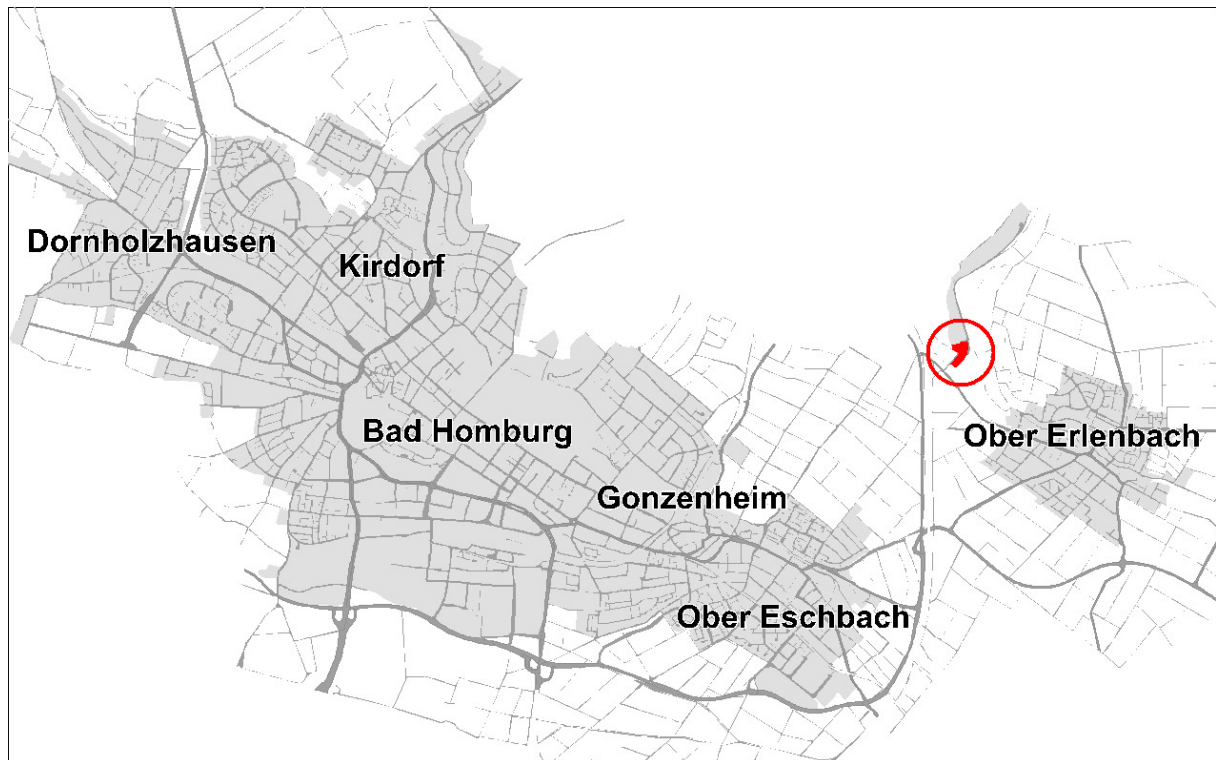


BEBAUUNGSPLAN NR. 136 „Steinmühle“

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Historie	4
1.3	Planungserfordernis und Planungsziele	5
2	Bebauungsplanverfahren	5
3	Planungsgrundlagen	7
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	7
3.2	Bebauungspläne	7
3.3	Schutzgebiete/Restriktionen	9
3.4	Eigentumsverhältnisse	12
3.5	Fachbelange und Fachplanungen	12
4	Bestand	21
4.1	Gegenwärtige Nutzung	21
4.2	Erschließung	21
4.3	Umfeld und Topographie	21
5	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept	22
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
6.1	Baugebiete	25
6.2	Verkehrsflächen	29
6.3	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	29
6.4	Hauptversorgungsleitung (unterirdisch), Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	30
6.5	Fläche für den Hochwasserschutz	30
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	31
7	Festsetzungen nach Landesrecht	35
7.1	Werbeanlagen	35
7.2	Verwertung von Niederschlagswasser	36
8	Umweltauswirkungen	36
9	Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung	40
10	Städtebauliche Kennwerte	40
10.1	Flächenbilanz	40
10.2	Kosten der Planung	40
B	Verzeichnis der Anlagen zum Bebauungsplan	41

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 1,3 ha liegt im Nord-Westen des Bad Homburger Stadtteils Ober-Erlenbach. Er umfasst die Flurstücke Flur 4, Nr. 84/5 teilweise (Steinmühlstraße), Nr. 40/4 und Nr. 13/1 teilweise (westlich der Steinmühlstraße) und Flur 4, Nr. 41/3 und Flur 5 Nr. 356/1, 4/4, 4/2 und 4/3 (östlich der Steinmühlstraße). Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Ober-Erlenbach.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

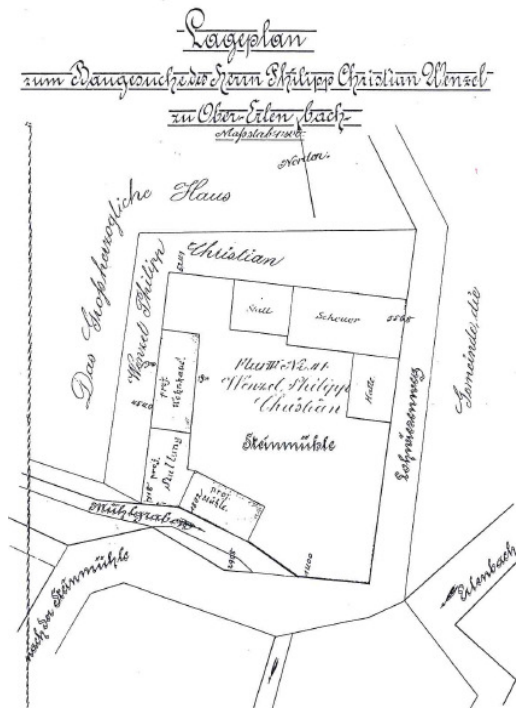
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 40/4 und deren ideelle Verlängerung nach Süden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 13/1 und von hier bis zur östlichen Flurstücksgrenze der Straßenparzelle (84/5) der Steinmühlstraße. Weiter verläuft die westliche Begrenzung des Geltungsbereichs nach Süden entlang der östlichen Grenze der zuvor genannten Straßenparzelle;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 4/2 und 4/3;
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 4/3, 4/2, 4/4, 356/1, 41/3 und 84/5;
- und im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 40/4 und 84/5.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“, ohne Maßstab

1.2 Historie

Am Erlenbach in Ober-Erlenbach gab es zwei Mühlen, eine davon war die „Steinmühle“. Sie diente den Bauern der Umgebung zum Mahlen ihres Getreides. Ihr Name geht vermutlich auf das Geschlecht der Grafen von Falkenstein zurück, denen Ober-Erlenbach seit 1404 zeitweilig gehörte. Die Mühle war im Dreißigjährigen Krieg teilweise zerstört worden, wurde aber um 1666 wieder aufgebaut. Sie stand immer wieder leer und wechselte häufig den Eigentümer. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war die Steinmühle Krankenstation für Postpferde und Ende des 19. Jahrhunderts brannte sie zum Teil nieder.



Plan der Steinmühle im Jahr 1905



Planung eines Freibads, 1934

Anfang des 20. Jahrhunderts richtete der Verein „Kupferhammer“ aus Frankfurt an der Steinmühle eine Ausbildungsstätte für junge Leute („schulentlassene, minderbefähigte und geistig abnorme Kinder“) ein. Ab 1904 wurden auch „jugendliche Herumtreiber“ hier einquartiert. Im Jahr 1913 wurde das Haupthaus „Steinmühlstraße 1“ erbaut, welches im rückwärtigen Bereich 1914 um eine Arbeits-halle (später Festsaal) erweitert wurde.

1926 wurde die Einrichtung schließlich in ein Landesaufnahmeheim für „gefährdete Mädchen“ umgewandelt und ab 1933 wurde sie als Erholungsheim für die Hitlerjugend und als Müttergenesungsheim genutzt. 1934 wurden Baupläne für ein Naturschwimmbad auf dem Gelände der Steinmühle erstellt, ob dies tatsächlich gebaut wurde, ist nicht mehr nachvollziehbar.

Nach Kriegsende quartierten sich dort amerikanische Soldaten ein, dann diente sie zeitweilig der Aufnahme von Flüchtlingen. Als der Flüchtlingsstrom nachließ übernahm der Landeswohlfahrtsverband die Leitung des Hauses und richtete dort wiederum ein geschlossenes Erziehungsheim für Mädchen ein, welches 1970 aufgegeben wurde.

Ab 1971 diente die Steinmühle als Taubstummenheim und seit dem Jahr 1985 ist das Areal der Steinmühle in der Verantwortung des Berufsbildungswerks Südhessen, erst in Pacht vom Landeswohlfahrtsverband Hessen, nun im Eigentum. Die Außenstelle „Steinmühle“ der Einrichtung in Karben dient als Ausbildungsbetrieb für Jugendliche. Außerdem finden hier Förderlehrgänge statt, die zur Berufsreife und dann zu einer Berufsausbildung der Jugendlichen führen sollen.^{1,2}

¹ Quelle: „Unser Ober-Erlenbach, Geschichte und Geschichten“, 1996, Herausgegeben von der „Heimstube Ober-Erlenbach e.V.“ in Zusammenarbeit mit dem Magistrat der Stadt Bad Homburg Fachbereich Stadtplanung

1.3 Planungserfordernis und Planungsziele

Das Berufsbildungswerk ist eine Einrichtung zur Integration benachteiligter Jugendlicher in das Berufsleben mit Standorten in Karben, Butzbach, Bad Vilbel und auf dem Anwesen Steinmühlstraße 1, 3 und 2c in Bad Homburg/Ober-Erlenbach. Das Berufsbildungswerk ist Eigentümer dieses Anwesens, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 4, Flurstück 40/4 und 41/3, sowie Flur 5, Flurstücke 4/2, 4/3, 4/4 und 356/1. Das Anwesen ist bebaut mit Schul- und Internatsgebäuden, Werkstätten und einem (Personal)Wohnheim, die baulichen Anlagen sind überaltert und erneuerungsbedürftig. Sie sind derzeit lediglich im Bestand geschützt, bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind daher nach öffentlichem Baurecht derzeit grundsätzlich nicht zulässig.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Standortsicherung besteht aus städtebaulicher Sicht die Notwendigkeit, dem Berufsbildungswerk am jetzigen Standort in Ober-Erlenbach Änderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Der seit 1998 rechtskräftig geltende Bebauungsplan Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ setzt für die Grundstücke des Berufsbildungswerks beidseits der Steinmühlstraße jedoch „private Grünfläche“ fest. Diese Festsetzung lässt weder einen Umbau der Bestandsgebäude noch eine bauliche Ergänzung durch neue Gebäude oder Gebäudeteile zu. Ebenso ist die Genehmigung einer Umnutzung der bestehenden Gebäude auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 54 nicht möglich.

Hintergrund der damals getroffenen Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ war, dass der zu diesem Zeitpunkt gültige Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main von 1988 die Grundstücke als „Grünfläche“ darstellte und in den Auenbereichen des Erlenbachtals eine Freihaltung und Erhaltung als Grünverbindung mit Anknüpfung an die Feldfluren vorsah. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Aspekt, dass die Lehre und Ausbildung an diesem Standort auf eine jahrzehntelange Tradition zurückblickt, außer Acht gelassen. Gerade zu dieser Zeit befand sich der Ausbildungsbetrieb in einer Phase der Umstrukturierung und des Betreiberwechsels. Von den wechselnden Eigentümern und von der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wurde versäumt, die planungsrechtliche Sicherung des langjährigen Ausbildungsstandorts im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans des Umlandverbandes zu verfolgen.

Da die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe die Bildungseinrichtung im Stadtgebiet erhalten möchte und die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt, wird die Entscheidung aus den 1990er-Jahren die Fläche im Bebauungsplan Nr. 54 als „private Grünfläche“ festzusetzen revidiert. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ sieht hierfür die Festsetzung von „Fläche für Gemeinbedarf“ und „Gewerbegebiet“ vor.

