VW- und Audi-Zentrums sollen mit Signalwirkung in der Nähe des Südrings angeordnet werden und von dort gut einsehbar sein. Die vorgesehene Grünfestsetzung soll in diesem Bereich reduziert werden

Abwägungsergebnis: Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Südrings wurde aus der Festsetzung „Bepflanzung zu 80 % mit Gehölzen der Auswahlliste 1“ ausgenommen. Teil II der Textfestsetzungen wurde ergänzt.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ wie folgt eingeflossen:

- Vorschlag zur Fassung des Hinweises auf § 20 HDSchG: Änderung des Hinweises im Teil III Nr. 2 der Textfestsetzungen
- Zeichnerische Festsetzung für Versorgungsanlage / Elektrizität am vorgeschlagenen Standort.
- Zurücknahme der Baugrenze am Südring / Ostring auf 20 m Abstand zur Fahrbahn-Außenkante des Südrings / Ostrings. Eintrag der 100 m-Baubeschränkungszone zur A 5.
- Änderung des Hinweises bzgl. der Bodenfunde in den Textfestsetzungen unter III.2 entsprechend dem Vorschlag der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Überarbeitung des landschaftsplanerischen Beitrags.
- Die Rechtbezüge von Naturschutzrecht und Hessischer Bauordnung wurden in Text und Karte aktualisiert.
- Der Verweis auf die städtische Baumschutzsatzung dass der gemessene Stammumfang in 1 m Höhe über Erdboden zu ermitteln ist, wurde ergänzt.
- Änderung der Begründung in Bezug auf den Landschaftsschutz für den Geltungsbereich.
- Der Streuobstbestand auf Flurstück Nr. 108 ist als geschütztes Biotop gemäß § 15 d HENatG zu betrachten. Die Begründung des Bebauungsplans und der landschaftsplanerische Beitrag wurden geändert.
- Vorlage der Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB und Umgang mit den Hinweisen, Ergebnis der Abwägung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 27.01.2003 bis zum 28.02.2003 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 13.01.2003 aufgefordert bis zum 28.02.2003 Stellung zum Entwurf des Bebauungsplanes zu nehmen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, diese beinhalteten u.a. folgende Anregungen:

- Eine Unternehmensgruppe beabsichtigt, auf den Grundstücken zwischen Südring und Ober-Eschbacher Straße zwei Autozentren der Marken Audi und Volkswagen zu errichten. Dadurch sollen in Bad Homburg ca. 120 Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

- Der Bebauungsplan sieht derzeit für den Bereich nordöstlich der Ober-Eschbacher Straße eine Erschließungsmöglichkeit nach ca. 85 m – 90 m vom Einmündungsbereich der Kreuzung Ober-Eschbacher Straße (L 3003/Südring L 3003-Ostring L 3025) vor. Aufgrund dessen, ist eine direkte Erschließung der Parzellen (*Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstück 103, 104, 105, 106*) nicht möglich. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass bei der derzeitigen Eigentümersituation eine Erschließung nur über eine Umlegung der Grundstücksflächen realisierbar ist.

Abwägungsergebnis: Auf dem Flurstück 106 und weiter parallel zur Ober-Eschbacher auf den Flurstücken 103 und 104 wurde ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 102/1, 103, 104 und 105 festgesetzt. Das Ein- und Ausfahrverbot wurde bis auf 10 m vor der Grenze des Flurstücks 107/4 gekürzt. Der entlang der Stadtbahntrasse verlaufende, 4 m breite Weg wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Anliegerverkehr festgesetzt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

- Der Streuobstbestand auf dem Flurstück Nr. 108 erfüllt alle Anforderungen des § 15d HENatG. Er ist gesetzlich geschützter Biotope. Seine Vernichtung bedarf einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 15d Abs. 2 HENatG. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist eine ausführliche Darstellung im Antrag, inwieweit den gesetzlichen Biotopschutz überwiegende Gründe des Gemeinwohls geltend gemacht und angemessene Ausgleichsmaßnahmen erfolgen werden.

