

BEBAUUNGSPLAN Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



Gesamtinhaltsverzeichnis

TEIL A	BEGRÜNDUNG	4
1	Ausgangsbedingungen	5
2	Planungsgrundlagen	6
3	Bestand	13
4	Grundzüge der Planung	17
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
6	Festsetzungen nach dem Landesrecht	29
7	Bodenordnung	31
8	Städtebauliche Kennwerte	31
TEIL B	UMWELTBERICHT	32
1	Einleitung	35
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
3	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	60
4	Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung	60
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	65
6	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	65
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	65
8	Literaturverzeichnis	70
9	Anhang	71
TEIL C	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	87

TEIL A BEGRÜNDUNG

Inhaltverzeichnis

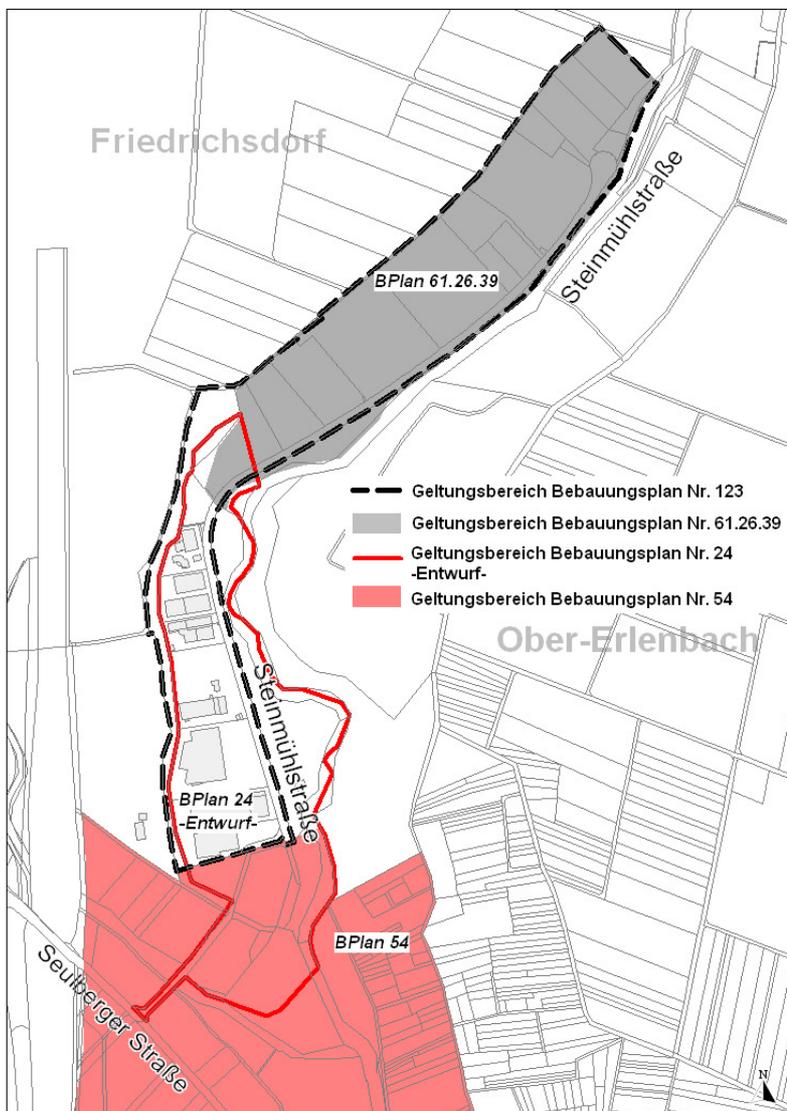
A	Begründung zum Bebauungsplan	4
	Vorbemerkung	4
1	Ausgangsbedingungen	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum.....	5
1.2	Planungserfordernis	5
1.3	Zielsetzung und Auswirkung der Planung.....	6
2	Planungsgrundlagen	6
2.1	Regionalplan Südhessen 2010/Regionaler Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (RegFNP)	6
2.2	Bebauungspläne	7
2.3	Heilquellenschutzzone und Wasserschutzgebiet.....	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Fachplanungen	8
2.6	Kampfmittel	12
2.7	Lärm- und Luftschadstoffimmissionen	12
3	Bestand	13
3.1	Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand.....	13
3.2	Topografie und städtebauliches Umfeld	14
3.3	Erschließung	15
3.4	Altlasten	16
3.5	Denkmalschutz/Bodendenkmale	16
4	Grundzüge der Planung.....	17
4.1	Städtebauliches Konzept.....	17
4.2	Grünkonzept.....	18
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1	Gewerbegebiet.....	19
5.2	Verkehrliche Erschließung.....	22
5.3	Grünordnung	24
5.4	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	28
6	Festsetzungen nach Landesrecht	29
7	Bodenordnung	31
8	Städtebauliche Kennwerte	31

A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ überplant die Gewerbe- und Erschließungsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“- 1. Vereinfachte Änderung, und Teilbereiche des Bebauungsplanentwurfes Nr. 24 „Steinmühlstraße“ (s. Kap. 2.2 Bebauungspläne). Zudem wurde eine Fläche für Maßnahmen, im Westen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 24 in den Planbereich einbezogen. Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 24 ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ überplant.

Geltungsbereiche der Bebauungspläne



1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ liegt im nordwestlichen Teil der Gemarkung Ober-Erlenbach, in der Flur 4.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 13/1,
- im Nordwesten durch die westliche Grenze des Lohwiesenwegs (Flurstück 1/53) bzw. die Gemeindegrenze Friedrichsdorf / Bad Homburg,
- im Norden durch die Gemeindegrenze Friedrichsdorf / Bad Homburg bzw. Gemarkungsgrenze Burgholzhausen / Ober-Erlenbach,
- im Nordosten durch die östliche Grenze des Fuß- und Radwegs (Flurstück 1/70),
- im Osten durch die östliche Grenze der Steinmühlstraße (Flurstück 1/71),
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 40/5 und 84/4 (Straße).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,2 ha und schließt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 4 ein:

13/1(tlw.), 1/53, 1/7, 1/9, 1/56, 1/59, 1/70, 1/71, 1/63, 1/21, 1/29, 1/30, 1/19,1/15, 1/11, 1/10, 1/48, 1/47, 1/49, 1/62, 1/61, 1/64, 12/3, 1/69, 14/2, 1/67, 1/68, 21/2, 1/42, 1/44, 26/2, 28/1,35/2, 39/1, 39/2, 40/1,40/5, 84/4.

1.2 Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 werden die im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ -1. Vereinfachte Änderung-, sowie die in einem noch unbeplanten Bereich liegenden, bestehenden Gewerbeflächen an der Steinmühlstraße überplant.

Nach dem am 13.10.2005 von der Stadt Bad Homburg beschlossenen Zentrenkonzept für den Einzelhandel soll sich der Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen ansiedeln. In Gewerbegebieten hingegen sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vollständig - d. h. auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit - ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung dieser Ziele des Zentrenkonzeptes ist eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat am 21.09.2006 anlässlich einer Bauvoranfrage für einen bordellartigen Betrieb im nördlichen Bereich der Steinmühlstraße eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“, 1. Vereinfachte Änderung, beschlossen. Eine Verdrängung der vorhandenen Nutzungsstruktur (Handwerk, produzierendes Gewerbe etc.) auf preiswerten Gewerbeflächen soll verhindert werden. Darüber hinaus spricht die räumliche Nähe zu Einrichtungen, die auch von zahlreichen jugendlichen Nutzern (Reitanlage, Jugendwohnheim, Dreifeldhalle sowie Spiel- und Sportplätze etc.) besucht werden, gegen die Ansiedlung von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben in diesem Bereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 soll für den gesamten Bereich der Steinmühlstraße eine einheitliche Regelung treffen. Im nördlichen Teilbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“, für den südlichen Teilbereich hat der Bebauungsplanentwurf Nr. 24 „Steinmühlstraße“ keine Rechtskraft erlangt.

Insbesondere im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebiets Steinmühlstraße macht sich die fehlende Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft deutlich bemerkbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ wurde am 28.08.2008 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß § 14 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.9.2009 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ beschlossen. Die Veränderungssperre wurde gemäß § 17(1) BauGB um ein Jahr verlängert und endet am 24.9.2012.

1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 soll die vorhandene Nutzungsstruktur des gesamten Gewerbegebiets Steinmühlstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Damit die vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht aus dem Gewerbegebiet verdrängt werden, sollen einzelne gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Planbereich ausgeschlossen werden. Dies gilt für jeglichen Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, bordellartige Betriebe, Betrieben mit gewinnorientiertem Glücksspiel, reine Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bietet sich die Chance eine funktionsfähige Ortsrandeingrünung nach Westen planungsrechtlich zu sichern. Ziel ist eine verbesserte städtebauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die naturräumliche Umgebung und in das Landschaftsbild. Insbesondere der nördliche Geltungsbereich soll eine angemessene Ortsrandeingrünung nach Westen erhalten.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Regionalplan Südhessen 2010/Regionaler Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (RegFNP)

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

Der RegFNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 als „gewerbliche Baufläche Bestand“ dar, sowie das unbebaute Flurstück 1/61 als „gewerbliche Baufläche, geplant“. Der Bereich der Reithalle Steinmühlstraße Nr. 2d wurde bisher als „Sonderbaugebiet Sport“ dargestellt und soll nun gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ in „Gewerbliche Bau-

fläche“ geändert werden. Diese Teilfläche wurde aber von der RegFNP-Genehmigung ausgenommen, da sie nach der Offenlage des RegFNPs in den Plan aufgenommen wurde, eine erneute Beteiligung jedoch nicht erfolgte. Bis zum Abschluss eines RegFNP-Sammelverfahrens zur Ergänzung der von der Genehmigung ausgenommenen sog. Weißflächen gelten für diese zwischenzeitlich auch die bislang gültigen Planwerke Regionalplan und Flächennutzungsplan nicht mehr. Bebauungspläne, die vor Rechtskraft des RegFNP-Ergänzungsverfahrens rechtswirksam werden, müssen insgesamt der Oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der RegFNP verfolgt das Ziel, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, um die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten und die Attraktivität der Ortskerne und Innenstädte zu stärken. Der Bebauungsplan Nr. 123 ist als aus diesem Plan entwickelt anzusehen.

2.2 Bebauungspläne

Für den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 hat die ehemals selbständige Gemeinde Ober-Erlenbach den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Lohwald“ aufgestellt. Dieser ist seit dem 18.04.1968 rechtskräftig und wird seit der Eingemeindung Ober-Erlenbachs als **Bebauungsplan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“** der Stadt Bad Homburg geführt. 1977 erfolgte eine vereinfachte Bebauungsplanänderung von „offener Bauweise“ in „abweichende Bauweise“.

Am 15.07.1970 hat die Gemeinde Ober-Erlenbach die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Industriestraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 umfasste den südlichen Bereich des derzeitigen Gewerbegebietes an der Steinmühlstraße. Nach der Eingemeindung Ober-Erlenbachs wurde das begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 6 „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Industriestraße“ unter dem Titel **Bebauungsplan Nr. 24 „Steinmühlstraße“** der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (Aufstellungsbeschluss 26.5.1977) wieder aufgegriffen. Nach der 1980 erfolgten Offenlegung wurde das Verfahren nicht weiterbetrieben. Ein Teilbereich (südlich des vom Reitverein genutzten Grundstücks) des Bebauungsplans Nr. 24 wurde in den Planbereich des **Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“** aufgenommen. Dieser Bebauungsplan erlangte am 18.08.1998 Rechtskraft. Seitdem ist dieser Teilbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 24 überplant und damit planungsrechtlich gesichert. Die Bebauung der Gewerbegrundstücke im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 24 erfolgt aktuell auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Anlässlich einer Bauvoranfrage vom 23.6.2006 für die „Einrichtung einer Sauna- und Wellnessanlage mit der Möglichkeit, gegen Vergütung Verträge über sexuelle Dienstleistungen abzuschließen (bordellartiger Betrieb)“ auf dem Flurstück 1/61 hat die Stadt Bad Homburg am 21.9.2006 eine Bebauungsplanänderung und eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“, 1. Vereinfachte Änderung beschlossen (in Kraft getreten am 27.09.06). Die Veränderungssperre wurde am 28.8.2008 gemäß § 17 (1) BauGB um ein Jahr verlängert.

Mit Beschluss vom 28.08.2008 wurde für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ und den nördlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs Nr. 24 „Steinmühlstraße“ ein gemeinsames Bebauungsplanverfahren Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ aufgestellt. Zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß §

14 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.9.2009 eine **Veränderungssperre** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ beschlossen. Die Veränderungssperre wurde gemäß § 17(1) BauGB um ein Jahr verlängert und endet am 24.9.2012.

2.3 Heilquellenschutzzone und Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 befindet sich in der Zone II des „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ vom 07.02.1929. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist zu beachten, dass Eingriffe in den Boden über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig sind.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat für den „Brunnen II Ober-Erlenbach“ ein Wasserschutzgebiet festgelegt. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III dieses Wasserschutzgebiets. Die Vorgaben bzw. Verbote hierfür sind bei der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzgebietsverordnung lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in bestimmten Ausnahmefällen zu. Diesbezüglich wird auf § 4 (Verbote in der Zone III) der o.g. Schutzverordnung verwiesen. Das Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erteilt ist (siehe Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 1/2011, S. 10).

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Ausnahmen bilden das in Erpacht an den Reit- und Fahrverein Eschbach–Erlenbach vergebene Flurstück 40/5 (Steinmühlstraße 2d) und das Gelände des städtischen Betriebshofs (Flurstück 1/61). Ferner befinden sich noch zwei Wegeflächen und die Straßenverkehrsfläche Steinmühlstraße, sowie die am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Gehölzflächen (Flurstücke 12/3 und 13/1) im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

2.5 Fachplanungen

2.5.1 Dorfentwicklungsplanung Ober-Erlenbach¹

Der Dorfentwicklungsplan Ober-Erlenbach (beschlossen am 24.09.1992) zeigte den Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten Ober-Erlenbachs auf. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 formuliert der Dorfentwicklungsplan folgende Ziele:

- Rückbau der Steinmühlstraße
- Anpflanzen von Alleebäumen an der westlichen Straßenseite sowie Anlage eines Radweges
- Schaffung einer Radwegeverbindung in Richtung Seulberg über die A5 und Ausbau der Radwege nördlich des Gewerbegebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan kann die Ziele des Dorfentwicklungsplans nicht vollständig berücksichtigen. Die Straßenbreite der Steinmühlstraße ist zur Erschließung

¹ Dorfentwicklungsplanung Ober-Erlenbach – Rahmenplan, Mai 1992, Büro Bock und Schumm, Frankfurt

der Gewerbebetriebe erforderlich. Die Pflanzung von Alleebäumen ist nicht möglich, weil Versorgungsleitungen im Straßenraum geschützt werden müssen. Fahrradfahrer können die gering befahrene Steinmühlstraße nutzen, ein Anschluss an überörtliche Radwegetze besteht nördlich des Gewerbegebiets.

2.5.2 Stadtteilentwicklungskonzept Gonzenheim, Ober-Eschbach, Ober-Erlenbach²

Das Stadtteilentwicklungskonzept beschreibt das Gewerbegebiet Steinmühlstraße als einen, vom Ort Ober-Erlenbach losgelösten, eigenständigen Bereich. Den im Außenbereich weit abgelegenen Standort des Gewerbegebietes sieht das Stadtteilentwicklungskonzept aus heutiger städtebaulicher Sicht einerseits von Vorteil, da das Ortsbild nicht durch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird. Auf der anderen Seite wird jedoch der angrenzende Landschaftsraum durch die mangelnde Einbindung der Gewerbeflächen in die Ortslage und die fehlenden Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft beeinträchtigt.

Das Stadtteilentwicklungskonzept betrachtet das Gebiet als vollständig ausgenutzt, d. h. es soll in seinen heutigen Grenzen bestehen bleiben, da es aufgrund der naturräumlichen Situation nicht weiterentwickelt werden kann und im Vordergrund des Entwicklungskonzeptes vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung des Ortskerns stehen.

2.5.3 Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe³

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.10.2005 das Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg beschlossen. Ziel dieser städtebaulichen Planung ist es, einerseits die Attraktivität der Bad Homburger Innenstadt zu stärken und andererseits die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen langfristig zu sichern.

Der Stadtteil Ober-Erlenbach liegt städtebaulich losgelöst vom übrigen Stadtgebiet und verfügt nicht über ein eigenes zusammenhängendes Nahversorgungszentrum. Vielmehr verteilen sich die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Ortslage auf mehrere Standorte. Der einzige im Stadtteil vorhandene Lebensmittelsupermarkt an der Seulberger Straße entspricht aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche nicht mehr modernen Standards. Ziel der Stadt ist es, die fußläufige Nahversorgung für die Bewohner Ober-Erlenbachs mit einem Nahversorger/Vollsortimenter zu stärken und für die Zukunft zu sichern. Am bisherigen Standort kann der Supermarkt wegen mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten nicht realisiert werden. Er soll am Standort Vilbeler Straße / Hühnerstein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 126 „Am Hühnerstein“ berücksichtigt werden werden.

Die Entstehung weiterer Einzelhandelsstandorte und eine weitere Streuung von Standorten sollen im Stadtteil Ober-Erlenbach vermieden werden. Das Gewerbegebiet Steinmühlstraße ist für eine solche Nutzung nicht vorgesehen, da es städtebaulich nicht in die Ortslage integriert ist.

² Stadtteilentwicklungskonzept Bad Homburg v. d. Höhe für die Ortsteile Gonzenheim, Ober-Eschbach, Ober-Erlenbach, 2004, Arbeitsgemeinschaft dks städtebau (Darmstadt) / Adler & Olesch Landschaftsarchitekten (Mainz)

³ Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, 20.09.2005, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse Stadtforschung, Stadtplanung, Dortmund

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Zentrenkonzeptes. Das Gewerbegebiet Steinmühlstraße soll vorrangig produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben auf Grundstücken mit niedrigen Bodenpreisen Entwicklungsmöglichkeiten bieten, deshalb ist innerhalb des Planbereichs jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.

2.5.4 Gewerbeflächenstudie⁴

Die Stadt Bad Homburg hat eine Studie zur Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen erstellen lassen (August 2010) welche besagt, dass das Gewerbegebiet „Steinmühle“ mit relativ niedrigen Grundstückspreisen und entsprechend niedrigen Mieten einziger günstiger Gewerbestandort im gesamten Stadtgebiet von Bad Homburg v.d. Höhe ist. Damit ist dieses Gewerbegebiet besonders attraktiv für Handwerksbetriebe und andere Betriebe aus dem gewerblich-industriellen Sektor. An den anderen Gewerbestandorten Bad Homburgs konkurriert die gewerbliche Nutzung mit der Nutzung „Büro“, wofür deutlich höhere Bodenpreise erzielt werden. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass die Marktsegmente „einfache Gewerbeflächen“ und „Büromarkt“ deutlicher zu trennen sind, um das Bodenpreisniveau für den Bereich „einfaches Gewerbe“ besser dämpfen zu können. Dieses Ziel soll anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ planungsrechtlich verfolgt werden.

2.5.5 Vergnügungsstättenkonzept

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe lässt aktuell ein Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption erstellen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.11.2011 den Zwischenbericht zur Kenntnis genommen. Der Abschlußbericht wird derzeit erarbeitet.

2.5.6 Landschaft und Naturschutz

- Landschaftsplan, Entwicklungskarte 2000⁵:

Im Landschaftsplan sind die Gewerbeflächen an der Steinmühlstraße dargestellt als „Siedlungsflächen gem. geltendem Flächennutzungsplan Stand Juli 2000“, teils „bebauter Bereich“, teils „Tatsächliche Nutzung – Acker“.

Außerdem trifft der Landschaftsplan für den überwiegenden Teil der Gewerbeflächen die Entwicklungs-Aussage: „Regelungen und Maßnahmen – Gebiete, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind (§ 3 (2) Ziff. 8 HENatG) – Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“.

Die erfassten Gehölzflächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind dargestellt als „Flächen für Wald einschließlich Waldneuanlage, Biotopverbundfläche,

⁴ Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg v.d. Höhe, 2010, Baasner Stadtplaner GmbH, Berlin; BulwienGesa AG, Berlin

⁵ Landschaftsplan - Entwicklungskarte 2000, Umlandverband Frankfurt (UVF)

Maßnahmen zur Erhaltung, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft – Nr. 71 (Maßnahmennummerierung laut Maßnahmenkatalog)".

Der Zielsetzung des Landschaftsplanes wird u. a. durch entsprechende Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 entsprechen.

- Überschwemmungsgebiet:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 123 befindet sich östlich der Steinmühlstraße das förmlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Erlenbachs.

- Niederschlagsversickerung:

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung wurde für das gesamte Stadtgebiet Bad Homburg im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens vom Büro HG (Büro für Hydrogeologie und Geohydraulik GmbH, Gießen, 16.04.1996) beurteilt. Innerhalb des Plangebiets ist bis ca. 3,1 m unter Geländeoberfläche Löß/Lößlehm und Lehm vorhanden, dessen Durchlässigkeit bei einem Infiltrationsversuch westlich des Planbereichs mit $k_f = 4 \cdot 10^{-8}$ bestimmt wurde. Die Versickerungsmöglichkeiten sind somit bis in diese Tiefe als gering einzustufen. In den darunter liegenden Schichten trifft man auf Sand/Kies/Schotter, dies lässt vermuten, dass im tieferen Untergrund die geohydraulischen Bedingungen sich zumindest bereichsweise günstiger darstellen.

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)

Für das an den östlichen Geltungsbereich angrenzende FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ wurde 2009 eine FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) durch das Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt / Main, mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen weder eine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes noch ein Eingriff in das Gewässer oder dessen Uferzonen. Auch die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in das Gewässer im Rahmen der Trennkanalisation kann als unbedenklich angesehen werden. Ein Konflikt mit dem gemäß Art. 6 Abs. 2 FFH-RL im Zusammenhang mit dem Verbot der Verschlechterung gemäß § 33 BNatSchG ist nicht erkennbar.

Insgesamt gehen von dem Vorhaben „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet aus. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich (siehe Teil B, Umweltbericht mit FFH-Vorprüfung).

2.5.7 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu beurteilen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (siehe Teil B).

2.6 Kampfmittel

Ein Teilbereich des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. In einem ca. 250 m breiten Streifen beidseits der Bundesautobahn 5 muss von einem Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den bebauten Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.7 Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Bezüglich der vorhandenen und zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen für den Planbereich wird auf Teil B der Begründung (Umweltbericht) verwiesen.

Der Planbereich ist an drei Seiten umgeben von Ackerflächen und der Erlenbachau. Im Süden grenzt die Einrichtung des Berufsbildungswerks „Steinmühle“ an den Planbereich an. In dieser Einrichtung wohnen und arbeiten durchschnittlich 30 – 35 Jugendliche zum Zwecke der Eingliederung in das Berufsleben.

Innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ werden schon jetzt alle Baugrundstücke gewerblich, teilweise bebaut, teilweise als Lagerfläche genutzt, lediglich die Reithalle (Steinmühlstraße Nr. 2c) dient sportlichen Zwecken. Auch für dieses Grundstück ist eine gewerbliche Nutzung denkbar, sollte der Reitverein in der Zukunft diesen Standort verlassen. Ein Konflikt mit der angrenzenden Einrichtung „Steinmühle“ ist nicht zu erwarten, weil ein Nebeneinander von Gewerbe und einer Mischgebietsnutzung (Internat, Werkstätten, Gärtnerei) möglich ist. Ein Internat, welches mit der schulischen Ausbildung verbunden ist, ist kein Wohngebäude im Sinne des städtebaulichen Ordnungsbegriffs und als Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke im MI allgemein zulässig. Eine andersgeartete Wohnnutzung ist auf dem Grundstück der „Steinmühle“ nicht möglich, da die Einrichtung lediglich Bestandsschutz genießt. Eine Nutzungsänderung ist aufgrund des für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ nicht möglich, weil hier die Festsetzung einer privaten Grünfläche getroffen wurden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für einen Gewerbebetrieb auf dem Grundstück „Steinmühlstraße 2c“ ist zu prüfen, ob mögliche Lärm- und Luftschadstoffemissionen Maßnahmen zum Schutz der „Steinmühle“ erfordern.

Mit zusätzlichem Verkehrslärm durch den Ausbau (geringfügige Verbreiterung der vorhandenen Fahrstreifen) der Steinmühlstraße im Abschnitt Seulberger Straße bis Steinmühlstraße Nr. 2c ist nicht zu rechnen, weil das Gewerbegebiet bereits vollständig genutzt wird. Es können lediglich Nutzerwechsel stattfinden, die zu geringen Änderungen der Verkehrsströme führen könnten. Zudem endet die Steinmühlstraße in einer Wendeanlage, ein Durchgangsverkehr ist nicht möglich.

3 Bestand

3.1 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand

3.1.1 Nutzungen

Im südlichen Plangebiet ist das städtische Grundstück Steinmühlstraße 2d an einen Reit- und Fahrverein verpachtet und mit einer Reithalle bebaut. Die übrigen Grundstücke sind gewerblich genutzt und, bis auf ein noch unbebautes Gewerbegrundstück und bestehende Lagerplätze bzw. -flächen, überwiegend bebaut.

Im nördlichen Teilbereich (überplanter Geltungsbereich B-Plan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“) sind die gewerblichen Nutzungen überwiegend im Dienstleistungsgewerbe, Unternehmensberatung, Haus- und Grundstücksverwaltungen angesiedelt. Betriebe aus dem Baubereich und der Herstellung von Werkzeugen sowie Spirituosen-Herstellung und -Großhandel sind hier ebenso vorhanden.

In der Mitte der Gewerbeflächen befindet sich die unbebaute Lagerfläche eines in der Steinmühlstraße 22 vorhandenen Bagger- und Containerbetriebes.

Im südlichen Teilbereich umfasst das derzeitige Nutzungsspektrum Güterbeförderung / Containerservice, Herstellung von Maschinen, Spenglereien, Dachdeckerei und Dämmungen, sowie Hochregallager für ein Möbelhaus.

Auf einzelnen Gewerbegrundstücken befinden sich Wohnungen für Betriebseigentümer und Hausmeister. Darüber hinaus wurden auf dem Grundstück Steinmühlstraße 26 drei Appartements für Montagearbeiter genehmigt. Dieses Gebäude steht zurzeit leer.

Die Freiflächen der Gewerbegrundstücke sind überwiegend befestigt und werden als Lagerflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen genutzt. Abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung weisen jedoch einzelne Grundstücke durchaus auch umfangreichere Begrünungen auf.

Die Freifläche vor der Reithalle wird teils als Zufahrt und für Stellplätze und teils als Reitplatz genutzt. Die Freifläche besitzt zur Straße hin keine Einfriedung.

Auf den Gewerbegrundstücken im nördlichen Plangebiet ist weitgehend eine straßenseitige Begrünung unterschiedlich starker Ausprägung / Dichte durch Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden.

Nach Westen – zu dem Gehölzstreifen auf dem Flurstück 13/1 hin - befinden sich auf der Rückseite einzelner Gewerbegrundstücke zusätzlich ca. 7 bis 9 m tiefe Gehölzpflanzungen. Zur freien Landschaft im Nordwesten und zur Autobahn hin fehlt hingegen eine städtebaulich angestrebte durchgängige Ortsrandeingrünung.

3.1.2 Gebäudebestand

Die vorhandene, gewerbegebietstypische Bebauung ist teilweise eingeschossig, überwiegend jedoch zweigeschossig. Vorherrschende Dachform ist das Flachdach, weitere Formen sind Sattel- und Tonnendach. Die Gebäudehöhen liegen zwischen ca. 5,50 bis ca. 11,50 m ab Oberkante Baugrundstück. Die Grundstücksausnutzungen variieren in der Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,17 bis ca. 0,6 und in der Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,15 bis ca. 1,05.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes wird das Straßen- und Erscheinungsbild der Gewerbegrundstücke insbesondere durch Lagerhallen, sowie teilweise unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Lager- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten geprägt, und steht damit in deutlichem Gegensatz zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite, d. h. außerhalb des Geltungsbereiches, liegenden Grünbereich des Erlenbachs.

Das zweigeschossige Reithallengebäude ist seit seiner Fertigstellung in den 70er Jahren unverputzt geblieben. Damit erweckt der Eingangsbereich in das Gewerbegebiet ausgesprochen unattraktive Erwartungen.

3.2 Topografie und städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt großräumig in einer Senke, die westlich durch den Hangbereich des Hardtwalds und östlich durch den Lohwald begrenzt wird.

Während das Gewerbegebiet Steinmühlstraße zum Naherholungsbereich des Erlenbaches und des Lohwaldes hin durch starkes Gefälle und dichten Baumbestand eng eingefasst und abgeschirmt ist, bleibt der westliche und nordwestliche Bereich des Gewerbegebietes in Richtung Hardtwald und Friedrichsdorf / Seulberg sowie zur freien Feldflur und der A5 durch die im Nordwesten fehlende Ortsrandeingrünung weithin sichtbar.

Das Gewerbegebiet selbst weist in seiner parallel zum Erlenbach verlaufenden Nord-Süd-Ausrichtung ein Gefälle von etwa zehn Metern auf. Das bedeutet für die einzelnen Baugrundstücke je nach Größe, Lage und Zuschnitt ein Gefälle von ca. 2 – 5 m in Richtung Steinmühlstraße. Aus betriebstechnischen Gründen sind die baulichen Anlagen weitgehend in einer der Erschließung angepassten Ebene angelegt, und damit in Richtung Feldflur teilweise durch Abgrabungen in das Gelände eingelassen.

Das Plangebiet liegt weit außerhalb der Ortslage, unmittelbar hinter der in Nord-Südrichtung verlaufenden Trasse der Bundesautobahn 5 und an der Gemeindegrenze zu den Friedrichsdorfer Ortsteilen Seulberg und Burgholzhausen. Während sich die Trasse städtebaulich durch ihre Trennwirkung eher negativ auswirkt, bringt sie verkehrstechnisch für das außerhalb der Ortslage Ober-Erlenbachs gelegene Gewerbegebiet Steinmühlstraße deutliche Vorteile durch seine optimale Anbindung (s. Kap. 3.3.1).

Die umgebenden Flächen westlich des Plangebietes werden durchweg landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes erstreckt sich von Norden nach Süden

entlang des Erlenbaches ein ausgedehntes ökologisches Verbundsystem mit Spiel- und Sporteinrichtungen (u. a. Sportpark Wingert) sowie Erholungsfunktion.

An den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 123 grenzen südlich die Grundstücke des Berufsbildungswerks Südhessen gGmbH (BBW) an. Diese Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ (Rechtskraft seit dem 18.08.1998) und sind somit planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Nutzungen (Schule, Werkstätten, Gärtnerei, Internat) auf den Grundstücken Steinmühlstraße Nr. 1, 2c und 3 genießen Bestandsschutz. Nutzungsänderungen sind nicht möglich, da der Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ für diesen Bereich private Grünfläche festsetzt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind die Nutzungen auf den bebauten Grundstücken des BBWs Steinmühlstraße Nr. 1, 2c und 3 als „Mischgebiet“ zu betrachten. Insofern ist die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets in der angrenzenden Nachbarschaft mit der BBW-Nutzung verträglich. Die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Situation wurde in einem Erörterungstermin mit Vertretern der Stadt Bad Homburg v.d.H. und Vertretern des Berufsbildungswerks Südhessen gGmbH am 22.02.2012 dargestellt.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das östlich der Bundesautobahn A5 liegende Plangebiet ist, trotz seines Standortes außerhalb der Ortslage, über die Seulberger Straße unmittelbar an den Ortskern von Ober-Erlenbach und über die Umgehungsstraße (Ostring / Südring) an das Bad Homburger Kreuz (BAB) angebunden. Die verkehrliche Erschließung sämtlicher Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt ausschließlich über die Steinmühlstraße.

Der Ausbau der Steinmühlstraße weist in dem Abschnitt zwischen Seulberger Straße und Reithalle Defizite auf. Diese betreffen in erster Linie die Ausbaubreite und den baulichen Zustand der Straßenverkehrsfläche. Innerhalb des Plangebietes ist die für einen Ausbau des Kurverbereiches benötigte Fläche bereits durch eine entsprechende Parzellierung (Flst. 84/4) vorbereitet. Für den südlich angrenzenden Straßenabschnitt ist die erforderliche Ausbaubreite durch den Bebauungsplan Nr. 54 planungsrechtlich gesichert. Der auf diese Weise vorbereitete Straßenausbau ist bisher jedoch noch nicht erfolgt.

Zusätzlich zur vorhandenen Straßenanbindung kann der Planungsbereich fußläufig oder per Rad aus den Richtungen Ober-Erlenbach und Burgholzhausen über ein - teilweise den Erlenbach begleitendes - Fuß- und Radwegenetz erreicht werden. Es besteht Anschluss an die Regionalpark-Rundroute, die einen „Ring“ um die Stadt Frankfurt / Main bildet und von besonderer Bedeutung für die regionale Verknüpfung mit übergeordneten Radwegen ist. Innerhalb der Steinmühlstraße wird der Radverkehr zusammen mit dem motorisierten Individualverkehr auf einer Fahrbahn geführt. In der Radwegekarte der Stadt Bad Homburg ist die Steinmühlstraße als Radroute eingetragen.

Durch die Buslinie 12 ist das Gebiet wochentags von ca. 6.00 Uhr bis ca. 20.15 Uhr sowie samstags ab ca. 8.00 Uhr bis ca. 12.00 Uhr an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Der ruhende Verkehr ist überwiegend auf den Gewerbegrundstücken selbst untergebracht. Außerdem wird die gesamte Westseite der Steinmühlstraße (öffentliche Verkehrsfläche) insbesondere für LKW usw. als Stellplatzfläche genutzt.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 123 befindet sich ein Abschnitt der **Hauptabwasserleitung** des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal. Der aus Richtung Burgholzhausen zur Kläranlage am Ahlweg führende Abwasserkanal liegt überwiegend innerhalb der Straßenparzelle Flst. 71/1 (Steinmühlstraße). Im nördlichen (Flste. 1/56 u. 1/59) sowie im mittleren Bereich des Plangebietes (Flurstücke 21/2, 1/42, 1/44, 1/69 u. 1/64) verläuft er jedoch über Privatgrundstücke und durchquert eine städtische Wegeparzelle (Flste. 14/2, 1/67, 1/68). Das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kanalnetz wurde 1996 optisch inspiziert und 2004 zum Teil saniert.

Das anfallende **Niederschlagswasser** wird im nördlichen Teilbereich der Steinmühlstraße (Hausnummern 12b bis 26) in einem Regenwasserkanal geführt. Dieser entwässert in den östlich der Steinmühlstraße liegenden Erlenbach. Der Erlenbach liegt innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und erfüllt die Aufgaben des einzigen Vorfluters für Ober-Erlenbach. Seine Fließrichtung ist von Nordwesten in Südost-Richtung, d. h. von der Steinmühlstraße in Richtung Kläranlage. Das Niederschlagswasser aus dem südlichen Teilbereich wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

3.4 Altlasten

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ist folgender Altstandort eingetragen:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.030-001.033	Steinmühlstraße 26	Ehem. Interpress Tonträger GmbH

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums wurde eine ehemalige Untergrundverunreinigung abschließend saniert.

Weitere Altstandorte sind in der Altflächendatei für dieses Gebiet nicht enthalten.

3.5 Denkmalschutz/Bodendenkmale

Aus dem Umfeld wie auch dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Auf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird verzichtet. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, auch die Grundstücksfreiflächen sind durch Lager- und Stellplatzflächen belegt. Die Zugänglichkeit ist somit in den meisten Fällen nicht gegeben.

Auch gibt es beispielsweise für eine geophysikalische Prospektion zu viele Störquellen, um eindeutige Ergebnisse ablesen zu können.

Um jedoch den Schutz der benannten Fundstellen zu gewährleisten ist vor Baubeginn bzw. vor der Durchführung von Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege zu kontaktieren. Es ist dann im Einzelfall zu überprüfen, ob und in welcher Form ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG, durchgeführt werden muss. Die Kosten für die Untersuchung sind vom Verursacher zu tragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Grundzüge der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Besonderheit des Gewerbegebietes Steinmühlstraße ergibt sich aus seiner Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie seiner naturräumlichen Einbindung. Daher gilt es insbesondere, die exponierte Lage des Plangebietes durch Ausbau der Standortvorteile zu nutzen, die standortbedingten Nachteile hingegen zu kompensieren.

Das Gewerbegebiet ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden geprägt von produzierendem Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe, Lagerung und Dienstleistungsgewerbe. Für derartige Betriebe mit Ihren Emissionen ergibt sich ein Standortvorteil aus der Distanz des Gewerbegebietes zu schutzbedürftigen Wohngebieten.

Hinzu kommen die für Bad Homburger Verhältnisse niedrigen Bodenpreise, welche insbesondere für diese Gewerbebranche durch ihre Auswirkung auf die Produktionskosten ein weiteres Kriterium der Standortwahl darstellen. Die übrigen Bad Homburger Gewerbegebiete sind durch ihre Standortbedingungen und Bodenpreise auf die Erfordernisse großer Unternehmen mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsfunktionen ausgerichtet. Deren Wirtschaftsstruktur wird eindeutig vom Dienstleistungssektor mit den Schwerpunkten Gesundheit, Finanzen und Informations- / Kommunikationstechnologie dominiert. Flächen für kleinere Unternehmen und Gewerbetreibende sind weitgehend ausgeschöpft.

Die Überplanung des bereits bestehenden Gewerbegebietes dient in erster Linie der Standortsicherung und der Schaffung von Planungssicherheit für die künftige Entwicklung der bestehenden bzw. neuen Betriebe. Zur Verhinderung einer Konkurrenz mit anderen Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden diese für den Planbereich ausgeschlossen. Dies gilt für Einzelhandel, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, bordellartige Betriebe, Betriebe mit gewinnorientierten Glücksspielen, reine Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten. Tankstellen werden aus Gründen des Wasserschutzes ausgeschlossen.

Der Ausschluss der o. g. gewerblichen Nutzungen dient auch dem Schutz jugendlicher Nutzer der angrenzenden Spiel- und Sportanlagen sowie der bestehenden Einrichtungen des Berufsbildungswerks.

Standortbedingte Defizite im Hinblick auf die naturräumliche Lage des Plangebietes sind die teilweise fehlende Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft und

eine Eingrünung der Gewerbegrundstücke zum Straßenraum. Diese Defizite sollen durch ein entsprechendes Grünkonzept ausgeglichen werden.

4.2 Grünkonzept

Wegen seines Standortes abseits der Ortslage zwischen Autobahn A5 und dem von einem Auwaldstreifen begleiteten Bachlauf des Erlenbachs (zugleich FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“) kommt der landschaftlichen Einbindung der Gewerbebauten im Plangebiet eine zentrale Bedeutung zu. Den Bezugsrahmen für Gestaltungsmaßnahmen bilden daher vor allem die westlich angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der im Osten und Süden angrenzende, gehölzbestandene Auenbereich des Erlenbachs.

Die Gewerbeflächen im südwestlichen Geltungsbereich sind bereits durch einen dichten Gehölzstreifen, einer Fläche für Maßnahmen, zur freien Landschaft und zur BAB eingegrünt. Im nordwestlichen Bereich macht sich die fehlende Einbindung in die Landschaft deutlich bemerkbar, hier soll durch die Festsetzung einer Pflanzfläche eine angemessene Ortsrandeingrünung gewährleistet werden.

Die Entwicklung eines Gehölzstreifens auf der, die Gemeindegrenze Friedrichsdorf / Bad Homburg begleitenden Wegeparzelle „Lohwiesenweg“ ist aufgrund der geringen Breite nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist als Maßnahme der Ortsrandbegrünung beabsichtigt, entlang der westlichen Grundstücksgrenzen eine geschlossene 10 m tiefe Pflanzfläche mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen in entsprechend wirkungsvollen Pflanzdichten (1 Baum/100 m² und 1 Strauch je 2 m² Pflanzfläche) und Qualitäten (Stammumfang > 14-16 cm) zu realisieren. Diese Maßnahme kann allerdings in einzelnen bebauten Bereichen erst umgesetzt werden, wenn die Gebäude/-teile nicht mehr benötigt und abgerissen wurden.

Auch entlang der bestehenden Bebauung im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 ist als „Puffer“ zwischen der gewerblichen Nutzung und der Fläche für Maßnahmen ein 5 m tiefer Pflanzstreifen vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Fläche für Maßnahmen im südwestlichen Planbereich kann eine wirkungsvolle Eingrünung des Geländes sichergestellt werden. Die ökologische Wertigkeit des vorhandenen Gehölzstreifens westlich des Gewerbegebiets soll gefördert und insbesondere dessen Lebensraumfunktion für die heimische Tier- und Pflanzenwelt gestärkt werden.

Der Bedeutung des Landschaftsbildes wird zudem durch eine bestandsorientierte Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 12 m Rechnung getragen.

Östlich des Plangebietes bewirkt hingegen der vorhandene, hauptsächlich aus mächtigen, bis über 15 m hohen Eschen und Erlen bestehende, bachbegleitende Gehölzstreifen bereits eine umfangreiche Abschirmung des Gewerbegebiets.

Um insgesamt eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, ist die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern vorgesehen. Eine Begrünung der Grundstücksrandbereiche entlang der Steinmühlstraße soll eine ansprechende Gestaltung zum Straßenraum gewährleisten. Diese Maßnahmen tragen zu einer Erhöhung des Grünvolumens einschließlich der damit verbundenen Positivwirkungen auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und entsprechende Artenbestände bei.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Gewerbegebiet

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Grundsätzlich sollen der Bestand im Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert und die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung vorgegeben werden. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen des für den nördlichen Teilbereich überplanten Bebauungsplans Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist bereits im vorgenannten Bebauungsplan auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 begrenzt. Die Begrenzung der GRZ und GFZ wird beibehalten, um den vorhandenen Nutzungen und Strukturen, sowie den Zielen des Landschaftsplanes (u. a. Reduzierung der baulichen Dichte, Eingrünung zum Freiraum) gerecht werden zu können. Um für die Gewerbebetriebe die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksfreiflächen offen zu lassen, darf die GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, um bis zu 50 %, bis zu einem Wert von 0,9, überschritten werden, soweit dies die auf dem Baugrundstück festgesetzten Pflanzflächen zulassen. Der überplante Bebauungsplan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ sah eine maximale Dreigeschossigkeit vor. Die vorhandenen Baukörper haben unterschiedliche Geschosshöhen (Büroflächen, Lagerhallen, Hochregallager), daher wird anstatt der Festsetzung einer maximalen Dreigeschossigkeit die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe getroffen. Im gesamten Planbereich ist einheitlich eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über der mittleren Anschlusshöhe des Baugrundstücks an die Steinmühlstraße zulässig. Für erforderliche Abluft- und Abgasrohre kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Anlagen zur Außenwerbung sind nur auf der zur Straße zugewandten Grundstücksseite zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 123 setzt fest, dass sich Werbeanlagen in der Gestaltung (Größe und Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung) den baulichen Anlagen unterordnen müssen und dass Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden vollflächig innerhalb der Fassade angebracht werden müssen. Damit sich auch freistehende Werbeanlagen den Gebäuden unterordnen setzt der Bebauungsplan Nr. 123 fest, dass sie das Gebäude des jeweiligen Gewerbebetriebs nicht überragen und nur bis zu einer Höhe von max. 4 m über der mittleren Anschlusshöhe des Baugrundstücks an die Steinmühlstraße zulässig sind.

Für den nördlichen Teil des Planbereichs Bebauungsplan Nr. 123 setzte der überplante Bebauungsplan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ als **Art der baulichen Nutzung** ein Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung wird für den gesamten Planbereich des Bebauungsplans Nr. 123 übernommen. Gemäß Kap. 4.1. ist das städtebauliche Ziel unter anderem die Standortsicherung und Schaffung von Planungssicherheit für die künftige Entwicklung der bestehenden bzw. neuen Betriebe. Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandenen Nutzungen für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe, Lagerung und Dienstleistungsgewerbe. Eine Nutzungskonkurrenz mit anderen gewerblichen Nutzungen soll vermieden werden. Die gem. § 8 Abs. (2) BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art sind Bestandteil dieses Bebauungsplans. Hiervon ausgenommen und damit nicht zulässig innerhalb des Planbereiches sind folgende Gewerbebetriebe:

- Jeglicher Einzelhandel, mit Ausnahme von Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), grundsätzlich nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend der „Bad Homburger Sortimentsliste“
- Gewerbebetriebe, in dem Personen der Prostitution nachgehen
- Gewerbebetriebe mit einem auf sexuelle Animation und Darstellungen sexuellen Charakters zielenden Angebot
- Gewerbebetriebe mit gewinnorientierten Glücksspielen

Die gem. § 8 Abs. (2) BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke (zum Beispiel: Reitverein) sind innerhalb des Bebauungsplans zulässig. Die gem. § 8 Abs. (2) BauNVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Die Stadt Bad Homburg hat ein Zentrenkonzept für den **Einzelhandel** erarbeitet, welches am 13.10.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. In diesem werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 liegt außerhalb dieser Versorgungsbereiche (Kap. 2.6.3).

Auch im Sinne der Raumplanung (s. Kap. 2.1.1, 2.1.2 u. 2.2.2) sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt werden und werden daher ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („**Handwerkerprivileg**“). Verkaufsflächen von Betrieben des produzierenden Gewerbes sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet und der Einzelhandelsumsatz deutlich untergeordnet ist. Unzulässig ist jedoch der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Bad Homburger Sortimentsliste).

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Belästigungen zur Folge haben. Als Gewerbebetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung gilt auch das gewerbsmäßige Unterhalten eines **Betriebes, in dem Personen der Prostitution nachgehen**. Derartige Gewerbebetriebe werden hinsichtlich der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau und einer Verdrängung von produzierenden Betrieben und artverwandter Nutzungen aus dem Gewerbegebiet für den Planbereich ausgeschlossen. Zudem befinden sich im Plangebiet selbst, sowie in unmittelbarer Umgebung, mehrere Einrichtungen, die auch oder insbesondere von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden. So zum Beispiel die Reithalle, ein angrenzender Reitplatz, ein Jugendwohnheim, diverse Spiel- und Sportplätze und eine Dreifeldhalle. Die Lage dieser Einrichtungen außerhalb der bewohnten Ortslage hat einerseits Vorteile hinsichtlich des von diesen Nutzern ausgehenden möglichen Störpotenzials, erfordert aber zugleich auch einen besonderen Schutz dieser jugendlichen Nutzer selbst vor Störungen. Aus den vorgenannten Gründen werden **Vergnügungsstätten** (gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig) und **Gewerbebetriebe mit einem auf sexuelle Animation und Darstellungen sexuellen Charakters zielenden Angebot**, sowie **Gewerbebetriebe mit gewinnorientierten Glücksspielen** und **reine Schankwirtschaften** im Sinne von § 1 Gaststättengesetz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Festsetzung steht im Einklang mit dem Zwischenbericht der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe (siehe 2.5.5).