2 Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 a BauGB im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden, wenn die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB erfüllt sind. Die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist nicht auf bisher unbeplante Innenbereiche und diese arrondierende Außenbereichsflächen beschränkt, sondern kann auch für Gebiete zur Anwendung kommen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll, weil sich dessen Fest-

² Quelle: „Ober-Erlenbach, Streifzüge durch die Dorfgeschichte“, 2006, Joachim Ziegler
Fachbereich Stadtplanung

setzungsinhalte als nicht umsetzbar erwiesen haben. Eine Bebauungsplan-Änderung bzw. eine -Neuaufstellung kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, wenn sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang befindet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ befindet sich mittig eines Siedlungsbandes, welches westlich des Erlenbaches vom „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ zur Großsportanlage „Am Wingert“ (13 Sportfelder, insbesondere für Fußball und Tennis, eine 3-Feld-Halle und mehrere Nebengebäude) führt. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan: Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“, welcher das Plangebiet als „private Grünfläche“ festsetzt. Die Gebäude des Berufsbildungswerks genießen demnach nur Bestandschutz. Zur Sicherung eines in der Baugeschichte und der Tradition des Ausbildungsstandorts für Ober-Erlenbach bedeutsamen Orts ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht besteht die Notwendigkeit der Erhaltung der Struktur des Mühlenstandorts und der Gebäudestruktur, dem Berufsbildungswerk sind Änderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, um so den Standort zu sichern.

Damit ist die Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, den Bereich als Fläche der Innenentwicklung zu bewerten, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ erfüllt. Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan: Sport- und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ für den Teilbereich des BBW entspricht nicht den ursprünglichen Zielen dieses Bebauungsplans, daher wird die Neuaufstellung des Bebauungsplans unter dem Namen „Steinmühle“ und der Nr. 136 vorgenommen.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ werden erfüllt, da die zukünftig maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt. Das gesamte Plangebiet mit 13.127 m² umfasst deutlich weniger als 20.000 m². Zudem unterliegen die geplanten Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 UVPG (Umweltverträglichkeitsgesetz) und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete).

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird hierbei verzichtet; eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Sehr wohl werden jedoch die wesentlichen Umweltbelange und ihre Auswirkungen untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind unter Kap. 8 „Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Obwohl gem. § 13 a (2) BauGB nicht erforderlich, wurde in der Zeit vom 25.01.2016 bis 24.02.2016 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden, um schon möglichst frühzeitig alle relevanten Belange in der Planung berücksichtigen zu können.

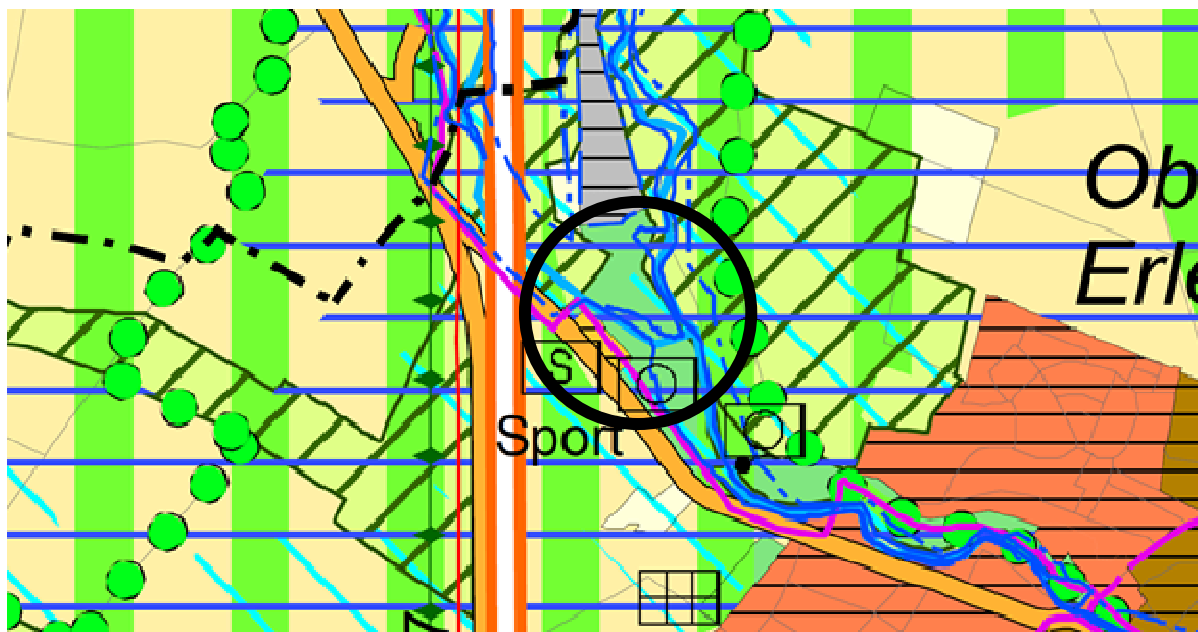
3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionaler Flächennutzungsplan (Reg-FNP)

Die zu überplanende Fläche ist ca. 1,3 ha qm groß und ist im RegFNP als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet wird zudem durch ein Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz berührt, welches randlich in das Plangebiet hereinragt.

Ein Bebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des RegFNPs abweichen. Der RegFNP ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zukünftig wird die Darstellung von Gewerblicher Fläche westlich der Steinmühlstraße – als Arrondierung der nördlich angrenzenden gewerblichen Fläche („Gewerbegebiet Steinmühlstraße“) und „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Berufsbildungswerk/Schule) westlich der Steinmühlstraße angestrebt. Hierzu haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (Träger der regionalen Flächennutzungsplanung, RegFNP) stattgefunden.



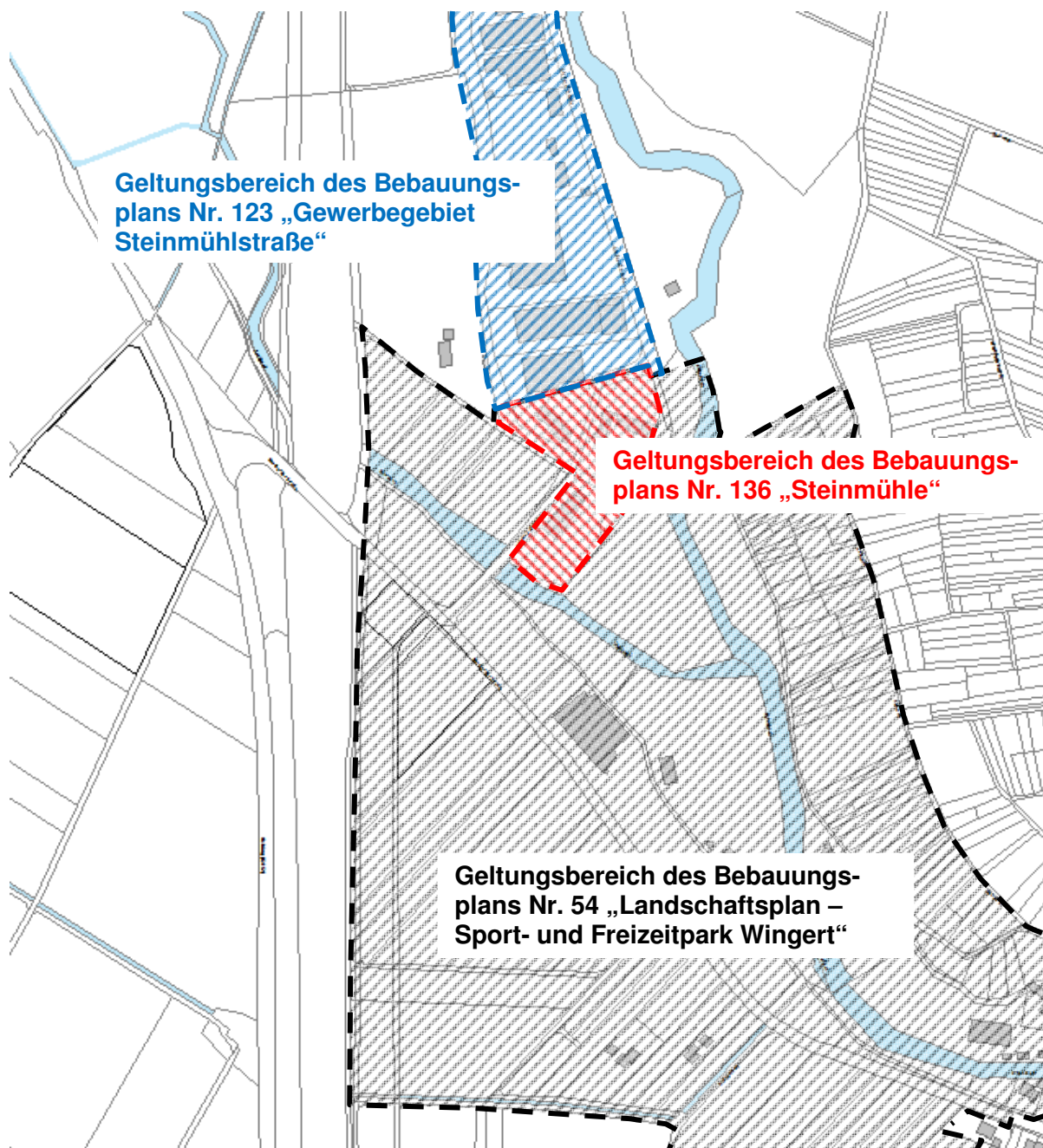
Ausschnitt aus dem RegFNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitpark Wingert“, in Kraft getreten am 18.08.1998. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, denn er enthält Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitpark Wingert“ trifft für den Planbereich folgende wesentliche Festsetzungen: „private Grünfläche“ und „Straßenverkehrsfläche“ (Steinmühlstraße).

Im Norden grenzt der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ an. Der Bebauungsplan Nr. 123 ist seit dem 30.10.2012 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans Nr. 123 ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes Steinmühlstraße. Um eine Verdrängung der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe zu verhindern, sind jeglicher Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, bordellartige Betriebe, Betriebe mit gewinnorientiertem Glücksspiel, reine Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Steinmühlstraße“ ausgeschlossen. Zudem ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Chance genutzt worden eine funktionsfähige Ortsrandeingrünung nach Westen planungsrechtlich zu sichern, um so eine verbesserte städtebauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die naturräumliche Umgebung und in das Landschaftsbild zu schaffen.



Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich Steinmühlstraße, ohne Maßstab
Fachbereich Stadtplanung

3.3 Schutzgebiete/Restriktionen

Überschwemmungsgebiet

Das gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der Landesregierung festgestellte Überschwemmungsgebiet des Erlenbachs ragt in einer „Ausbuchtung“ in den nordöstlichen Teilbereich des Planbereichs. Diese Ausweisung markiert die Überschwemmungsgrenzen eines hundertjährigen Hochwassers. Verbote und gesetzliche Anforderungen im Überschwemmungsgebiet resultieren aus § 78 WHG in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