Abwägungsergebnis: Ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Beseitigung einer Streuobstobstwiese und deren flächengleichen Neuanlage an anderer Stelle wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

- das Vermeidungsgebot für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 18 - 21 BNatSchG und § 1a BauGB ist gesetzliche Pflicht für den Träger der Bauleitplanung.

Abwägungsergebnis: Die Kompensation der durch die Bebauungsplanumsetzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und wurde im Umweltbericht behandelt.

- die Errichtung einer neuen Transformatorenstation wird erforderlich

Abwägungsergebnis: Der neue Standort der Transformatorenstation wurde im Bebauungsplan als Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

- Am östlichen Rand des Plangebietes verlaufen 110 kV Freileitungen von Oberursel-Bommersheim nach Friedrichsdorf

Abwägungsergebnis: Bezüglich der 110 kV Freileitung und dem „Schutz von Versorgungsleitungen“ wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen.

- In dem Plan ist die vorhandene Leitungsschutzanlage (Tiefenanode) mit der zugehörigen Kabelverbindung in roter Farbe eingezeichnet worden.

Die Bitte im Bebauungsplanentwurf die Korrosionsschutzanlage einschließlich des Schutzstreifens und der Schutzfläche nachrichtlich mit aufzunehmen und in der Zeichenklärung zu erläutern.

Bei geplanten Maßnahmen im Nährungs- bzw. Schutzstreifenbereich wird auf das beigefügte Merkblatt der Ruhrgas AG zur Aufstellung von Bebauungsplänen hingewiesen.

Abwägungsergebnis: Die Lage der kathodischen Korrosionsschutzanlage wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Eine entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen. Der Leitungsverlauf und der dazugehörige Schutzstreifen werden in die Planzeichnung übertragen. Der Hinweis zur kathodischen Korrosionsanlage wird unter „VI Hinweise“ wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die Schutzstreifenbreite der kathodischen Korrosionsschutzanlage LA 327 der E.ON Ruhrgas AG beträgt jeweils 0,5 m beidseits der Kabelstrecke und 5 m im Radiusbereich der Tiefenanode (Flurstück 109). Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit zu überprüfen. Das jeweils aktuelle für kathodische Korrosionsschutzanlagen geltende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG ist zu beachten.“

- Der Abstand der eingetragenen Baugrenzen zur L 3003 und L 3025 hin ist aus den vorliegenden Planunterlagen nicht klar ersichtlich. Die 20 m-Bauverbotszone gem. § 23 HStrG zur L 3003 und L 3025 hin in den Plan eintragen und zu vermaßen. Die Baugrenze ist mindestens auf die Grenze der Bauverbotszone zurückzusetzen.

Abwägungsergebnis: Auf dem Flurstück 106 und weiter parallel zur Ober-Eschbacher auf den Flurstücken 103 und 104 wurde ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 102/1, 103, 104 und 105 festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenze zur L 3003 und L 3025 (20m- Bauverbotszone) wurde vermessen.

- Die Versickerung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn der Abstand zwischen Versickerungssohle und Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt.

Wird dieser Abstand unterschritten, ist für die Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde in Bad Homburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abwägungsergebnis: Ein entsprechender Hinweis bezüglich Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB und Umgang mit den Hinweisen, Ergebnis der Abwägung

Die 1. erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 05.12.2006 bis zum 10.01.2007 durchgeführt. Mit Schreiben vom 29.11.2006 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplanentwurf bis zum 10.01.2007 Stellung zu nehmen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, diese beinhalteten u.a. folgende Anregungen:

- Bestandsschutz für die seit 1982 ansässig und betriebenen Baumschule und Garten- und Landschaftsbaubetrieb auf den Grundstücken 107/3 und 107/4.

Abwägungsergebnis: Das auf dem Flurstück 107/3 vorhandene Wohnhaus sowie das Materiallager wurden ursprünglich als Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 (2) BauGB genehmigt. Sowohl das bebaute Flurstück 107/3 als auch das unbebaute Flurstück 107/4 wurden später bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach / Gonzenheim“ überplant. Dieser Bebauungsplan trifft für diesen Bereich die Festsetzung „Landwirtschaftliche Fläche“, sodass die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Ober-Eschbacher Straße planungsrechtlich derzeit lediglich Bestandsschutz genießen.