Die Fläche für die bestehende **Reithalle** ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes als „Sondergebiet Sport“ ausgewiesen. Bei der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO kommt es entscheidend darauf an, dass die beabsichtigte planerische Zielsetzung der Gemeinde durch die Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nicht hätte verwirklicht werden können. Die Reitanlage ist jedoch gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als „Anlage für sportliche Zwecke“ im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebietes wäre unbegründet. Daher wird auch für den Bereich der Reithalle im Bebauungsplan Nr. 123 die Festsetzung „Gewerbegebiet“ getroffen.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Hintergrund für den Ausschluss dieser Nutzungen sind die Ergebnisse einer Studie für Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen in Bad Homburg v.d.Höhe. In dieser Studie wurde festgestellt, dass im Stadtgebiet ein Mangel an Flächen für Gewerbebetriebe mit dem Schwerpunkt auf Handwerk und Produktion besteht. Für den Großteil der Gewerbegebiete in Bad Homburg wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne erstellt, die überwiegend oder ausschließlich Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude festsetzen. Diese Nutzungen wie auch Einzelhandelsnutzungen erzeugen in der Regel ein höheres Preisniveau für den Bodenrichtwert, als Handwerks- und Produktionsbetriebe. Diese bestehen in der Regel aus eingeschossigen Lager- und Produktionshallen und weisen deutlich geringere Ausnutzungswerte auf, als mehrstöckige Bürogebäude. Kleingewerbetreibende aber auch mittelständische Unternehmen können die hohen Preise, nicht mehr bezahlen und werden daher aus Gewerbegebieten, die durch Büros und/oder Einzelhandel geprägt sind, langfristig verdrängt. So stehen laut der o.g. Studie im Stadtgebiet nur noch wenige Gebiete für Handwerks- und Produktionsbetriebe zur Verfügung. Das Gewerbegebiet an der Steinmühlstraße ist eines dieser Gebiete und soll für diese Nutzungen bereit gehalten werden.

Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat für den „Brunnen II Ober-Erlenbach“ ein Wasserschutzgebiet festgelegt. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III dieses Wasserschutzgebiets. Das Errichten und Betreiben von Betrieben in welchen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 62 WHG zu unmittelbarem Betriebszweck umgegangen wird, sind innerhalb der Schutzzone III verboten (siehe Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 1/2011, S. 10).

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.

5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Die im überplanten Bebauungsplan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ festgesetzte **abweichende Bauweise** (offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten) wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 übernommen. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Bebauung und wird der bestehenden Nutzungsstruktur (u. a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Hochregallager) gerecht.

Der überplante Bebauungsplan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ legt für den nördlichen Teil der Steinmühlstraße (Hausnummern 12b bis 26) die **überbaubare Grundstücksfläche** so fest, dass zur Steinmühlstraße ein Abstand von 5 m vorgesehen ist. Im rückwärtigen Bereich konnte bisher die Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen zum Lohwiesenweg, bzw. an die nordöstlich angrenzende offene Landschaft heran geführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 123 sieht eine Rücknahme der Baugrenzen um 10 m zur offenen Landschaft bzw. Lohwiesenweg vor. Dies ist erforderlich um die beabsichtigte Eingrünung des Gewerbegebietes nach Nordwesten realisieren zu können. Nur so kann zwischen Lohwiesenweg und Baugrenze des Gewerbegebietes ein 10 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Die westliche Baugrenze der Grundstücke Steinmühlstraße 2d bis 12b hält einen Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Auch dieser Bereich soll zukünftig begrünt werden und als Pufferzone zwischen den Gewerbeflächen und der westlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen dienen.

In diesen Bereichen bestehende Gebäude oder Gebäudeteile, Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen genießen einen erweiterten Bestandsschutz gem § 1 (10) BauNVO. Umnutzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 künftig unzulässig wären, werden dennoch ermöglicht, sofern die Außenbauteile des Gebäudes nicht verändert werden, Reparaturmaßnahmen sind zulässig. Der erweiterte Bestandsschutz erstreckt sich nicht auf Erweiterungsmaßnahmen und Umbauten der Außenbauteile. Der erweiterte Bestandsschutz soll für die vorhandene Bebauungsstruktur verhindern, dass funktional notwendige Gebäudeteile (z. Bsp. Flure, Treppenanlagen, Fluchtwege etc.) in Folge einer beantragten Umnutzung abgerissen werden müssten.

Sollten Gebäude oder Gebäudeteile, Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen entfernt werden, kann die Pflanzung realisiert werden. Daher ist das Pflanzgebot als eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 gefasst worden.

Die Lage der Baugrenze entlang der Steinmühlstraße mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird im Bebauungsplan Nr. 123 beibehalten bzw. im südlichen Teilbereich übernommen.

Alle anderen Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und örtlichen Gegebenheiten, wie Leitungsrechten und Grenzabständen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

5.2.1 Öffentliche Verkehrsfläche - Steinmühlstraße, Bushaltestelle

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt die vorhandene Erschließung (Steinmühlstraße) entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 10 m fest. Die Steinmühlstraße verläuft entlang der östlichen Planbereichsgrenze nach Norden und endet in einem Wendeplatz. Diese Erschließung des Gewerbegebietes ist weiterhin ausreichend, wenn auch der durch den Bebauungsplan Nr. 54 planungsrechtlich vorbereitete Straßenausbau realisiert wird. Diese Fortführung der Steinmühlstraße nach Süden zum Anschluss an die Seulberger Straße liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 123.

Das Gewerbegebiet „Steinmühle“ wird durch die Buslinie 12 vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Es ist beabsichtigt bei der Ausbauplanung für den Bereich der Steinmühlstraße auf dem Flurstück 84/4 Flächen für eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen vorzusehen. Ein möglicher Standort ist im Bebauungsplan Nr. 123 zeichnerisch dargestellt.

5.2.2 Fuß- und Radweg

Die Steinmühlstraße endet im Norden in einem Wendehammer. Von dort führt ein Fuß- und Radweg nach Norden zur Gemarkungsgrenze von Friedrichsdorf und weiter vorbei an Mühlen nach Burgholzhausen. Der Bebauungsplan Nr. 123 setzt diesen Fuß- und Radweg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – fest. Hiermit wird die vorhandene Wegeverbindung gesichert und in die bestehenden Fuß- und Radwegenetze integriert. Von besonderer Bedeutung ist die Anbindung an die Regionalpark-Rundroute, welche entlang der nördlichen Gemarkungsgrenze von Ober-Erlenbach von Petterweil/Karben, entlang der Mühlen, über die BAB 5 nach Seulberg/Friedrichsdorf verläuft.

5.2.3 Landwirtschaftlicher Weg

Zwischen Steinmühlstraße und dem Feldweg „Lohwiesenweg“ bestand bis zur Bebauung bzw. Umnutzung der Grundstücke Steinmühlstraße 12a und 12b eine Wegeverbindung, die den Zugang zur offenen Landschaft ermöglichte. In diesem Bereich befinden sich nun Lagerflächen und ein Gebäude. Es besteht die Notwendigkeit, diese Wegeverbindung wieder herzustellen, weil zum einen den ortsansässigen Landwirten wieder die Möglichkeit geboten werden soll, auf kurzem Weg die Felder westlich des Planbereichs zu erreichen. Sie müssten ansonsten weite Umwege über Seulberg nehmen. Zum anderen ist der Naturschutzbund Ober-Erlenbach (NABU) verantwortlich für die Pflege der Tümpel innerhalb der Maßnahmenfläche 1 (siehe 5.3.1 „Biotopentwicklung Tümpel“) und kann diesen Bereich aktuell nur über den Lohwiesenweg von Friedrichsdorf kommend erreichen.

Deshalb setzt der Bebauungsplan Nr. 123 entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/61 (städtischer Bauhof) eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ fest. Dieses Verbindungsstück zwischen Steinmühlstraße und Lohwiesenweg hat eine Breite von 4 m.

Der „Lohwiesenweg“ wird entsprechend seiner Nutzung ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt und so in seiner Funktion gesichert.

5.2.4 Belastungsflächen (Leitungsrecht)

Belastungsflächen zugunsten des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 befindet sich ein Abschnitt der „**Hauptabwasserleitung**“ des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal. Der aus Richtung Burgholzhausen zur Kläranlage am Ahlweg führende Abwasserkanal liegt überwiegend innerhalb der Straßenparzelle Flst. 1/71 (Steinmühlstraße). Im nördlichen sowie im mittleren Bereich des Plangebietes verläuft er jedoch über Privatgrundstücke.

Der überplante Bebauungsplan Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ setzt für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 123 den „Hauptabwasserkanal“ mit beiderseits 2,50 m breiten „von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen“ innerhalb der überbaubaren Flächen fest. Der damals festgesetzte Trassenverlauf entspricht aber nicht mehr der aktuellen Lage der Hauptabwasserleitung, diese wurde zwischenzeitlich weitestgehend in den Straßenraum der Steinmühlstraße verlegt. Die bis dahin erforderlichen Schutzzonen beidseits des vormaligen Trassenverlaufs sind somit nicht mehr erforderlich.

In den Bereichen (Steinmühlstraße Nr. 12a/Lagerplatz bis 12b und Nr. 26), in welchen die Hauptabwasserleitung nicht innerhalb öffentlicher Wegeflächen verläuft, muss der Zugang hierzu mit einem Leitungsrecht gesichert werden. Das Recht wird zugunsten des Abwasserverbandes Ober-Erlenbach zum Betreiben der dort liegenden Abwasserleitung auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Belastungsfläche hat eine Gesamtbreite von 6 m, jeweils 3 m beidseits der Kanalachse. Im Bereich der Steinmühlstraße Nr. 6 bis Nr. 12 liegt der Kanal im Randbereich der öffentlichen Verkehrsfläche, so dass der erforderliche Schutzbereich von je 3 m beidseits der Kanalachse innerhalb der privaten Grundstücksflächen liegt. Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind davon nicht betroffen. Die Schutzzonen des Kanals sind auch in diesem Bereich mit einem Leitungsrecht gesichert, da die Zugänglichkeit gewahrt werden muss und der Kanal bei Maßnahmen in den Vorgartenbereichen (Anpflanzungen, Stellplatzanlagen, etc.) berücksichtigt werden muss.

Die exakte Lage der Hauptabwasserleitung ist vor Ort zu überprüfen. Das Leitungsrecht muss in Form einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit oder einer öffentlich-rechtlichen Baulast begründet werden. Die Beteiligten haben es in der Hand, den Umfang für die Inanspruchnahme der festgesetzten Flächen im Einzelnen so zu gestalten, wie es für die Unterhaltung der Leitung im konkreten Fall erforderlich ist. Damit werden sowohl die privaten Belange der Grundstückseigentümer, als auch die öffentlichen Belange des Abwasserverbandes gewahrt.

Die Belastungsflächen auf den Grundstücken Steinmühlstraße Nr. 6 bis Nr. 12 und Nr. 26 verlaufen nördlich und östlich der überbaubaren Grundstücksflächen, die Flächen überlagern sich nicht. Anders stellt sich die Situation im Bereich der Grundstücke Steinmühlstraße Nr. 12a (Lagerplatz) und Nr. 12b dar. Hier können die Grundstücke im Bereich der Belastungsflächen nicht überbaut werden, auch wenn diese Flächen innerhalb der Baugrenzen liegen. Grundsätzlich besteht von Seiten des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal jedoch die Möglichkeit, dass die Eigentümer der Grundstücke Steinmühlstraße Nr. 12a bis Nr. 12b auf ihre Kosten den Hauptabwasserkanal in die öffentliche Verkehrsfläche (Steinmühlstraße) verlegen lassen. Wenn dies geschieht, ist die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht mehr erforderlich, aus diesem Grund wird für das Leitungsrecht im Bereich Steinmühlstraße Nr. 12a bis Nr. 12b eine **zeitlich bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2** getroffen.

5.3 Grünordnung

Wesentliche Elemente des Grünkonzeptes (s. Kap. 4.2) sind die stärkere Durchgrünung des Plangebietes im Straßenbild und die Ortsrandeingrünung, sowie die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Dachbegrünung. Damit wird, neben einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, auch ein dem geltenden Recht angemessener, ökologischer Beitrag geleistet werden (vgl. § 1 (7)

BauGB). Die auf der Grundlage des beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und des Grünkonzeptes getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden einzeln begründet.

5.3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Biotopentwicklung Tümpel (Maßnahmenfläche 1)

Der Feuchtbereich mit drei vorhandenen Tümpeln ist ein Relikt des ehemals hier verlaufenden Mühlgrabens und als wertvoller Lebensraum entsprechend zu schützen und zu entwickeln. Insofern besteht hier ein erhebliches ökologisches Entwicklungspotenzial, das dazu geeignet ist, Ausgleichsfunktionen für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle zu übernehmen.

Damit die Tümpel nicht übermäßig verschattet werden, was sich negativ auf die Wasserqualität auswirkt, muss im unmittelbaren Umfeld die flächige Entwicklung zu dichten Gehölzaufwuchs unterbunden bzw. regelmäßig beseitigt werden. Einzelne Solitäräume tragen neben der Bereicherung der Habitatausstattung zur Kulissenfunktion der westlich vorgelagerten Maßnahmenflächen ergänzend bei. Deshalb trifft der Bebauungsplan Nr. 123 die Festsetzung, dass die Maßnahmenfläche M 1 strukturreich und naturnah zu gestalten ist, vorhandener Schilf- und Röhrichtaufwuchs zu fördern ist. Die Entwicklung geschlossener Gehölzflächen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu unterbinden. Heimische und standortgerechte Einzelbäume sind zu fördern.

Die Maßnahmenfläche M1 ist bereits im Komplex mit der Maßnahme M2 von der Unteren Naturschutzbehörde für das Ökokonto der Stadt Bad Homburg anerkannt (Ökokontofläche Nr. 313).

Biotopentwicklungsfläche Waldumbau (Maßnahmenfläche 2)

Der Bebauungsplan Nr. 123 trifft für die Maßnahmenfläche 2 die Festsetzung, dass sie als Waldfläche zu entwickeln und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Artenlisten A und B zu bestocken ist. Unerwünschter und nicht heimischer Aufwuchs ist sukzessive zu beseitigen. Mit dieser Festsetzung soll die Entwicklung eines möglichst naturnahen und damit dauerhaft stabilen Waldbestands betrieben werden. In der Vergangenheit stockte auf der stadteigenen Fläche ein naturferner Pappelbestand mit entsprechend geringer Lebensraumfunktion, der im Rahmen der Ökokontomaßnahme Waldumbau "In den Lohwiesen" entsprechend umgebaut wurde. Mit der damit verbundenen ökologischen Aufwertung eröffnet sich die Möglichkeit, die Fläche als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle zu nutzen. Die dabei generierten Biotopwertpunkte wurden bereits dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg gutgeschrieben (Ökokonto-Fläche Nr. 313).

Biotopentwicklungsfläche Gehölz (Maßnahmenfläche 3)

Die ökologische Wertigkeit des Gehölzstreifens westlich des Gewerbegebiets soll gefördert und insbesondere dessen Lebensraumfunktion für die heimische Tier- und Pflanzenwelt gestärkt werden. Dies hängt wesentlich vom Vorhandensein einheimischer, standortgerechter und vielfältiger Gehölzarten ab. Daher sollen zu dichter Brombeeraufwuchs sowie nicht heimische und nicht standortgerechte Arten nach und

nach beseitigt werden, um den Bestand allmählich und damit möglichst sanft und unter Wahrung seiner für das Landschaftsbild bedeutsamen Kulissenfunktion umzubauen. Mit einem gestuften Außenrand sollen Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und ein übermäßiger Pflegeaufwand vermieden werden. Zudem kommt gerade westexponierten und damit besonnten Säumen eine besondere Habitatfunktion zu, die wesentlich zum Artenreichtum der Biotopstruktur beiträgt. So wurde im Bebauungsplan Nr. 123 die Festsetzung getroffen, dass der Gehölzbestand auf der Maßnahmenfläche 3 zu einem geschlossenen, aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten, arten- und strukturreichen Lebensraum zu entwickeln und zu erhalten ist. Unerwünschter und nicht heimischer Aufwuchs ist sukzessive zu beseitigen und durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Artenlisten A und B zu ersetzen. Zur offenen Landschaft ist ein gestufter Gehölzrand aufzubauen.

Bei einer Biotopentwicklung und damit verbundenen Biotopwertsteigerung eröffnet sich außerdem die Möglichkeit, einen generierten Biotopwertpunkteüberschuss dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg gutzuschreiben.

Zuwegung zu den Maßnahmenflächen

Nördlich des Grundstücks Steinmühlstraße 12 (Flurstücke 14/2, 1/42 und 1/44) verläuft auf städtischem Grund ein ca. 1,5 m breiter unbefestigter Weg. Dieser Weg soll ausschließlich als Zugang von der Steinmühlstraße zur Fläche für Maßnahmen dienen und von einem begrenzten Personenkreis für Pflegemaßnahmen im Bereich der Maßnahmenfläche genutzt werden. Er endet nach ca. 30 m. Ein öffentlicher Zugang zur Maßnahmenfläche soll zu deren Schutz nicht ermöglicht werden.

Außenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollen nur insektenschonende und energiesparende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampflampen in Form einer geschlossenen Konstruktion) verwendet werden. Diese Vorgabe ist als Artenschutz- und Energiesparmaßnahme zu werten und dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten sowie einem reduzierten Energieverbrauch. Insbesondere in Bezug auf den Tierschutz leitet sich die Notwendigkeit aus der konkreten räumlichen Situation des Planungsgebietes ab. Der langgestreckte Geltungsbereich entfaltet eine ausgedehnte Wirkung auf den Außenbereich und dabei vor allem auf den angrenzenden und als FFH-Gebiet geschützten Erlenbach. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 123 soll dazu beigetragen, Beeinträchtigungen und Störungen des wertvollen Lebensraumes so weit wie möglich zu minimieren.

- 5.3.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ortsrandeingrünung

Die Neuanlage von Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern in einer der Funktion angemessenen Pflanzdichte und Pflanzqualität ist vor allem bzgl. einer wirkungsvollen Abschirmung bzw. landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes gegenüber der offenen Landschaft sowie zur Schaffung eines vegetativen Puffers zu bestehenden Gehölz- bzw. Biotopflächen von Bedeutung. Außerdem wird damit (ins-

besondere bei Neu- oder Anbauten) der Verlust der durch mögliche Bauvorhaben beseitigten Vegetationsflächen minimiert bzw. zumindest in Teilen kompensiert, was in entsprechendem Maße auch hinsichtlich der kleinklimatischen Situation sowie des Wasserhaushalts von Bedeutung ist. Weiterhin wirkt die Bereitstellung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen positiv, wobei insbesondere auch die Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten relevant ist.

Der Bebauungsplan Nr. 123 setzt auf der Westseite der Grundstücke, die an den Lohwiesenweg angrenzen ein Pflanzgebot mit einer Tiefe von 10 m fest. Ein wirk-samer Sichtschutz als Eingrünung zur Landschaft setzt die Tiefe von 10 m für den Pflanzstreifen voraus. Im südlichen Planbereich kann der Pflanzstreifen auf eine Tiefe von 5 m reduziert werden, weil er in diesem Bereich vorrangig eine Pufferfunktion zwischen der gewerblichen Nutzung und der Fläche für Maßnahmen einnimmt. Die Kombination dieser Ausgleichsfläche mit dem 5 m tiefen Pflanzstreifen stellt eine wirksame Eingrünung zum Freiraum dar.

Um die geplante Bepflanzungsstruktur zu erreichen, setzt der Bebauungsplan Nr. 123 fest, dass je angefangene 100 m² ein Laubbaum sowie je angefangene 2,0 m² ein Strauch in definierter Qualität und bestimmter Art zu pflanzen sind.

Da in Teilbereichen die Grundstücksflächen der Gewerbebetriebe, die für Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind, aktuell bebaut und/oder befestigt sind, kann diese Maßnahme erst realisiert werden, wenn zum Beispiel Gebäude(-teile) abgerissen und Zufahrten und Stellplätze aufgegeben werden können. Aufgrund dieser zeitlichen Abhängigkeit wurde die Festsetzung der Flächen zur Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. unter eine **zeitliche Bedingung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB** gesetzt. Die bestehenden Gebäude, Zufahrten, Stellplätze haben Bestandsschutz, diese Festsetzung regelt die Folgenutzung.

Dachbegrünung

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan Nr. 123 setzt fest, dass Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 15° Neigung sind zu mindestens 80% dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplanes, der für weite Teile des Plangebietes eine Erhöhung der Durchgrünung vorsieht. Aufgrund des hohen Anteils überbauter und versiegelter Flächen in Gewerbegebieten ist die Dachbegrünung hierfür eine wirkungsvolle Maßnahme. Zusätzlich wird damit die Barrierewirkung des Gewerbegebietes zwischen Erlenbachau und westlichem Außenbereich gemindert.

Fassadenbegrünungen

Entlang des Lohwiesenwegs, zur Gemeindegrenze hin, soll bei ungegliederten, fensterlosen und monoton wirkenden Fassadenabschnitten (ab 25 m²) eine Fassadenbegrünung zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes beitragen und damit insbesondere eine gute Einbindung des Gewerbegebietes in die umliegende Landschaft sicherstellen. Aufgrund der vielfach geringen Abstände zwischen Baukörpern und Grundstücksgrenze stellt die Fassadenbegrünung aufgrund ihres geringen Flächen-

bedarfs eine wirkungsvolle Möglichkeit zur Begrünung der Randbereiche dar. Außerdem ist mit der Maßnahme eine Ergänzung der sonstigen Grundstücksbegrünung verbunden, die den Zielsetzungen des Landschaftsplanes entspricht. Diese Festsetzung ist unter eine auflösende Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB gesetzt. Sie gilt nur für den innerhalb der Pflanzflächen vorhandenen Gebäudebestand und erlischt nach dessen Abriss, da in Folge eines Gebäudeabrisses an gleicher Stelle die Pflanzmaßnahme zur Ortsrandeingrünung erfolgen kann.

Baumpflanzungen

Die Steinmühlstraße verläuft im südlichen Planbereich, dem Eingangsbereich zum Gewerbegebiet in einer S-Kurve. Dieser Bereich befindet sich in einem unattraktiven Zustand und soll durch Pflanzmaßnahmen gestaltet und aufgewertet werden. Daher ist beabsichtigt in diesem Straßenabschnitt den Querschnitt so zu teilen, dass neben zwei Fahrbahnen und einem Gehweg, eine Pflanzfläche für fünf Bäume vorgesehen werden kann. Die Standorte können erst in einer konkreten Ausbauplanung festgesetzt werden. Deswegen wurden in den Bebauungsplan Nr. 123 entsprechende Festsetzungen (I, Nr. 7.2) aufgenommen und mögliche Standorte zeichnerisch dargestellt.

Die Zielsetzung der Dorfentwicklungsplanung Ober-Erlenbach auf der Westseite der Steinmühlstraße eine Baumreihe zu pflanzen kann nicht umgesetzt werden, weil der Hauptabwasserkanal des Abwasserverbandes ebenfalls auf der Westseite der Steinmühlstraße und somit im Wurzelbereich der vorgesehenen Bäume verläuft.

5.4 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

5.4.1 Öffentliche Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 liegen 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG (Oberhessische Versorgungsbetriebe AG) innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Zwei Transformatorenstationen befinden sich im Bereich der Steinmühlstraße Nr. 8 und der Nr. 20-24.

Da die 20 kV-Kabel innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Steinmühlstraße) bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) verlaufen, ist eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich. Ein Hinweis, dass bei Erdarbeiten im Bereich des Kabels (im Straßenraum) die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen ist, dass sie sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbetreiber in Verbindung setzen sollte, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die beiden vorhandenen Transformatorenstationen dienen der öffentlichen Versorgung und bleiben in ihrer Lage und Funktion bestehen. Sie werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan Nr. 123 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

5.4.2 Private Versorgungsanlagen

Innerhalb des Planbereichs befinden sich vier private Transformatorenstationen und 20 kV-Kabel, die nicht der öffentlichen Versorgung dienen. Eine Darstellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 als Fläche für Versorgungsanlagen bzw. als Versorgungs-

leitung ist daher nicht erforderlich. Dennoch werden die Stationen und Kabelanlagen im Bebauungsplan Nr. 123 zeichnerisch dargestellt, weil sie unter anderem in Bereichen verlegt sind, für welche die Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen (Eingrünung zur Landschaft) getroffen wurde. Zudem wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im Bereich der Pflanzungen die vorhandenen Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

5.4.3 Entwässerung

Innerhalb des Plangebiets verläuft der Hauptsammler des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal als Mischwasserkanal. Bei der vorliegenden Überplanung des Gewerbegebietes Steinmühlstraße handelt es sich weitestgehend um eine Sicherung des Bestands mit geringfügiger Ergänzung, daher sind zusätzliche öffentliche Kanäle zur **Schmutzwasserentwässerung** nicht notwendig.

Im nördlichen Teilbereich der Steinmühlstraße (Hausnummern 12b bis 26) wird das anfallende **Niederschlagswasser** in einem Regenwasserkanal geführt. Dieser entwässert in den östlich der Steinmühlstraße liegenden Erlenbach. Der Erlenbach liegt innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und erfüllt die Aufgaben des einzigen Vorfluters für Ober-Erlenbach. Im gesamten Planbereich ist davon auszugehen, dass bei Neubau oder Veränderung bestehender Gebäude gem. DIN 1986-100 eine Rückhaltung von Niederschlagswasser (z. B. in Form von einer schadlosen Überflutung der jeweiligen Grundstücksfläche oder durch Rückhalteanlagen) erforderlich wird. Zur Vermeidung von Spitzenabflüssen kann die Drosselung des Regenabflusses an den Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal erforderlich werden. Die Niederschlagswasserentwässerung wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Ob vor Einleitung in den Erlenbach (betrifft nördlichen Teilbereich) oder in den Mischwasserkanal (betrifft südlichen Teilbereich) eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist, wird in Abhängigkeit von dem Versiegelungsgrad der Entwässerungsfläche und der Nutzung der versiegelten Flächen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

6 Festsetzungen nach Landesrecht

Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO):

Werbeanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 123 setzt fest, dass Anlagen zur Außenwerbung nur auf der zur Straße zugewandten Grundstücksseite zulässig sind und sich in der Gestaltung insbesondere nach Größe und Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen müssen. Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassade angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen das Gebäude des jeweiligen Gewerbebetriebs nicht überragen und sind nur bis zu einer Höhe von max. 4 m über der mittleren Anschlusshöhe des Baugrundstücks an die Steinmühlstraße zulässig. Diese Gestaltungsmaßnahmen dienen dazu, ein negatives Erscheinungsbild der Grundstücke zu vermeiden bzw. abzumildern. Der Ausschluss beweglicher Lichtreklame dient außerdem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Weiterhin sollen Autofahrer im Umfeld – insbesondere Bundesautobahn 5 - nicht durch Werbeanlagen irritiert

werden. Deshalb werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 123 folgende Werbeanlagen ausgeschlossen:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Wechsel- Lauf- und Blinklicht sowie Skybeamer
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Einfriedungen

Um dem bei Gewerbebauten häufig bestehenden Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen, lässt der Bebauungsplan Nr. 123 eine gegenüber der HBO um 30 cm erhöhte Einfriedungshöhe zu. Somit besteht im Gewerbegebiet die Möglichkeit Einfriedungen von max. 1,80 m Höhe zu errichten. Mauern und geschlossene Wandkonstruktionen sind unzulässig. Straßenseitig sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig. Im Übergang zur offenen Landschaft sind Einfriedungen nur als Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die Baukörper bzw. die Nutzungen verträglich in die Umgebung eingebunden werden. Gegenüber dem Außenbereich soll die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes, in Verbindung mit dem Pflanzgebot zur wirkungsvollen Eingrünung (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1), sichergestellt werden. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen würden die Pufferfunktion der ohnehin i.d.R. schmalen Grundstücksrandbereiche zwischen Feldflur und Gewerbebauten erheblich stören und werden deshalb ausgeschlossen.

Begrünung der Grundstücksrandbereiche an der Steinmühlstraße

Die Begrünung der Grundstücksrandbereiche entlang der Steinmühlstraße soll insbesondere eine ansprechende Gestaltung sowohl der straßenorientierten Grundstücksflächen als auch des Straßenraums selbst gewährleisten. Dies ist bedeutsam, da die Steinmühlstraße als überörtlicher Verbindungsweg zwischen Ober-Erlenbach und Burgholzhausen genutzt wird. Die Grünstrukturen wirken außerdem in gewissem Maße positiv auf Wasserhaushalt, Lufthygiene und Kleinklima. Daher setzt der Bebauungsplan Nr. 123 fest, dass mit Ausnahme eines 10 m breiten Zufahrtbereichs die Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu mindestens 40 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Es ist eine abwechslungsreiche Bepflanzung erforderlich, einseitige Begrünungen, wie z.B. reine Rasenflächen sind unzulässig. Die Einschränkungen innerhalb des Schutzstreifens des Hauptabwasserkanals sind zu beachten. Der Abwasserkanal wird im Bebauungsplan Nr. 123 insgesamt (innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und innerhalb privater Grundstücksflächen) zeichnerisch dargestellt und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Eingrünung von Stell- und Lagerplätzen an der Steinmühlstraße

Bei an die Straßenbegrenzungslinie anschließenden Lagerflächen/-plätzen oder Stellplatzanlagen mit separater Fahrgasse setzt der Bebauungsplan Nr. 123 fest, dass die Pflanzung einer blickdichten, geschlossenen Laubholzhecke gemäß Pflanzenliste D erforderlich ist. Diese Festsetzung dient der optischen Aufwertung dieser reinen Nutzflächen bzw. soll dazu beitragen, dass diese häufig unansehnlich wirkenden Flächen optisch wirksam abgeschirmt werden. Dies ist für das Erscheinungsbild der Steinmühlstraße bedeutsam. Der Pflanzstreifen muss eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen. Es sind mindestens 2 Pflanzen pro lfm. (Qualität: mindestens zweimal

verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150-175 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit der gewählten Mindestpflanzgröße soll eine zeitnahe Funktionserfüllung gewährleistet werden. Darüber hinaus erfährt insbesondere der relativ schmale (3 m), öffentliche Fuß- und Radweg im Norden durch die begleitende Pflanzung eine gestalterische Aufwertung.

7 **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 **Städtebauliche Kennwerte**

Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 107.900 qm
(davon Fläche für Pflanzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	ca. 8.950 qm)
Verkehrsflächen:	
Öffentliche Verkehrsfläche – Straße -	ca. 11.400 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg -	ca. 300 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg -	ca. 2.200 qm
Flächen für öffentliche Versorgungsanlagen	ca. 50 qm
Flächen für Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	ca. 9.900 qm
<hr/>	
Summe	ca. 131.750 qm

B UMWELTBERICHT

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



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

TEIL B UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	35
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	36
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	36
1.2.1	Gesetzliche Grundlagen	36
1.2.2	Fachplanungen / Bauleitplanungen	37
1.2.3	Schutzgebiete und -objekte bzw. sonstige Vorgaben	38
1.2.4	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	39
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	41
2.1.1	Schutzgut Boden	42
2.1.2	Schutzgut Wasser	44
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft	45
2.1.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	47
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	53
2.1.6	Schutzgut Mensch	54
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
2.1.8	Sonstige Umweltbelange	55
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	55
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	56
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	56
2.3.1	Schutzgut Boden	56
2.3.2	Schutzgut Wasser	56
2.3.3	Schutzgut Klima und Luft	57
2.3.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	57
2.3.5	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	58
2.3.6	Schutzgut Mensch	58
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	59
2.3.8	Schutzgebiete und -objekte	59
2.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	59
2.3.10	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	59
2.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	60
3	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	60
4	Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung	60
4.1	Bewertungsgrundlage Voreingriffszustand	60
4.2	Bewertungsgrundlage Planungsansatz	61
4.3	Bilanzierung nach Kompensationsverordnung	63

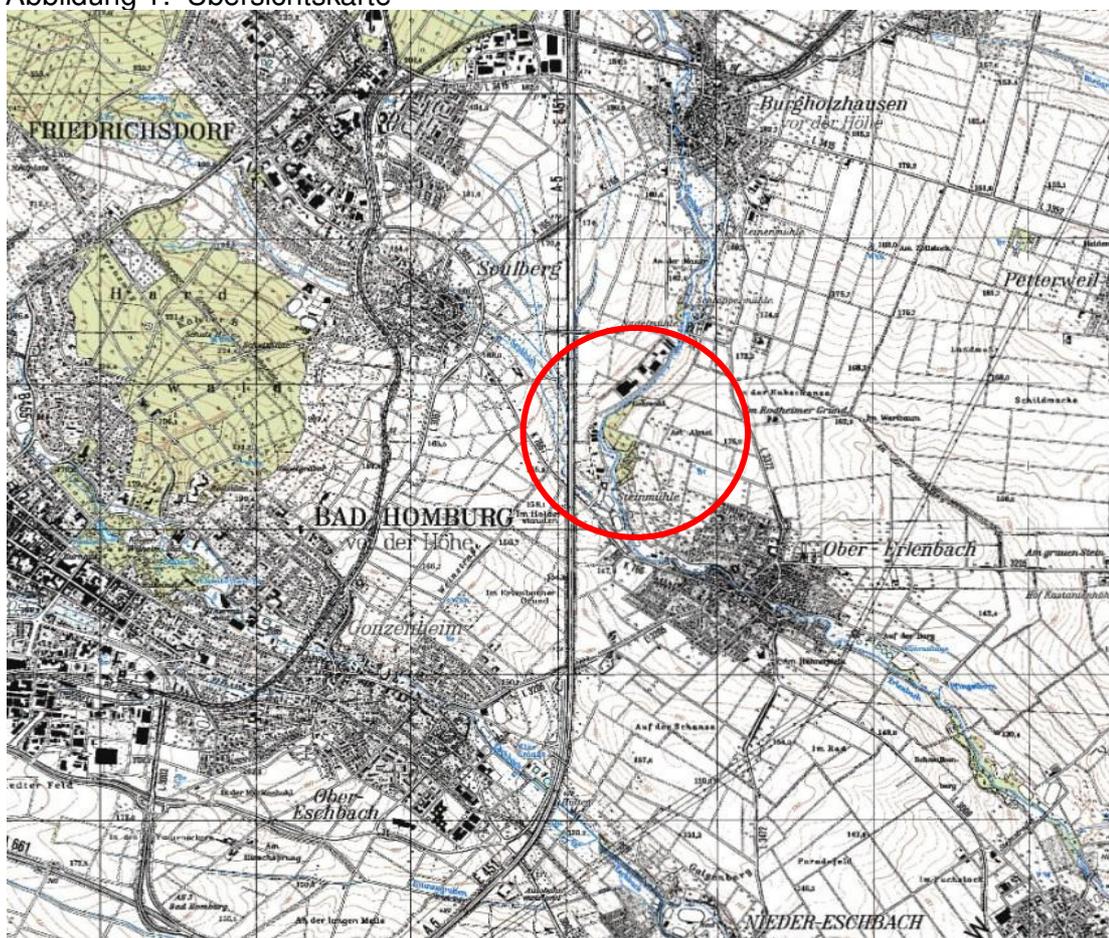
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	65
6	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	65
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	65
8	Literaturverzeichnis	70
9	Anhang	71

1 Einleitung

Die Stadt Bad Homburg beabsichtigt für das im Norden von Ober-Erlenbach unmittelbar östlich der Bundesautobahn A5 gelegene Gewerbegebiet an der Steinmühlstraße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Für das langjährig entwickelte Gebiet liegen im nördlichen Abschnitt der Bebauungsplan Nr. 61.26.39 (ehemals Nr. 4 „Am Lohwald“) und im südlichen Abschnitt der nach der Offenlage nicht weiterbetriebene Bebauungsplan Nr. 24 („Steinmühlstraße“) vor. Beide Planungen sollen in einem gemeinsamen Bebauungsplan-Verfahren Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ zusammengeführt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 gilt seit dem 24.09.2009 eine Veränderungssperre.

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 ca. 13,14 ha Grundfläche umfassenden Bebauungsplans wird im Westen und Norden durch die Stadtgrenze Friedrichsdorf / Bad Homburg bzw. die Gemarkungsgrenze Seulberg / Ober-Erlenbach begrenzt. Auf der Ostseite bilden die im Planbereich eingeschlossene Steinmühlstraße (Flurstück 1/71) und der nach Norden weiterführende Fuß- und Radweg (Flurstück 1/70) die Geltungsbereichsgrenze. Im Westen schließt der Geltungsbereich das gehölzbewachsene Flurstück 13/1 mit

ein. Die südliche Grenze bildet das bebaute Grundstück des Berufsbildungswerks (Flurstück 40/4) sowie die Wegeparzelle der Steinmühlstraße (Flurstück 84/5). Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig mit Gewerbebauten belegt und ragt als schmales Band spornartig und parallel zum Erlenbach in die Landschaft. Das Gewerbegebiet weist aufgrund der großflächigen Baukörper einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf und ist nur sehr sparsam von Grünstrukturen durchsetzt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ sollen das für den südlichen Geltungsbereich mit dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 24 „Steinmühlstraße“ bereits begonnene Planungsrecht zum Abschluss gebracht und künftige Fehlentwicklungen des Gebietes weitgehend vermieden werden. Die Kriterien der vorhandenen Bebauung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ werden als Grundlage für den gesamten Geltungsbereich erhalten und im Hinblick auf die Umweltbelange, das städtische Umfeld sowie vorhandene Nutzungsstrukturen weiterentwickelt. Dies betrifft insbesondere

- die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe, Baugewerbe und Handwerk
- die planungsrechtliche Sicherung der Grundstücksbegrünung
- die Einfügung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft

Im Einzelnen sind folgende Planinhalte vorgesehen:

- Gewerbegebiet (GRZ 0,6) mit abweichender Bauweise (ca. 107.900 m²), einschließlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ca. 7.630 m²)
- Straßenverkehrsfläche Steinmühlstraße (ca. 11.445 m²)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg und landwirtschaftlicher Weg) (ca. 2.580m²)
- Maßnahmenflächen für die Biotopentwicklung (ca. 9.900 m²)
- Flächen für Versorgungsanlagen (ca. 60 m²)

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51), Inkrafttreten am 01. März 2010 und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG) - 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 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG): vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652)

1.2.2 Fachplanungen / Bauleitplanungen

- Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan (Umlandverband Frankfurt – UVF, Stand 2001) zeigt für das Plangebiet Siedlungsflächen, die großflächig mit dem Entwicklungsziel „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ gekennzeichnet sind. Außerdem ist die Steinmühlstraße als Verkehrsfläche eingetragen. Für die im Westen im Bereich der Geltungsbereichsgrenze gelegenen gehölzbestandenen Biotopstrukturen mit zwei kleineren Amphibientümpeln wie auch die östlich des Plangebiets verlaufende Erlenbachaue ist das Entwicklungsziel „Im Gewässer- und Uferbereich Überführung von standortfremden/nicht heimischen Gehölzen in standortgerechte/heimische“ (Maßnahme 71) eingetragen.

- Bebauungsplan Nr. 61.26.39 (ehemals Nr. 4 „Am Lohwald“)

Im Geltungsbereich des seit 18.04.1968 rechtskräftigen Bebauungsplans ist großflächig eine max. dreigeschossige Gewerbebebauung mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,6 und abweichender Bauweise festgesetzt.

- Bebauungsplanentwurf Nr. 24 „Steinmühlstraße“ (ehemals Nr. 6 „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Industriestraße“)

Die Planung wurde nach der Offenlegung 1980 nicht weiterbetrieben, das Verfahren ist nicht abgeschlossen. Die Planinhalte kommen nicht zur Anwendung, Baugenehmigungen werden auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage – unbeplanter Innenbereich) erteilt.

Für die beiden Bereiche des Bebauungsplans Nr. 61.26.39 und des Bebauungsplanentwurfs Nr. 24 wurde am 28.08.2008 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 123 „Steinmühlstraße“ gefasst. Zur Sicherung der Bauleitplanung trat am 24.09.2009 eine Veränderungssperre in Kraft.

Weitere Pläne oder Programme stehen nicht im Wirkungszusammenhang mit der Planung.

1.2.3 Schutzgebiete und -objekte bzw. sonstige Vorgaben

- FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete

Im Osten grenzt das im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) ausgewiesene, insgesamt 62 ha große Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (5717-305) an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um einen naturnahen Fließgewässerabschnitt mit aus Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) aufgebautem Auenwald. Das Gebiet ist zudem Standort des FFH-Lebensraumtyps 3260 (Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculon fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*). Der Bachlauf ist außerdem Lebensraum der in Anhang II der FFH-Richtlinie geführten Groppe (*Cottus gobio*).

Mit der Verordnung über die Natura 2000-Gebiete in Hessen vom 16. Januar 2008, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 07. März 2008 sind die besonderen Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) nunmehr festgesetzt und anhand dessen ist die mögliche Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung genau zu prüfen. Dazu ist zu klären, ob der künftige Bebauungsplan aufgrund seiner Lagebeziehung zur Natura 2000-Gebietskulisse erhebliche Beeinträchtigungen eines Schutzgebietes auslösen könnte, oder ob Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können. Dies bedeutet, dass das Untersuchungsgebiet nicht nur auf das eigentliche Vorhabensgebiet beschränkt werden darf, sondern auch dessen Umfeld zu berücksichtigen ist.

Mit Datum vom 07. April 2009 liegt eine FFH-Vorprüfung vor. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ ausgehen. Ein Konflikt mit dem gemäß Art. 6 Abs. 2 FFH-RL im Zusammenhang mit § 33 BNatSchG geltenden Verschlechterungsverbot ist nicht erkennbar, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist insofern nicht erforderlich. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine direkte Flächeninanspruchnahme im Bereich des FFH-Gebietes sowie kein Eingriff in das Gewässer und dessen Uferzonen erfolgt. Auch die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser im Rahmen der Trennkanalisation in den Erlenbach kann als unbedenklich angesehen werden. Darüber hinaus kann die Untere Naturschutzbehörde anlass- und vorhabensbezogen im Einzelfall weitere FFH-Vorprüfungen oder Verträglichkeitsprüfungen zum Schutz des FFH-Gebiets anordnen (Stellungnahme vom 10.11.2009, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Naturschutz - naturschutzrechtliche Beteiligung UNB).

Weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- Sonstige Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Im Westteil des Plangebiets (Flurstücke 12/3 und 13/1) befinden sich im Bereich des vorhandenen Gehölzaufwuchses zwei kleinere ca. 80 bis 100 m² große Amphibientümpel mit umgebenden, bis ca. 200 m² großen Hochstaudenfluren¹. Natürliche und naturnahe Bereiche stehender Gewässer sind einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen Vegetation gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

Dem gleichen gesetzlichen Schutz unterliegt der östlich des Geltungsbereichs angrenzende Erlenbach als naturnahes fließendes Binnengewässer einschließlich des Ufers und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation.

- Trinkwasserschutzgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat für den „Brunnen II Ober-Erlenbach“ ein Wasserschutzgebiet festgelegt (Staatsanzeiger für das Land Hessen 1/2011, S. 10). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III dieses Wasserschutzgebiets. Die Schutzverordnung und entsprechende Richtlinien sind zu berücksichtigen. Dementsprechend ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig (§ 4 Verbote in der Zone III). Das Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erteilt ist.

- Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt auch in Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Schutzverordnung vom 07.02.1929, Hess. Reg. Blatt v. 07.02.1929, S. 17). In Zone II sind Aufgrabungen und Bohrungen über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig. Unmittelbar nördlich grenzt die Zone D (Zone zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (Verordnung vom 24.10.1984) an den Geltungsbereich an. Eine Relevanz für das Plangebiet besteht nicht.

1.2.4 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

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

Tabelle 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.

¹ Die Biotopstrukturen der Flurstücke Nr. 12/3 und 12/5 sind planungsrechtlich Bestandteil einer Stadtwaldexklave, die der Verwaltung des Stadforstbetriebes Bad Homburg v.d. Höhe untersteht. Die 2008 durchgeführte Entnahme des Pappelbestands wurde im Zuge von Biotoppflegemaßnahmen durchgeführt. Dabei wird im Rahmen eines Bestandsumbaus angestrebt, einen hochwertigen Laubmischwald zu entwickeln, womit eine Biotopwertsteigerung initiiert und damit eine Einbuchung in das Ökopunktekonto der Stadt Bad Homburg möglich wird.
 Fachbereich Stadtplanung

Gesetzliche Grundlage	Umweltschutzziele
	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	
§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
§46 (2), § 54 und 55 WHG	Verwerten und Versickerung von Niederschlagswasser
§51, 52 und §106 WHG	Wasserschutzgebiete
Wasser / Grundwasser	
§53 WHG	Heilquellenschutzgebiete
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

Gesetzliche Grundlage	Umweltschutzziele
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 Wohnzwecke genutzter Flächen
§1a Abs.3 BauGB	Ausgleich zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft

2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

- Flächennutzung

Der Geltungsbereich präsentiert sich großflächig als bereits langjährig bebautes Gewerbegebiet mit relativ großen Baukörpern, befestigten bzw. versiegelten Hof- und Platzflächen sowie meist nur randlich vorhandenen Eingrünungen. Die gewerblichen Nutzungen sind dabei recht vielfältig und umfassen neben Dienstleistungen (z.B. Unternehmensberatung, EDV, Haus-/Grundstücksverwaltung) auch Betriebe der Baubranche, Transport/Containerservice und Einzelhandel.

Weiterhin sind das mit einer Reithalle und einem Reitplatz bebaute, an den Reit- und Fahrverein verpachtete Grundstück Steinmühlstraße 2d (Flurstück Nr. 40/5) im Süden, eine größere Lagerfläche im mittleren Bereich, eine mit Gehölzen bewachsene Baulücke (Flurstück Nr. 1/61) und eine Biotopentwicklungsfläche mit Amphibientümpeln, Röhrichtbeständen und geplanter Neuaufforstung (Stadtwaldfläche, Flurstücke 12/3 und 13/1 nördlicher Teil) sowie der Gehölzbestand entlang der Westseite (Flurstück 13/1 südlicher Teil) Bestandteil der Planung.

Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen ist der entlang der Gewerbebebauung verlaufende und als Erschließungsachse fungierende Abschnitt der Steinmühlstraße, der nördlich anschließende und in den Außenbereich führende Fuß-Radweg sowie der im Nordwesten der Bebauung vorgelagerte Feldweg.

Tabelle 2: Flächenbilanz der Nutzungs- / Biotoptypen

Nutzungs-/Biotoptypen	Fläche [m ²]	[%]
überbaute Fläche (Gebäude/bauliche Anlagen)	43.855	33
versiegelte Fläche (Weg-/Platz-/Hofflächen)	39.995	30
gärtnerische Anlagen/Hausgärten/Grünflächen	15.129	12
Verkehrsflächen (Steinmühlstraße)	11.223	9
gehölzreiche Brachen/Ruderalfluren, teilw. Naturferner Gehölzbestand	9.538	7
Gehölzbestand mit Amphibientümpel-/Röhrichtabschnitten	5.110	4
Bankett/Krautsaum	2.196	2
Lagerflächen (mit Schotterbelag bzw. unbefestigt)	1.830	1
Reitplatz mit Wegsaumstrukturen	1.432	1
Ruderalflur, gehölzfrei	710	1
teilversiegelte Fläche (Schotterweg)	426	< 1
Summe	131.444	100

- Reliefstruktur

Hinsichtlich der Topographie handelt es sich um ein zum Erlenbach bzw. nach Süden geneigtes Gebiet, das von ca. 160 m über NN im Nordosten auf unter 150 m über NN im Süden abfällt. Auf einzelnen Grundstücken ergibt sich je nach Größe, Lage und Zugschnitt der baulichen Anlagen ein Höhensprung mit einer Höhendifferenz von ca. 2 bis 3 m in Richtung Steinmühlstraße, wobei die baulichen Anlagen in einer der Erschließung angepassten Ebene angelegt wurden und damit in Richtung Feldflur teilweise durch Abgrabungen in das Gelände eingelassen sind. Die langjährig und flächendeckend vorhandene, ca. 2-3 m mächtige Aufschüttung auf dem noch unbebauten Flurstück Nr. 1/61 wurde im vergangenen Jahr nahezu vollständig abgeräumt auf das Geländenniveau der Steinmühlstraße abgesenkt.

2.1.1 Schutzgut Boden

Aufgrund der großflächigen Überbauung bzw. Versiegelung - die Bodenversiegelung beträgt nach Auswertung der im Bestandsplan erfassten Situation ca. 85 % bzw. lt. Bodenversiegelungskarte im Umweltvorsorgeatlas (Umlandverband Frankfurt - UVF, 1993) 70 bis 90 % - ist das natürliche Bodengefüge im Untersuchungsgebiet großflächig gestört. Anstelle der ursprünglichen, heute nur noch randlich bzw. lückig vorhandenen Auenböden aus Sand bzw. sandigem Lehm sind neben den versiegelten Flächen nunmehr lediglich anthropogen überprägte Gartenböden anzutreffen. Entsprechend laufen Bodenfunktionen nur noch sehr eingeschränkt im Bereich der unversiegelten Restflächen ab. Ebenso sind Böden mit Archivfunktionen auch nur noch randlich und sehr kleinflächig vorhanden. Im Südwesten grenzen Braune Auenböden, Auenogleye und Aumoorgleye (Auen und Altarme) sowie entlang der Ostflanke sonstige regional seltene Böden an. Diese außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Böden besitzen überwiegend eine mittlere Archiv- und/oder Lebensraumfunktion mit einer hohen Hintergrundbelastung sowie entlang der Nordwestflanke eine hohe Produktions- oder Regelungsfunktion und eine hohe Akkumulationsgefährdung (UVF 2000, digitaler Umweltvorsorgeatlas).

Im Geltungsbereich sind lt. dem hessischen Altflächen-Informationssystem ALTIS (Hessisches Landesamt für Umwelt - HLU) mit Ausnahme einer bereits abschließend sanierten Untergrundverunreinigung im Bereich Steinmühlstraße 26 (Ehem. Interpress Tonträger GmbH - Schlüsselnummer 434.001.030-001.033) keine Altstandorte bekannt. Aufgrund der seit den 1960er Jahren bestehenden gewerblichen Flächennutzung sind weitere Verunreinigungen nicht auszuschließen.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich des südwestlich gelegenen Flurstücks Nr. 43/2 (Bestandteil der Gärtnerei) und auf dem städtischen, als Wiese genutzten Flurstück Nr. 5 im Südosten zwei Verdachtsflächen:

- Westlich des Gewerbegebiets Steinmühlstraße, im südlichen Teilbereich des Flurstücks 43/2, Flur 4 wird eine Auffüllung vermutet. Das Grundstück wird vom Berufsbildungswerk als Gärtnerei genutzt.
- Östlich des Geltungsbereiches, auf dem städtischen Flurstück 5, Flur 4, das als Grünland genutzt wird. Eine umwelttechnische Untersuchung im Jahr 2008 ergab, dass keine schädlichen Bodenbelastungen vorliegen.

Zudem ist für den südlichen Teilbereich des Planungsgebiets bis 250 m östlich der Bundesautobahn A5 vom Vorhandensein von Kampfmitteln auszugehen (Stellungnahme RP Darmstadt, Bergaufsicht – Kampfmittelräumdienst vom 19.10.2011). Hierbei handelt es sich um ein Bombenabwurfgebiet. Bzgl. des Umgangs und der Verfahrensweise mit möglichen Kampfmitteln wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- In Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits Eingriffe in den Boden bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m und Abbrucharbeiten vorgenommen wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
- Bei allen anderen Flächen muss eine systematische Überprüfung durch Sondieren auf Kampfmittel und ggf. Abtrag des Oberboden vor Beginn geplanter Baumaßnahmen und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken erfolgen (EDV-gestützte Datenaufnahme).
- Sofern die Flächen aufgrund von Auffüllungen, Versiegelungen etc. nicht sonderfähig sind, müssen aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten durchgeführt werden.
- Zu beachten sind die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen.

Aus dem Umfeld wie auch dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt (Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen im Westen und Südwesten). Nähere Angaben hierzu liegen allerdings nicht vor.

Tabelle 3: Bewertung Schutzgut Boden

Kriterium	Bewertung
Lebensraumfunktion	
- Natürlichkeitsgrad	nicht relevant
- Seltenheit	nicht relevant
- Besondere Standortfaktoren	keine
- Archivfunktion	möglich
Speicher- und Reglerfunktion	
- Filterleistung	-
- Pufferleistung	-

Natürliche Ertragsfunktion	nicht gegeben
Beeinträchtigungsfreiheit	
- Anteil unversiegelter Fläche	-
- Anteil unverdichteter Böden	-
- Empfindlichkeit gegenüber Erosion	--
- Schadstoff-/ Altlastenfreiheit	-
- Standortbezug der Bodennutzung	--
Bodendenkmäler	möglich
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering	

Die Bedeutung des Schutzguts Bodens für den Naturhaushalt und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist insgesamt als gering einzustufen. Aufgrund großflächig versiegelter bzw. bebauter Grundstücke sind bis auf einige wenige randliche Bereiche keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorhanden.

2.1.2 Schutzgut Wasser

An Stillgewässern liegen die Amphibientümpel im Bereich der Flurstücke Nr. 12/3 und 13/1 innerhalb des Geltungsbereichs. Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht mehr vor, allerdings verlief im nördlichen Teil ursprünglich der Erlenbach auf ca. 350 m Länge innerhalb des Geltungsbereichs. Hier zweigte auch ein Graben ab, der westlich des Gewerbegebietes zur Steinmühle führte, jedoch kein Wasser führt. Der Graben ist nicht als gewässerökologisch bedeutsames Gewässer nach dem Wassergesetz einzustufen (UWB, Hochtaunuskreis 19.02.2010). Die Tümpel sind quasi verbliebene Fragmente des Grabens, auch ist der Grabenverlauf in Teilflächen auf den beiden o.g. Flurstücken ansatzweise noch zu erkennen.

Der Erlenbach verläuft heute unmittelbar östlich des Geltungsbereichs mit einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Hydrogeologischen Gutachten zur Anlage von Versickerungs- und Retentionsflächen im Gebiet der Stadt Bad Homburg v.d.H. (Büro für Hydrogeologie und Geohydraulik GmbH 1996) ist der Bachauenbereich des Erlenbachs außerdem als potenzieller Retentionsraum dargestellt.

Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters beträgt in diesem Bereich 5 bis 10 m (HG 2005). Dennoch kann aufgrund der Nähe zum Erlenbach und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse ein zumindest abschnittsweise geringerer Grundwasserflurabstand nicht ausgeschlossen werden. Dafür spricht auch, dass das Gelände vor der Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes als sehr feuchter und für die Landwirtschaft ungeeigneter Standort bekannt war.

Dem natürlichen Wasserhaushalt steht das Planungsgebiet als großflächig versiegelte Fläche nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Die hydrologischen Regelmechanismen von Niederschlag, Verdunstung/Versickerung und Grundwasserneubildung können lediglich im Bereich der wenigen unversiegelten und gärtnerisch angelegten Flächen stattfinden. Zudem ist von einem beschleunigten Abfluss von Oberflächenwasser über die Kanalisation auszugehen.

Tabelle 4: Bewertung Schutzgut Wasser

Kriterium	Gegebenheiten	Bewertung
Versickerungsfähigkeit	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 (Lage ca. 2.500 m südwestlich) wird gemäß Hydrogeologischem Gutachten als „eher weniger geeignet für die Versickerung von Oberflächenwasser“ eingestuft (HG 2004)	eingeschränkt
Grundwasserfluss	nach Südosten in Richtung Erlenbach bzw. übergeordnet in Richtung Nidda	
Grundwasserflurabstand	5 bis 10 m zum Hauptgrundwasserleiter (HG 2005); schwebende Grundwasserleiter mit geringerem Grundwasserflurabstand sind aufgrund der Nähe zum Erlenbach nicht auszuschließen	mittel bis hoch
Grundwasserneubildungsrate	aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eingeschränkt	gering
Grundwasserver- schmutzungs- empfindlichkeit	aufgrund geringer Grundwasserneubildungsrate und langer Filterstrecke bzgl. Hauptgrundwasserleiter eingeschränkt	gering
Störungsfreiheit des natürlichen Wasserkreislaufs	aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und nur kleinflächig vorhandener Vegetationsstrukturen eingeschränkt	gering
Vorbelastungen/ Ver- schmutzungen	aufgrund von Schadstoffeinträgen im Bereich der Gewerbebetriebe und Straßen sind Vorbelastungen möglich	mittel
Betroffenheit von Schutzgebieten bzw. sonstige Restriktionen	wasserwirtschaftliche Anforderungen bzw. Restriktionen aufgrund des WSG (weitere Schutzzone III) und Heilquellenschutzgebiets (Zone II); außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich östlich der Steinmühlstraße das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Erlenbachs; gemäß hydrogeologischem Gutachten (HG 1996) stellt der östlich der Steinmühlstraße liegende Bachauenbereich einen potenziellen Retentionsraum dar.	gegeben aber ohne besondere Relevanz

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzgutes Wasser für den Naturhaushalt gering, positive hydrologische Funktionen sind auf die kleinflächig vorhandenen Vegetationsflächen inkl. deren Gehölzbestände begrenzt.

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.

Das eigentliche Plangebiet weist aufgrund der Bebauung und großflächigen Versiegelung mit einem relativ geringen Grünvolumen nur eine untergeordnete klimatische Bedeutung auf. Lediglich das Umfeld des Plangebiets im Westen und Norden zeigen hinsichtlich der Kaltluftproduktion eine hohe klimaökologische Bedeutung. Der östlich angrenzende Talraum des Erlenbachs ist zudem in der Planungskarte Klimafunktion (UVF 2000) als freizuhalten Frisch- und Kaltluftbahn 1. Ordnung (Breite 500 m) ein-

getragen. Teile der Bebauung bringen außerdem bzgl. des Kaltluftabflusses von Nordwesten nach Südosten Hinderniswirkungen als Austauschbarriere mit sich (mittlere Wirksamkeit).

Tabelle 5: Bewertung Schutzgut Klima und Luft

Kriterium	Bewertung
Bedeutung für die Kaltluftentstehung/-abfluss	-
Bedeutung für die Frischluftentstehung/-durchfluss	-
Freiheit von klimatischen bzw. lufthygienischen Vorbelastungen	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-
+ + sehr hoch + hoch o mittel - gering - - sehr gering	

Die klimatische Wirksamkeit des Geltungsbereichs kann als insgesamt unerheblich eingeschätzt werden.

- Luft/Lufthygiene

Gemäß Klimafunktionskarte im Umweltvorsorgeatlas (UVF 2000) weist der Geltungsbereich eine „mittlere“ lufthygienische Belastung auf. Bzgl. der CO₂-Emissionen aus Heizungen und Gebäuden werden bezogen auf die Nutzfläche eines Blockes Werte von 65.000 - 70.000 g/m² erreicht (UVF 2000). Gleichzeitig treten aufgrund der räumlichen Nähe zur im Abstand von ca. 60 bis 80 m westlich verlaufenden Bundesautobahn 5 verkehrsbedingte Immissionen (insbesondere NO₂) auf.

Als weitere übergeordnete Dokumentation der Belastungssituation inkl. Ursachenanalyse und Maßnahmenplan hinsichtlich der Belastungen durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub (angegeben als PM₁₀) im Rhein-Main-Gebiet liegt der Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main vor (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2005). Aufgrund der darin enthaltenen Angaben ist für Bad Homburg zu erwarten, dass für NO₂ und PM₁₀ geltende Grenzwerte eingehalten werden. Aktuelle Werte für Bad Homburg enthält der Umweltatlas Hessen.

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

Die mittlere jährliche Stickstoffdioxid-Konzentration im Raum östlich von Bad Homburg lag 2007 laut der Darstellung im Umweltatlas Hessen (HLUG 2009) zwischen 26-32 µg/m³ bzw. 32-38 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration lag 2007 zwischen 24-28 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³). Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten insbesondere bei Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub aus Partikel kleiner 10 nm Durchmesser (PM 10) sind deshalb nicht zu erwarten.

Bzgl. der Lufthygiene weist der Geltungsbereich keine besondere Relevanz auf.

2.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

- Flora

Die potenziell natürliche Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs ist auf den mäßig grundwasserbeeinflussten Standorten der Aue der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (*Stellario holostaeae-Carpinetum betuli*) mit vornehmlich Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und bei zunehmender Grundwasserbeeinflussung entlang des Eschbachs der Erlen-Eschen-Wald (*Carici remotae-Fraxinetum excelsioris*) mit Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Die Flora im Vorhabensgebiet wurde im Rahmen einer Geländebegehung am 20.08.2008 untersucht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bestände je nach Biotop- bzw. Nutzungstypen eine recht unterschiedliche Ausprägung und Artenzusammensetzung aufweisen, die sich entsprechend der Biotop-/Nutzungstypen wie folgt differenzieren lässt:

- bebaute Grundstücke mit gärtnerischen Anlagen/Hausgärten: Arten der Trittrasengesellschaften und Hackfruchtwildkräuter sowie kurzlebiger Ruderalfluren
- gehölzbestandene Brachen auf bisher unbebauten Grundstücken: Arten der Vorwaldgesellschaften und hochwüchsiger Ruderalfluren
- Gehölzbestände mit Amphibientümpeln: v.a. Arten der Vorwaldgesellschaften und hochwüchsiger Ruderalfluren sowie Röhrichte und Hochstaudenfluren im Bereich der Kleingewässer
- Wegraine und Reitplatz: Arten der Trittrasengesellschaften

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Flora

Kriterium	Bewertung
Artenvielfalt	-
Anteil an Besonderheiten	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering	

Zusammenfassend erreicht die Flora eine eher geringe Wertigkeit im Plangebiet, die sich v.a. in einer deutlichen Dominanz von Pionierarten äußert. Die floristische Vielfalt ist deutlich reduziert und umfasst vorwiegend anspruchslose und unempfindliche Arten, die an die speziellen anthropogen geprägten standörtlichen Gegebenheiten eines großflächig und langjährig bebauten Gewerbegebietes angepasst sind. Besonderheiten sind lediglich im Bereich der Gehölzflächen mit den Kleingewässern möglich. Ein Vorkommen von gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten kann ausgeschlossen werden. Weiterreichende Untersuchungen zur Flora (insb. auch Primärdatenerhebungen) werden nicht für erforderlich gehalten, da aufgrund der großflächigen Bebauung und intensiven Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs vegetationsbestandene Grünflächen nur randlich vorhanden sind und hinsichtlich ihrer Ausprägung keine besonderen bzw. spezifischen Lebensbedingungen für seltene oder gefährdete Pflanzenarten bieten.

- Fauna

Die Beschreibung und Bewertung der Fauna erfolgt aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. Nutzungstypen. Dabei dürfte die intensive anthropogene Nutzung eine deutlich reduzierte Artenvielfalt wie auch eine eingeschränkte Naturnähe des Artenspektrums bewirken. Die gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zeigen in hohem Maße versiegelte Böden. Verbliebene Grünflächen bestehen meist aus Scherrasen und Ziergehölzanzpflanzung. Spontan auftretende Vegetation ist meist nur in Randbereichen oder weniger stark genutzten Bereichen zu finden und flächenmäßig von vernachlässigbarer Größenordnung. Entsprechend ist die Bedeutung der Gewerbeflächen für die Fauna nachrangig. Bei den meisten hier auftretenden Arten dürfte es sich entsprechend hauptsächlich um an die derzeitigen anthropogen überprägten Lebensraumstrukturen angepasste Tiere handeln, wobei v.a. häufig vorkommende bzw. weit verbreitete, störungstolerante Vogel- und Insektenarten (sog. Ubiquisten) zu erwarten sind.

Das einzig noch unbebaute Grundstück (ca. 4.400 m² große, im vergangenen Jahr nahezu vollständig abgeräumte und abgetragene Brachfläche) stellt gemeinsam mit den schmalen Säumen entlang von Grenzlinien einen Lebensraum v.a für Insekten wie Tausend- und Hundertfüßer, Lauf- und Kurzflügelkäfer, Wildbienen und Asseln, aber auch Pionierarten und Rohbodenbesiedler dar.

Das schmale, ca 500 m lange Gehölzband an der südwestlichen Grenze ist für die Fauna bereits von größerer Bedeutung. Da der Fußbereich meist lückig und nur in sehr geringem Maße eine Stufung mit Krautsaum und Strauchschicht aufweist sowie der Streifen durch die intensiven Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft erheblichen Störungen ausgesetzt ist (Ablagerung von Schnittgut und Unrat, Stoffeinträge etc.), ist das faunistische Artenreichtum deutlich eingeschränkt und dürfte sich ebenfalls auf tolerante Arten beschränken. Gerade höhere Bäume (meist bereits überalterte Pappeln) werden häufig von Vögeln als Ansitz- und Singwarte genutzt.

Den sicherlich bedeutsamsten Lebensraum im Geltungsbereich stellen die Amphibientümpel mit ihrer Begleitvegetation im Bereich des ehemaligen Mühlgrabens dar. Durch den vor kurzer Zeit eingeleiteten Bestandsumbau (Rodung der Pappeln und Aufforstung mit Elsbeere, Speierling und Eiche) ist das Umfeld der Stillgewässer starken Veränderungen ausgesetzt, dennoch ist der Bereich sicherlich bedeutsam für Wasserinsekten und verschiedene Schneckenarten bzw. als Laichgewässer für Amphibienarten wie z.B. Erdkröte und Molche. Mit Freistellung der Wasserflächen wird der bereits vorhandene Röhrichbestand eine zunehmende Biotopreife erlangen und damit trotz seiner Kleinflächigkeit für die Vogelwelt zunehmend bedeutsam.

An Besonderheiten sind gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Artvorkommen möglich, die sich jedoch nur auf die europäischen Vogelarten beziehen. Gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Arten, die jedoch keine artenschutzrechtliche Relevanz besitzen, dürften allerdings hauptsächlich im Bereich der zu erhaltenden Stillgewässer vorkommen. Im Bereich der bebauten Grundstücke sind dagegen hauptsächlich Arten zu erwarten, die auf der Jagd bzw. im Zuge der Nahrungsaufnahme nur temporär die kleinflächig vorhandenen Grünflächen nutzen. Gleichzeitig ist eine explizite Bindung einzelner Populationen von an das Plangebiet - mit Ausnahme von an die Kleingewässer gebundenen Arten - sehr unwahrscheinlich.

Tabelle 7: Bewertung Schutzgut Fauna

Kriterium	Bewertung
Artenvielfalt	-
Anteil/Bedeutung von Besonderheiten	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering	

Insgesamt kann die Bedeutung des Schutzguts Fauna für den Naturhaushalt als gering eingeschätzt werden. Die übrigen Artenbestände sind aufgrund der intensiven Flächennutzungen sowie damit verbundener Störeinflüsse (v.a. durch Fahrverkehr und ständige Anwesenheit des Menschen) deutlich verarmt, insbesondere seltene oder auf besondere Lebensraumbedingungen spezialisierte Arten fallen aus bzw. treten zurück. Weiterreichende Untersuchungen (insb. auch Primärdatenerhebungen) werden nicht für erforderlich gehalten. Dies gilt auch für die artenschutzrechtlich relevanten Vögel.

- Biotope

Die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage vorhandener Daten (v.a. einer Luftbildkarte) und einer Geländebegehung am 20.08.2008 sowie im März 2010. Die im Geltungsbereich vorhandenen Biotop- bzw. Nutzungstypen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Beschreibung der Biotoptypen

gärtnerische Anlagen/Hausgärten (15.129 m ²)	
<u>Vorkommen</u>	gärtnerisch angelegte, meist regelmäßig und intensiv gepflegte und genutzte, überwiegend arten- und strukturarme Grundstücksfreiflächen
<u>prägende Arten</u>	Neben angepflanzten Ziergehölzen und Stauden an die speziellen Standortbedingungen angepasste Arten der Trittrasengesellschaften (<i>Plantaginetea</i>) wie z.B. Vogelknöterich (<i>Polygonum aviculare</i>) oder Gänseblümchen (<i>Bellis perennis</i>) sowie der Ruderal- und Hackfruchtgesellschaften (<i>Che-nopodietea</i>) wie z.B. der Roten Taubnessel (<i>Lamium purpureum</i>), insgesamt deutlich eingeschränktes Artenspektrum von Flora und Fauna
<u>Nutzung</u>	über die gärtnerische Pflege und damit verbundenen Funktionen der Grundstücksbegrünung und Gestaltung hinaus keine Nutzungen
<u>Beeinträchtigungen</u>	Bodenbearbeitung, hohe Pflegeintensität, ggfs. straßenverkehrsbedingte Immissionen
<u>Biotopverbund</u>	keine Funktion
<u>Entwicklungspotenzial</u>	bei gleichbleibender Nutzung nicht gegeben
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Bewertung</u>	geringer Biotopwert
Brachen mit Gehölzaufwuchs/Ruderalfluren (4.400 m ²)	
<u>Vorkommen</u>	langjährig sich selbst überlassene Baulücke mit im Zuge der Sukzession aufkommendem ca. 5 bis 6 m hohem Gehölzbestand bzw. Ruderalpflanzenbewuchs, die jedoch im vergangenen Jahr fast vollständig abgeräumt, die Aufschüttungen weitgehend entfernt wurden und nur noch einige größe-

	re Gehölze erhalten sind
<u>prägende Arten</u>	Gehölze: nach Abräumung der Fläche sind noch wenige einheimische und standortgerechte Laubgehölze wie v.a. Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Ahorn-Arten (<i>Acer spec.</i>) und Birke (<i>Betula pendula</i>) sowie Arten der Vorwaldgesellschaften (<i>Sambuco-Salicio capreae</i>) verblieben, Krautschicht: Arten hochwüchsiger Ruderalfluren (<i>Artemisia</i>) wie Brennessel (<i>Urtica dioica</i>), Kratzdistel (<i>Cirsium spec.</i>), Bärenklau (<i>Heracleum spec.</i>), Geiskraut (<i>Senecio spec.</i>), Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>) und Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>), auf der abgeräumten Teilfläche stellen sich auf nicht genutzten Teilbereichen Pionierarten ein. Außerdem Vorkommen von an den kurzlebige Ruderalfluren/Rohböden und gehölzfreie Brachen angepassten Tierarten (v.a. Vogelarten und Insekten)
<u>Nutzung</u>	abgesehen von der langjährigen Lagerung von Erdmassen derzeit keine Funktion als Bauerwartungsland;
<u>Beeinträchtigungen</u>	langjährige Aufschüttungen/Bodenlagerung wurden in der mittlerweile nahezu vollständig beseitigt (verbleibender Wall von ca. 5-6 m entlang der Westflanke) und dient als Lagerfläche, Verlärmung durch angrenzende gewerbliche Nutzungen sowie Straßenverkehr auf der Steinmühlstraße
<u>Biotopverbund</u>	aufgrund der begrenzten Größe und Lage unmittelbar am gehölzbestandenen Auenbereich des Erlenbachs nahezu keine Bedeutung
<u>Entwicklungspotenzial</u>	aufgrund der geringen Biotopreife nicht ausgeschöpft
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Bewertung</u>	nach Beseitigung der Gehölzbestände und Nutzung als Lagerfläche sowie wegen der verbleibenden anthropogenen Veränderung durch Aufschüttung auf der Restfläche nur geringe Bedeutung im Naturhaushalt
Gehölzbestand mit Tümpeln/Röhricht (5.110 m²)	
<u>Vorkommen</u>	weitgehend sich selbst überlassener naturnaher Biotopkomplex, bestehend aus ca. 3 bis 5 m hohem, im Zuge der Sukzession entstandenem Gehölzaufwuchs mit v.a. Pappel (<i>Populus spec.</i>) und Weidenbeständen (<i>Salix spec.</i>), kleineren Amphibientümpeln und angrenzenden Röhrichtbeständen; Biotopentwicklungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit durchgeführt.
<u>prägende Arten</u>	Gehölze: neben wahrscheinlich angepflanzten Pappeln (<i>Populus spec.</i>) einheimische und standortgerechte Laubgehölze wie v.a. Weiden (<i>Salix spec.</i>), Ahorn-Arten (<i>Acer spec.</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Holunder, Weißdorn und Brombeere Krautschicht: Arten der hochwüchsigen Ruderalfluren (<i>Artemisia</i>) wie z.B. Ackerdistel (<i>Cirsium arvense</i>) oder geruchlose Kamille (<i>Tripleurospermum inodorum</i>) zudem Röhrichtarten und Hochstauden wie z.B. Schilf (<i>Phragmites australis</i>), Rohrkolben (<i>Typha latifolia</i>), Blutweiderich (<i>Lythrum salicaria</i>) und Wasserdost (<i>Eupatorium cannabinum</i>) Insgesamt vielfältiges Artenspektrum von Flora und Fauna
<u>Nutzung</u>	derzeit keine
<u>Beeinträchtigungen</u>	Schadstoffbelastung und Verlärmung durch angrenzende gewerbliche Nutzungen sowie Straßenverkehr auf der Steinmühlstraße

<u>Biotopverbund</u>	Trittssteinbiotop mit Verbund- bzw. Austauschfunktionen zum Erlenbach
<u>Entwicklungspotenzial</u>	im Rahmen von Biotoppflegemaßnahmen (z.B. Auslichtungen, Pflegeschnitte etc.) gegeben
<u>Schutzstatus</u>	gemäß § 30 BNatSchG
<u>Bewertung</u>	insgesamt hoher Biotopwert
Reitplatz inkl. Wegraine (1.432 m²)	
<u>Vorkommen</u>	im Süden vorhandener kleinerer Reitplatz mit randlich angrenzenden meist schmalen Wegrainen
<u>prägende Arten</u>	den Standortbedingungen angepasste Arten der Trittrasengesellschaften wie z.B. Lolch (<i>Lolium perenne</i>) oder Breitwegerich (<i>Plantago major</i>) sowie randlich der kurzlebigen und hochwüchsigen Ruderal- und Hackfruchtgesellschaften (<i>Chenopodietea</i>) mit z.B. Ackerdistel (<i>Cirsium arvense</i>), geruchloser Kamille (<i>Tripleurospermum inodorum</i>) oder Gemeinem Geiskraut (<i>Senecio vulgaris</i>). Insgesamt stark eingeschränktes Artenspektrum von Flora und Fauna
<u>Nutzung</u>	regelmäßige und intensive Nutzung im Rahmen des Reitsports
<u>Beeinträchtigungen</u>	aufgrund hoher Nutzungsintensität gegeben
<u>Biotopverbund</u>	keine Funktion
<u>Entwicklungspotenzial</u>	bei gleichbleibender Nutzung nicht gegeben
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Bewertung</u>	insgesamt geringer Biotopwert
Feldgehölz (ca. 4.430 m²)	
<u>Vorkommen</u>	auf ca. 500 m Länge entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze
<u>prägende Arten</u>	v.a. große alte, tlw. abgängige Pappeln (<i>Populus spec.</i>) sowie vereinzelt Eiche (<i>Quercus robur</i>), Weide (<i>Salix spec.</i>) und Erle (<i>Alnus glutinosa</i>), tlw. hohe Brombeerdominanz,
<u>Nutzung</u>	keine
<u>Beeinträchtigungen</u>	Ablagerung von Schnittgut und Unrat, Stoffeinträge aus den angrenzenden Gewerbe- und Ackerflächen, kein gestufter Randaufbau
<u>Biotopverbund</u>	lineares Element mit Anbindung an die Ausgleichsfläche mit Tümpel und Röhricht
<u>Entwicklungspotenzial</u>	gegeben und bei Verjüngung des Bestandes bzw. Förderung heimischer, standortgerechter Arten sowie eines gestuften Aufbaus durchaus hoch
<u>Schutzstatus</u>	nicht gegeben
<u>Bewertung</u>	insgesamt mittlerer Biotopwert

Bewertung der Biotoptypen

Die einzelnen Biotoptypen sind hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Nutzungseinflüsse bzw. Vorbelastungen sowie der daraus resultierenden Bedeutung im Naturhaushalt zu differenzieren. Die Verteilung bzw. Lage der Biotopstrukturen ist der Luftbildkarte im Anhang zu entnehmen. Lediglich die unter Verwaltung des Stadtforstbetriebes Bad Homburg v.d. Höhe stehende kleinere Stadtwaldfläche (Flurstücke Nr. 12/3 und 13/1 tlw.) weisen einen nennenswerten Biotopwert auf. Auf ca. 4.100 m² Fläche ist hier ein Biotopkomplex bestehend aus lückigen Gehölzstrukturen mit Amphibientümpeln sowie angrenzenden Röhrichtbeständen entstanden, wobei die Kleingewässer inkl. uferbegleitender Vegetation dem Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG unterliegen. In unmittelbarem Umfeld wurde im Rahmen einer Ökokontomaßnahme die naturferne Pappel-

bestockung im Jahr 2008 beseitigt und wird durch eine Eichenaufforstung mit Elsbeere und Speierling ersetzt.

Von höherer Biotopwertigkeit ist auch das südlich anschließende Gehölzband, wenngleich die teilweise verarmte und wenig naturnahe Artenzusammensetzung sowie Störungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft den Wert deutlich mindern. Dem Lebensraum ist aber ein erhebliches Entwicklungspotenzial zuzuordnen.

Der auf dem bislang unbebaut gebliebenen Flurstück Nr. 1/61 bereits ältere Baumbestand sowie die gehölzreiche Ruderalflur wurden mittlerweile nahezu vollständig beseitigt und die in diesem Bereich vorhandene Aufschüttung abgetragen. Die Fläche wird als Lagerfläche genutzt, weshalb nur noch in Randbereichen im vergangenen Jahr weitgehend gehölzfreie Ruderalfläche entstehen konnten. Aufgrund der Ausprägung und der anthropogenen Veränderung ist von einem geringen Biotopwert auszugehen.. Die übrigen Biotop- bzw. Nutzungsstrukturen (insb. gärtnerische Anlagen wie auch der Reitplatz inkl. umgebender Raine) sind im Naturhaushalt ohne besondere Bedeutung.

Tabelle 9: Bewertung der Biotoptypen

Biotop- und Nutzungstyp	Bedeutung für die Flora	Bedeutung für die Fauna	Natürlichkeit	Gefährdung	Störungsfreiheit	Seltenheit	Nichtwiederherstellbarkeit	Bedeutung im Biotopverbund	Schutzstatus	Gesamtwert
gärtnerische Anlage/Hausgarten	-	-	-	-	-	-	o	-		-
kleinflächig verbliebene Brache mit Gehölzaufwuchs/ Ruderalfluren im Bereich des Flurstücks 1/61	o	o	-	-	-	-	-	-		-
Gehölzbestand mit Tümpeln/ Röhricht	+	++	+	+	o	+	+	+)1	+
Reitplatz	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Feldgehölz	o	+	o	o	o	o	o	o		o
++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering)1 Schutzstatus: Kleingewässer und Röhricht gem. § 30 BNatSchG										

Dem Plangebiet kann hinsichtlich seiner Biotopwertigkeit aufgrund der vorhandenen Bebauung und damit verbundenen großflächig hohen Nutzungsintensität insgesamt nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden, wertvollere Strukturen sind nur randlich im Übergang zum Außenbereich vorhanden.

- 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 Vorhabensbereich 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 nicht erforderlich.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Das Ortsbild im Geltungsbereich wird durch großflächig vorhandene Gewerbebebauung geprägt, wobei keine besondere städtebauliche Wertigkeit entfaltet wird. Meist handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern oder Lagerhallen, wobei Höhen bis ca. 12 m erreicht werden. Die ganz im Süden gelegene Reithalle, welche seit ihrer Fertigstellung in den 70er Jahren unverputzt geblieben ist, erreicht eine Höhe bis 6 m.

Die Freiflächen der Gewerbegrundstücke sind überwiegend befestigt und werden häufig als Lagerflächen, Zufahrten oder Stellplatzflächen genutzt. Abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung weisen dabei einzelne v.a. im Norden gelegene Grundstücke insb. straßenzugewandt durchaus auch eine akzeptable Begrünung auf. Die Grundstücksrückseiten sind dagegen vor allem im Nordwesten nur in sehr geringem Umfang begrünt. Lediglich im Südwesten ergibt sich durch den dem Gewerbegebiet vorgelagerten, häufig bis über 15 m hohen Gehölzbestand eine wirkungsvolle Eingrünung und damit verbunden eine optische Abschirmung.

Die Freifläche vor der Reithalle weist neben Reitplatz, Buswartehäuschen und Müllcontainern teilweise befestigte und teilweise mit Ruderalflurbeständen bewachsene Flächen auf und vermittelt einen abschnittsweise ungeordneten Eindruck.

Die Steinmühlstraße selbst ist inkl. Bürgersteig und Stellplatzreihe endgültig ausgebaut. Straßenbegleitgrün ist innerhalb des Geltungsbereichs lediglich im äußersten Norden im Bereich der Wendeschleife vorhanden, wobei es sich hierbei um eine Begrünung auf Privatgrundstück handelt. Dennoch bewirken v. a. im nördlichen Abschnitt vorhandene Grundstücksrand- bzw. Vorgartenbegrünungen wie auch die östlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen markanten Gehölzbestände entlang des Erlenbachs, eine wirkungsvolle Begrünung bzw. landschaftliche Einbindung.

Tabelle 10: Bewertung Schutzgut Landschaftsbild/Stadtgestalt

Kriterium	Bewertung
Vielfalt	-
Eigenart	o
Natürlichkeit	-
Störungsfreiheit	--
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-
++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering	

Insgesamt besitzt der eigentliche Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die Stadtgestalt. Bzgl. der Bebauungsrandsituation im Nordwesten ergibt sich durch die unzureichende Eingrünung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

2.1.6 Schutzgut Mensch

- Erholungsnutzung

Funktionen für die Erholungsnutzung der Bevölkerung erfüllt das Plangebiet derzeit nur in begrenztem Maße. Lediglich die Reithalle und der Reitplatz stehen für Aktivitäten der Erholungsnutzung bzw. Freizeitgestaltung zur Verfügung (an mehreren Wochenenden im Jahr stattfindende Reitveranstaltungen-/Turniere finden regen Zuspruch, hierbei wird außer der Reithalle und dem Reitplatz auch der zweite Reitplatz östlich der Steinmühlstraße genutzt).

Hinsichtlich des Wegesystems ist die Steinmühlstraße inkl. des nördlich angrenzenden Fuß-/Radwegs als den Erlenbach begleitende Wegeverbindung von Bedeutung (die Wegeverbindung ist als Radroute in der Radwegkarte der Stadt Bad Homburg eingetragen und stellt eine Verbindung nach Burgholzhausen her). Sie stellt die Anbindung an die auf 190 km durch das Rhein-Main-Gebiet führende Regionalpark-Rundroute her, die von Seulberg/ Friedrichsdorf her über die BAB 5 kommend auf das Gewerbegebiet zuläuft und dann bei den Mühlen entlang der nördlichen Gemarkungsgrenze von Ober-Erlenbach weiter Richtung Petterweil/ Karben führt.

- Lärm

Im Bestand ergibt sich die Lärmbelastung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes insbesondere aus dem Zusammenwirken von Topographie und der in Nord-Südrichtung verlaufenden Bundesautobahn A5 (teilweise mit Lärmschutzwand). Konkrete Daten liegen mit dem Umweltvorsorgeatlas (UVF 2000) und dem Schallemissionsplan der Stadt Bad Homburg (deBAKOM 2007) vor (für den südlichen Teilbereich sind im äußersten Westen Lärmwerte von 65 -70 dB(A) (Straßenlärmittelung tags, UVF 2000) angegeben, während im mittleren Bereich etwa 60 - 65 dB(A) auftreten. Lediglich östlich des Grundstücks Steinmühlstraße 14 dürften die Werte unterhalb 60 dB(A) liegen. Damit werden die tags (auch innerhalb der Ruhezeiten) geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für eine Gewerbenutzung eingehalten, für Wohnnutzung ist das Plangebiet aber nicht geeignet.

Weiterhin tritt im Südosten (Bereich angrenzendes Vereinsgelände Flurstück 9/1) eine Sportlärmbelastung auf, hierbei kommen laut Umweltvorsorgeatlas (UVF 2000) tags Werte bis über 60 dB(A) zum Tragen, womit die Richtwerte für eine Gewerbenutzung ebenfalls eingehalten werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aus dem Umfeld wie auch dem Geltungsbereich sind archäologische Fundstellen bekannt. Nach Angaben des Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main handelt es sich hierbei um Siedlungen/Gräber verschiedener Zeitstellungen. Nähere Informationen hierzu liegen allerdings nicht vor.

Gemäß Kulturlandschaftskataster des Planungsverbandes Frankfurt/Rhein-Main befindet sich südlich des Planungsgebiets die „Steinmühle“ (ID 2016). Dabei handelt es sich um eine ehem. Wassermühle, die im 30-jährigen Krieg zerstört, danach wieder aufgebaut wurde und Anfang des 20. Jahrhunderts niederbrannte. Auf dem Gelände wurde schließlich eine Kinderheilstätte erbaut. Historische Substanzen der Mühle sind heute noch vorhanden.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Mühlgrabensystem/Burgholzhausen (ID 4332), das seit dem 17. Jahrhundert existiert sowie die Nadelmühle (ID 2806), eine Wassermühle aus dem 18. Jahrhundert, die heute als Wohnhaus genutzt wird. Weitere Hinweise auf umweltrelevante Kultur- oder Sachgüter liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

2.1.8 Sonstige Umweltbelange

- Energie / allgemeiner Klimaschutz

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 Energieversorgung liegen nicht vor.

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bzgl. der Emissionssituation im Plangebiet ist zu erwarten, dass mit der dominierenden Gewerbenutzung Emissionen (z.B. durch Fahrverkehr) auftreten. Diese dürften aber aufgrund der im Umfeld vorhandenen, großflächigen Feldflur mit uneingeschränkter Luftzirkulation zumindest für das Umfeld von keiner größeren Relevanz sein. Nähere Angaben hierzu liegen nicht vor.

Da sämtliche bebauten Grundstücke bereits vollumfänglich erschlossen sind, kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 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

Aufgrund des den Norden des Plangebiets betreffenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61.26.39 („Am Lohwald“) kann im Falle einer Nichtumsetzung des Bebauungsplanes die Entwicklung des Gebietes gemäß den ursprünglichen Festsetzungen unterstellt werden, womit auch eine Schließung der bestehenden Baulücke möglich wäre. Darüber hinaus gehende wesentliche umweltrelevante Veränderungen der bestehenden Situation dürften sich im nördlichen Abschnitt bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.²

Im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets dürften wie bisher Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sein. Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, dürften sich aber auch hier bei Nichtumsetzung der Planung keine größeren Veränderungen ergeben.

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

2.3.1 Schutzgut Boden

Als Eingriffe in den Boden sind alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche bzw. zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen durch die bestehende umfangreiche Bebauung ist die Eingriffserheblichkeit deutlich gemindert. Dies gilt umso mehr, als mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Regulierung und Ordnung der vorhandenen Bebauung erfolgt.

Mit Planrealisierung sind im Bereich bisher unversiegelter Grundstücksflächen und auf vorhandenen Brachflächen punktuell Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Bezogen auf die Realnutzung bzw. auf den planungsrechtlich maßgeblichen Voreingriffszustand ergibt sich eine Mehrausnutzung von ca. 10 bzw. 8 %. Ursächlich hierfür ist die vorgesehene zulässige Überschreitung der GRZ bis auf 0,9. Im Falle der Brachfläche erfolgt bei einer Bebauung die Inanspruchnahme bereits stark veränderter bzw. überformter Böden, denen wegen der damit verbundenen Einschränkung der Bodenfunktionen eine deutliche Reduzierung der Wertigkeit zukommt.

Insgesamt sind die möglichen Eingriffe in das Schutzgut Boden trotz einer zulässigen Mehrversiegelung hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zu relativieren.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Mit der zulässigen Mehrausnutzung bzw. mit der damit ggf. einhergehenden Mehrversiegelung sind auch zusätzliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbunden. Da anfallendes Niederschlagswasser im nördlichen Teilbereich bereits in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Erlenbach zugeführt wird und damit in gewisser Weise wieder in den natürlichen Wasserkreis eingespeist wird, sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert. Wesentliche Auswirkungen auf den Erlenbach inkl. des zugehörigen Überschwemmungsgebiets sowie das Grundwasser sind bei Umsetzung der Planung daher nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind insgesamt unerheblich.

² Die erlassene Veränderungssperre bedingt in diesem Zusammenhang zunächst den Aufschub der baulichen Entwicklung, bei Nichtdurchführung der Planung und Auslaufen der Sperre greift aber wieder das alte Planungsrecht.

2.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Mit Planrealisierung sind trotz Mehrversiegelung und ggf. Beseitigung einiger Gehölzbestände im Zuge von Baumaßnahmen weder Beeinträchtigungen der übergeordneten klimatischen Situation noch des Lokalklimas zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine Auswirkungen auf Klimafunktionen sowohl bzgl. der westlich angrenzenden Freiflächen als auch der Frisch-/Kaltluftbahn entlang des Erlenbachs im Osten. Dies ergibt sich aus der relativ geringen Mehrausnutzung in Verbindung mit Vorgaben zur Neuanlage von Vegetationsflächen und zur Durchgrünung des Geltungsbereichs, die als klimawirksame Strukturen ausgleichend auf die kleinklimatische Situation wirken. Sofern bei Neubaumaßnahmen flach- bzw. flachgeneigte Dächer entstehen, sind diese gemäß Festsetzung zu begrünen, was dann zusätzlich positiv wirkt.

Mit Umsetzung der Planung ist eine weitgehend gleichbleibende Frequentierung bzw. höchstens eine geringfügige Zunahme des Fahrverkehrs zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets nahe an der Bundesautobahn ist der Geltungsbereich bereits heute deutlichen Luftbelastungen ausgesetzt. Insofern ist bzgl. der Immissionsbelastungen durch Stickstoffdioxid (NO₂) und PM₁₀ (Feinstaub aus Partikeln kleiner 10 µm Durchmesser) davon auszugehen, dass kein relevanter Anstieg der Belastungen erfolgt. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die möglichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft unerheblich.

2.3.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Flora und Fauna

Mit Planrealisierung sind insgesamt keine erheblichen Eingriffe auf die Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Lediglich im Bereich der unbebauten, der Sukzession überlassenen Grundstücke ist von einem Verlust der Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen auszugehen, wobei die Flächen keinen Seltenheitswert aufweisen und ausreichend Ersatzlebensräume in der Umgebung vorhanden sind. Mit den Vorgaben zu Pflanzfestsetzungen zur Grundstücksbegrünung entlang der Steinmühlstraße sowie dem entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen durchgängigen Gehölzstreifen, können auch zukünftig zumindest in vergleichbarem Maße Lebensräume bzw. Standorte für Tiere und Pflanzen angeboten werden. Sofern Dachbegrünungen zur Ausführung kommen, entsteht eine zusätzliche Struktur mit gewissen Lebensraumfunktionen. Die wertvollen Biotopstrukturen mit ihrem Artenbestand im Bereich der Stadtwaldexklave mit Kleingewässern bleiben als Lebensraum erhalten und werden in südliche Richtung durch den Umbau zu einem standortgerechten Gehölzband erweitert.

Artenschutzrechtliche Belange:

Da sämtliche wildlebenden europäischen Vogelarten in der EU-Vogelschutzrichtlinie benannt und gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt sind, ist auch im Bereich der Gewerbeflächen davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Bereich bebauter Grundstücke besonders geschützte Tierarten zu erwarten sind. Bedingt möglich ist auch der kurzfristige Aufenthalt einzelner gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Arten wie z.B. von Greifvögeln mit einem großen Aktionsradius, die möglicherweise die Strukturen als Jagdgebiet nutzen oder lediglich im Überflug auftreten. Vorkommen weiterer Arten sonstiger Tiergruppen wie auch sämtliche geschützte Pflanzenarten sind dagegen aufgrund der intensiven Nutzung und damit verbundener Störeinflüsse nicht zu erwarten.

Weil keine größeren Nutzungsänderungen, sondern lediglich kleinflächige Neuordnungen und Verschiebungen von Nutzungen im Gebiet geplant sind, ist eine negative Beeinflussung der im Gewerbegebiet vorhandenen Arten nicht zu erwarten.

Wertvolle Strukturen wie die Gehölzbestände mit Amphibientümpeln und Röhricht sowie die Gehölzsäume werden zudem ausgedehnt und dauerhaft gesichert. Hier sind neben den europarechtlich geschützten Vogelarten weitere besonders geschützte Arten wie v.a. Amphibien oder auch diverse Insektenpezies zumindest nicht auszuschließen. Diese Arten unterliegen nach Bundesnaturschutzgesetz keinem besonderen oder strengen Schutzstatus, sie sind lediglich nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Die explizite Bindung von Arten ausschließlich an den Geltungsbereich bzw. ein populationsrelevanter Gebietsbezug sind aber sehr unwahrscheinlich, zumal es sich bei den Tümpeln lediglich um kleinflächige und zudem isolierte Biotopstrukturen handelt, gleichzeitig aber am Erlenbach in unmittelbarer Nähe wahrscheinlich sehr viel besser geeignete Lebensraumstrukturen für die auftretenden Arten zur Verfügung stehen.

Insgesamt besteht jedoch keine artenschutzrechtliche Relevanz, da grundsätzlich die bestehenden Biotopstrukturen auch mit Umsetzung der Planung weiterhin im Geltungsbereich vorhanden sein werden.

Prognostizierte Auswirkungen auf Biotopstrukturen:

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich keine gravierende Veränderung der bestehenden Lebensraumsituation. Mangels besonderer Bedeutung der im Gewerbegebiet vorhandenen Strukturen besteht trotz einer zulässigen Mehrausnutzung keine besondere Eingriffserheblichkeit. Durch grünordnerische Festsetzungen wird die Schaffung von Grün- und Freiflächen bei Neubaumaßnahmen abgesichert, so dass relativ konstante Lebensraumbedingungen unterstellt werden können. Zudem ist den Freiflächen innerhalb von Gewerbegebieten keine besondere Biotopwertigkeit zuzuordnen und die hier vorkommenden Tiere und Pflanzen sind gegenüber den nutzungsbedingten Störungen weitgehend tolerant bzw. daran angepasst. Die Gehölzbestände mit den Amphibientümpeln und umgebendem Röhricht (Flurstücke Nr. 12/3 und 13/1) mit ihren Funktionen im Naturhaushalt bleiben außerdem vollumfänglich erhalten und der abschirmende Gehölzstreifen im Übergang zum Außenbereich wird über die gesamte Länge der westlichen Geltungsbereichsgrenze entwickelt. Mit Umsetzung der Festsetzung Maßnahmenfläche M3 entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze geht eine deutliche ökologische Aufwertung einher. In diesem Bereich sollen standortfremde Gehölze entfernt werden und das Baumartenspektrum durch Einbringen von heimischen, standortgerechten Baumarten erweitert werden.

Insgesamt sind die Umweltauswirkungen auf Flora, Fauna und Biotopen unerheblich.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Mit Planumsetzung bewirken die straßenabgewandte Gehölzpflanzung und die Grundstücksbegrünung entlang der Steinmühlstraße gegenüber dem derzeitigen Zustand eine deutliche Verbesserung der Gebietseingrünung. Der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene Gehölzstreifen wirkt zudem als Grünstäur gegenüber den angrenzenden Freiflächen und trägt damit zur Abschirmung der Gewerbegebäude bei. Mit Neufestsetzung einer max. Gebäudehöhe von 12 m erfolgt eine bestandsorientierte Fixierung zur Gebäudedimensionierung. Vor diesem Hintergrund sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild auch bei vollständiger Planumsetzung nicht zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen zur Erholungsnutzung:

Die Gewerbeflächen im Geltungsbereich sind auch weiterhin ohne Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Reitanlage kann auch mit Umsetzung der Planung zukünftig

bestehen bleiben, wobei diese nur eine vereinsgebundene und damit eingeschränkte Erholungsnutzung darstellt.

Mit Festsetzung des landwirtschaftlichen Wegs entlang der Nord- und Westflanke des Geltungsbereichs mit dem Verbindung über das Flurstück 1/61 wird die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Außenbereich sichergestellt.

Auswirkungen zum Lärm:

Mit Planrealisierung sind bzgl. möglicher Lärmbelastungen keine wesentlichen Änderungen der derzeitigen Situation zu erwarten. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass für Gewerbegebiete geltende Immissionsrichtwerte eingehalten werden und auf Baugenehmigungsebene abgearbeitet werden. Für den Bebauungsplan besteht diesbezüglich keine besondere Relevanz.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf ein Vorkommen von Kulturgütern oder umweltrelevanten Sachgütern im bereits baulich weitgehend genutzten Planungsbereich liegen nicht vor. Da im weiteren Umfeld in der Vergangenheit bereits Bodenfunde gemacht wurden, sind diese für den Geltungsbereich nicht auszuschließen.

2.3.8 Schutzgebiete und -objekte

Als Ergebnis einer FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ ausgehen, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus kann die Untere Naturschutzbehörde anlass- und vorhabensbezogen im Einzelfall jedoch weitere FFH-Vorprüfungen oder Verträglichkeitsprüfungen zum Schutz des FFH-Gebiets anordnen (Stellungnahme vom 10.11.2009, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Naturschutz - naturschutzrechtliche Beteiligung UNB).

Die im Planungsgebiet vorhandenen, gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen (Kleingewässer inkl. Ufervegetation) bleiben vollumfänglich erhalten. Sonstige Schutzgebiete bzw. Objekte sind von der Planung nicht betroffen bzw. stehen nicht in einem relevanten Wirkungszusammenhang.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zurzeit besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Belange des Umweltschutzes, die über die bereits beschriebenen Einzelwirkungen hinaus geht, nicht erkennbar ist.

2.3.10 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Insgesamt sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erkennbar. Wertvolle Strukturen wie die ausgleichswirksamen Maßnahmenflächen sowie die Gehölzbestände werden durch Entwicklungsmaßnahmen gefördert und ausgedehnt sowie dauerhaft gesichert. Zwar ergeben sich durch die zulässige Mehrausnutzung bzw. Mehrversiegelung in begrenztem Umfang Belastungen für die Schutzgüter Boden und Wasser, die jedoch ohne besondere Erheblichkeit sind. Demgegenüber sind durch grünordnerische Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung auch Positivwirkungen im Bebauungsplan fixiert.

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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung beinhaltet das bereits langjährig bebaute Gewerbegebiet an der Steinmühlstraße. Insofern umfasst die Bauleitplanung Flächen, auf denen entsprechende Baumaßnahmen bereits in der Vergangenheit zulässig waren und zudem, mit Ausnahme einer Baulücke, bereits großflächig realisiert sind. Der Standort der durch die Planung in Anspruch genommenen Grundstücke ist damit vorab festgelegt. Wesentliche Planungsalternativen mit unterschiedlichen Umweltrelevanzen hinsichtlich der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung und Nutzungskonzeption bestehen daher nicht.

3 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für neue Bauflächen wird deshalb seitens des Gesetzgebers der Innenbereichsentwicklung Vorrang eingeräumt. Die Stadt Bad Homburg kommt mit der Ausweisung des Bebauungsplans innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden nach und sorgt dementsprechend für eine Nachverdichtung, Ordnung der Nutzungen und Nutzbarmachung der bereits umfänglich erschlossenen Gewerbeflächen im Innenbereich.

4 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauvorhaben bzw. die Ordnung und Fixierung der bestehenden Gewerbenutzung geschaffen, womit zumindest kleinflächig 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 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung quantifiziert werden.

Aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwartende Eingriffe sind über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz 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.

4.1 Bewertungsgrundlage Voreingriffszustand

Für den planungsrechtlich maßgeblichen Voreingriffszustand ist nicht der derzeitige Geländezustand relevant, vielmehr sind die Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61.26.39 „Am Lohwald“ für den Nordteil und die nach § 34 BauGB genehmigten Nutzungen im Südteil zugrunde zu legen. Zu berücksichtigen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 61.26.39:

- großflächig Gewerbenutzung mit einer GRZ von 0,6 mit einer Überschreitung für Hofflächen und Nebenanlagen auf eine maximale GRZ von 0,8 sowie
- Straßenverkehrsflächen

Für die Bewertung des Voreingriffs im südlichen Geltungsbereich wurde die tatsächliche Realnutzung in Ansatz gebracht. Demgegenüber wurde die Bestandsanalyse und

-bewertung sowie die verbal-deskriptive Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter auf Grundlage der derzeitigen und in der Bestandskarte dargestellten Flächennutzungen des Planungsgebietes vorgenommen.

Tabelle 11: Bilanzierungsansatz Voreingriffszustand

VOREINGRIFF	BWP	%	m²	m²
B-Plan Am Lohwald				79.982
Gewerbegebiet GRZ 0,6				72.426
überbaute Fläche	3	60%	43.456	
versiegelte Fläche	3	20%	14.485	
gärtnerische Anlage	14	20%	14.485	
Verkehrsfläche				7.556
versiegelte Fläche	3	100%	7.556	
unbeplanter Innenbereich				51.462
Gewerbegrundstücke				34.604
überbaute Fläche	3	anteilig	11.910	
Hofflächen/Stellplätze	3	anteilig	14.437	
gärtnerische Anlage	14	anteilig	4.831	
Hecke, Ziergehölze	20	anteilig	164	
Lagerfläche, Zufahrt, Sandplatz (teilversiegelt)	6	anteilig	3.262	
Wegefläche				426
teilversiegelte Fläche	6	100%	426	
Verkehrsfläche				3.988
versiegelte Fläche	3	100%	3.988	
Bankett, Feldrain (Außenbereich)				2.196
Kraut/Grassaum	23	100%	2.196	
Brache				710
Sukzessionsfläche/Ruderalfur, gehölzfrei	23	100%	710	
naturferne Gehölzfläche				4.428
Pappelbestand, naturfern	33	100%	4.428	
Ausgleichswirksame Flächen, bilanzneutral				5.110
Maßnahmenfläche M1		100%	814	
Maßnahmenfläche M2		100%	4.296	
Summe			131.444	131.444

4.2 Bewertungsgrundlage Planungsansatz

Bzgl. der Planung wird der Bilanzierungsansatz von den Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert. Hierbei ist die Ausweisung von Gewerbegebieten mit einer GRZ von 0,6 sowie einer maximalen Überschreitung auf eine GRZ von 0,9 für Stellplätze, Hofflächen, Erschließung und Zufahrten sowie die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen maßgeblich. Zudem wird die Eingrünung der Grundstücke mittels Gehölzplan-

zungen entlang der Westflanke des Geltungsbereichs sowie die Begrünung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen berücksichtigt.

Bei den Maßnahmenflächen M1 und M2 handelt es sich um die bereits umgesetzte Entwicklungsmaßnahme Waldumbau „In den Lohwiesen“ im Bereich der Flurstücke 12/3 und 13/1 (Flur 4) und werden sowohl im Voreingriff als auch in der Planung bilanzneutral eingestellt. Die mit der Umsetzung der Maßnahme einhergehende Biotopaufwertung wurde bereits in das Ökokonto der Stadt eingebucht.

Im Bereich der Maßnahmenflächen M3 wird die Entwicklung einer umfangreichen und standortgerechten Gehölzfläche angesetzt. Neben dem Bestandsumbau hin zu einem Eichenmischwald (01.127, 33 BWP) wird eine Zusatzbewertung von 4 BWP eingestellt, da mit der Entfernung der standortfremden Pappeln und der Anpflanzung von weiteren heimischen, standortgerechten Arten (über die gängigen Arten eines Eichenmischwaldes hinaus) das Baumartenspektrum erhöht und das Landschaftsbild durch die Ausbildung strukturreicher Säume zusätzlich aufgewertet wird.

Tabelle12: Bilanzierungsansatz Planung

PLANUNGSANSATZ	BWP	%	m ²	m ²
Gewerbegebiet Nord GRZ 0,6				75.937
überbaute Fläche	3	60%	45.562	
Dachbegrünung	19	0%	0	
Hofflächen/Stellplätze	3	30%	22.781	
gärtnerische Anlage	14	anteilig	1.586	
Gehölzpflanzung	27	anteilig	6.008	
Gewerbegebiet Süd GRZ 0,6				31.960
überbaute Fläche	3	60%	19.176	
Dachbegrünung	19	0%	0	
Hofflächen/Stellplätze	3	30%	9.588	
gärtnerische Anlage	14	anteilig	1.572	
Gehölzpflanzung	27	anteilig	1.624	
Verkehrsfläche				11.445
versiegelte Fläche	3	100%	11.445	
Straßenrand, artenarm	13	0%	0	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fuß-Radweg				324
teilversiegelte Fläche	6	100%	324	
Straßenrand, artenarm	13	0%	0	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Landw. Weg				1.879
teilversiegelte Fläche	6	100%	1.879	
Straßenrand, artenarm	13	0%	0	
Ausgleichswirksame Flächen, bilanzneutral				9899
Maßnahmenfläche M1		100%	814	
Maßnahmenfläche M2		100%	4.296	
Ausgleichswirksame Flächen				
Maßnahmenfläche M3	36	100%	4.789	
Baumanpflanzungen				
5 Bäume, 2. Ordnung	31		5	5
Summe			131.444	131.444

4.3 Bilanzierung nach Kompensationsverordnung

Als Ergänzung zur bereits verbal-deskriptiv dargelegten Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren durchgeführt (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005 - letzte Änderung am 20.12.2010).

Tabelle13: Bilanzierung nach KV

B-Plan 123 - Steinmühlstraße - Gesamtbilanz				08.07.2011	
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert (BWP)	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Straßenverkehrsfläche (10.510)	3	11.544	11.445	34.632	34.335
Verkehrsf. bes. Zweckbst. (10.530)	6	0	2.203	0	13.218
versiegelte Fläche (10.510)	3	28.922	32.369	86.767	97.107
überbaute Fläche (10.710)	3	55.366	64.738	166.097	194.215
teilversiegelte Fläche/Lagerfläche/nicht überbaute Freifläche (10.530)	6	3.688	0	22.128	0
gärtnerische Anlage (11.221)	14	19.316	3.158	270.427	44.208
Ziergehölze/Hecken (02.500)	23	164	0	3.772	0
Ruderalflur/Sukzession gehölzfrei (09.120)	23	710	0	16.330	0
Bankett/Saum (09.120)	23	2.196	0	50.508	0
Erweiterung der Gehölzbestände ent- lang der westlichen Grenze (02.400)	36	0	7.632	0	274.752
Pappelbestand, naturfern (01.180)	33	4.428	0	146.124	0
Maßnahmenfläche M3: Waldbe- standsumbau und -ergänzung zu Ei- chenmischwald (01.122) zzgl. Zusatz- bewertung von 4 BWP (Entfernung standortfremder Arten, Einbringen standortgerechter Arten, Erhöhung des Baumartenspektrums)	37	0	4.789	0	177.193
Flächenbilanzneutral Baumanpflanzungen, 5 Stück à 1 m ² (04.110)	31	0	5	0	155
Bilanzneutrale Flächen, Verbuchung im Ökokonto bereits erfolgt					
Maßnahmenfläche M1		814	814		
Maßnahmenfläche M2		4.296	4.296		
Summen		131.444	131.444		
Summen				796.784	835.183
Biotopwertdifferenz					38.399

Erläuterungen zur Bilanzierung:

Die Stellplatzbegrünung wird als bilanzneutral angesehen und bleibt damit im Voreingriff wie auch im Planungsansatz unberücksichtigt.

Die Baumanpflanzungen gehen nicht in die Flächenbilanz ein.

Maßnahmenfläche M3 (37 BWP):

Der Biotopwertpunkteansatz von 33 BWP für Waldbestandsumbau zu Eichenmischwald wird um eine Zusatzbewertung von 4 BWP ergänzt. Der naturferne Gehölzbestand mit Hybrid-Pappeln wird zu einem Eichenmischwald durch die Entfernung von standortfremden Arten und der Einbringung von heimischen Arten entwickelt. Zusätzlich wird das Artenspektrum um Wildobstarten wie Elsbeere, Speierling und Vogel-Kirsche erweitert und damit die ökologische Wertigkeit deutlich gesteigert. Mit der Ausbildung von strukturreichen Säumen zum angrenzenden Außenbereich entsteht ein zusätzlicher Lebensraum und das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die mit der Planumsetzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich vollständig kompensiert werden können. Mit der Festsetzung umfangreicher Biotopentwicklungsmaßnahmen sowie der Gehölzanpflanzungen und der vorgesehenen Begrenzung der überbaubaren Flächen auch im unbeplanten Innenbereich lässt sich darüber hinaus ein Punkteüberschuss von 38.399 Biotopwertpunkten generieren.

Neben der Errechnung des Aufwertungspotenzials für die Gesamtfläche wurde auch der Punkteüberschuss für die Maßnahmenfläche M3 im Rahmen einer Teilbilanz nach Kompensationsverordnung separat ermittelt.

Tabelle14: Teilbilanz Maßnahmenfläche M3 nach KV

B-Plan 123 - Steinmühlstraße - Teilbilanz Maßnahmenfläche M3				08.07.2011	
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert (BWP)	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Ruderalflur/Sukzession gehölzfrei (09.120)	23	361	0	8.303	0
Pappelbestand, naturfern (01.180)	33	4.428	0	146.124	0
Maßnahmenfläche M3: Waldbestandsumbau und -ergänzung zu Eichenmischwald (01.122) zzgl. Zusatzbewertung von 4 BWP (Entfernung standortfremder Arten, Einbringen standortgerechter Arten, Erhöhung des Baumartenspektrums)	37	0	4.789	0	177.193
Summen		4.789	4.789		
Summen				154.427	177.193
Biotopwertdifferenz					22.766

Die ausgleichswirksame Maßnahme M3 die eine zusätzliche Punkteaufwertung von 22.766 BWP induziert, kann in das Ökokonto der Stadt Bad Homburg eingestellt werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der Informationen und der Erstellung des Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Spezielle Umweltuntersuchungen oder Fachgutachten wurden nicht für erforderlich erachtet.

6 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 Westflanke der Geltungsbereichsgrenze) kann in diesem Zusammenhang durch die zuständigen Behörden bzw. Stadtverwaltung sichergestellt werden.

Bei den ausgleichswirksamen Maßnahmenflächen M1 bis M3 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.

Ein direktes Monitoring für das FFH-Gebiet, das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet steht, ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus kann die Untere Naturschutzbehörde anlass- und vorhabensbezogen im Einzelfall weitere FFH-Vorprüfungen oder Verträglichkeitsprüfungen zum Schutz des FFH-Gebiets anordnen (Stellungnahme vom 10.11.2009, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Naturschutz - naturschutzrechtliche Beteiligung UNB).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Homburg beabsichtigt für das im Norden von Ober-Erlenbach unmittelbar östlich der Bundesautobahn A5 gelegene Gewerbegebiet an der Steinmühlstraße die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der das gesamte Gewerbegebiet umfasst.

Vorgesehen ist die Ausweisung folgender Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Gewerbegebieten mit einer GRZ von 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,9 für Hofflächen, Nebenanlagen, Zufahrten etc.;
- Straßenverkehrsfläche im Bereich der Steinmühlstraße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Gehölzanzpflanzung und -entwicklung entlang der Westflanke im Bereich der Gewerbeflächen als Puffer zum Außenbereich
- Maßnahmenflächen zum Erhalt und zur Entwicklung wertvoller Strukturen wie naturnahe Tümpel mit Ufervegetation (Maßnahmenfläche M1), Waldbestandsumbau (Maßnahmenfläche M2) und Entwicklung von Gehölzflächen (Maßnahmenfläche M3).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13,14 ha und liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets (Schutzzone III) und eines Heilquellenschutzgebiets (Schutzzone II). Östlich der Steinmühlstraße grenzt das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (5717-305) an den Geltungsbereich an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ insgesamt keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet, die FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten ausgeht. Die im Westteil des Bebauungsplangebiets vorkommenden Tümpel einschl. der Ufervegetation sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Lebensräume. Die Flächen bleiben auch nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erhalten und werden als Maßnahmenflächen planungsrechtlich fixiert.

Bestandssituation

Bezüglich des Schutzguts Boden ist innerhalb des Planungsgebiets aufgrund der großflächigen Überbauung bzw. Versiegelung von einer Störung bzw. dem Fehlen eines natürlichen Bodengefüges auszugehen. Ursprünglich waren Auenböden aus Sand bzw. sandigem Lehm vorhanden, die heute nur noch randlich bzw. lückig anzutreffen sind. Kleinflächig sind in nicht versiegelten und unbebauten Bereichen nunmehr lediglich anthropogen überprägte Gartenböden anzutreffen. Entsprechend laufen Bodenfunktionen nur noch sehr eingeschränkt im Bereich der unversiegelten Restflächen ab. Ebenso sind Böden mit Archivfunktionen auch nur noch randlich und sehr kleinflächig vorhanden.

Im Geltungsbereich sind lt. dem hessischen Altflächen-Informationssystem ALTIS (Hessisches Landesamt für Umwelt - HLU) mit Ausnahme einer bereits abschließend sanierten Untergrundverunreinigung im Bereich Steinmühlstraße 26 (ehem. Interpress Tonträger GmbH - Schlüsselnummer 434.001.030-001.033) keine Altstandorte bekannt. Aufgrund der seit den 1960er Jahren bestehenden gewerblichen Flächennutzung sind weitere Verunreinigungen nicht auszuschließen. Für den südlichen Teilbereich des Planungsgebiets bis zu 250 m östlich der Bundesautobahn 5 ist vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich auszugehen. Entsprechende Maßnahmen sind vor bodeneingreifenden Bauarbeiten durchzuführen.

Der natürliche Wasserkreislauf ist im Planungsgebiet durch die großflächige Versiegelung stark eingeschränkt. Lediglich im Bereich der unversiegelten und gärtnerisch angelegten Flächen sowie entlang der Westflanke können die hydrologischen Regelmechanismen von Niederschlag, Verdunstung/Versickerung und Grundwasserneubildung stattfinden. Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters beträgt in diesem Bereich 5 bis 10 m (HG 2005). Als Stillgewässer sind die Amphibientümpel im Bereich der Flurstücke Nr. 12/3 und 13/1 anzusehen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind heute keine Fließgewässer mehr vorhanden. Der Erlenbach verläuft heute unmittelbar östlich des Geltungsbereichs.

Das eigentliche Plangebiet besitzt aufgrund der Bebauung und großflächigen Versiegelung mit einem relativ geringen Grünvolumen nur eine untergeordnete klimatische Bedeutung, zumal einige Gebäude eine Hinderniswirkung und damit eine Austauschbarriere bzgl. des Kaltluftabflusses darstellen. Lediglich das Umfeld des Plangebiets im Westen und Norden sind von klimatischer Bedeutung.

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

Die floristischen Artenbestände sind durch die wenig natürlichen Lebensraumstrukturen und die intensive Bebauung und Versiegelung stark eingeschränkt und werden von den anthropogenen Nutzungen geprägt. Streng und besonders geschützte Arten fehlen. Das Vorkommen von Besonderheiten ist lediglich im Bereich der naturnahen Tümpel und deren Uferzonen sowie den angrenzenden Gehölzbeständen möglich.

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzguts Fauna für den Naturhaushalt als gering einzuschätzen. Die Artenbestände sind aufgrund der intensiven Flächennutzungen sowie damit verbundener Störeinflüsse (v.a. durch Fahrverkehr und ständige Anwesenheit des Menschen) deutlich verarmt, insbesondere seltene oder auf besondere Lebensraumbedingungen spezialisierte Arten fallen aus bzw. treten zurück. Bei den meisten Arten dürfte es sich hauptsächlich um an die anthropogen überprägten Lebensraumstrukturen angepasste Tiere handeln, wobei v.a. häufig vorkommende bzw. weit verbreitete, störungstolerante Vogel- und Insektenarten (sog. Ubiquisten) zu erwarten sind. Lediglich im Bereich der randlichen Gehölzstrukturen sowie im Bereich der Amphibientümpel und deren Umgebung ist mit dem Vorkommen von seltenen Arten und Besonderheiten zu rechnen.

Dem Plangebiet kann hinsichtlich seiner Biotopwertigkeit aufgrund der vorhandenen Bebauung und damit verbundenen großflächig hohen Nutzungsintensität insgesamt nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Wertvollere Strukturen sind nur randlich im Übergang zum Außenbereich vorhanden. Hierzu zählen vor allem die Gehölzbestände im Südteil der Westflanke und die naturnahen Tümpel mit den umgebenden Strukturen wie Ufervegetation und Gehölzbestände.

Mögliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und eine besondere Bedeutung hinsichtlich der großräumigen, also überregionalen oder nationalen Artenvielfalt sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt), aber auch die Tiere und Pflanzen innerhalb des Planungsgebiets bestehen nicht.

Das Ortsbild im Geltungsbereich wird durch großflächig vorhandene Gewerbebebauung geprägt, wobei keine besondere städtebauliche Wertigkeit entfaltet wird. Abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung weisen dabei einzelne, v.a. im Norden gelegene Grundstücke insbesondere straßenzugewandt durchaus auch eine wirksame Begrünung auf. Dennoch bewirken v.a. im nördlichen Abschnitt vorhandene Grundstücksrand- bzw. Vorgartenbegrünungen wie auch die östlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen markanten Gehölzbestände entlang des Erlenbachs, eine wirkungsvolle Begrünung bzw. landschaftliche Einbindung.

Im Südwesten ergibt sich durch den dem Gewerbegebiet vorgelagerten, häufig bis über 15 m hohen Gehölzbestand eine wirkungsvolle Eingrünung und damit verbunden eine optische Abschirmung.

Funktionen für die Erholungsnutzung der Bevölkerung erfüllt das Plangebiet derzeit nur in begrenztem Maße. Die Steinmühlstraße inkl. des nördlich angrenzenden Fuß-/Radwegs ist als den Erlenbach begleitende Wegeverbindung von Bedeutung

Aufgrund der Nähe zu den im Umfeld gelegenen stark befahrenen Straßen ist das Planungsgebiet Lärmbelastungen ausgesetzt. Zudem tritt im Südosten eine Sportlärmbelastung auf.

Im Umfeld des Geltungsbereich sind archäologische Fundstellen bekannt. Unmittelbare Hinweise auf umweltrelevante Kultur- oder Sachgüter liegen für den Geltungsbereich allerdings nicht vor.

Prognose der möglichen Umweltauswirkungen

Mit Planrealisierung sind im Bereich bisher unversiegelter Grundstücksflächen und auf vorhandenen Brachflächen punktuell Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser verbunden. Bezogen auf die Realnutzung bzw. auf den planungsrechtlich maßgeblichen Voreingriffszustand ergibt sich eine Mehrausnutzung von ca. 10 bzw. 8 %. Insgesamt sind die möglichen Eingriffe in das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt trotz einer zulässigen Mehrversiegelung hinsichtlich ihrer Erheblichkeit jedoch zu relativieren.

Die möglichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind unerheblich. Mit Planrealisierung sind trotz Mehrversiegelung und ggf. Beseitigung einiger Gehölzbestände im Zuge von Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen der übergeordneten klimatischen Situation, des Lokalklimas und keine Auswirkungen auf Klimafunktionen zu erwarten. Sofern bei Neubaumaßnahmen flach- bzw. flachgeneigte Dächer entstehen, sind diese gemäß Festsetzung zu begrünen, was dann positiv wirken kann. Hinsichtlich der Immissionsbelastungen für die Luft ist davon auszugehen, dass kein relevanter Anstieg der Belastungen erfolgt. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Mit Planrealisierung sind insgesamt keine erheblichen Eingriffe auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie Lebensraumstruktur verbunden. Lediglich im Bereich der unbebauten, der Sukzession überlassenen Grundstücke ist von einem Verlust der Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen auszugehen, wobei diese Flächen aber keinen Seltenheitswert aufweisen und ausreichend Ersatzlebensräume in der Umgebung vorhanden sind.

Die wertvollen Biotopstrukturen im Bereich der Maßnahmenflächen mit ihrem Artenbestand bleiben als Lebensraum erhalten. Mit den Vorgaben von Pflanzfestsetzungen zur Grundstücksbegrünung und der Schaffung und Förderung von ausgleichswirksamen Maßnahmenflächen können auch zukünftig Lebensräume bzw. Standorte für Tiere und Pflanzen angeboten werden. Sofern Dachbegrünungen zur Ausführung kommen, entsteht eine zusätzliche Struktur mit gewissen Lebensraumfunktionen. Hinsichtlich des Artenschutzes besteht insgesamt keine rechtliche Relevanz, da die bestehenden Biotopstrukturen auch mit Umsetzung der Planung weiterhin im Geltungsbereich vorhanden sein werden. Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind in Zusammenhang mit der Planung nicht erkennbar.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind auch bei vollständiger Planumsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine deutliche Verbesserung der Gebietseingrünung bewirken die straßenabgewandte Gehölzpflanzung und die Grundstücksbegrünung entlang der Steinmühlstraße. Der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene Gehölzstreifen wirkt zudem als Grünstreifen gegenüber den angrenzenden Freiflächen und trägt damit zur Abschirmung der Gewerbegebäude bei.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung sind die Gewerbeflächen im Geltungsbereich auch weiterhin ohne Bedeutung. Die Reitanlage kann auch mit Umsetzung der Planung weiterhin bestehen bleiben. Über die landwirtschaftlichen Wege entlang der Nord- und Westflanke wird die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Außenbereich sichergestellt.

Mit Planrealisierung sind bzgl. möglicher Lärmbelastungen keine wesentlichen Änderungen der derzeitigen Situation zu erwarten.

Hinweise auf ein Vorkommen von Kulturgütern oder umweltrelevanten Sachgütern im bereits baulich weitgehend genutzten Planungsbereich liegen nicht vor.

Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach KV kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die mit der Planumsetzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich durch die Festsetzung umfangreicher Biotopentwicklungsmaßnahmen sowie von Gehölzanpflanzungen und der vorgesehenen Begrenzung der überbaubaren Flächen vollständig kompensiert werden können. Der mit Umsetzung der Maßnahmenfläche M3 entstehende Punkteüberschuss von 22.766 Biotopwertpunkten kann auf Antrag in das Ökokonto der Stadt Bad Homburg eingestellt werden.

8 Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51), Inkrafttreten am 01. März 2010.
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
- BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND GEOHYDRAULIK GmbH (1996): Hydrogeologisches Gutachten zur Anlage von Versickerung- und Retentionsflächen im Gebiet der Stadt Bad Homburg v.d.H.
- deBAKOM 2007: Schallemissionsplan der Stadt Bad Homburg
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), das durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist.
- HESSISCHES ALTLASTEN- UND BODENSCHUTZGESETZ (HAltBodSchG): vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652).
- HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, (GVBl. Nr. 24 vom 28.12.2010 S. 629)
- HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 18. Juni 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429).
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2009): Hesseviewer 2009.- Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG (1979): Standortkarte von Hessen
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2009): WRRL-Viewer.- Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV), Wiesbaden.
- HLUG, DEUTSCHER WETTERDIENST (2006): Umweltatlas Hessen, Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden.
- HLUG (2006): Bodenvierer Hessen 2009, WRRL-Viewer, Gewässerübersicht
- HLUG (2009): Umweltatlas Hessen -, Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Internet: atlas.umwelt.hessen.de.- Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005): Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main vor

- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (HVBG): Altlasten
- PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT / RHEIN-MAIN (2007): Flächennutzungsplan (FNP), Frankfurt am Main.
- PLANUNGSVERBAND FRANKFURT/RHEIN-MAIN PVFRM (2010): Reg FNP, VzG 2010
- PVFRM – Planungsverband Frankfurt RheinMain: Flächennutzungsplan 2009.- Frankfurt, 2009.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000a): Regionalplan Südhessen.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000b): Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Südhessen.
- UMLANDVERBAND FRANKFURT - UVF (Hrsg.) (2000): Digitaler Umweltvorsorgeatlas, Geologische Karte, Strukturgeologische Übersicht, Bodenkarte, Gesamtwertung des Bodens, Klimafunktionskarte Planung, Frankfurt am Main.
- UMLANDVERBAND FRANKFURT - UVF (März 2001): Landschaftsplan UVF.- Frankfurt am Main.
- UMLANDVERBAND FRANKFURT – UVF, (1993/2000): Umweltvorsorgeatlas
- VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER HEILQUELLEN IN DER PROVINZ OBERHESSEN, betreffend. Vom 07. Februar 1929.
- VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER STAATLICH ANERKANNTEN HEILQUELLEN der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d.Höhe, Sitz in Bad Homburg v.d.H., Hochtaunuskreis, vom 28. November 1985,
- VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER TRINKWASSERGEWINNUNGSANLAGEN der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe/Stadteil Ober-Erlenbach, Hochtaunus, in der Fassung von 1982

9 Anhang

- Anlage 1 Luftbildkarte
- Anlage 2 FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung)

B Umweltbericht

Anlage 1

LUFTBILDKARTE

B Umweltbericht

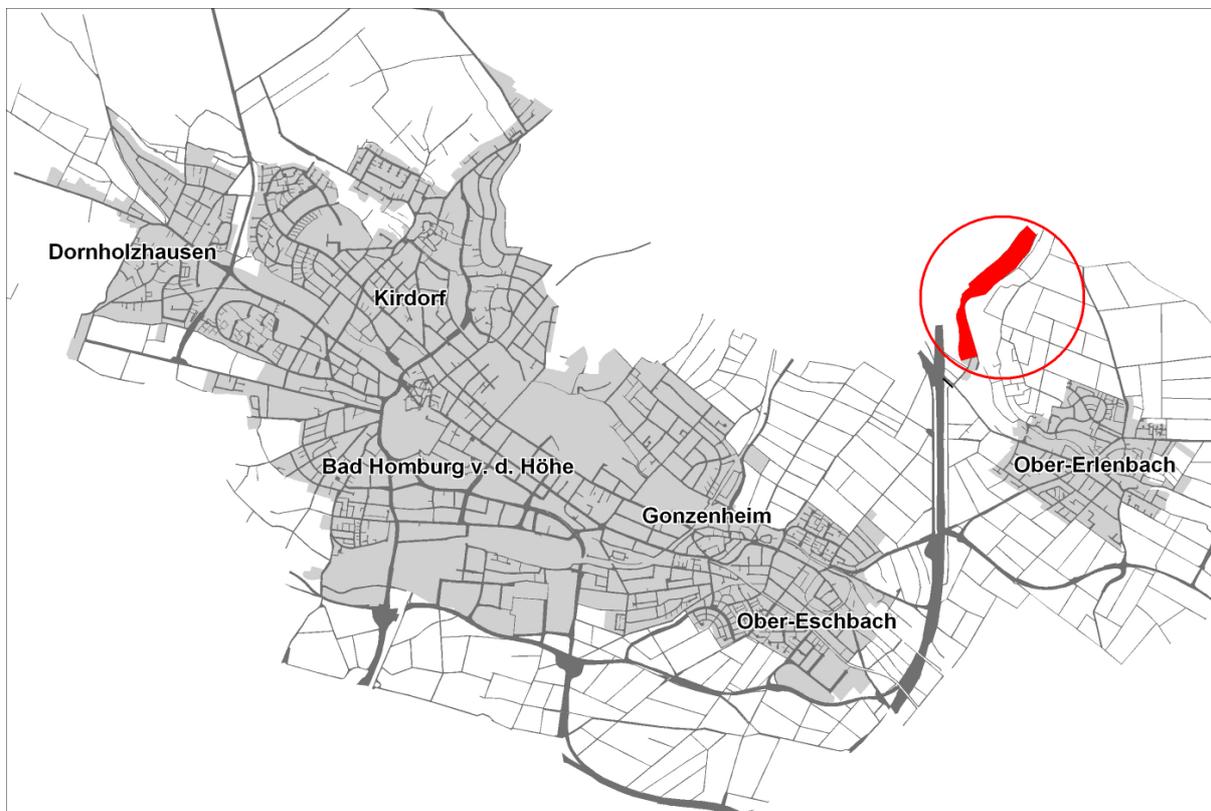
Anlage 2

FFH-VERTRÄGLICHKEITSPROGNOSE (VORPRÜFUNG)
für das Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“
zum Bebauungsplanverfahren Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“

BEBAUUNGSPLAN NR. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“

TEIL C

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gem. § 10 (4) Baugesetzbuch



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

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ umfasst die Grundstücke des bestehenden Gewerbegebiets „Steinmühle“ im Bad Homburger Ortsteil Ober-Eschbach, die Verkehrsfläche der Steinmühlstraße in diesem Bereich und im südlichen Planbereich einen ca. 7 m bis 58 m breiten Gehölzstreifen auf der Westseite der Gewerbegrundstücke.

Planungsanlass und Zielsetzung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ und der Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich war eine Bauvoranfrage für einen bordellartigen Betrieb im nördlichen Bereich der Steinmühlstraße.

Eine Verdrängung der vorhandenen Nutzungsstruktur (Handwerk, produzierendes Gewerbe etc.) auf preiswerten Gewerbeflächen soll verhindert werden. Darüber hinaus spricht die räumliche Nähe zu Einrichtungen, die auch von zahlreichen jugendlichen Nutzern (Reitanlage, Jugendwohnheim, Dreifeldhalle sowie Spiel- und Sportplätze etc.) besucht werden, gegen die Ansiedlung von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben in diesem Bereich.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 123 soll die vorhandene Nutzungsstruktur des gesamten Gewerbegebiets Steinmühlstraße planungsrechtlich gesichert werden. Als Grundlage für die Festsetzung eines Gewerbegebiets und die Ausschlüsse einzelner gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen (jeglichen Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, bordellartige Betriebe, Betrieben mit gewinnorientiertem Glücksspiel, reine Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten) erfolgt aufgrund folgender Fachplanungen:

- Gewerbeflächenstudie
- Zentrenkonzept für den Einzelhandel
- Stadtteilentwicklungskonzept Gonzenheim, Ober-Eschbach, Ober-Erlenbach

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bietet sich die Chance eine funktionsfähige Ortsrandeingrünung nach Westen planungsrechtlich zu sichern. Ziel ist eine verbesserte städtebauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die naturräumliche Umgebung und in das Landschaftsbild. Insbesondere der nördliche Geltungsbereich soll eine angemessene Ortsrandeingrünung nach Westen erhalten.

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

Der RegFNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 als „gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bereich der Reithalle Steinmühlstraße Nr. 2d wurde bisher als

„Sonderbaugebiet Sport“ dargestellt und soll nun gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Diese Teilfläche wurde aber von der RegFNP-Genehmigung ausgenommen, da sie nach der Offenlage des RegFNPs in den Plan aufgenommen wurde, eine erneute Beteiligung jedoch nicht erfolgte. In einem Reg-FNP-Sammelverfahren werden die von der Genehmigung ausgenommenen sog. Weißflächen zum RegFNP ergänzt werden. Bebauungspläne, die in der Zwischenzeit rechtswirksam werden, müssen der Oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Bebauungsplan Nr. 123 ist als aus dem RegFNP entwickelt anzusehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Gewerbegebiets wurden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen – soweit erforderlich – vollständig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargestellt.

Durch den Bebauungsplan können sich Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ergeben. Diese wurde im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 123 bewertet und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Des Weiteren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und in den Umweltbericht integriert.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte dargestellt werden, dass für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine bis nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind, weil das Gewerbegebiet bereits heute fast vollständig bebaut ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass die mit der Planumsetzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich durch die Festsetzung umfangreicher Biotopentwicklungsmaßnahmen sowie von Gehölzanpflanzungen und der vorgesehenen Begrenzung der überbaubaren Flächen vollständig kompensiert werden können. Der mit Umsetzung der Maßnahmenfläche M3 entstehende Punkteüberschuss von 22.766 Biotopwertpunkten kann auf Antrag in das Ökokonto der Stadt Bad Homburg eingestellt werden.

Da östlich der Steinmühlstraße das Flora-Fauna-Habitat/FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, wurde eine FFH Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) durchgeführt und festgestellt, dass von dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. 123 insgesamt keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet, die FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten ausgeht.

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 26.10.2009 bis zum 27.11.2009 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

20.10.2009 aufgefordert, bis zum 27.11.2009 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgetragen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ wie folgt eingeflossen:

- Der Planbereich wurde nach Westen erweitert, um die naturschutzrelevanten Flächen als solche auszuweisen.
- Gegen den Fortbestand der Reithalle im Gewerbegebiet spricht weder die Darstellung des Flächennutzungsplans des Umlandverbandes Frankfurt RheinMain von 1987 („Sonderbaufläche Sport“), noch der Entwurf des Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/RheinMain (Gewerbliche Nutzung). Diesbezüglich ergaben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Auf die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Steinmühlstraße wurde aufgrund der dort vorhandenen Hauptabwasserleitung verzichtet. Stattdessen wurde die Begrünung der Vorgartenbereiche festgesetzt.
- Die Zuwegung zum Biotop innerhalb der Maßnahmenfläche und zu den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Planbereichs wurde durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf dem Flurstück 1/61 gesichert.
- Es wurden Hinweise zur Lage im Heilquellenschutzgebiet und Trinkwasserschutzgebiet, sowie zur Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet des Erlenbachs aufgenommen.
- Ein Hinweis auf den Altstandort wurde aufgenommen.
- Bestehende Gebäude innerhalb des Pflanzstreifens erhielten einen erweiterten Bestandschutz gem. § 1 (10) BauNVO.
- Öffentliche Versorgungsleitungen und –anlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt, ein Hinweis regelt die Überbaubarkeit. Private Versorgungsleitungen wurden zur besseren Orientierung nachrichtlich dargestellt und erhielten einen Hinweis bez. der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Bepflanzung der Flächen.
- Es wurde ein Hinweis zum Umgang mit gegebenenfalls auftretenden Bodendenkmälern aufgenommen.
- Der Umweltbericht wurde ergänzt und fortgeschrieben.

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. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 06.09.2011 bis zum 07.10.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde am 31.08.2011 aufgefordert bis zum 07.10.2011 Stellung zu nehmen. Die vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig gemacht hätten.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, diese beinhaltete u.a. folgende Anregungen:

- Erweiterung des Planbereichs nach Süden und Westen, um den Bereich des Berufsbildungswerks Südhessen „Steinmühle“ (BBW) einzubinden:

Abwägungsergebnis: keine Erweiterung des Planbereichs, weil die betroffenen Flächen entweder bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ (Rechtskraft am 18.08.1998) planungsrechtlich gesichert sind oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen.

- Bedenken, dass auf der Fläche der Reithalle zu einem späteren Zeitpunkt ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden könnte, der das angrenzende BBW stören könnte:
Abwägungsergebnis: Die Einrichtung des Berufsbildungswerks genießt lediglich Bestandsschutz und wird aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung (Werkstätten, Gärtnerei, Internat) dem Baugebietstyp „Mischgebiet“ zugeordnet. Mögliche Konflikte mit einer benachbarten GE-Nutzung sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren lösbar.
- Bedenken gegen die verkehrliche Ertüchtigung der Steinmühlstraße:
Abwägungsergebnis: Die Erweiterung der Verkehrsfläche wurde bereits mit Rechtskraft (18.08.1998) des Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ planungsrechtlich gesichert. Es ist kein wesentlicher Verkehrszuwachs (Verdoppelung der Verkehrsströme) zu erwarten, weil hier bereits alle Gewerbegrundstücke bebaut sind oder als Lagerfläche genutzt werden. Da die Steinmühlstraße in einer Wendeanlage endet, findet kein Durchgangsverkehr statt.

Seitens der Behörden wurden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

- Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) trat am 17.10.2011 in Kraft, die Fläche der Reithalle ist aber als „Weißfläche“ dargestellt.
Abwägungsergebnis: der Bebauungsplan wird dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt werden, weil zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das erforderliche RegFNP-Sammelverfahren noch nicht abgeschlossen sein wird.
- Ein Teilbereich des Planbereichs liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebiets, es muss vom Vorhandensein von Kampfmittel ausgegangen werden.
Abwägungsergebnis: Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
- Neue Verordnung vom 08.11.2010 für das Wasserschutzgebiet „Brunnen II Ober-Erlenbach“ lässt keine Versickerung von Niederschlagswasser zu, Ausnahmen möglich.
Abwägungsergebnis: redaktionelle Änderung unter III Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB „2. Trinkwasserschutzgebiet“
- Eine Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wurde gefordert. Abwägungsergebnis: Eine Darstellung von Versorgungsleitungen die vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen ist nicht erforderlich.
- Aus dem Umfeld wie auch dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt.
Abwägungsergebnis: in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird auf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 18 Abs. 1 HDschG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet (bereits bebautes Gebiet). Um jedoch den Schutz der benannten Fundstellen zu gewährleisten wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Gewerbegebiet „Steinmühle“ nahezu vollständig mit Gewerbebetrieben bebaut oder als Lagerfläche genutzt ist und diese Situation anhand des Bebauungsplans Nr. 123 gesichert werden soll, besteht keine Planungsalternative.

Das Ziel einer verbesserten städtebaulichen Einbindung des Gewerbegebietes in die naturräumliche Umgebung durch eine angemessene Ortsrandeingrünung lässt sich im nördlichen Geltungsbereich nur auf den Gewerbegrundstücken realisieren. Es wurde geprüft, ob eine Ortsrandbegrünung auf der Parzelle des westlich angrenzenden „Lohwiesenwegs“ vorgesehen und auf den Weg verzichtet werden kann. Dagegen spricht, dass die Wegeparzelle nur ca. 3 m breit ist und auf diesem schmalen Streifen keine wirksame Ortsrandeingrünung vorgenommen werden kann. Zudem ist der Lohwiesenweg zur Bewirtschaftung der Felder westlich des Planbereichs, zur Erreichbarkeit und als „Arbeitsraum“ notwendig. Der Lohwiesenweg übernimmt eine erforderliche Pufferfunktion zwischen Feldern und angrenzender Nutzung. Die Felder westlich des Lohwiesenwegs liegen außerhalb des Stadtgebiets von Bad Homburg v.d.H. und gehören zum Stadtgebiet der Stadt Friedrichsdorf.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet“ dient der Sicherung der vorhandenen Gewerbegebietsstruktur. Um ein Verdrängen kleinerer Handwerksbetriebe aus dem Gewerbegebiet zu verhindern schließt der Bebauungsplan einige gem. § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen (jeglicher Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, bordellartige Betriebe, Betrieben mit gewinnorientiertem Glücksspiel, reine Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten) aus. Grundlage für den Ausschluss sind insbesondere das Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe) und die Gewerbeflächenstudie (Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg v.d. Höhe). Im Rahmen der Planaufstellung wird die Chance zur Schaffung einer wirksamen Ortsrandeingrünung genutzt, indem ein 10 m breiter Pflanzstreifen auf der Westseite des Gewerbegebiets festgesetzt wird.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 01.06.2012

gez. M. Korwisi

gez. H. Heinze

Dezernat I
Michael Korwisi
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
Holger Heinze
Fachbereichsleiter