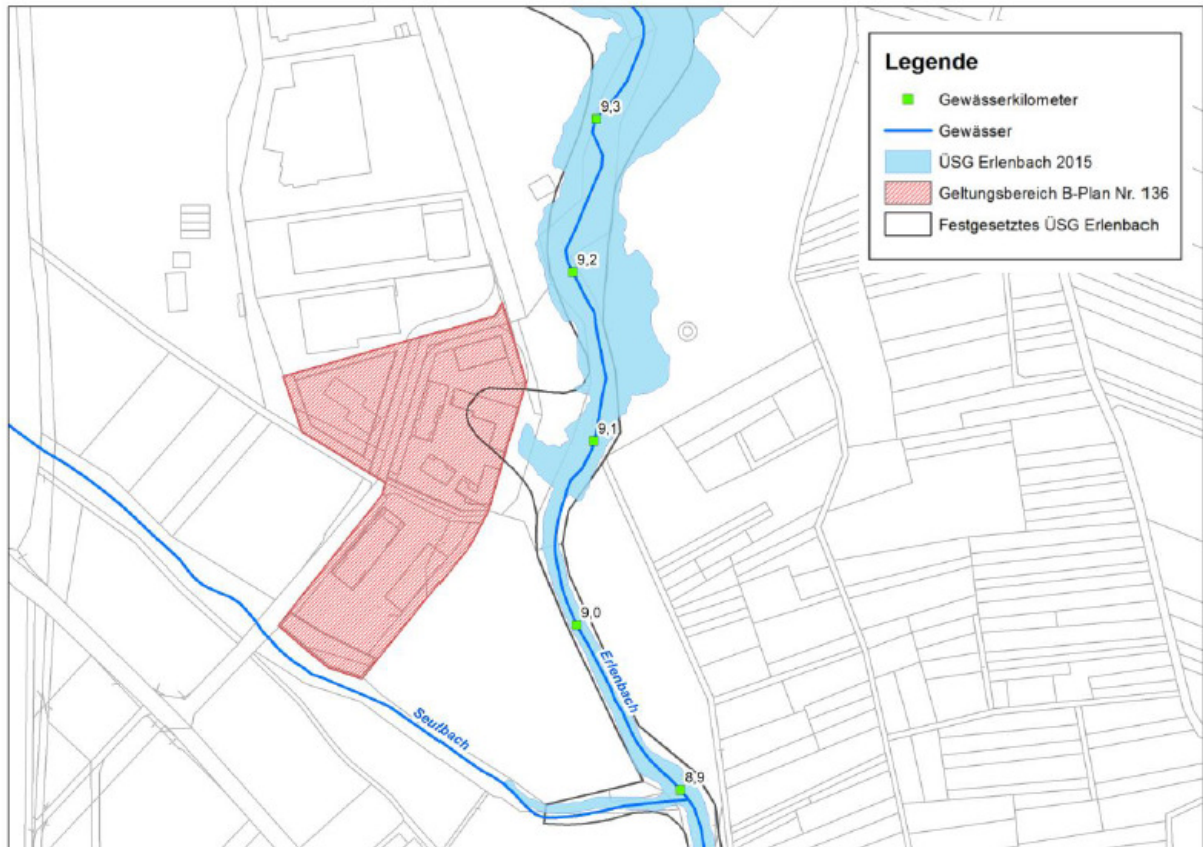


Die gesamte Hofanlage der historischen „Steinmühle“ soll als Ensemble erhalten bleiben und im Bedarfsfall einer Umnutzung oder Renovierung unterzogen werden können. Das städtebauliche Ziel der Festsetzung von überbaubaren Flächen entsprechend der Bestandsbebauung steht jedoch im Widerspruch zu den dargestellten Überschwemmungsbereichen.

Daher wurde zunächst gutachterlich der tatsächliche Retentionsraum des Erlenbachs im Bereich der Steinmühlstraße ermittelt, um – wenn erforderlich und möglich - im weiteren Schritt eine Ausweichfläche für den benötigten Retentionsraum zu ermitteln und innerhalb des Bebauungsplanverfahrens rechtlich zu sichern. Für das Gutachten³ wurden auf Basis der aktuellen Gewässersituation, aktueller Berechnungsvorgaben sowie unter Verwendung eines aktuellen hochaufgelösten digitalen Geländemodells, neue hydraulische Berechnungen zur Auswirkung eines hundertjährigen Hochwassers in diesem Bereich durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass es im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses nicht zu einer Überströmung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommt, der Bereich also nicht in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Aufgrund dieser Ergebnisse ist somit gemäß

³ Ermittlung des Retentionsraumes im Bereich B-Plan Steinmühlstraße in Ober-Erlenbach,
17.06.2016, Fugro Consult GmbH, Nordhausen
Fachbereich Stadtplanung

§ 78 Abs. 3 WHG kein Konflikt mit einem Überschwemmungsgebiet mehr gegeben. Daher ist weder eine Berechnung eines Retentionsvolumens, noch die Verlagerung des benötigten Retentionsraumes erforderlich und auch der Festsetzung der geplanten Baufenster steht hinsichtlich einer Hochwassergefahr nichts entgegen. Das Gutachten zur Ermittlung des Retentionsraumes ist als Anlage dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ mit HG 100 Erlenbach Neuberechnung 2015

Heilquellen- und Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt in der 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.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat für den „Brunnen II Ober-Erlenbach“ ein Wasserschutzgebiet festgelegt (Staatsanzeiger für das Land Hessen 1/2011, S. 10). Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III dieses Wasserschutzgebiets. Hier kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, Verwaltungsgebäuden und ähnlich genutzten Anwesen (das BBW entspricht dieser Nutzung) auch bei nicht günstigen Standortbedingungen über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden.

Für das Gewerbegebiet westlich der Steinmühlstraße gilt, sofern die bisherige Nutzung als Internatsgebäude aufgegeben und hier ein Gewerbebetrieb angesiedelt wird, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Güte des Niederschlagswassers geprüft werden muss. Die o.g. Verordnung ist zu beachten, das Niederschlagswasser kann ggf. nicht versi-

ckert oder in den Erlenbach eingeleitet werden und muss dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ wird nicht von einem „Natura 2000“-Gebiet (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) überlagert, in ihm sind auch keine FFH-Lebensraumtypen vorhanden. Im Osten grenzt das Plangebiet jedoch unmittelbar an das im Rahmen von „Natura 2000“ ausgewiesene, insgesamt 62 ha große FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (5717-305) an, welches den Bachlauf des Erlenbachs inklusive der angrenzenden Böschungsabschnitte unter Schutz stellt.

Ob durch die mögliche bauliche Umstrukturierung des Berufsbildungswerks im Sinne des aufzustellenden Bebauungsplans in der Nähe zum FFH-Gebiet die Gefahr von Beeinträchtigungen besteht bzw. inwieweit sich die planungsrechtliche Sicherung bzw. Entwicklung auf das FFH-Gebiet auswirken könnte wurde untersucht. Mit Datum vom 03.08.2015 liegt eine FFH-Vorprüfung⁴ zum Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ vor. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kein Erfordernis zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gegeben ist. Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans erfolgt keine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebiets sowie kein Eingriff in das Gewässer und dessen Uferzonen. Auch die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser im Rahmen der bereits bestehenden Trennkanalisation in das Gewässer kann als unbedenklich angesehen werden. Ein Konflikt mit dem gemäß Art. 6 Abs. 2 FFH-RL im Zusammenhang mit § 33 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) geltenden Verschlechterungsgebot ist nicht erkennbar.

⁴ FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) für das Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ zum Vorhaben „Berufsbildungswerk an der Steinmühlstraße“, August 2015, Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt am Main

Zur FFH-Vorprüfung lag noch kein konkretes Bebauungskonzept, lediglich eine erste Ideenskizze vor. Das anschließend entwickelte Bebauungskonzept, welches in den nun vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen ist, sieht in Teilen überbaubare Flächen vor, die von denen der ersten Ideenskizze abweichen. Dennoch haben die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung nach wie vor Gültigkeit, weil hier der „mögliche Bebauungsplan-Geltungsbereich“ insgesamt betrachtet wurde und dieser in das Bebauungsplan-Verfahren unverändert übernommen wurde.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Flur 4, Nr. 84/5 teilweise (Steinmühlstraße) und Nr. 13/1 teilweise (nicht realisierte Streuobstwiese westlich der Steinmühlstraße), Gemarkung Ober-Erlenbach, befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Alle weiteren Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ gehören dem Berufsbildungswerk Südhessen gGmbH.

3.5 Fachbelange und Fachplanungen

3.5.1 Verkehr

Verbreiterung der Bundesautobahn 5:

Das Land Hessen (HessenMobil, Straßen und Verkehrsmanagement) lässt zurzeit die Planung der Verbreiterung der Bundesautobahn 5 zwischen dem Nordwestkreuz Frankfurt und der Anschlussstelle Friedberg erstellen.

Aufgrund der noch nicht vorliegenden Gutachten kann die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe derzeit keine Einschätzung bezüglich der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ und auf das Landschaftsbild treffen.

Ausbau der Steinmühlstraße:

Die Steinmühlstraße soll entsprechend der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitpark Wingert“ in zwei Bauabschnitten ausgebaut werden. Der Straßenabschnitt zwischen Seulberger Straße und dem Berufsbildungswerk wurde im Mai 2016 begonnen. Der zweite Bauabschnitt, der Straßenabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 136, ist für die Zeit nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und dem Vollzug eines Grundstückstauschs geplant (siehe Kap. 9 „Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung“).

Da die Grundstücke des Berufsbildungswerks beidseits der Steinmühlstraße liegen, beabsichtigt die Stadt Bad Homburg in ihrer Ausbauplanung der Steinmühlstraße eine Querungshilfe auf Höhe der schulischen Einrichtung vorzusehen.

3.5.2 Immissionsschutz

Geräuschemissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁵ wurden die Immissionsbelastungen resultierend aus den verkehrlichen Belastungen der Steinmühlstraße sowie der Lärmeinwirkungen auf die Wohnnutzung durch die benachbarten Sportanlagen und Gewerbeflächen ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 8 „Umweltauswirkungen“).

Geruchsimmissionen

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets ist betriebsbedingtes Wohnungen ausnahmsweise zulässig, es kann ihm aber ein höheres Maß an Geruchsimmissionen zugemutet werden. Für derartige Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet – hier Gewerbegebiet - zulässig sind.

Auf dem direkt nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“) eine Reithalle, Misthaufen und Stellplätze des Reitvereins Eschbach-Erlenbach. Diese Anlage ist gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 zulässig, eine Baugenehmigung von 1986 liegt vor.

Ein Bauvorhaben auf der geplanten Gewerbefläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ hat sich in die vorgegebene Situation einzufügen, eine betriebsbedingte Wohnung hätte als hinzukommende schutzwürdige Nutzung keinen Anspruch auf Berücksichtigung einer etwaigen Störanfälligkeit gegenüber dem vorhandenen Reitverein. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

3.5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungstrassen innerhalb der Steinmühlstraße an alle Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und alle Gebäude sind an die Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen.

In der Steinmühlstraße verläuft der Sammler des Abwasserverbands Oberes Erlenbachtal (AVOE), ein städtischer Kanal ist nicht vorhanden. Die Einleitung von **Schmutzwasser** in den Sammelkanal des AVOE ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit dem AVOE abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** soll entsprechend der Anforderung des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entweder verwertet werden, ortsnahe versickern können oder ohne Vermischung in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG), welche unter 7.2 „Verwertung von Niederschlagswasser“ im Einzelnen erläutert werden.

⁵ Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sowie durch die benachbarten Sportanlagen und Gewerbeflächen, Gutachten Nr. L 7957, Dezember 2015, TÜV Hessen, Frankfurt Fachbereich Stadtplanung

3.5.4 Landschaft und Naturschutz⁶

Der Geltungsbereich umfasst vorwiegend gärtnerisch gepflegte Grünflächen, wobei diese im Norden, im Übergang zum Gewerbegebiet „Steinmühlstraße“, auf Grund unterlassener Pflege bzw. ausbleibender Nutzung zunehmend verwildern und sich im Übergangsstadium zu einer Ruderalflur befinden. Die gepflegten Grünflächen bestehen vorwiegend aus Rasenflächen und untergeordnet aus Pflanzbeeten sowie geschnittenen Hecken. Im Süden ist ein kleiner Abschnitt der Ufergehölze des Seulbachs Teil des Geltungsbereichs. Die Gehölze im Plangebiet setzen sich aus vorwiegend älteren Bäumen zusammen, die ein bereits für den Naturhaushalt bedeutsames Grünvolumen ausgebildet haben. Punktuell wurden Neupflanzungen vorgenommen. Die Anzahl der Laubgehölze ist etwas höher als die der Nadelgehölze.

Als versiegelte Flächen sind im Plangebiet Wege und Plätze auf dem Gelände des Berufsbildungswerkes sowie die Steinmühlstraße und die Gebäude zu nennen. Insgesamt beläuft sich der Versiegelungsgrad auf ca. 38 %. Der Anteil an Grünflächen liegt somit bei 62 %.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport – und Freizeitanlagen Sportpark Wingert“ stimmen hinsichtlich der Bepflanzungsmaßnahmen nicht in allen Punkten mit dem Bestand überein. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzneupflanzungen wie Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze lassen sich im Bestand nicht nachweisen. Ebenfalls sind die versiegelten Hofflächen entsprechend der Festsetzungen nicht zulässig, allerdings liegen für die Gebäude und Nebenanlagen bzw. Hofflächen Baugenehmigungen unterschiedlichen Datums vor.

Als erhaltenswerte Strukturen werden die im Bestandsplan entsprechend gekennzeichneten Bestandsbäume und Gehölzflächen angesehen. Es handelt sich hierbei um ältere Laubbäume mit einem entsprechend bedeutsamen Grünvolumen bzw. jüngere Laubbäume mit hohem Entwicklungspotential, die sich in das städtebauliche Konzept einfügen und deshalb als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Als weitere erhaltenswerte Struktur wird der Gehölzstreifen im Süden angesehen, der Teil des Ufergehölzsaumes des Seulbaches ist.