- Einfahrt der LKW's und Hänger über den Weg an der U-Bahn-Trasse und Ausfahrt an der Ober-Eschbacher Straße.
Abwägungsergebnis: Der entlang der Stadtbahntrasse verlaufende, 4m breite Weg wurde im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Anliegerverkehr festgesetzt
- Wohnhaus, Hallen und Gewächshaus haben Giebeldächer.
Abwägungsergebnis: Im Bereich östlich der Ober-Eschbacher Straße trifft der Bebauungsplan keine Einschränkung hinsichtlich der Dachform
- Die Heizungsanlage ist schon vor unserer Übernahme durch einen Feststoffkessel betrieben worden, der 1982 von uns erneuert wurde. Wir beabsichtigen auch weiterhin, Feststoffe zu verbrennen.
Abwägungsergebnis: Die Festsetzung hinsichtlich des Ausschlusses der Nutzung von Festbrennstoffen wurde aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen, da mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung von 2010 die rechtliche Grundlage hierzu verloren gegangen ist.
- Eine direkte Erschließung der Flurstücke 104 und 105 ist derzeit planerisch nicht vorgesehen. Eine indirekte Erschließung der vorgenannten Flurstücke ist jedoch über das Flurstück 107/4, welches sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Bad Homburg befindet, möglich.
Abwägungsergebnis: Das Plangebiet wird über die Ober-Eschbacher Straße erschlossen. Die Flurstücke 102/1, 103 und 104, Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, im östlichen Teilbereich liegen jedoch nicht direkt an der Ober-Eschbacher Straße, sondern sind nur über das Flurstück 106 erreichbar. Das Flurstück 105 kann aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich nicht direkt angefahren werden. Auch wenn die betroffenen Parzellen alleine nicht bebaubar sind und immer nur in Verbindung mit mehreren, anderen Parzellen genutzt werden können, ist die Erschließung der jeweilig betroffenen Flurstücke nicht ausreichend gesichert. Daher wird auf dem Flurstück 106 und weiter parallel zur Ober-Eschbacher auf den Flurstücken 103 und 104 ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 102/1, 103, 104 und 105, Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 4, festgesetzt. Die Flurstücke 107/3 und 107/4 sind im Grundbuch vereinigt, sodass die Erschließung des rückwärtigen Flurstücks 107/3 gesichert ist.
- Bei einer eventuellen Umlegung der Grundstücke ist es für uns besonders wichtig, dass die Front zur Ober-Eschbacher Straße erhalten bleibt (Einfahrt, Fahnenmasten und Zaun), siehe Baugenehmigung. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung.
Abwägungsergebnis: Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da die Flurstücke 107/3 und 107/4 im Grundbuch vereinigt sind, sodass die Erschließung des rückwärtigen Flurstücks 107/3 gesichert ist.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

- Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Regionalparkroute.
Abwägungsergebnis: Die Regionalparkrundroute verläuft auf der Westseite der Ober-Eschbacher Straße. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Umweltbericht bzw. im landschaftsplanerischen Konzept, zudem wurde der Verlauf schematisch im Bestandsplan eingetragen. Ein entsprechender Hinweis zur Regionalparkroute wurde in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen.

- Durch die geplante Versiegelung darf die Abflusssituation des Eschbaches nicht nachteilig verändert werden.
Abwägungsergebnis: Im Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 37 Abs.4 HWG festgesetzt worden, dass das auf allen Dachflächen sowie befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser aufzufangen, möglichst zu nutzen oder zeitverzögert an das öffentliche Netz abzugeben ist. Der Oberflächenabfluss wird hiermit verzögert in den Kanal abgegeben.
- Nach Vorlage des Abschlussberichtes der geophysikalischen Prospektion in Teilen des Plangebiets ist damit zu rechnen, dass durch Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Abwägungsergebnis: Folgender Hinweis zu Bodendenkmälern wurde in den Bebauungsplan unter „VI Hinweise“ aufgenommen:
„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß der Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 29.12.2006 eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) des Plangebiets durchgeführt. Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher das gesamte überplante Areal archäologisch zu untersuchen. Das Vorgehen hat in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu erfolgen. Die damit verbundenen Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.“
- Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz verweist auf die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg. U. a. wird darauf hingewiesen, dass das unter- oder oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten verboten ist. Die Schutzgebietsverordnung verbietet das unterirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten in Behältern von mehr als 40 cbm Inhalt sowie das oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten von Behältern von mehr als 100 cbm Inhalt.
Abwägungsergebnis: Folgender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.“ Eventuelle Ausnahme von den Verboten des § 12 VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe- Anlagenverordnung) sind im Einzelfall innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.
- Ein eventueller Bau einer Zisterne sowie einer eventuellen Brauchwasserinstallation, gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Fachbereich Gesundheitsdienst des Hochtaunuskreises angezeigt werden müssen.
Abwägungsergebnis: Entsprechende Hinweise zu Trinkwasserschutzgebieten und Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.06.2012 die zweite erneute öffentliche Auslegung beschlossen, welche jedoch nicht durchgeführt wurde. Anlass hierfür ist, dass sich der Bad Homburger Naturschutzbeirat gegen eine ausnahmsweise Zulassung eines Gewerbegebiets und den damit verbundenen Wegfall der Streuobstwiese (Flur 4; Flurstück 108) ausgesprochen hat. Für die Fläche der vorhandenen Streuobstwiese soll keine Gewerbegebietsnutzung im Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ festgesetzt werden. Der geplante Standort für eine Tankstelle wird hiervon jedoch nicht berührt.

Der Beschluss des Naturschutzbeirats wurde berücksichtigt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flurstücke 108, 109, 110, 111 und 112 reduziert.

Folgende wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007 haben sich im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Juni 2014 einschließlich der Begründung ergeben:

- Reduzierung des Geltungsbereichs
- Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops bis zu einer Verkaufsfläche von max. 120 qm
- Ausnahmsweise zulässig ist großflächiger KFZ- Einzelhandel
- Verkürzung des Ein- und Ausfahrverbots östlich der Ober-Eschbacher Straße
- Festlegung eines Geh-/ Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Flurstücke 102/1, 103, 104 und 105
- Herausnahme des entlang der Stadtbahntrasse verlaufenden Weges
- Anpassungen der Pflanzflächen
- Aufhebung einer Festsetzung von 4 zu erhaltenen Bäumen von untergeordneter Bedeutung
- Anpassung der Baugrenzen im Mischgebiet
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
- Festsetzungen zu Werbeanlagen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB und Umgang mit den Hinweisen, Ergebnis der Abwägung

Die 2. erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 17.09.2014 bis zum 17.10.2014 durchgeführt. Mit Schreiben vom 08.09.2014 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplanentwurf bis zum 17.10.2014 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung gemäß 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Inhalten eingegangen und wurden wie folgt bewertet:

- Zu- und Ausfahrtssituation für den Bereich einer möglichen Tankstelle
Abwägungsergebnis: Mit Schreiben vom 29.01.2009 teilte das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt mit, das eine Zufahrt zur Tankstelle von der L 3205 aus Verkehrssicherheitsgründen nicht gestattet ist. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollen Zufahrten und Einmündungen an schnell befahrenen und stark belasteten Straßen wegen der Störungen und Gefährdungen die von ein- und abbiegenden Fahrzeugen ausgehen, nur in größeren Abständen von Knotenpunkten angeschlossen werden. Für die Ober-Eschbacher – Straße als Stadtstraße sind keine Beschränkungen oder Vorgaben für Zufahrten von Grundstücken erforderlich. Somit ist eine Ein- und Ausfahrt an der Ober-Eschbacher- Straße möglich, jedoch nicht entlang des Ostring
- Stetig wachsendes Verkehrsaufkommen
Abwägungsergebnis: In Gutachten für Verkehrsuntersuchungen des Planungsbüros von Mörner+Jünger („Errichtung einer SB-Station“ vom März 2011) und des Ingenieurbüros Habermehl+Follmann („Knotenpunktösungen im Netzabschnitt Zeppelinstraße/ Südring/ Ostring vom Mai 2010“) wurden ausreichend Prognosen, Analysen, Lösungsansätze und Berechnungen durchgeführt. Daraus lässt sich, für die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Südring/ Ostring/ Ober-Eschbacher-Straße, eine akzeptable Veränderung für die verkehrliche Situation schließen. Die Nachweise zeigen, dass die geplante Nutzung einer Tank-