⁶ Grünstrukturplanung zum Bebauungsplan Nr. 136 „BBW Steinmühlstraße“, November 2015, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main



Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Juni 2016)

Für das Planungsgebiet liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁷ vor, der überprüft, ob geschützte Arten von der geplanten Nutzung betroffen sind. Damit kann sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Zur Abschätzung der Betroffenheit wurden sowohl faunistische Erhebungen als auch eine Potentialabschätzung unter Berücksichtigung von Gebäudebegehungen durchgeführt.

Aus der Analyse sind als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Grünspecht und Haussperling sowie die Fledermausarten Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 kann für diese Arten bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan-Entwurf werden folgenden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt:

„Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

⁷ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“, Juni 2016, Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen
Fachbereich Stadtplanung

- a) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen,
- c) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss-, Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- d) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- e) festgestellte Ruhe – und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde,
- f) ggf. wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings durch jeweils zwei Kolonienistkästen zu ersetzen,
- g) ggf. wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen durch jeweils drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.“

Boden:

Durch die Verzahnung von Baugesetzbuch (BauGB) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist für die Bodenbewertung eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich, der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Bund/Länder) und die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Umweltministerium Hessen) sind zu berücksichtigen. Daher hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 136 „Steinmühle“ die Begutachtung des Bodens beauftragt. Das vorliegende Gutachten⁸ vom 06.06.2016 ist dem Bebauungsplan-Entwurf angefügt.

Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Zustands:

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Übergangsbereich mächtiger pleistozäner Lössablagerungen zu Böden aus fluviatilen Sedimenten. Vorherrschende Bodentypen sind Parabraunerden aus Löss, Kolluvisole und Gleye. Zieht man großmaßstäbigere Bodeninformationen heran, kann man diese Aussagen für die Umgebung des Geltungsbereichs des B-Plans noch spezifizieren, dass es sich hier um lehmige Böden aus Löß mit einem sehr hohem Ertragspotenzial bis hin zu Schwemmland- und Auenböden mit mittlerem bis hohem Ertragspotenzial handelt. Die Böden weisen westlich und südlich des Plangebiets mittlere bis hohe Bodenzahlen bis über 70 Bodenpunkte auf. Östlich des Geltungsbereichs sind Böden mit mittleren Bodenzahlen bis 50 Bodenpunkten zu finden.

Da für den Geltungsbereich des B-Plans 136 „Steinmühle“ keine BFD5L-Daten (Bodenflächendaten der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Maßstab 1: 5000, spezifisches Kartenwerk: Großmaßstäbige Karten zu Bodeneigenschaften und -funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) vorliegen, wurde am 18.02.2016 eine bodenkundliche Kartierung mit dem Pürkhauer-Bohrstock durchgeführt sowie die Bodenfunktionen gemäß den Methoden der BFD5L

⁸ Berücksichtigung Schutzgut Boden, 06.06.2016, Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen
Fachbereich Stadtplanung

bewertet. Im Plangebiet herrscht der Bodentyp Gley-Vega mit einem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen vor.

Bodenfunktionsbewertung:

Im Rahmen der BFD5L werden folgende Bodenfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert:

- Bodenfunktion: „Lebensraum für Pflanzen“, Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“
- Bodenfunktion: „Lebensraum für Pflanzen“, Kriterium „Ertragspotenzial“
- Bodenfunktion: „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“, Kriterium „Wasserspeicherfähigkeit“ (Feldkapazität FK)
- Bodenfunktion: „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“, Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“

Alle Böden, für die eine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen wurde, weisen die mittlere Stufe (3) des Funktionserfüllungsgrad bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf.

Im Einzelnen erfüllen alle Böden im Plangebiet die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ (m241) zu einem mittleren Grad (Stufe 3) und für das Kriterium „Ertragspotenzial“ zu einem hohen Grad (Stufe 4). Des Weiteren weisen alle Böden im Geltungsbereich für die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ mit dem Kriterium „Wasserspeicherfähigkeit“ sowie für die „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ mit dem Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“ einen mittleren Funktionserfüllungsgrad (Stufe 3) auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: durch die geringe Flächengröße für Neuversiegelungen sowie das Vorkommen ausschließlich durchschnittlicher Böden mit einem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie die Tatsache, dass eine Innenentwicklung zum Schutz der Bodenfunktionen im Außenbereich beiträgt, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden insgesamt als gering eingeschätzt.

Wasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs. Der Erlenbach verläuft in 25 – 120 m Abstand östlich des Plangebietes. Der Seulbach grenzt im Süden in geringem Abstand an die Geltungsbereichsgrenze an. Der Grundwasserflurabstand zum Hauptgrundwasserleiter liegt zwischen 2 m und 5 m, das Gelände ist somit abschnittsweise zu den grundwassernahen Standorten zu zählen (HG, 2008)⁹. Dem natürlichen Wasserhaushalt steht das Planungsgebiet auf Grund der versiegelten Flächen nur eingeschränkt zur Verfügung. Die hydrologischen Regelmechanismen von Niederschlag, Verdunstung / Versickerung und Grundwasserneubildung können lediglich im Bereich der unversiegelten und gärtnerisch angelegten Flächen auf natürliche Weise stattfinden. Das Niederschlagswasser ist nicht in den Abwasserkanal einzuspeisen, sondern soll als Brauchwasser genutzt, versickert oder einem Oberflächengewässer zugeführt werden, so dass das Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleibt. Der Geltungsbereich ist im Nordosten Teil des Überschwemmungsgebietes des Erlenbachs.

⁹ HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH (2008): Grundwassermonitoring-System / Hydrogeologisches Modell Bad Homburg v. d. H., Flurabstandskarte für das Stadtgebiet Bad Homburg, Stand November 2008
Fachbereich Stadtplanung

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 Plangebiet selbst hat auf Grund der geringen Größe und der Nutzungsform keine wesentliche Bedeutung für das Klima. Der östlich angrenzende Talraum des Erlenbachs ist in der Planungskarte Klimafunktion (UVF 2000)¹⁰ als freizuhaltende Frisch- und Kaltluftbahn 1. Ordnung (Breite 500 m) gekennzeichnet. Diese angrenzende klimaaktive Fläche wirkt positiv auf den Geltungsbereich.

Landschaftsbild:

Das Gelände des Berufsbildungswerkes befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Steinmühle“ und dem Wingert-Sportpark mit je einem Fußball- und Tennisplatz entlang der Geltungsbereichsgrenze. Insgesamt umfasst die Sportanlage 13 Sportfelder (2 Großspielfelder, 1 Kleinspielfeld und 10 Tennisplätze), eine 3-Felder-Halle und mehrere Nebengebäude. Dem Sportgelände vorgelagert befinden sich auf Seiten des Berufsbildungswerkes Rasenfläche mit Einzelbäumen und bereichsweise Gehölzflächen, die eine lückenhafte Eingrünung darstellen. Im Süden und Osten wird das Areal vom Ufergehölzsaum des Seulbachs und des Erlenbachs eingegrünt. Im Westen schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die in ca. 120 – 170 m Entfernung an der BAB 5 endet. Zwischen dem Berufsbildungswerk und der BAB 5 bzw. der vorgelagerten Lärmschutzwand besteht eine direkte Sichtbeziehung. Das Plangebiet selbst wird durch teils ältere, teils jüngere Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher durchgrünt, wobei den wesentlichen Anteil Rasenflächen einnehmen.

Mensch:

Das Plangebiet liegt in Sichtweite zur BAB 5. Der Abstand beträgt ca. 120 m – 170 m. Der Geltungsbereich unterliegt somit einer kontinuierlichen Lärmbelastung. Durch die Lärmschutzwand entlang der BAB 5 und der Entfernung verringert sich zwar der Lärmpegel, allerdings ist dieser mit 60-65 dB(A) tagsüber und 55 – 60 dB(A) nachts im gesamten Untersuchungsraum immer noch deutlich wahrnehmbar (HLUG, Lärmkartierung 2012¹¹). Die Grenzwerte für Gewerbegebiete werden tagsüber eingehalten, nachts überschritten. Auf dem Gelände des Berufsbildungswerkes findet neben der Bildung ebenfalls Wohnen statt. Für Wohngebiete liegen die gemessenen Werte sowohl tagsüber als auch nachts deutlich über den Grenzwerten der TA Lärm. Des Weiteren wird auf die Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sowie durch die benachbarten Sportanlagen und Gewerbeflächen verwiesen (siehe Kapitel 8, Auswirkungen auf die Geräuschsituation). Der Geltungsbereich hat für die Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung und ist allenfalls für die Bewohner des Geländes bzw. die Angestellten und die Jugendlichen, die sich dort tagsüber zu Zwecken der Bildung aufhalten, relevant. Östlich angrenzend verläuft auf Höhe der nördlichen Hälfte ein Fuß- und Radweg der in die Erlenbachaue führt und östlich des Baches in ein verzweigtes Netz aus Wegen mündet. Südlich der geplanten Gewerbe-

¹⁰ Hessisches Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und Regierungspräsidium Darmstadt, 2008: Natura 200-Verordnung – Gebietsliste und Karten zum FFH-Gebiet 5717-305, Wiesbaden

¹¹ HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HLUG, 2012): Umgebungslärm, Lärmkartierung 2012, im Internet unter: laerm.hessen.de

flächenausweisung befindet sich ebenfalls ein geschotterter, landwirtschaftlich genutzter Weg, der allerdings auf Grund der Nähe zur BAB 5 keine Erholungsfunktion erfüllt.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den „Brunnen II Ober-Erlenbach“, in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks und in etwa 25 – 120 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (siehe Kapitel 3.3 „Schutzgebiete“). Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt.

3.5.5 Altlasten

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden - hat eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergeben, dass keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes vorliegen. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

3.5.6 Bergbau

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass anhand der ihm vorliegenden Daten davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind.

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wurde von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt, welches mittlerweile erloschen ist.

Unterlagen, die Aufschluss über Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten geben könnten, sind nicht bekannt.

3.5.7 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan-Entwurf wurde ein Hinweis aufgenommen, dass der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 unverzüglich zu verständigen ist, wenn im Zuge von Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden.

3.5.8 Archäologie

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere vorgeschichtliche Siedlungen, daher wurde in den Bebauungsplan-Entwurf ein Hinweis aufgenommen, welcher besagt, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

3.5.9 Denkmalschutz

Da die Mühle im Dreißigjährigen Krieg teilweise zerstört, um 1666 erneut aufgebaut und Ende des 19. Jahrhunderts wiederum zum Teil nieder brannte, ist damit zu rechnen, dass sich auf dem Areal noch Zeugnisse des historischen Mühlenstandortes befinden. Es muss aus diesem Grund mit archäologischen Fundstellen wie z.B. Mühlgräben gerechnet werden.

Die Untere - und Obere Denkmalschutzbehörden haben eine Begehung des gesamten Gebäudebestands östlich der Steinmühlstraße vorgenommen und sind der Meinung, dass sich diese historischen Gebäude in einem gepflegten und behutsam instandgesetzten Zustand befinden. Sie werden als „erhaltenswert“ eingeschätzt.

3.5.10 Gewerbeflächenstudie

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 Gewerbebestandort 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 Gewerbebeständen 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 Festsetzung eines Gewerbegebiets für die 2.405 qm große Fläche westlich der Steinmühlstraße innerhalb des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ planungsrechtlich verfolgt werden.

3.5.11 Vergnügungsstättenkonzept

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe hat ein Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption erstellen lassen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.2013 dem Vergnügungsstättenkonzept in der Fassung vom 06.09.2013 zugestimmt. Das Konzept besagt, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich nur innerhalb eines klar abgegrenzten Gebiets zulässig sind und dass dies bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

4 Bestand

4.1 Gegenwärtige Nutzung

Die Grundstücke beidseits der Steinmühlstraße und die darauf bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 136 sind überwiegend im Eigentum des Berufsbildungswerks Südhessen gGmbH, ein ca. 450 qm großer Grundstücksteil befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Das Berufsbildungswerk ist eine Einrichtung zur Integration benachteiligter Jugendlicher in das Berufsleben mit Standorten in Karben, Butzbach, Bad Vilbel und auf dem Anwesen Steinmühlstraße 1-3 und 2c in Bad Homburg/Ober-Erlenbach. Dieses Anwesen ist mit Schul- und Internatsgebäuden, Werkstätten und einem (Personal)wohnheim bebaut, die baulichen Anlagen sind überaltert und erneuerungsbedürftig.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Steinmühlstraße, welche unmittelbar im Süden auf die Seulberger Straße einmündet, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Da die Steinmühlstraße ausschließlich der Erschließung der Steinmühle und des nördlich an das Plangebiet befindlichen „Gewerbegebiets Steinmühlstraße“ dient und dort in einer Wendeanlage endet, ist auf dieser Straße zwar Lkw-Verkehr aber kein überörtlicher Durchgangsverkehr vorhanden.

Die Grundstücke des Berufsbildungswerks befinden sich westlich und östlich der Steinmühlstraße. Die Steinmühlstraße weist in dem Abschnitt zwischen Seulberger Straße und Reithalle erhebliche Ausbaufizite auf. Diese betreffen in erster Linie die Ausbaubreite und den baulichen Zustand der Straßenverkehrsfläche. Die erforderliche Ausbaubreite ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 54 planungsrechtlich gesichert. Der auf diese Weise vorbereitete Straßenausbau ist für 2015/2016 geplant, eine endgültige Straßenausbauplanung liegt noch nicht vor.

Zusätzlich zur vorhandenen Straßenanbindung kann die Steinmühle 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 Regionalparkrundroute, die sich ringartig durch das gesamte Rhein-Main-Gebiet zieht und von besonderer Bedeutung für die regionale Verknüpfung mit übergeordneten Radwegen ist. In der Radwegkarte der Stadt Bad Homburg ist die Steinmühlstraße als Radroute eingetragen.

Durch die Buslinie 12 ist die Steinmühle 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.

4.3 Umfeld und Topographie

Das Plangebiet ist umgeben von einem Gewerbegebiet im Norden, das direkt nördlich angrenzende Grundstück wird von einem Reit- und Fahrverein genutzt, „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind innerhalb dieses Gewerbegebiets zulässig. Westlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Seulbach. Im Osten verläuft der Erlenbach, Sportplätze grenzen dort an den Bachlauf und die Flächen des Berufsbildungswerks. Das Plangebiet fällt nach Osten, zum Erlenbach hin, leicht ab.

5 Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept

Steinmühlstraße:

Die Verkehrsfläche der Steinmühlstraße wird entsprechend der Darstellung im gültigen Bebauungsplan Nr. 54 „Landschaftsplan – Sport- und Freizeitpark Wingert“ in den Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ übernommen.

Östlich der Steinmühlstraße:

Zur Sicherung des Standorts des Berufsbildungswerks Südhessen gGmbH (BBW) und Schaffung von Umnutzungs- von Erweiterungsmöglichkeiten werden die Flächen des BBW östlich der Steinmühlstraße als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die überbaubaren Flächen und die maximal zulässigen Geschossigkeiten orientieren sich weitestgehend am Bestand. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan Nr. 136 überbaubare Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten vor.

Westlich der Steinmühlstraße:

Die Steinmühlstraße bildet eine deutliche Trennung der BBW-Gebäude auf beiden Seiten der Verkehrsfläche aus. Westlich der Straße befinden sich ein Wohnheim und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 136 noch Gewächshäuser und Ackerflächen des BBW. Auf der östlichen Straßenseite sind Räume für Schulungen, Werkstätten und auch Wohnbereiche vorhanden. Eine Zusammenführung aller Wohn- und Ausbildungsräumlichkeiten zu einem Gebäudeensemble auf einer Straßenseite ist für die Zukunft denkbar und aus organisatorischen Aspekten und aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll, aktuell aber vom BBW nicht vorgesehen.

Um die Flächen westlich der Steinmühlstraße nach einer Verlegung der derzeitigen Nutzung auf die gegenüberliegende Straßenseite in der Zukunft vielseitiger nutzen zu können, setzt der Bebauungsplan Nr. 136 hier ein „Gewerbegebiet“ fest. Das ca. 2.400 qm große Grundstück bildet eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets „Steinmühlstraße“ nach Süden. Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet werden daher entsprechend der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ übernommen. Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe, Lagerung und Dienstleistungsgewerbe prägen das Gewerbegebiet Steinmühlstraße und aufgrund verhältnismäßig niedriger Bodenpreise, ist es gerade für kleinere Unternehmen und Gewerbetreibende attraktiv. Die bestehende Nutzung westlich der Steinmühlstraße als Schule/Internat ist im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke nach wie vor ausnahmsweise zulässig.

Zur Verhinderung einer Konkurrenz mit anderen Nutzungen (und den damit verbundenen höheren Bodenpreisen), 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 Einrichtungen des Berufsbildungswerks.

Da Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, steht die Festsetzung eines Gewerbegebiets auf der Fläche westlich der Steinmühlstraße auch der heutigen Nutzung des BBW nicht entgegen. Um- und Neubaumaßnahmen des BBW sind auf dieser Fläche möglich.

Grün- und Freiflächenkonzept¹²

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich östlich der Steinmühlstraße Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Berufsbildungswerk / Schule und einer GRZ von 0,4 (Überschreitung bis 0,6) und westlich davon ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 (Überschreitung bis 0,9) fest. Die Steinmühlstraße fungiert weiterhin als Erschließungsstraße bei der Nutzungsformen. Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen an die freie Landschaft an. Im Westen ist zudem der Blick auf die BAB 5 bzw. deren Lärmschutzwand gegeben. Maßgebliche Zielsetzung des Landschaftsplanerischen Konzeptes ist es, das Plangebiet einzugrünen um negative Einflüsse, die auf das Plangebiet bzw. auf die umgebende Landschaft wirken, zu minimieren. Weitere Zielsetzung ist die Minimierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Ortsrandeingrünung ist hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungen und der abweichenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden bzw. Baufenstern und der Geltungsbereichsgrenze bzw. der Straßenverkehrsfläche zu differenzieren. Die Abstände variieren zwischen 0 m, 3 m und 5 m.

Entlang der Westseite des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes befindet sich auf gesamter Länge eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die geplante Gewerbefläche schließt nahtlos an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Hecke sollte somit im Geltungsbereich unmittelbar anschließend fortgeführt werden. Auf einem 5 m breiten Streifen soll entlang der Grenze eine Hecke aus heimischen Arten gepflanzt werden. Hierbei sollen je 2 m² ein Strauch und je 100 m² ein Baum gepflanzt werden. Bestandsgehölze, die sich in diesem Bereich befinden, sollen erhalten und integriert werden. Durch diese Maßnahme kann das Gewerbegebiet zur offenen Landschaft hin effektiv eingegrünt werden.

Im Übergangsbereich zum BP Nr. 136 ist im BP Nr. 123 entlang der Steinmühlstraße eine Baumreihe festgesetzt aber bislang noch nicht gepflanzt worden. Zur Vervollständigung wird diese Baumreihe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 fortgeführt. Auf Seiten des Gewerbegebietes wird somit definiert, dass mindestens 6 Bäume zu pflanzen sind. Der Maximalabstand zwischen den einzelnen Baumstandorten beträgt 12 m. Der Abstand ermöglicht die Integration einer Grundstückszufahrt, ohne dass in den durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ pro Baum eingegriffen werden muss. Die Baumreihe dient der Begrünung der Gewerbefläche bzw. des Straßenraumes und bildet einen Puffer zu den gegenüberliegenden Wohn- und Schulungshäusern des Berufsbildungswerkes.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes wird neben der Begrünung der Grundstücksfreifläche eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung festgesetzt. Da im Bebauungsplan allerdings eine offene Bauweise vorgegeben und keine Dachform festgesetzt wird, besteht eine verbindliche Umsetzungspflicht der Dachbegrünung nur, wenn ein Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach realisiert wird.

Auf dem Gelände des Berufsbildungswerkes befinden sich ältere Laubbäume mit einem ausgeprägten Grünvolumen bzw. jüngere Laubbäume mit hohem Entwicklungspotential die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt werden sollten. Die Bäume sind wesentlich für das Erscheinungsbild und den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs. Insbesondere bieten die Bäume einen Lebensraum für die Fauna und regulieren punktuell das örtliche Klima durch Verschattung und Verdunstung.

Entlang des Ostrandes der südlichen Hälfte der Gemeinbedarfsfläche wachsen vorwiegend heimische Sträucher und Bäume, punktuell werden diese von Nadel- und Ziergehölzen ergänzt. Die Gehölze bilden eine partielle aber bereichsweise effektive Eingrünung des Geltungsbereichs gegenüber den Sportanlagen. Insbesondere durch die Bestandsbäume ent-

¹² Grünstrukturplanung zum Bebauungsplan Nr. 136 „BBW Steinmühlstraße“, November 2015, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main

lang der Nordhälfte besteht bereits eine effektive Eingrünung des Geltungsbereichs. Durch die Ergänzung der aktuell noch unbewachsenen Bereiche mit heimischen Gehölzen können die Eingrünung optimiert, negative Einflüsse die vom Sportplatz ausgehen wie z.B. Lärm oder Lichtreize minimiert und zusätzlicher Lebensraum für die heimische Fauna geschaffen werden.

Der Abstand vom Baufenster bzw. Bestandsgebäude zur Steinmühlstraße beträgt im Bereich der Südhälfte nur 3 m. Auf Grund der beengten Platzsituation sowie der Anordnung der Fenster und Zugänge des Hauses ist eine wirksame Eingrünung des Gebäudes voraussichtlich nur unter negativer Auswirkung hinsichtlich der Verschattung der Räume möglich. Entlang der Westseite befinden sich bereits bestehende Laubbäume die es zu erhalten gilt und somit das Mindestmaß an Eingrünung beibehalten wird. Zur räumlichen Begrenzung der Straßenverkehrsfläche und dem Grundstück des Berufsbildungswerkes sollte eine einreihige Hecke, ohne Baumpflanzungen, zwischen Gebäude und Straße gepflanzt werden.

Entlang der Ostseite der Nordhälfte stehen die Bestandsgebäude unmittelbar entlang der Geltungsbereichsgrenze, so dass hier nur abschnittsweise bzw. punktuell zwischen den Gebäuden eine Eingrünung möglich wäre. Östlich des Geltungsbereiches schließen ein Fuß- und Radweg sowie der Ufergehölzsaum des Erlenbachs an. Über eine Brücke wird die andere Uferseite erreicht, die wiederum über mehrere Wege erschlossen wird. Der entsprechende Bereich, angrenzend zum Gelände des Berufsbildungswerkes, wird somit nicht unmittelbar zur Erholung genutzt, sondern lediglich als untergeordneter Transferraum. Ein Erfordernis zur Eingrünung ergibt sich daraus nicht unmittelbar, zumal es sich um gegliederte, tlw. als Holzfachwerk ausgebildete Fassaden eingeschossiger Gebäude handelt.

Auf der Westseite der nördlichen Hälfte besteht zwischen den Gebäuden des Berufsbildungswerkes und der Straßenverkehrsfläche ein Abstand von 5 m. Auf der Nordhälfte der Gemeinbedarfsfläche befinden sich u. a. die Wohnhäuser des Berufsbildungswerkes. Zum Schutz der Wohnnutzung wird innerhalb des 5 m breiten Streifens eine Gehölzpflanzung vorgeschlagen, die einen räumlichen Puffer zur Straße bildet und so die negativen Einwirkungen wie z.B. Lärm oder Lichtreize der vorbeifahrenden Kraftfahrzeuge mindern soll. Es wird somit empfohlen, auf dem 5 m breiten Streifen eine mindestens 3 m breite Hecke aus 50 % heimischen Arten anzupflanzen. Diese verläuft unter Berücksichtigung möglicher Zufahrten und Leitungstrassen entlang der im Geltungsbereich liegenden Steinmühlstraße.

Weitere Durchgrünungsmaßnahmen werden für das Gelände des Berufsbildungswerkes nicht explizit getroffen, um der Einrichtung Spielraum in der Freianlagengestaltung und Nutzung einzuräumen.

Im Süden der Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Teil des Ufergehölzsaumes des Seulbachs, der auf Grund seiner Funktion für das Gewässer und den Boden sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten werden soll.

Die getroffenen Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen minimieren die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Der Erhalt von wesentlichen Grünstrukturen trägt dazu bei, dass bereits genutzte oder potentielle Lebens- und Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Tierarten nicht entnommen werden bzw. in ausreichendem Maße erhalten bleiben.