- stelle an diesem Standort verträglich ist. Die Verkehrssteigerung ergibt sich nur geringfügig durch die Tankstelle, sondern ist viel mehr Folge der allgemeinen Zunahme des Verkehrs.
- Die Ausweisung eines Mini-Gewerbegebietes bei gleichzeitig sehr hohem Leerstand in dem angrenzenden Ober-Eschbacher Gewerbegebiet
Abwägungsergebnis: Diese Flächen für die Erweiterung sollen die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen ermöglichen, die stärker handwerklich orientiert sind und einen geringen Flächenanteil an Büronutzungen benötigen im Gegensatz zu den überwiegenden Büronutzungen im bestehenden Gewerbegebiet „Atzelnest“.
 - Tankstellen in festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten
Abwägungsergebnis: Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, ist für die Zulässigkeit einer Tankstelle ein Antrag im Zuge des Bauantragsverfahrens zu stellen.
 - Für die geplante Tankstelle liegen keine Alternativstandortprüfungen vor.
Abwägungsergebnis: Die Ansiedlung der Tankstelle dient zur Versorgung von Ober-Eschbach. Zudem stehen in anderen Bereichen keine ausreichenden Grundstücksflächen für die Tankstelle zur Verfügung. Somit sind keine Alternativen bekannt.
Der Bebauungsplan setzt keine Tankstelle fest, sondern wird für die Erweiterung an gewerblichen Flächen (Gewerbegebiet) aufgestellt. Somit sind auch andere Entwicklungen möglich.
 - Weiterer Anstieg der Lärmbelastung.
Abwägungsergebnis: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lärmsituation ausreichend durch die Gutachten Nr. L 4795 vom Juli 2002, Nr. L6917 vom September 2010, Nr. L7100 vom August 2011, sowie dem Gutachten Nr. L7641 vom Mai 2014 untersucht. Durch die verkehrlichen Auswirkungen in Verbindung mit den gewerblichen Erweiterungsflächen kommt es zu Pegeländerungen im Bereich < 1 dB (A). Dies liegt laut der gutachterlichen Auswertung deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle. Somit kann die Planung als verträglich eingestuft werden.
 - Die negativen Auswirkungen der Luftschadstoffbelastungen
Abwägungsergebnis: Laut der Darstellung im Umweltatlas Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, lag die mittlere jährliche Stickstoff-Konzentration 2012 im Raum Bad Homburg zwischen 20-30 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration lag 2012 zwischen 10-20 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten insbesondere bei Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) sind somit nicht zu erwarten.
 - Das Grundstück (Flurstück 107/3) wird von der Straße an der U-Bahn-Trasse angefahren.
Abwägungsergebnis: Der entlang der Stadtbahntrasse verlaufende, 4m breite Weg führt bis zum im Kreuzungsdreieck Stadtbahntrasse/ Ostring gelegenen Hochspannungsmast. Er sichert dessen Zugänglichkeit für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge und soll zukünftig außerdem als Zuwegung für die Pflege und Unterhaltung der Pflanzflächen im rückwärtigen Bereich der Gewerbegebiete dienen. Zudem soll für die Grundstückseigentümer wie schon im Bestand (z.B. im Falle der Erwerbsgärtnerei) auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, ihre Grundstücke von diesem Weg anzufahren. Für allgemeinen Durchgangsverkehr soll der Weg aufgrund seiner geringen Ausbaubreite gesperrt bleiben. Die Haupteinfahrt erfolgt über die Ober-Eschbacher Straße

Bewertung im Rahmen der Abwägung:

Die notwendigen Gutachten u.a. zum Verkehr und zu den Lärmimmissionen liegen vor und wurden nach dem anerkannten Stand der Technik erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung gemäß 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Inhalten eingegangen und wurden wie folgt bewertet:

- Es ist zu überprüfen, ob in den B-Plänen Nr. 53 und 68 festgesetzten Ausgleichs-/und Ersatzflächen in ausreichender Weise ausgeglichen wurden.
Abwägungsergebnis: Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung wurden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 53 und 68 als planungsrechtlich maßgeblicher Voreingriffszustand zugrunde gelegt. Dies gilt auch für die dort festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzflächen, so dass eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt.
- Wegen der planerischen Absicht, insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereiches bisher unbebaute Freilandflächen und damit von wild lebenden Tieren genutzte Lebensräume erstmals für die Bebauung zu erschließen, bitten wir darum, in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „VI. Hinweise“ als „11. Artenschutz“ die Tabelle aus der Artenschutzprüfung inhaltlich ungekürzt zu übernehmen.
Abwägungsergebnis: Der entsprechende Hinweis zum Artenschutz wurde in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen.
- Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.
Abwägungsergebnis: Der entsprechende Hinweis zur NRM-Norm wurde in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen.
- Die Baubeschränkungszone gilt auch für Landesstraßen gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz.
Abwägungsergebnis: Dieser Hinweis zur Baubeschränkungszone für Landesstraßen wurde in der nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 (6) BauGB ergänzt.
- Bäume sollen nur in Bereichen gepflanzt werden, die von abkommenden Fahrzeugen nicht erreicht werden können.
Abwägungsergebnis: Ein entsprechender Hinweis zur Bepflanzung längs der Landstraßen wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan unter „VI. Hinweise“ aufgenommen.
- Vorsorgender Bodenschutz.
Abwägungsergebnis: Die Belange des Schutzguts Boden sind im Umweltbericht differenziert abgehandelt und berücksichtigen dabei auch Inhalte der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (2011). Seltene oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind nicht betroffen.
- Errichtung eines Regenwasserkanals.
Abwägungsergebnis: Das Gebiet wurde im Jahr 2007 im Mischkanalsystem erschlossen. Es wurde ein Mischwasserkanal DN 500 verlegt, der das komplette Gebiet erschließt und vorrangig für die Erschließung des Grundstückes Autohaus B & K BMW verlegt wurde. Es ist nicht vorgesehen einen Regenwasserkanal zu errichten, da nur noch die Bebauung eines geringen Teils des Bebauungsplangebietes aussteht.

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen im Plangebiet, beidseits der Ober-Eschbacher Straße, dienen als potentielle Entwicklungsflächen um Gewerbe zu ordnen und zu steuern.

Da es sich bei dem bereits errichteten Autohaus um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist die Realisierung nur im Gewerbegebiet möglich. Auch für die Ansiedlung einer Tankstelle für die ortsnahe Versorgung, bieten andere Bereiche keine ausreichenden Grundstücksflächen und somit sind keine Alternativen bekannt.

Fazit

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

- zur Versickerung von Niederschlagswasser
- zum Artenschutz
- zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- zum Schutz von Versorgungsleitungen
- zur Bepflanzung entlang der Landstraßen
- zur Baubeschränkungszone für Landesstraßen

und zu den Kosten der Planung

aktualisiert.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 02.12.2014

Dezernat I
Michael Korwisi
Oberbürgermeister

Fachbereich Bauen und Planen
Holger Heinze
Fachbereichsleiter

E VERZEICHNIS DER UNTERSUCHUNGEN, FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