6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Baugebiete

6.1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche östlich der Steinmühlstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 136 „Steinmühle“ wird gemäß § 9 (1) Nr. 5 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die bestehenden schulischen Anlagen, wie Unterrichtsräume, Werkstätten, Verwaltung und Internat sind hiermit planungsrechtlich gesichert und können innerhalb dieser Zweckbestimmung erweitert oder umgenutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Gebäude „Steinmühlstraße 1“ wurde ca. 1913 errichtet und weist zwei Geschosse auf. Innerhalb des 2-geschossigen Mansardwalmdachs wird die untere Ebene für Wohnzwecke (Internat) genutzt. Diese Dachgeschosssebene bildet ein weiteres Vollgeschoss, sodass das Gebäude insgesamt über drei Vollgeschosse verfügt. Der Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ setzt in Anlehnung an die vorhandene Geschossigkeit eine maximale Dreigeschossigkeit für das bestehende Haupthaus und einen zusätzlichen Baukörper östlich davon fest.

Damit der zusätzliche Baukörper das Haupthaus in Kubatur und Höhe nicht überragt, sich hinter dem Haupthaus zurück nimmt, wird im Bebauungsplan-Entwurf die Festsetzung einer

Fachbereich Stadtplanung

maximalen Gebäudehöhe von 160m über NN, dies entspricht einer Höhe von 12,00 m über vorhandenem Gelände, getroffen. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wurde in etwa die Oberkante des zweiten Obergeschosses des Haupthauses gewählt, hier knickt auf ca. 11,00 m Höhe das Walmdach von der steilen Dachneigung auf die flache Dachneigung. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 12,00 m lässt innerhalb des zusätzlichen Gebäudes die Realisierung von entweder drei Geschosse mit höheren Unterrichtsräumen oder einem dreigeschossigen Wohntrakt mit regulären Geschosshöhen mit Staffelgeschoss zu.

Die Bestandsgebäude der „Steinmühlstraße 3“ gruppieren sich zu einer vierseitigen Hofanlage. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude weisen im Bestand unterschiedliche Geschossigkeiten (ein- und zweigeschossig) auf. In Orientierung daran setzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ für diesen Grundstücksteil eine maximale Zweigeschossigkeit fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Areal der Fläche für Gemeinbedarf wird im Bebauungsplan-Entwurf auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert wurde gewählt, weil so eine Ergänzung der schulischen Einrichtung durch zusätzliche Gebäude einerseits ermöglicht wird und andererseits die unmittelbare Nähe der Einrichtung zum Erlenbach und seinen geschützten Uferzonen berücksichtigt wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehenden Gebäude innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sollen erhalten bleiben, daher setzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ überbaubare Flächen fest, die sich im Verlauf sehr eng am Gebäudebestand orientieren, so ist auch eine überbaubare Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebiets - entsprechend dem Gebäudebestand – im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan-Entwurf zwei Flächen für Erweiterungsbauten des BBW vor. Zwischen dem Haupthaus und dem östlich angrenzenden Sportplatz stand in den Jahren zwischen den Weltkriegen bereits ein Arbeitshalle (später als Festsaal genutzt). Hier ist eine überbaubare Fläche mit den ungefähren Maßen des Haupthauses unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume im Bebauungsplan-Entwurf als Erweiterungsmöglichkeit geplant. Zudem ist im Norden der Fläche für Gemeinbedarf ein Baukörper parallel zur Steinmühlstraße denkbar.

Ein festgestelltes Überschwemmungsgebiet des Erlenbachs ragt am östlichen Rand in den Geltungsbereich hinein, innerhalb der dargestellten Überflutungsfläche befinden sich Gebäudeteile der Hofanlage der Steinmühle. Da diese vierseitig geschlossene Hofanlage als Ensemble aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert ist, wurde eine Untersuchung der tatsächlichen Überflutungsfläche durchgeführt. Des Weiteren sollten Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eventuell erforderliche Ausweichmaßnahmen umgesetzt werden könnten. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten Baufenster allesamt außerhalb des Retentionsraumes liegen (siehe auch Abschnitt 3.3 „Schutzgebiete/Restriktionen – Überschwemmungsgebiet“) und damit kein Konflikt mit dem tatsächlichen Überschwemmungsgebiet besteht.

6.1.2 Gewerbegebiet

Die Festsetzungen für die Fläche westlich der Steinmühlstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ orientieren sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen des nördlichen an den Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ angrenzenden Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“.

Art der baulichen Nutzung

Gemäß Kapitel 1.3 ist das vorrangige städtebauliche Ziel die Standortsicherung und Schaffung von Planungssicherheit für die künftige Entwicklung der bestehenden Einrichtung des Berufsbildungswerks Südhessens am Standort „Steinmühle“. Des Weiteren soll eine grundsätzliche Umnutzung der Fläche westlich der Steinmühlstraße zu einer gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Das hieran nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Steinmühlstraße“ ist geprägt durch produzierendes Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe, Lagerung und Dienstleistungsgewerbe. Diese Nutzungsform soll im Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ fortgeführt werden, da es sich hier um eine relativ kleine gewerbliche Fläche (ca. 2.400 qm) handelt, die mit einer der o.g. Nutzungen sinnvoll belegt werden kann. Gerade diese kleinteiligen Gewerbeflächen für Handwerks- und kleinere produzierende Gewerbebetriebe sind im Stadtgebiet Bad Homburg sehr gefragt und werden wenig angeboten.

Daher sind die gem. § 8 Abs. (2) BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art Bestandteil dieses Bebauungsplans. Hiervon und von den weiteren allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §§ 8 (2) und (3) BauGB sind folgende Nutzungen ausgenommen und damit nicht zulässig innerhalb des Planbereiches:

- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Gewerbebetriebe, in denen Personen der Prostitution nachgehen
- Gewerbebetriebe mit einem auf sexuelle Animation und Darstellungen sexuellen Charakters zielenden Angebot
- Gewerbebetriebe mit gewinnorientierten Glückspielen
- reine Schankwirtschaften im Sinne von § 1 Gaststättengesetz
- Einzelhandelsbetriebe, zulässig sind jedoch Verkaufsflächen von Betrieben des produzierenden Gewerbes, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet und der Einzelhandelsumsatz deutlich untergeordnet ist („Handwerkerprivileg“). Dies gilt nicht für Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Vergnügungsstätten.

Die gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen **Lagerhäuser, Lagerplätze** und **öffentliche Betriebe** sowie **Anlagen für sportliche Zwecke** und 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 innerhalb des Bebauungsplans zulässig.

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 Schule des Berufsbildungswerks mit Internat, eine Reithalle mit Reitplatz, 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 Glückspielen** und **reine Schankwirtschaften** im Sinne von § 1 Gaststättengesetz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Festsetzung steht im Einklang mit dem Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.

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. 136 liegt außerhalb dieser Versorgungsbereiche. 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).

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden im Gewerbegebiet 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 anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ um ein Grundstück nach Süden fortgeführt und Abgeschlossen 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 unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird, sind innerhalb der Schutzzone III verboten (siehe Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 1/2011, S. 10).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbegebiet – wie auch im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ - auf eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** und einer **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6** begrenzt. Die Begrenzung der GRZ und GFZ dient dazu, 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.

Zudem wird die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe getroffen. Auch hier wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ dieselbe **maximale Gebäudehöhe von 12,00 m** über der mittleren Anschlusshöhe des Baugrundstücks an die Steinmühlstraße, wie auch innerhalb des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“, festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung fügt sich auch gegenüber den Bestandsgebäuden des Berufsbildungswerks Steinmühle auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein. Zwar weisen diese Bestandsgebäude teilweise nur eine 1- und 2-Geschossigkeit auf, die Firsthöhen betragen aber ca. 8 bis 11 m im Bereich der Mühlenanlage, das Haupthaus „Steinmühlstraße 1“ weist sogar eine Firsthöhe von 15,50 m auf. Für erforderliche Abluft- und Abgasrohre kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan Nr. 136 setzt für das Gewerbegebiet eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die sich an der Grundstücksform orientiert. Die Baugrenzen halten dabei einen 8 m-Abstand zur Verkehrsfläche der Steinmühlstraße (für Baumpflanzungen), einen 5 m-Abstand zur Süd- und Westgrenze (für eine Ortsrandeingrünung) und einen 3 m-Abstand zum nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück ein.

Bauweise

Da im Gewerbegebiet Baukörper mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen und aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche die Länge der einzelnen Gebäudeseite nicht mehr als 50 m betragen kann, setzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ hier entsprechend die „offene Bauweise“ fest.

6.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der „Steinmühlstraße“ wurde unverändert in Lage und Ausbaubreite (ca. 10m) aus dem Bebauungsplan Nr. 54 „Landschaftsplan – Sportpark Wingert“ übernommen.

6.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 136 „Steinmühle“ setzt fest, dass im **Gewerbegebiet** Stellplätze, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. In den Grundstücksrandzonen sollen ausschließlich die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Baumreihe entlang der Steinmühlstraße und Ortsrandeingrünung nach Westen und Südwesten) realisiert werden.

Da innerhalb der **Fläche für Gemeinbedarf** überbaubare Flächen im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt werden, wird zusätzlich der Umgang mit Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen durch eine Festsetzung geregelt. So sind Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungskonzept der Gemeinbedarfsfläche dienen, wie z. Bsp. Fahrrad- und Geräteschuppen, „Raucher“-Pavillon, Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, Garagen und Carports für das Unterstellen von Fahrzeugen, die für die Gemeinbedarfsnutzung erforder-

derlich sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Fläche des Innenhofs der Mühlenanlage „Steinmühlstraße 3“, denn das historische Erscheinungsbild des Innenhofs mit der markanten Kastanie und dem Kopfsteinpflaster soll nicht gestört und langfristig erhalten bleiben.

6.4 Hauptversorgungsleitung (unterirdisch), Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 liegen ein 20 kV-Kabel und ein 0,4 kV-Kabel der OVAG (Oberhessische Versorgungsbetriebe AG) innerhalb der privaten Grundstücksfläche. Sie verlaufen von der Steinmühlstraße zu einer Verteilerstation außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs und durchqueren das Gelände des Berufsbildungswerks etwa mittig, zwischen der ehemaligen Mühlenanlage und dem Haupthaus. Diese Versorgungskabel werden im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt. Die Zugänglichkeit zu den Leitungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. 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-Entwurf aufgenommen.

6.5 Fläche für den Hochwasserschutz

Das gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der Landesregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Erlenbachs ragt mit einer „Ausbuchtung“ in den nördlichen Teilbereich des Planbereichs. Hier ist ein Hochwasserereignis zu erwarten, welches statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan-Entwurf gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Umgrenzungs-signatur für „Flächen für den Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiet“ gekennzeichnet.

Auf Basis der aktuellen Gewässersituation, aktueller Berechnungsvorgaben sowie unter Verwendung eines aktuellen hochaufgelösten digitalen Geländemodells wurde eine Untersuchung¹³ zur Ermittlung des tatsächlichen Überschwemmungsbereichs des Erlenbachs durchgeführt (siehe auch 3.3 Schutzgebiete/Restriktionen, Überschwemmungsgebiet). Das Ergebnis ist, dass es im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses nicht zu einer Überströmung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommt, der Bereich also nicht in einem Überschwemmungsgebiet liegt und somit für eine Bebauung kein Konflikt gemäß § 78 Abs. 3 WHG gegeben ist. Die Darstellung des derzeit festgesetzten Überschwemmungsgebiets hat aber nach wie vor Gültigkeit und verbleibt daher im Bebauungsplan-Entwurf. Eine Änderung der Überschwemmungslinie kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen, dieses Verfahren muss vom Regierungspräsidium Darmstadt (Obere Wasserbehörde) durchgeführt werden. Im Bebauungsplan-Entwurf werden auf Grundlage des Gutachtens überbaubare Flächen innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebiets dargestellt.

¹³ Ermittlung des Retentionsraumes im Bereich B-Plan Steinmühlstraße in Ober-Erlenbach, 17.06.2016, Fugro Consult GmbH, Nordhausen
Fachbereich Stadtplanung

6.6 Grünordnerische Festsetzungen¹⁴

Die auf der Grundlage des beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und des Grün- und Freiflächenkonzeptes getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden einzeln begründet.

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

Außenbeleuchtung

„Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Insekten schonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum zu verwenden. Die Ausleuchtung von Grundstücksflächen soll, z.B. durch den Einsatz von Abschirmungen/Blenden, in den unteren Halbraum erfolgen.“

Die Vorgabe zur Außenbeleuchtung ist als Artenschutzmaßnahme zu werten und dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Insbesondere in Bezug auf den Tierschutz leitet sich die Notwendigkeit aus der konkreten räumlichen Situation des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft ab. Mit der Festsetzung soll dazu beigetragen werden, Beeinträchtigungen und Störungen des Außenbereichs so weit wie möglich zu minimieren.

Oberflächenbefestigung

„Sofern keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser besteht, sind neu anzulegende Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer angesehen.“

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers (und damit der Verbleib im Plangebiet) wird sichergestellt und damit gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert. Aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. der Bestandsituation mit einem jeweils geringeren Versiegelungsgrad stellt die Maßnahme eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt dar.

Maßnahmen zum Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- a) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- c) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss-, Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- d) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,

¹⁴ Grünstrukturplanung zum Bebauungsplan Nr. 136 „BBW Steinmühlstraße“, November 2015, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main

- e) festgestellte Ruhe – und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- f) ggf. wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings durch jeweils zwei Kolonienistkästen zu ersetzen
- g) ggf. wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen durch jeweils drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

Die Festsetzung trägt dazu bei, durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen

Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 1a und 9 Nr. 25, 25a und 25b BauGB)

Extensive Dachbegrünung

„Mindestens 80 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Dachbegrünung kann mit Anlagen zur Nutzung und/oder Gewinnung regenerativer Energie kombiniert werden.“

Durch die 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, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung und Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet werden kann.

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen im Gewerbegebiet

„Die innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu einer gestuften, dreireihigen Hecke zu entwickeln. Für die Pflanzdichte gilt je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch und je 100 m² ein Baum. Es sind heimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 / 100 cm aufweisen. Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Terrain und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Bestandsgehölze können angerechnet und in die Pflanzung integriert werden.“

Da sich das geplante Gewerbegebiet unmittelbar im Übergang zur offenen Landschaft befindet, soll mit der Vorgabe einer lockeren Strauchpflanzung entlang der West-Grenze des geplanten Gewerbegebietes ein möglichst natürlicher und eingrünender Charakter erzielt werden und gleichzeitig im gestalterischen Sinne ansprechend sein. Eine gleichermaßen strukturierte Hecke grünt bereits das bestehende Gewerbegebiet im Norden entlang der Westseite ein, so dass die Hecke im Anschluss innerhalb des Geltungsbereichs fortgeführt werden kann und sich nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum ein homogenes Bild erge-

ben wird. Die Gehölze sollen sich, abgesehen von regelmäßigen Pflegeschnitten, weitestgehend frei entwickeln. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sowie zur Artenverwendung sollen eine zügige Gehölzentwicklung sichern, so dass die Gehölzstruktur, als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der umliegenden Landschaft, möglichst rasch ihre Funktion und Wirkung entfaltet. Mit der Strauchpflanzung wird außerdem eine in gewissem Maße ausgleichswirksame Biotopstruktur entwickelt, der eine Lebensraumfunktion v.a. für Tiere zukommt. Durch die Anpflanzung der Gehölzfläche ergibt sich ein zusätzliches Biotop für heckenbrütende Vogelarten und Kleinsäuger. Schließlich sind mit den Pflanzflächen auch kleinräumige Positivwirkungen bzgl. Wasserhaushalt, Lufthygiene und Kleinklima verbunden.

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen in der Gemeinbedarfsfläche (1 und 2)

„Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Flächen (1 und 2) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu einer mindestens 3 m breiten, zweireihigen Hecke zu entwickeln. Für die Pflanzdichte gilt je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch und je 100 m² ein Baum. Es sind heimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 / 100 cm aufweisen. Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Terrain und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Bestandsgehölze können angerechnet und in die Pflanzung integriert werden. Die Pflanzung kann durch maximal drei Zufahrten (jeweils max. 5 m breit) unterbrochen werden.“

Zu (1): Im Osten schließt an die Gemeinbedarfsfläche eine Sportanlage mit einem Fußball- und einem Tennisplatz an. Die komplette Anlage ist weitaus größer und beinhaltet neben weiteren 11 Spielfeldern auch eine 3-Felder-Halle sowie einige Nebengebäude. Um mögliche negative Einflüsse wie z.B. Lärm oder Lichtreize auf die Bildungseinrichtung abzuschwächen wird entlang der Ostgrenze eine Hecke angepflanzt. Durch die Kombination der Bestandsgehölze mit den Neupflanzungen ergibt sich auf Grund der Wuchsdifferenz automatisch ein gestufter und vielseitiger Aufbau der Hecke.

Zu (2): Im Westen dient die Anpflanzung der Gehölze der Abschirmung gegenüber der Gewerbegebietserschließung Steinmühlstraße und soll zur subjektiven Minimierung der Immissionen beitragen, die von der Steinmühlstraße ausgehen und auf die angrenzenden Wohngebäude des Berufsbildungswerkes wirken. Lärm und Lichtreize sollen durch die Hecke reduziert und so ein angenehmeres Wohnklima geschaffen werden.

Zu (1 und 2): Die Gehölze sollen sich, abgesehen von regelmäßigen Pflegeschnitten, weitestgehend frei entwickeln. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sowie zur Artenverwendung sollen eine zügige Gehölzentwicklung sichern, so dass die Gehölzstruktur, als Puffer zwischen dem Sportplatz und dem Berufsbildungswerk bzw. den Wohngebäuden und der Steinmühlstraße, möglichst rasch ihre volle Funktion und Wirkung entfaltet. Durch die Anpflanzung der Gehölzfläche ergibt sich eine Erweiterung eines vollwertigen Biotops für heckenbrütende Vogelarten und Kleinsäuger. Schließlich sind mit den Pflanzflächen auch kleinräumige Positivwirkungen bzgl. Wasserhaushalt, Lufthygiene und Kleinklima verbunden.

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen in der Gemeinbedarfsfläche (3)

„Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche (3) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu einer einreihigen Hecke zu entwickeln. Für die Pflanzdichte gelten pro laufenden Meter drei Sträucher. Es sind heimische

und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 / 100 cm aufweisen. Die Pflanzung kann durch maximal zwei Zufahrten (jeweils max. 5 m breit) unterbrochen werden.“

Die schmale Hecke dient nicht der Eingrünung des Gebäudes, sondern vielmehr der Ausbildung einer räumlichen Trennung zwischen der Steinmühlstraße und dem Gebäude. Auf Grund der beengten Situation würde eine vollumfängliche Eingrünung die Lehrräume verschatten. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sowie zur Artenverwendung sollen eine zügige Gehölzentwicklung sichern, so dass die Gehölzstruktur, als Puffer zwischen der Straße und dem Berufsbildungswerk möglichst rasch ihre volle Funktion und Wirkung entfaltet. Durch die Anpflanzung der Gehölzfläche ergibt sich eine Erweiterung eines Teilbiotops für heckenbrütende Vogelarten und Kleinsäuger. Schließlich sind mit der Pflanzfläche auch kleinräumige Positivwirkungen bzgl. Wasserhaushalt, Lufthygiene und Kleinklima verbunden.

Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

„Innerhalb der festgesetzten Pflanzbindungsfläche ist der vorhandene Uferbereich im Sinne einer naturnahen Ufervegetation zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.“

Mit der Festsetzung wird der Erhalt des Ufergehölzsaumes des Seulbachs im Süden des Geltungsbereichs gesichert und damit zugleich eine für die Landschaft typische Eingrünung der Baukörper gewährleistet. Durch den Erhalt bleibt dessen Funktion im Naturhaushalt, wie z.B. die Beschattung des Fließgewässers, Ufersicherung und Hochwasserrückhalt, Struktur- und somit ein vielfältiges Lebensraumangebot sowie die Bereitstellung von Habitatfunktionen (v.a. potentielle Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten.

Erhalt von Bäumen

„Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Baumaßnahmen sind Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen der Artenliste zu ersetzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,0 m Höhe über Terrain).“

Mit der Festsetzung wird der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert. Durch den Erhalt der Einzelbäume wird das Gelände des Berufsbildungswerkes durchgrünt und ebenfalls punktuell eingegrünt und somit ein Beitrag zur landschaftsgerechten Einbindung in die umgebende Landschaft geleistet. Durch den Erhalt von Bäumen bleiben deren Funktionen im Naturhaushalt, neben der Prägung des Landschaftsbildes, wie v.a. positive Wirkung auf das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v.a. Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten. Die Vorgabe zur Pflanzqualität von Ersatzanpflanzung soll dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Bäume die notwendigen Entwicklungszeiten zur Wiedererlangung der ursprünglichen Funktion möglichst gering gehalten werden.

Anpflanzen von Bäumen

„Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind gemäß Planeintrag und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen (Hochstämme, 2. Wuchsordnung mit schlankem Habitus) der Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es ist auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten.“

Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm in 1,0m Höhe über Terrain und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzscheiben müssen mindestens 6 m² groß sein und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ umfassen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf maximal 12 m betragen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.“

Grundsätzlich wirken Bäume v.a. positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) und tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Erscheinungsbildes bei. Außerdem wird der Verlust von durch Baumaßnahmen beseitigter Bäume gemindert. Der definierte Stammumfang von 16/18 cm soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst rasch eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Die Bäume werden entlang des Gewerbegebietes im Übergang zur Steinmühlstraße gepflanzt. Die Funktion der Baumreihe ist somit die Eingrünung der Gewerbebauten und die Begrünung der Straßenverkehrsfläche. Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet setzt sich die Baumreihe entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 fort.

7 Festsetzungen nach Landesrecht

7.1 Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung sind nur auf der zur Straße zugewandten Grundstücksseite zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ setzt – analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ - 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. 136 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.

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. 136 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

Diese Regelungen für Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ entsprechen denen des nördlichen angrenzenden Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“.

7.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z.B. zur Gartenbewässerung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen. Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hiermit wird zum Einen den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung **gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Rechnung getragen, wonach das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Zum anderen wird gemäß **§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)** auf Landesrecht verwiesen, wonach auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser auch dort verwertet werden soll.

Im Einzelnen soll das Niederschlagswasser, das auf den Flächen für Gemeinbedarf anfällt, in eines der angrenzenden Fließgewässer (Erlenbach oder Seulbach) eingeleitet werden, wenn es nicht auf dem Grundstück versickern kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und, wenn eine Einleitung des Niederschlagswassers in eines der angrenzenden Fließgewässer erforderlich ist, ein wasserrechtlicher Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Für die gewerblichen Flächen gilt diese Vorgehensweise analog. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Brunnen II – Ober-Erlenbach“ ist vorab zu prüfen, ob die gewerbliche Nutzung dazu führt, dass das Niederschlagswasser schädlich verunreinigt wird. Die Schutzverordnung des Wasserschutzgebiets ist zu beachten. Ist eine Einleitung in ein Fließgewässer nicht möglich, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Sammelkanal in der Steinmühlstraße durch den AVOE zu genehmigen.

Die möglichen Ableitungstrecken für Niederschlagswasser zu einem der Fließgewässer liegen außerhalb des Bebauungsplanbereichs, sind aber vollständig in städtischem Eigentum. Für die betroffenen Grundstücke wird die Stadt eine Grunddienstbarkeit zugunsten des BBW zur Niederschlagswasserdurchleitung eintragen lassen.

Die FFH-Vorprüfung verweist darauf, dass bei der Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) in den Erlenbach in Bezug auf die Abflussmenge bzw. die Wasserführung eher von einem positiven Effekt für das Gewässer und damit auch für die Lebewesen (insb. die Groppe) auszugehen ist.

8 Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft¹⁵

Das Plangebiet ist derzeit zu 38% versiegelt bzw. bebaut. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung des Versiegelungsgrades auf 68%¹⁶ zulässig. Dies bedingt eine zu-

¹⁵ Grünstrukturplanung zum Bebauungsplan Nr. 136 „BBW Steinmühlstraße“, November 2015, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main

¹⁶ unter folgender Annahme: Gewerbegebiet GRZ 0,6 mit maximal zulässiger Überschreitung bis 0,9; Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,4 mit maximaler Überschreitung bis 0,6

sätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Fläche von 30%. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 stellt lediglich die Bestandsgebäude nachrichtlich dar und setzt die übrige Fläche als Grünfläche und Straßenverkehrsfläche fest. Der zulässige Versiegelungsgrad ist somit hinsichtlich der rechtsverbindlichen Bauleitplanung mit insgesamt 22 % noch weit geringer als im Bestand und erhöht sich somit um 46 %. Allerdings liegen für die Bestandsgebäude einschließlich der Hofflächen Baugenehmigungen vor, so dass diesbezüglich vielmehr der Bestand heranzuziehen ist, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54. Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt sich ein abschnittsweiser Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf und in den Boden. Insbesondere sind Flächen betroffen, die bislang noch nicht baulich genutzt wurden. Die natürlichen Regelmechanismen und Funktionen beider Schutzgüter werden unterbrochen bzw. dauerhaft beeinträchtigt. Minimierungsmaßnahmen wie die Verwertung von Niederschlagswasser können den Eingriff in das Schutzgut Wasser verringern. Die Inanspruchnahme des Bodens wird durch die Definition einer GRZ einschl. zulässiger Überschreitung sowie der Ausweisung von Baufenstern in vorwiegend bereits baulich genutzten Bereichen minimiert, ein Ausgleich ist hier innerhalb des Geltungsbereichs allerdings nicht möglich.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich eine Veränderung der Biotopstruktur, die mit einer Verringerung des Grünflächenanteils einhergeht. Die wesentlichen Eingriffe werden allerdings im Bereich von intensiv gepflegten Rasenflächen erwartet, die für Flora und Fauna nur von untergeordneter Relevanz sind. Bestandsgehölze werden lediglich in einem sehr geringen Maß und vorwiegend im Bereich des geplanten Gewerbegebietes zu Gunsten der geplanten Bebauung gerodet. Mit den vorgesehenen Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen können gehölzgeprägte Biotoptypen neugeschaffen bzw. bereits bestehende optimiert und gesichert werden. Deutlich reduziert wird im Vergleich zum Bestand lediglich die Rasenfläche. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 54 wird ebenfalls die Private Grünfläche deutlich verkleinert. Hinsichtlich der Gehölzpflanzungen wird mit den getroffenen Festsetzungen allerdings das im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte Maß erreicht und keine Verbesserung erzielt.

Mit der geplanten Nutzung bzw. der zulässigen Bebauung des Geländes wird der Anteil versiegelter Flächen erhöht und somit für das Klima positive Grünfläche reduziert. Die aktiv klimarelevanten Strukturen im Plangebiet wie z.B. die Bestandsbäume und der Ufergehölzsaum des Seulbachs werden nicht beeinträchtigt. Entlang des Gewerbegebietes wird eine Baumreihe gepflanzt, die sowohl die versiegelten Flächen im Gewerbegebiet als auch die Steinmühlstraße beschattet und somit der Aufwärmung der befestigten Flächen am Tage entgegen wirkt. Die für die Kalt- und Frischluftentstehung bedeutsamen Strukturen südlich und östlich des Geltungsbereichs bleiben uneingeschränkt erhalten und wirken weiterhin positiv auf den Geltungsbereich.

Mit der Erweiterung der baulichen Anlagen des Berufsbildungswerkes und der Realisierung eines Gewerbegebietes gehen Veränderungen des Landschaftsbildes einher. Mit den getroffenen Begrünungsfestsetzungen entlang der Ränder des Geltungsbereichs und der Begrenzung der Gebäudehöhe im Gewerbegebiet können negative Einflüsse, die von außen auf das Plangebiet einwirken und durch die Nutzung des Geländes selbst auf die umliegende Landschaft wirken, vermindert werden. Die Erholungsfunktion des Geltungsbereichs für Bewohner und Mitarbeiter bleibt weiterhin bestehen, ebenfalls können die umliegenden Wege weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.

Insgesamt betrachtet ergeben sich mit Umsetzung der geplanten Nutzung negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die allerdings durch die grünordnerischen Festsetzungen sowie der Begrenzung der baulichen Ausnutzung minimiert werden können. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind die Auswirkungen deutlicher als sich dies in Bezug auf die reale bzw. ursprünglich genehmigte Bestandsituation darstellt, da mit Ausnahme der Bestandsgebäude und der Steinmühlstraße das gesamte Gelände als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Dies begründet sich aus der Darstellung

des 1988 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt, der für die Fläche die „Freihaltung und Erhaltung als Grünverbindung mit einer Anknüpfung an die Feldfluren“ vorsah. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 54 stimmten bereits zu diesem Zeitpunkt nicht mit der realen Situation überein und definierten eine Zielsetzung, deren Umsetzung auf Grund der langjährigen Nutzung des Standortes zur Bildung und Förderung nicht möglich war.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die zukünftige maximal zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Es ergibt sich demnach nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die negativen Auswirkungen sind somit planungsrechtlich zulässig.

Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹⁷ wurden die Immissionsbelastungen resultierend aus den verkehrlichen Belastungen der Steinmühlstraße sowie der Lärmeinwirkungen auf die Wohnnutzung durch die benachbarten Sportanlagen und Gewerbeflächen ermittelt und bewertet.

Verkehrslärm:

Für die Höhe der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sind insbesondere die **BAB 5** und die **Steinmühlstraße** relevant. Für die BAB 5 liegen die Angaben von Hessen Mobil für den Prognose-Nullfall 2025 vor, die Verkehrsmengen auf der Seulberger Straße und der Steinmühlstraße wurden aktuell vom Büro IMB-Plan durch entsprechende Verkehrszählungen über 24 h am Donnerstag, den 05.11.2015, ermittelt.

Erwartungsgemäß ist das Plangebiet erheblichen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Im Bereich der GE-Fläche westlich der Steinmühlstraße werden tagsüber sowohl der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 als auch der Grenzwert nach der 16. BImSchV, während der Nachtzeit, zumindest der abwägungsrelevante Grenzwert nach der 16. BImSchV, eingehalten.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche östlich der Steinmühlstraße werden durch den Straßenverkehr insbesondere an den Westfassaden und den seitlichen Nord- und Ostfassaden Beurteilungspegel bis 66 dB(A) tagsüber und bis 56 dB(A) nachts verursacht, womit teilweise auch die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für MI überschritten werden. Zur Sicherstellung eines adäquaten Rauminnenpegels in den schutzbedürftigen Räumen, bei welchen es sich hier um Unterrichtsräume, z. T. auch um Wohnräume handelt, sind daher passive bauliche Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 vorzusehen.

In den Bebauungsplan-Entwurf wurde die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm vorgenommen. Demnach sind entsprechende Schalldämmungen der Gebäudeaußenbauteile nach den folgenden Lärmpegelbereichen der Tabelle 8 der DIN 4109 zu beachten:

<u>Bereich der GE-Fläche:</u>	alle Gebäudefassaden → Lärmpegelbereich IV
<u>Bereich der Gemeinbedarfsfläche:</u>	westliche, nördliche und südliche Fassaden der Bau- fenster entlang der Steinmühlstraße → Lärmpegelbe- reich IV; alle übrigen Gebäudefassaden → Lärmpegel- bereich III.

¹⁷ Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sowie durch die benachbarten Sportanlagen und Gewerbeflächen, Gutachten Nr. L 7957, Dezember 2015, TÜV Hessen, Frankfurt Fachbereich Stadtplanung

Durch Abschirmeffekte wird in großen Teilen der Innenhöfe ein Beurteilungspegel $< 60 \text{ dB(A)}$ erreicht, womit eine adäquate Nutzung der schutzbedürftigen Außenbereiche gewährleistet werden kann.

Sportlärm:

Südwestlich schließen sich dem Plangebiet die ausgedehnten Sportflächen des SG Ober-Erlenbach an, die neben Tennisfeldern, einer Tennishalle, den dazugehörigen Stellplätzen für Pkw an der Seulberger Straße einen Fußballrasenplatz mit Vereinsheim und verschiedene Fußballtrainingsfelder umfasst.

Nördlich befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ die **Reitanlage** des Reit- und Fahrvereins Ober-Erlenbach, der neben der Reithalle und den Stallungen einen Außenreitplatz umfasst. Der Sachverständige stellte auf der Grundlage eines durchgeführten Ortstermins fest, dass auch ohne weitergehende Untersuchungen sicher davon ausgegangen werden kann, dass durch die Reitsportanlage keine Lärmimmissionen verursacht werden, welche im nördlichen Teil des Plangebietes zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV führen können. Denn insbesondere der Reitbetrieb mit Reitschülern findet regelmäßig und nur tagsüber ausschließlich in der Reithalle statt, da der Außenreitplatz wegen des erhöhten Lkw-Verkehrs nur sehr begrenzt durch geübte Reiter genutzt werden kann. Da auch von dem Bereich der Stallungen in der Regel keine Lärmimmissionen verursacht werden, wurde die Beurteilung der Sportlärmimmissionen auf den Bereich der relevanten Sportfelder des SG Ober-Erlenbach begrenzt.

Es wurde in der Untersuchung von einer maximalen Ausnutzung der immissionsrelevanten Anlagen ausgegangen. Die Beurteilung wurde nach der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – vorgenommen. Demnach sind die schutzbedürftigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“ somit insgesamt keinen Sportlärmimmissionen ausgesetzt, die der weiteren Planung entgegenstehen.

Gewerbelärm:

Dem Plangebiet schließen sich nördlich entlang der Steinmühlstraße die gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Steinmühlstraße“ an, welche durch Handwerksbetriebe (teilweise mit Wohnen), aber auch durch Logistikbetriebe genutzt werden. Weiter ist nun im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 136 geplant, die Fläche westlich der Steinmühlstraße ebenfalls als Gewerbegebiet auszuweisen. Um hier entsprechende Konflikte zwischen der schutzbedürftigen Bebauung im Bereich des Berufsbildungswerks und der gewerblichen Nutzung schon planerisch zu vermeiden, mussten hier gesonderte Berechnungen durchgeführt und entsprechende Festsetzungen vorgenommen werden.

Für die folgenden gutachterlichen Empfehlungen wurden textliche Festsetzungen formuliert und in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen:

- Ausschluss von offenbaren Fenstern von Räumen, die nachts eine höhere Schutzbedürftigkeit als tagsüber haben (in der Regel Wohnräume und Schlafräume) an der Nord-, West- und Ostfassade für das Baufeld im Norden, entlang der Steinmühlstraße. Für Büro- und Unterrichtsräume ergibt hingegen eine ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm regelmäßig, dass tagsüber und nachts eine identische Schutzbedürft-

tigkeit besteht und somit die o.g. Regelung (Ausschluss von öffnenbaren Fenstern) nicht angewandt werden muss.

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die geplante GE-Fläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“ für den Tageszeitraum von 65 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 39 dB(A) am Immissionspunkt 4 (Bestandsgebäude parallel zur Steinmühlstraße, nördlicher Planbereich, Ostseite der Straße).

9 Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum des BBW oder in städtischem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 46 ff BauGB ist nicht erforderlich, denn das Berufsbildungswerk Südhessen gGmbH und die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe beabsichtigen, einen Grundstücksflächentausch vorzunehmen. Im Ergebnis wird die ca. 10 m breite Verkehrsfläche der Steinmühlstraße im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sein und die Flächen westlich und östlich der Straßenfläche werden sich allesamt im Eigentum des Berufsbildungswerks Steinmühle gGmbH befinden. Der Flächentausch soll im Anschluss an das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 136 vollzogen werden.

10 Städtebauliche Kennwerte

10.1 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf –Schule–:	9.744 qm
Gewerbegebiet:	2.405 qm
Verkehrsfläche:	978 qm
Gesamt, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steinmühle“:	13.127 qm

10.2 Kosten der Planung

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

Bad Homburg v.d.Höhe, den 16.12.2016

gez. Hetjes

gez. Heinze

Dezernat I
Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
Holger Heinze
Fachbereichsleiter

B Verzeichnis der Anlagen zum Bebauungsplan

- FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) für das Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ zum Vorhaben „Berufsbildungswerk an der Steinmühlstraße“, August 2015, Büro Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt;
- Verkehrszählung am Donnerstag, 05.11.2015, Einmündung Seulberger Straße/Steinmühlstraße, IMB Plan, Frankfurt;
- Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sowie durch die benachbarten Sportanlagen und Gewerbeflächen, Gutachten Nr. L 7957, Dezember 2015, TÜV Hessen, Frankfurt;
- Ermittlung des Retentionsraumes im Bereich B-Plan Steinmühlstraße in Ober-Erlenbach, 17.06.2016, Fugro Consult GmbH, Nordhausen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 136 „Steinmühle“, Juni 2016, Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen
- Berücksichtigung Schutzgut Boden, 06.06.2016, Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten und Fachplanungen können während der Dienststunden im Technischen Rathaus, Bahnhofstraße 16-18, Fachbereich Stadtplanung, eingesehen werden.