1. GfK Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH: Rahmenplan Ober-Eschbach/ Ost, Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung für den Bereich östlich der Ortslage Ober-Eschbach; Bad Homburg v.d.Höhe, 12.12.2001
2. Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH: Städtebauliche Rahmenplanung Ober-Eschbach/ Ost „Gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen; Rodgau, 14.12.2001
3. Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH: Knotenpunktlösungen im Netzabschnitt Zeppelinstraße/ Südring/ Ostring in Bad Homburg; Rodgau, Mai 2010
4. Planungsbüro von Mörner+Jünger: Einrichtung einer SB-Station – Verkehrsuntersuchung; Darmstadt im März 2011
5. TÜV Süddeutschland: Gutachten Nr. L 4795 Schalltechnische Untersuchungen für die städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung „Ober-Eschbach-Ost“; Eschborn, 29.07.2002
6. TÜV Süd: Gutachten Nr. L 6917 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich einer geplanten SB-Tankstation mit Waschanlagen in 61352 Bad Homburg v.d.Höhe, Stadtteil Ober-Eschbach; Eschborn, 01.09.2010
7. TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7100 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ der Stadt Bad Homburg v. d. H. im Stadtteil Ober-Eschbach; Frankfurt am Main, 25.08.2011
8. TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7641 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“ der Stadt Bad Homburg v. d. H. im Stadtteil Ober-Eschbach; Frankfurt am Main, 19. Mai 2014
9. Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie: Stadt Bad Homburg v.d. Höhe: Bebauungsplan 112 „Atzelnest“ Artenschutzprüfung (saP); Butzbach, im März 2011
10. Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR: Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Atzelnest“, Bad Homburg v.d. Höhe, Hochtaunuskreis; Marburg, November 2006
11. Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR: Archäologische Risikoanalyse, Bad Homburg Ober-Eschbach, Flur 4, Flurstücke 100-106, Hochtaunuskreis; Marburg, Mai 2010

Alle o.a. Untersuchungen, Fachbeiträge und Gutachten sind im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe , Fachbereich Bauen und Planen – Fachdienst Stadtplanung, einsehbar.

Anlage 1: Liste der geänderten Festsetzungen im Gewerbegebiet GE1 im Vergleich zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2006/ Januar 2007

Für das Gewerbegebiet GE 1 werden gemäß § 4a (3) BauGB nur die geänderten oder ergänzten Teile zur Stellungnahme ausgelegt.

Festsetzung	Änderung, Ergänzung oder Aufhebung	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung: „Ausnahmsweise zulässig ist großflächiger KFZ- Einzelhandel“	Ergänzung	§ 9 (1) BauGB
Art der baulichen Nutzung: „Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops bis zu einer Verkaufsfläche von max. 120 qm“	Ergänzung	§ 9 (1) BauGB
Verlegung der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation)	Änderung	§ 9 (1) BauGB

Anlage 2: Bad Homburger Sortimentsliste

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

Bad Homburger Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
darunter nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Backwaren, Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren, frisches Obst und Gemüse
Gesundheit und Körperpflege	Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie-waren, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Reformwaren, freiverkäufliche Apotheken-waren
Papierwaren	Papier-, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften
Schnittblumen zoologischer Bedarf	Schnittblumen, zoologischer Bedarf (insbes. Tierfutter)
Bücher	Sortimentsbuchhandel, Antiquarische Bücher
Bekleidung	Herren-, Damen-, Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung, z. B. Berufs-bekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Miederwaren, Wäsche, Bademoden
Schuhe und Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck, Schirme
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke, Porzellan, Glas, Feinkeramik, Geschenk-artikel
Spielwaren, Babyartikel, Hobby	Spielwaren inkl. Modellbau, Babyartikel, Kinderwagen, Kindersitze, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportartikel	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Heimtextilien und Dekorationsartikel	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgegenstände, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder, Rahmen, Antiquitäten
Elektrogeräte	Elektrokleingeräte (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Elektrogroßgeräte (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc. (= „weiße Ware“))
Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software
Sanitätsbedarf	Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sonstiger Facheinzelhandel	Erotikartikel

Bad Homburger Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Büromaschinen	Kopier- und Faxgeräte, Geräte und Einrichtungen für die Datenverarbeitung im Bürobereich
Möbel	Möbel inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel, Möbel aus Holz-, Korb- und Flechtwaren, Bodenbeläge und Teppiche (Einzelware), Bettwaren (z. B. Lattenroste, Matratzen)
Beleuchtungsartikel	Lampen und Leuchten
Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartensortimente	Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Holz, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Fliesen, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Anstrichmittel, Gartenbedarf, Grillgeräte, Campingmöbel, Gartenmöbel- und -polsterauflagen, Gartenhäuser, Werkzeuge und Maschinen, Blumen, Pflanzen- und Pflanzgefäße, Düngemittel, Sämereien, Rollläden und Markisen
Brennstoffe, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Heizungen, Kamine, Kohle-, Gas- und Ölöfen, Kraftfahrzeuge, Kraftwagenteile und -zubehör, Krafträder und -zubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment), Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör