

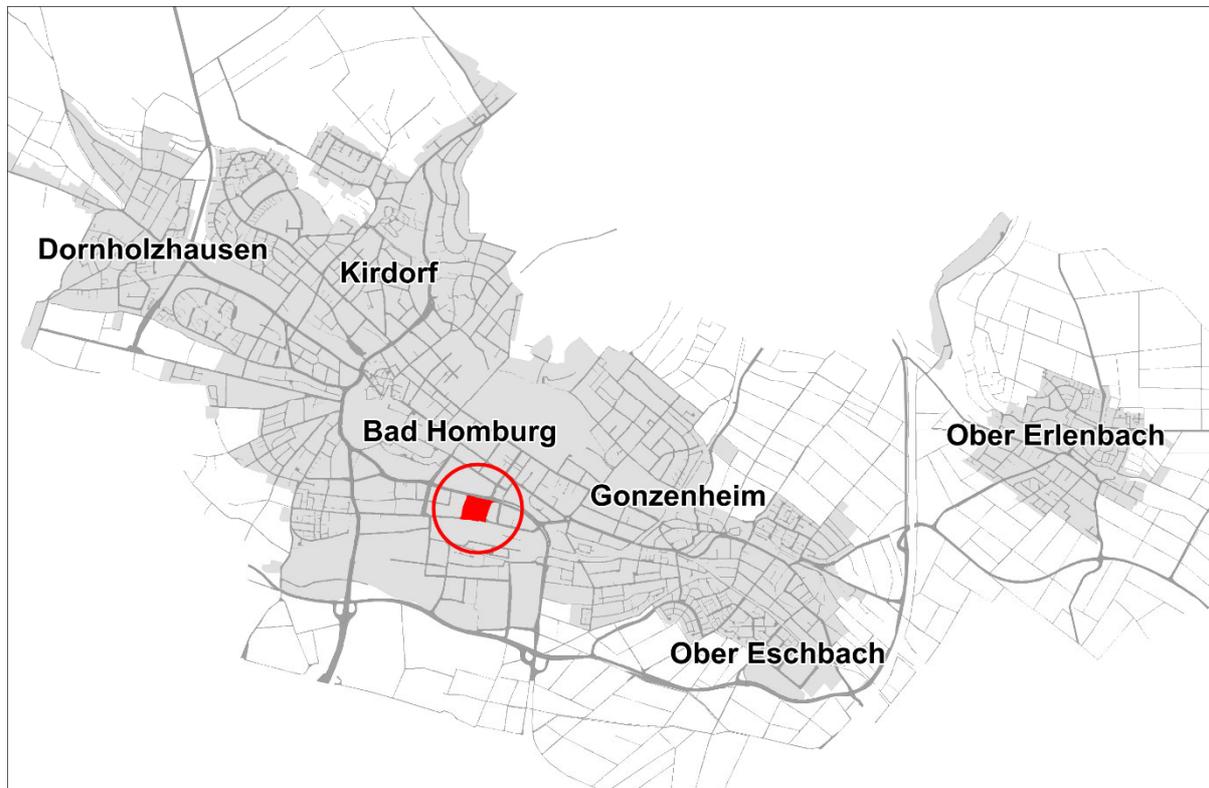
BEBAUUNGSPLAN NR. 137

„Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“

B E G R Ü N D U N G

FASSUNG vom 17.11.2021

Stand § 10 BauGB



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
1	Ausgangsbedingungen	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	4
1.2	Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung gem. § 1 (3) BauGB	5
1.3	Verfahren	6
1.4	Veränderungssperre	8
1.5	Vorkaufsrechtssatzung	8
1.6	Planungs- und Standortalternativen	8
2	Bestand	9
2.1	Gegenwärtige Nutzung	9
2.2	Gebäude und Stadtbild	9
2.3	Erschließung	10
2.4	Freiflächen, Natur und Landschaft	10
2.5	Umfeld und Topographie	11
3	Planungsgrundlagen	11
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	11
3.2	Landschaftsplan	12
3.3	Gesamtstädtische Konzepte	12
3.4	Planungsrechtliche Situation / bestehende Bebauungspläne	21
4	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept	21
4.1	Grundzüge der Planung	21
4.2	Städtebauliches Konzept	22
5	Fachplanungen, sonstige Belange	25
5.1	Verkehr	25
5.2	Immissionsschutz (Schall)	27
5.3	Heilquellen – und Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	27
5.4	Ver- und Entsorgung	28
5.5	Denkmalschutz	30
5.6	Boden / Altlasten	31
5.7	Abfallwirtschaft / Abbruchmaßnahmen	33
5.8	Grundwasser	34
5.9	Landschaft und Naturschutz	34
5.10	Artenschutz	35
5.11	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich	39
5.12	Umweltbericht	39
5.13	Allgemeiner Klimaschutz / Klimavorsorge	39
5.14	Energieversorgung	40
5.15	Soziale Infrastruktur	40
6	Festsetzungen nach BauGB	41
6.1	Art der baulichen Nutzung	41
6.2	Maß der baulichen Nutzung	44
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	46
6.4	Bauweise	48
6.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	48
6.6	Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	49
6.7	Versorgungsanlagen	50
6.8	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	50
6.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von	

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB.....	50
6.10 Artenschutzrechtliche Regelungen und Hinweise	53
6.11 Oberflächengestaltung / Bodenversiegelung.....	54
6.12 Entwässerung.....	54
6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	55
6.14 Bestandsschutz	55
7 Festsetzungen nach HBO	55
7.1 Dachform und –neigung.....	56
7.2 Staffelgeschoss	56
7.3 Dachaufbauten	56
7.4 Grundstückseinfriedungen	56
7.5 Werbeanlagen	57
8 Umweltauswirkungen.....	57
8.1 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	57
8.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation	58
9 Kosten der Planung.....	59
10 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	59
11 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz	59
11.1 Flächen Bebauungsplan / Geltungsbereich.....	59
11.2 Flächen Städtebaulicher Entwurf / Geltungsbereich.....	59
B Einsichtnahme/ Gutachten und Fachgrundlagen	61
1 Einsichtnahme	61
2 Verzeichnis der Gutachten / Untersuchungen zum Bebauungsplan.....	61
3 Verzeichnis sonstiger Fachgrundlagen	61

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ befindet sich in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 14, 19, 20 und 34. und liegt im Randbereich der Kernstadt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Rathaus. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Straße Hessenring,
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Straße Marienbader Platz,
- im Süden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Frölingstraße und
- im Westen durch westliche Grenze die Verkehrsfläche der Straße Im Hasensprung.

Damit wird das Plangebiet des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 86 A "Im Hasensprung, Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße" überplant zusammen mit den nach Westen unmittelbar angrenzenden Grundstücken "Im Hasensprung" und einschließlich der Straßenverkehrsfläche. Die Straßen „Im Hasensprung, Marienbader Platz und Frölingstraße“ sind Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rd. 3,0 ha.

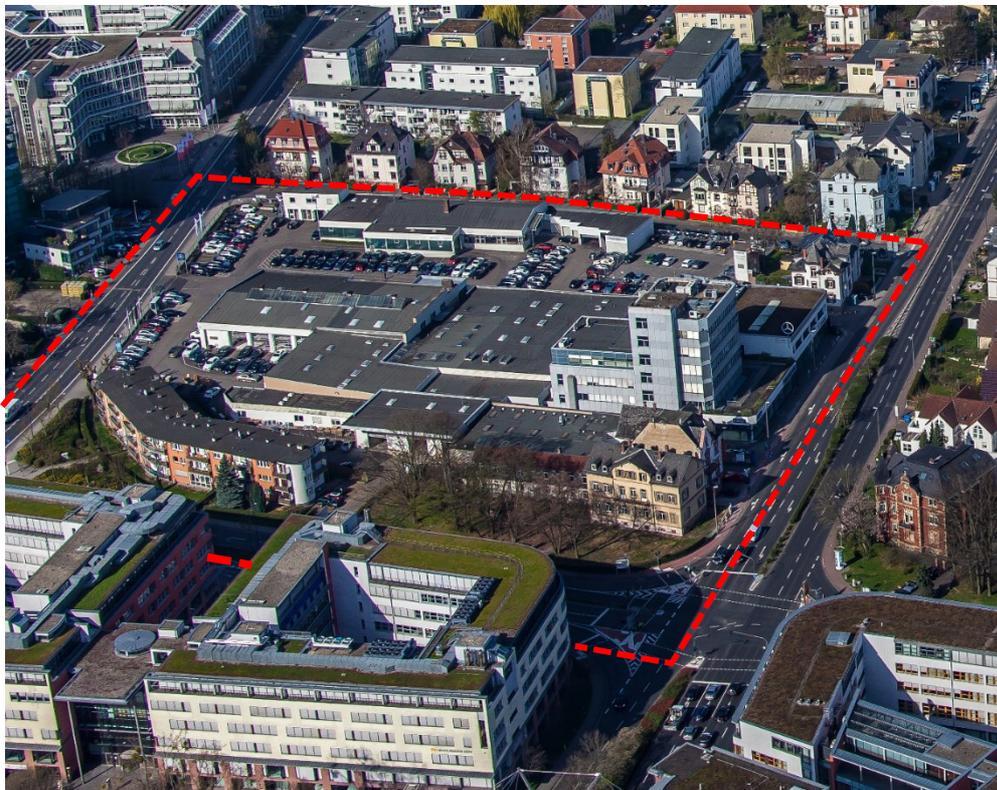


Abb. 1 Lage des Plangebietes im Stadtraum (Stand 2017)

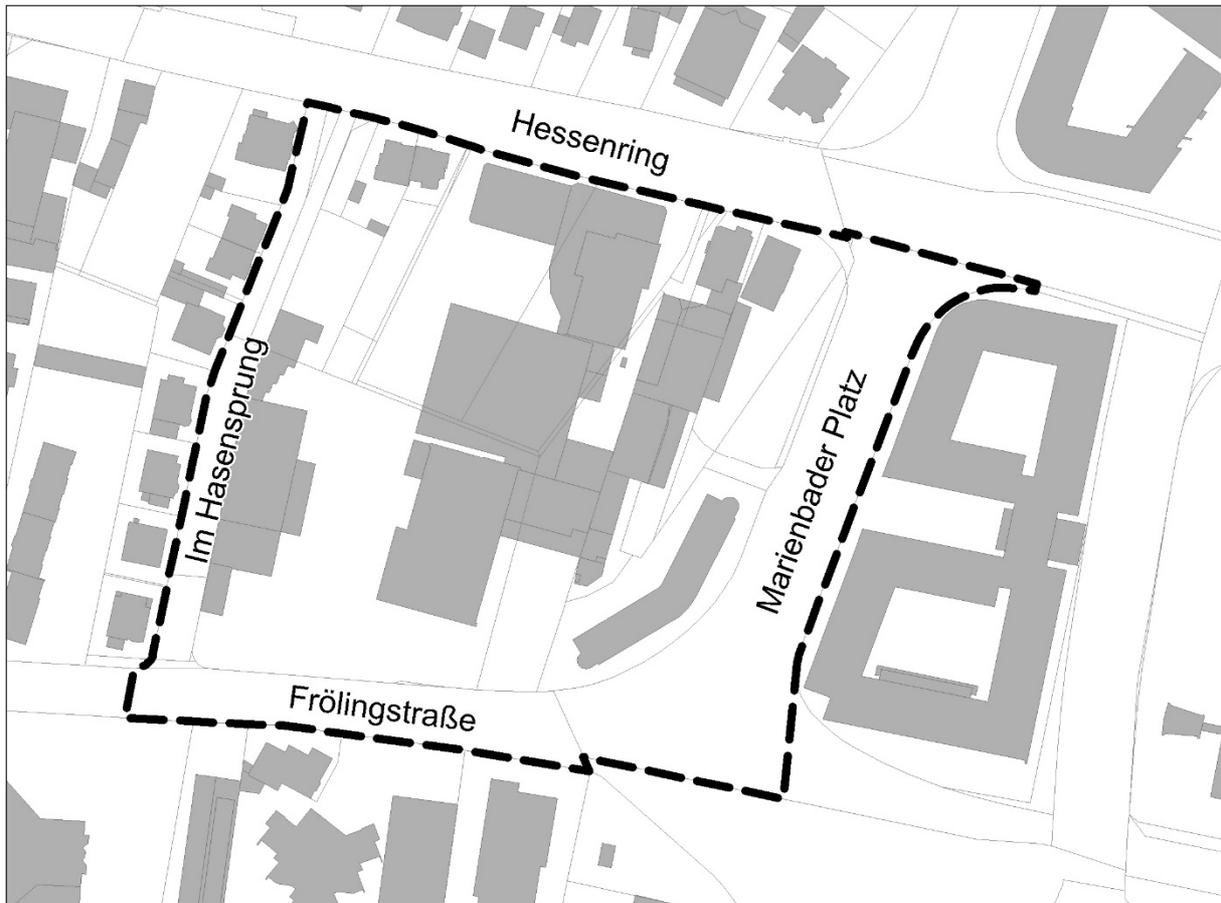


Abb. 2 Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich)

1.2 Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung gem. § 1 (3) BauGB

Am 13.12.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung den erneuten Beschluss gefasst für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“. Zielsetzung der Planung ist eine zusammenhängende städtebauliche Überplanung des gesamten Areals mit überwiegendem Anteil an Gewerbeflächen und einem allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße „Im Hasensprung“.

Damit soll die Schaffung von Baurecht im Rahmen einer Neuordnung des Planbereiches hin zu weiteren Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen mit Nutzungseinschränkung und Mischgebietsnutzungen erfolgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der von überwiegend gewerblich geprägten Nutzungen (bisher zu großen Teilen Autohaus mit Ausstellung und Werkstätten) bestimmt ist. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 86 A "Im Hasensprung, Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße" mit Rechtskraft vom 17.12.2004.

Der Fortzug des Autohauses eröffnet für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe die Chance und gleichzeitig auch die Notwendigkeit für eine Neuordnung dieses Bereiches, da der heutige Gebäudebestand keiner nachhaltigen Nachnutzung mit einer städtebaulichen Qualität zuge-

führt werden kann. Aufgrund der unvollständigen bzw. rahmenhaften Überplanung (Bebauungsplan Nr. 86 A) des gesamten zusammenhängenden Areals Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße und Im Hasensprung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 die Nutzungs- und Bebauungsstruktur überprüft und auf die heutigen, langfristigen Entwicklungsziele der Stadt ausgerichtet werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lagequalität zwischen Louisenstraße und dem Bahnhofsareal, mit einer hervorragenden ÖPNV-Anbindung, sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen, angelehnt an die benachbarten Marienbader Höfe, Mischgebietsnutzungen sowie eine verträgliche Wohnbebauung entlang der Straße „Im Hasensprung“ mit bestehender Wohnbebauung, angeordnet werden.

Das besondere Potential der Fläche wurde als bedeutender Baustein im Planungsprozess Bad Homburg 2030 vertiefend betrachtet und konzeptionell bearbeitet. In diesem Zusammenhang wird deutlich gemacht, dass die innerstädtische Fläche, welche eine flächensparende Bebauung in einem urbanen Umfeld ermöglicht, als wichtiger Stadtbaustein gesehen wird. Hier soll ein innovatives Quartier mit überwiegendem Anteil an Gewerbe, in Verbindung mit einem Wohnanteil, entstehen. Aufgrund der besonderen Lage im Stadtgefüge, wird dem Quartier, unter den sich eröffnenden Möglichkeiten, zukünftig eine besondere Bedeutung als Gelenk zwischen Bahnhof und Innenstadt zugesprochen.

Aufgrund der zusammenhängenden Betrachtung des gesamten Areals, inklusive der Plangebiete des Bebauungsplanes 86A und des eingestellten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 86B in einem Bebauungsplan, kann sichergestellt werden, dass den Erfordernissen und Chancen, die dieses Quartier aus stadtentwicklungspolitischer Sicht bietet, entsprochen werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und unter Beachtung der gegebenen Grundstücksverhältnisse sowie der Anforderungen an die städtebauliche Einbindung in die Umgebung.

Beabsichtigte Planung

Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um den städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich umsetzen zu können. Hierbei sollen neue Entwicklungsmöglichkeiten zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Gewerbe-, Büro- und Wohnbauflächen Rechnung getragen werden, unter Beachtung der Maßgabe, diese verträglich in das bestehende Gebiet zu integrieren. Gleichzeitig soll das Gebiet städtebaulich seiner Innenstadtlage entsprechend anspruchsvoll entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die vorgenannten Anforderungen planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat am 13.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Sicherung vorgenannter Entwicklungen und Ziele die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat darüber hinaus am 19.12.2019 beschlossen, den städtebaulichen Entwurf des Büros „Baufrosche Kassel“ vom 15.11.2019 zur Grundlage der weiteren Planung / Bauleitplanung zu machen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“.

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- § 13a (1) Satz 1 BauGB: Mit dem Bebauungsplan wird überwiegend die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen, disponiblen Flächen des ehemaligen Mercedes-Senger Areals angestrebt. Die Planung ist demnach als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.
- § 13a (1) Satz 2 BauGB: Der Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 14.147,20 m² unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Ein enger sachlicher Zusammenhang mit zeitgleich in der Umgebung aufgestellten weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.
- § 13a (1) Satz 4 BauGB: Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- § 13a (1) Satz 5 BauGB: Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist demnach nicht notwendig. Gleichwohl werden die speziellen Umweltauswirkungen (insbesondere Lärmschutz und Artenschutz) der Planung ermittelt und bewertet. Weiterhin werden ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Grünordnungsplan sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Aus Gründen der Transparenz und entsprechend praktizierter bürgernahen Planungskultur wird davon abgesehen, auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu verzichten. Diese wurde in der Zeit zwischen 20.01.2021 und 24.02.2021 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2021 erfolgte die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit zwischen 02.08.2021 und

06.09.2021 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

1.4 Veränderungssperre

Um die oben genannten Potentiale und Zielvorstellungen nicht durch zwischenzeitlich entgegenstehende Bebauungsabsichten zu gefährden, wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.137, zur Sicherung der Umsetzung der Planungsziele, der Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB gefasst. Dieser wurde am 21.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wird mit Beschluss vom 26.11.2020 und Bekanntmachung am 15.12.2020 um 1 Jahr bis 20.12.2021 verlängert.

1.5 Vorkaufsrechtssatzung

Am 15.07.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss für eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 (1) BauGB gefasst. Am 12.08.2021 erfolgte ihre Bekanntmachung. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich über große Teile des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Abgrenzung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

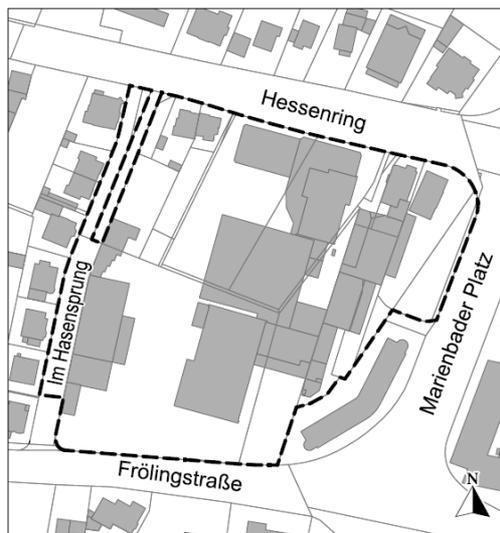


Abb. 3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB

Mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung soll die Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsziele, welche der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 zu Grunde liegen, erleichtert werden.

1.6 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Bestandsüberplanung und teilweise die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche im Siedlungsgefüge handelt, ist der Standort festgelegt.

Hinsichtlich möglicher Planungs- und Nachnutzungsalternativen wurden Varianten geprüft. Eine ausschließlich wohnartige Nachnutzung innerhalb des Plangebietes wird auf Basis des ISEK 2030 s. Pkt. 3.3.1, das heißt aufgrund der besonderen Innenstadtlage sowie der Nähe

zum bestehenden auch gewerblich genutzten Umfeld nicht angestrebt. Unter Bezugnahme auf die bestehenden Nutzungsstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird daher ein differenzierter Mix an Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Im Hinblick auf die Bedarfslage wird auf Pkt. 3.3.2 der Begründung verwiesen. So wurde entsprechend der vorgenannten Entwicklungsziele ein städtebauliches Konzept für die Entwicklungen im Plangebiet erarbeitet (vgl. Pkt. 4.2).

2 Bestand

2.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rd. 3,0 ha und ist weitgehend eben. Durch seine Lage zwischen den westlich bzw. südwestlich sich anschließenden Mischgebieten mit teilweiser hoher Wohnnutzung einerseits und dem östlich angrenzenden Kerngebiet "Marienbader Höfe" bzw. dem Bahnhofsbereich andererseits bildet es eine Übergangszone zum nördlich gelegenen Kernbereich der Innenstadt.

Das Gebiet wurde bisher mit einem Anteil von ca. 75% der Gesamtfläche durch eine Kfz-Handelsniederlassung mit Verkaufsräumen, Ausstellungsflächen, Werkstätten und Verwaltung geprägt. In dem zu dem Betrieb gehörigen Verwaltungsgebäude befanden sich darüber hinaus mehrere Arztpraxen. Zusammen mit einer brachliegenden Holzhandlung am Ostrand wurde das Gebiet vorwiegend gewerblich genutzt. An der nordwestlichen Ecke befinden sich Wohngebäude, zum Teil auch mit Büronutzung oder freiberuflichen Nutzungen. An der Einmündung Marienbader Platz - Frölingstraße befindet sich eine Wohnzeile mit Eigentumswohnungen, nördlich gelegen ein bewohntes und ein leerstehendes Wohngebäude. Das Maß der Nutzung im Gebiet ist in den Teilbereichen unterschiedlich hoch. Es finden sich einerseits Bereiche mit hoher Dichte und Gebäuden mit 6 Vollgeschossen, andererseits weite unbebaute, versiegelte Flächen (Werkstatthöfe) sowie kleinteilige Gebäude-Ensembles.

2.2 Gebäude und Stadtbild

Der Gebäudebestand im Planungsgebiet ist sehr unterschiedlich geprägt. Die großflächigen Werkstatt- und Lagerhallen des KFZ-Handels und Verwaltungsgebäude, wechseln sich mit kleinteiliger Wohn- und Gewerbebebauung unterschiedlicher Entstehungszeiten und Maßstäben ab. Diese sind durch vielfache Ergänzungen, An- und Umbauten gekennzeichnet. Die aus der Jahrhundertwende bzw. aus der Zeit um 1860 stammenden Häuser an der nordöstlichen Ecke deuten noch auf eine ehemals an der alten Bahnlinie liegende offene Bebauungsstruktur hin. Das dreigeschossige Wohngebäude aus den 50-iger Jahren an der Südost-Ecke und die teilweise sechsgeschossige Verwaltungsbebauung am Hessenring von 1980 sind Beispiele für die Vielfalt der unterschiedlichen Gebäudetypen und -nutzungen. Die als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehende westliche Bebauung "Im Hasensprung" jenseits des Geltungsbereiches sind Beispiele einer der historischen Gartenstadtbewegung verpflichteten Entwicklung. Insgesamt wirkt sich das ungeordnete Nebeneinander unterschiedlicher Bautypen und Stile sowie große unbebaute Hofflächen nachteilig auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus, das in Maßstab und Charakter der exponierten Lage im Stadtgebiet nicht gerecht wird.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist durch folgende öffentliche Verkehrsstraßen an das städtische Straßennetz angeschlossen:

- Im Norden durch den „Hessenring“
- Im Osten durch den „Marienbader Platz“
- Im Süden durch die Frölingstraße
- Im Westen durch die Straße „Im Hasensprung“

Das Planungsgebiet wird durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen und ist über die Frölingstraße und den Hessenring direkt an die Innenstadt und den Bahnhof angebunden. Die notwendigen Stellplätze und Garagen der ehem. Gewerbebetriebe befinden sich auf den privaten Grundstücken und entlang der Straße "Im Hasensprung". Den ca. 30 Wohnungen stehen auf privaten Grundstücken nur ca. 10 Stellplätze zur Verfügung, die übrigen befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Ein Großteil der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Im Hasensprung befindet sich in privatem Eigentum.

Fuß- und Radverkehr

Fußläufig ist das Plangebiet aufgrund seiner integrierten Lage aus allen Richtungen gut zu erreichen. Die Qualität der Wege (Gehwege entlang der Innenstadtstraßen) wird jedoch deutlich geprägt durch den motorisierten Verkehr.

Mit dem Fahrrad ist das Plangebiet auch aus allen Richtungen gut erreichbar. Abgesehen von dem Bereich Frölingstraße, der einen abgetrennten Radweg aufweist, erfolgt die Führung auf den Stadtstraßen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an die verschiedenen Verkehrsmittel des ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Bad Homburg liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und ist fußläufig gut zu erreichen. Hier befindet sich neben dem Bahn- und S-Bahnanschluss auch der zentrale Busbahnhof. Eine dichte Vernetzung aller Linien an den Umstiegspunkten mit aufeinander abgestimmten Taktfahrplänen ist gewährleistet.

2.4 Freiflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bisher überwiegend gewerblich genutzt. Die Freiflächen der Gewerbebetriebe wurden bisher vollständig als Stellplatz-, Lager-, Rangier- und Ausstellungsflächen genutzt, teilweise unter Verwendung von temporären Zeltkonstruktionen. Diese Flächen sind generell versiegelt (Asphalt, Betonpflaster). Drei der Wohnungsgrundstücke sind gärtnerisch angelegt. Auf dem Eckgrundstück Hessenring 60 erstreckt sich eine größere Rasenfläche mit einer dominanten Gruppe alter Bäume. Im Bereich der Ecke Frölingstraße/Marienbader Platz sowie in der Straße Marienbader Platz und Im Hasensprung befindet sich Straßenbegrünung in Form von Verkehrsgrün in Verbindung mit Baumreihen.

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit einer im Bestand unterdurchschnittlichen Funktion für den Naturhaushalt und das Stadtbild.

2.5 Umfeld und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist gemäß Lageplan Stadtentwässerung Bad Homburg v. d. Höhe, Kanalnetzauskunft vom 24.03.2021 einen relativ geringen Höhenunterschied auf. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt im Südwesten und erreicht eine Höhe von ca. 168,08 ü. NN. Nach Norden fällt das Gebiet um ca. 3,08 m auf 165,00 m ü. NN ab, nach Osten um 3,24 m auf ca. 164,84 ü. NN. Der tiefste Punkt liegt im Nordosten auf ca. 164,05 ü. NN. Die größte Höhendifferenz zwischen Südwesten und Nordosten des Gebietes beträgt ca. 4,03 m. Aufgrund der vorhandenen Bebauung weist das Gelände anthropogene Veränderungen auf.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der am 17.10.2011 in Kraft getretene Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) übernimmt für das Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe die Funktion eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 werden die Ziele der Regionalplanung nicht berührt.

Das Plangebiet wird im RPS/RegFNP 2010 als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den jetzigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 – somit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist für das Plangebiet nicht notwendig.



Abb. 4 Übersicht Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Bereich Bad Homburg v. d. Höhe 2010

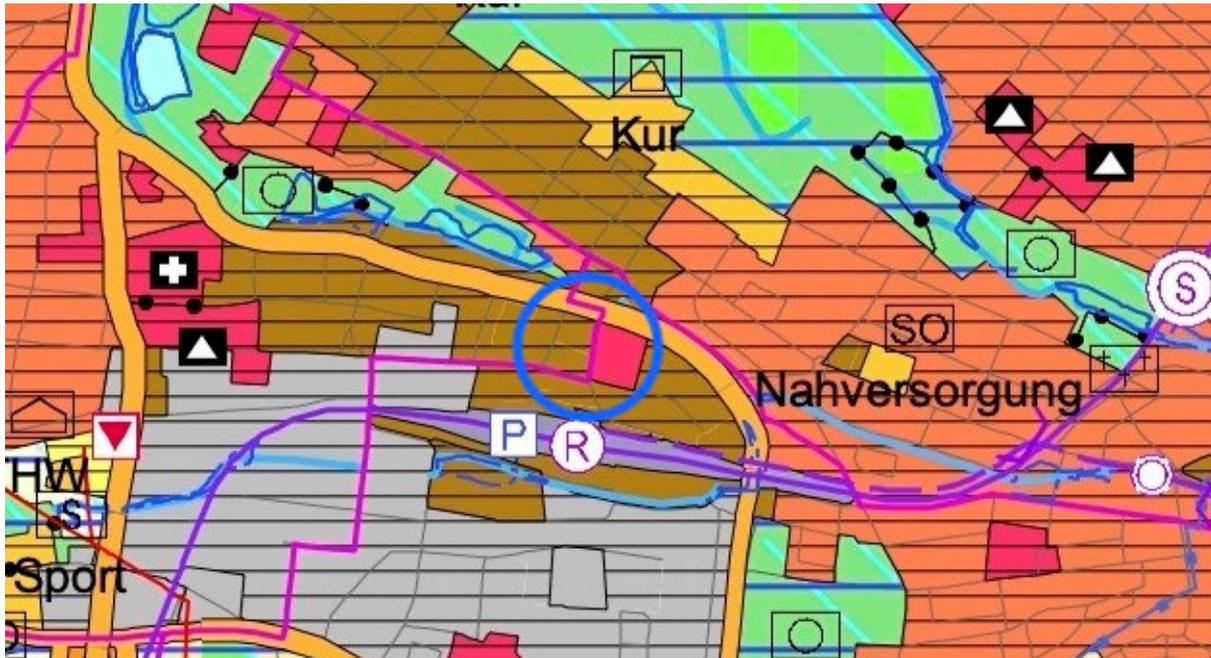


Abb. 5 Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 2001 (inzwischen Region Frankfurt Rhein-Main) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dar, mit dem Entwicklungsziel „Erhöhung der Durchgrünung“.

3.3 Gesamtstädtische Konzepte

3.3.1 Stadtentwicklungskonzept Bad Homburg 2030

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat in einem Planungsprozess unter Mitwirkung der Beteiligten aus allen betroffenen Bereichen (Politik, Öffentlichkeit, Institutionen, Wirtschaft, etc.) das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK¹) Bad Homburg 2030 erstellt. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Regiebuch“ festgehalten, das von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2019 beschlossen wurde. Es soll somit als Grundlage für das Verwaltungshandeln bzw. politische Entscheidungen dienen.

Im ISEK 2030 werden unter dem Leitbild „Erhalten und Entwickeln“ flächen- und ressourcenschonende Siedlungskonzepte in den Fokus genommen. Demnach soll primär die Innentwicklung forciert werden. Untergenutzte Areale in zentralen Lagen sollen in eine neue Nutzung überführt werden und damit positive Impulse für ihr Umfeld setzen.

Die im ISEK aufgelisteten 10 Leitziele vertiefen und konkretisieren das Leitbild und geben den Rahmen für die künftige Entwicklung der Stadt in verschiedenen Themenbereichen. Aus den Leitziele wurden dann konkrete Umsetzungsempfehlungen abgeleitet. Im Kapitel „06. Empfohlene Vertiefungen“ (ab Seite 130) wurde das Plangebiet „Areal Marienbader Platz“ als eines der impulsgebenden Projekte für eine vertiefende Planung und Umsetzung empfohlen. Im Sinne einer möglichst flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden an

¹ ISEK 2030 [Regiebuch ISEK Bad Homburg 2030.pdf \(bad-homburg.de\)](#)

dieser Stelle dichtere bzw. höhere Bauweisen empfohlen. Laut ISEK 2030 kann das Areal eine Funktion eines Gelenks zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt übernehmen, in dem hier eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten entsteht. Die gut integrierte Lage in Bahnhofsnähe ermöglicht den zukünftigen Nutzern kurze Wege und begünstigt umweltfreundliche Mobilitätsarten. Die Entwicklung an dieser Stelle trägt zu einer weiteren Belebung der Innenstadt und Aufwertung des Stadtentrées bei. Das Stadtentwicklungskonzept weist in der Konzeptkarte für das Plangebiet Potenziale für Wohnen und Gewerbe aus.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner hervorragenden Lage sehr gut sowohl für eine Büronutzung als auch für eine Wohnnutzung.

Im Rhein-Main-Gebiet gibt es dauerhaft eine Nachfrage an Wohnflächen und auch an Büroflächen, beide Nutzungen konkurrieren miteinander, aber auch mit anderen Nutzungen (Infrastruktur, Daseinsvorsorge, Freizeit, Landwirtschaft). Eine moderate Weiterentwicklung der Siedlungsfläche ist alleine aus demografischen Gründen unumgänglich. Die verschiedenen Flächenansprüche der einzelnen Nutzungen wurden integriert im ISEK 2030 betrachtet. Das ISEK 2030 sieht sowohl das Ziel "Flächenspielräume für Wirtschaft zu sichern" als auch das Ziel "Flächenspielräume für erschwinglichen und vielsichtigen Wohnraum zu sichern" als prioritär. Als Ergebnis der integrierten Betrachtung wird für das Plangebiet eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten empfohlen. Wobei hier aufgrund der Zentralität der Lage mehr "Arbeiten" stattfinden soll. Vielmehr als die geplante Nutzung kann die Neuinanspruchnahme der Flächen im Außenbereich durch die flächensparende Bauweise reduziert werden. Zusätzliche Flächen, welche durch eine dichtere, bzw. höhere Bebauung geschaffen werden, können zur Abnahme des Nachfragedrucks im weiteren Stadtgebiet beitragen und so im weiteren Sinne auch den Außenbereich schützen.

Den Schwerpunkt der Bad Homburger Wirtschaft bilden die Branchen Gesundheitswirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Finanzdienstleistungen und Unternehmensberatung. Damit Bad Homburg als Standort weiterhin konkurrenzfähig und attraktiv für vorhandene Unternehmen und auch Ansiedlungsinteressierte bleibt, sollen hier Entwicklungsperspektiven angeboten werden. Neben dem Fokus auf die Erreichbarkeit, die Digitalisierung und das Wohnraumangebot für Arbeitnehmer gilt es vor allem neue Flächenspielräume für die Schwerpunktbranchen zu sichern.

3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungen

Büroflächen in Bad Homburg - Bedarfsprognosen

Bad Homburg ist ein prosperierender, attraktiver und zukunftssträchtiger Wirtschaftsstandort und stellt nach Eschborn den größten Bürostandort im Frankfurter Umland dar. Bad Homburg profitiert vor allem von der räumlichen Nähe zum Wirtschafts- und Finanzzentrum Frankfurt am Main. Auch die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit einem S- und U-Bahn Anschluss, die Nähe zum Flughafen und die hohe Lebensqualität tragen zur Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Bad Homburg bei.

Der Büromarkt in Bad Homburg profitiert von den Standortqualitäten Bad Homburgs und zeichnet sich auch im Jahre 2020 als stabil aus². Die bestehenden Büroflächen konzentrieren sich überwiegend im Gewerbegebiet Mitte. Die in der Studie „Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. H.“³ im Jahr 2010 festgestellten Entwicklungspotenziale sind heute im Wesentlichen ausgeschöpft. Die Flächenreserve hier wird bei Optimierung der untergenutzten Flächen und ebenerdigen Parkflächen auf ca. 5 ha geschätzt. Somit gewinnen weitere Standorte innerhalb des Stadtgebiets an Bedeutung. Der Bereich des Stadtentrées, in dem sich auch das Plangebiet befindet, wird in der Studie als geeignetes Flächenpotenzial für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung zu einem Bürostandort angesehen.

Die Studie Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg prognostiziert den zukünftigen Bedarf an Büroflächen anhand von Bürobeschäftigtenwachstum. Seit 2007 ist die Entwicklung der Bürobeschäftigten in Bad Homburg von einem stetigen Anstieg geprägt. Ende des Jahres 2016 belief sich deren Zahl auf rund 18.200 Personen. Damit hat sich die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2007 um ca. 16,5 % erhöht. Im Jahr 2017 prognostiziert der Gutachter bulwiengesa AG für das Jahr 2021 einen Zuwachs an Bürobeschäftigten von weiteren ca. 7%, auf insgesamt ca. 19.500 Personen⁴. Der gleiche Gutachter bulwiengesa AG bestätigt in seiner Detailanalyse „Senger-Areal“ im Juni 2020⁵ diese positive Entwicklung – im Jahr 2019 waren in Bad Homburg insgesamt ca. 19.200 Bürobeschäftigte tätig.

Anhand der dargelegten Entwicklungen geht die Studie im Jahr 2010 von einem Bedarf von ca. 89.000 bis 111.000 qm BGF Bürofläche bis 2020 aus. In einem Update der Studie „Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen“⁶ wurden im Jahr 2018 die Daten aktualisiert und die neuen Entwicklungen in Bad Homburg berücksichtigt. Der hier dargestellte Büroflächenbedarf wird bis zum Jahr 2027 prognostiziert. In einem Hauptszenario, welches ein leicht überdurchschnittliches Wachstum berücksichtigt, wird von einem nicht gedeckten Büroflächenbedarf zwischen 84.000 und 95.000 qm BGF ausgegangen. Ein sog. Nebenszenario berücksichtigt die im Jahr 2018 erwarteten Tendenzen: Zinssteigerung, zurückgehende Exporte in die USA und den geplanten Brexit. Das Nebenszenario geht von einem Rückgang der Bürobeschäftigten im gesamten Frankfurter Umland von ca. 1,3% aus, während für Bad Homburg auch im Nebenszenario eine positive Entwicklung mit einem Zuwachs von ca. 5% erwartet wird. Auch wenn hier die erwarteten Tendenzen bisher keine spürbaren negativen Auswirkungen auf den Büromarkt gehabt hatten, kann das Nebenszenario eine wichtige Erkenntnis liefern: Trotz ungünstiger Bedingungen im Frankfurter Umland bleibt Bad Homburg auch bei einem verschärften Standort-Wettbewerb attraktiv und regional konkurrenzfähig.

Das etwas zurückhaltende Nebenszenario wurde aufgrund der erwarteten positiven Entwicklung seitens des Gutachters nicht weiterverfolgt. Würde man für das Nebenszenario den Be-

² Büromarktbericht 2020, Immobiliendienstleister NAI-Apollo, Seite 2

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

⁴ Gutachten S. 15

⁵ Detailanalyse Senger-Areal Bad Homburg, bulwiengesa AG, Frankfurt am Main, Juni 2020, Auftraggeber: GGBHo Grundstücksgesellschaft Bad Homburg mbH

⁶ Update Gewerbeflächen, Bad Homburg v. d. H., bulwiengesa AG, Mai 2018

darf anhand des erwarteten Bürobeschäftigtenzuwachses proportional zum Hauptszenario ermitteln, käme man gesamtstädtisch auf einen nicht gedeckten Bedarf von ca. 60.000 qm BGF bei einer zurückhaltenden Entwicklung bis zum Jahr 2027.

Bei der Bedarfsprognose und der Darstellung des Büroflächenbedarfs ist anzumerken, dass dies nicht für ein konkretes Grundstück möglich ist, vielmehr wird das ganze Quartier (hier: Stadtentree) mit qualitativ ähnlichen Standortfaktoren pauschal betrachtet. Kleinräumige Ladgedifferenzen werden dabei nicht berücksichtigt.

Aktuelle Entwicklungen 2018 - 2021

Bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 hat die tatsächliche Büroflächenentwicklung in Bad Homburg die gutachterlichen Annahmen für das Hauptszenario bestätigt. Die Bürobeschäftigtenzahlen stiegen wie erwartet an. Von 2017 bis 2025 befinden sich insgesamt 5 Projekte mit ca. 64.500 qm BGF⁷ in der Realisierungs- oder Planungsphase. Würde man die seit 2018 realisierten Büroflächen und die prognostizierten Bedarfe gegenüberstellen, kann für beide Szenarien der nicht gedeckte Bedarf überschlägig ermittelt werden. Für das positive Hauptszenario läge der nicht gedeckte Bedarf bis 2027 bei rund 30.000 qm BGF. Für das zurückhaltende Nebenszenario würden die bereits realisierten oder sich in der Planung befindliche Flächen den prognostizierten Bedarf leicht übersteigen.

Auswirkungen durch die Corona-Pandemie

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sind allerdings jegliche vor 2020 getroffene Prognosen nicht mehr im vollen Umfang anwendbar. Bereits im ersten Lockdown, im Frühjahr 2020, haben viele Unternehmen in kurzer Zeit Lösungen für Home-Office bzw. mobiles Arbeiten gefunden, um ihre Mitarbeiter zu schützen. Bereits während der Krise ist klargeworden, dass ein örtlich unabhängiges Arbeiten und die damit gewonnene örtliche Flexibilität die Bürowelt nachhaltig prägen wird. Diese Tendenzen waren schon vor der Krise absehbar, die Krise hat den bevorstehenden Wandel, wie in anderen Branchen auch, beschleunigt. Eine Annäherung an die möglichen Zukunftstrends liefern Expertenberichte aus der Immobilienbranche. Der Immobiliendienstleister Savills beschreibt in seinem Bericht „Ausblick Immobilienmarkt Deutschland 2020“⁸ die bereits eingetretenen Veränderungen und skizziert die längerfristigen Auswirkungen der Krise für die Büromärkte auf: Bis zu der Covid-19-Krise stieg deutschlandweit der Büroflächenbedarf an. Einer der Hauptfaktoren war die stetige Zunahme der Zahl an Bürobeschäftigten. Gleich zu Beginn der Krise hat sich die Leerstandsrate erhöht, seitdem bleibt sie konstant. Bis zum Ende der Pandemie wird mit einem leicht steigenden Leerstand gerechnet. Viel deutlicher als die Leerstandsrate verändert sich die tatsächliche Büroauslastung durch Abnahme der Präsenzarbeitsplätze. Es wird erwartet, dass vor allem die Großmieter und internationale Konzerne an den aktuellen Standorten ihre Flächen reduzieren werden. Gleichzeitig wird erwartet, dass nach der Krise vorerst eine Rückkehr zu den Präsenzarbeitsplätzen erfolgen wird. Wie viele es tatsächlich sein werden, kann noch nicht abgeschätzt werden. Im Savills-Bericht wird dazu aufgeführt:

⁷ Fertigstellung Büroflächen, Stand 2021: Fresenius: 18.500 qm BGF, Uniqus: 14.000 qm BGF, 1.BA EO: ca. 18.000 qm BGF (Realisierung bis 2024), 2.BA EO: ca. 14.000 qm BGF. Insgesamt ca. 64.500 qm BGF

⁸ Quelle: Bericht über Immobilienmarkt in Deutschland, COVID-19 als Katalysator für den Strukturwandel an den Immobilienmärkten, Savills Research

„Die meisten Unternehmen können es auch für ihre eigene Belegschaft noch nicht beantworten. Manche kommen dieser Antwort mit entsprechenden Regelungen zuvor, wobei uns von 100 % Homeoffice Lösungen bis hin zu vollständiger Anwesenheitspflicht im Unternehmensbüro alle Schattierungen begegnet sind.“⁹

Aufgrund von Mietvertragslaufzeiten, gesetzlichen und technischen Hürden wird bei dem Abbau der Präsenzarbeitsplätze ein langsames Tempo erwartet. Eine vorsichtige Schätzung von plausiblen Entwicklungen prognostiziert eine Reduzierung der Flächen bei unveränderter Mitarbeiterzahl, vor allem bei großen Nutzern im großflächigem Segment. In Folge dessen wird der Büroflächenbedarf strukturell geschmälert. Zwar dürfte die Zahl der Bürobeschäftigten – der bisherige Treiber des wachsenden Flächenbedarfs – nach überwandener Krise im Trend weiter steigen; die durchschnittliche Zeit, die Menschen im Büro verbringen, wird aber vermutlich postpandemisch aufgrund von Home-Office bzw. mobilem Arbeiten sinken.

Wie sich diese und andere, möglicherweise noch unbekannte Effekte, tatsächlich in Realität auswirken, lässt sich laut Savills noch nicht abschätzen. Zumindest aber steht die Frage im Raum, ob COVID-19 den Trend steigenden Büroflächenbedarfs nicht nur unterbrochen, gemindert oder beendet hat. Doch selbst wenn die Krise einen geringeren Büroflächenbedarf mit sich bringen sollte, könnte dies zugleich für einen erheblichen Modernisierungs- und Neubaubedarf sorgen. Der Gutachter Savills geht davon aus, dass sich mit dem Durchbruch des räumlich flexiblen Arbeitens erstens die Flächenanforderungen der Nutzer wandeln und zweitens qualitative Ansprüche steigen werden. Im Kern verschiebt sich der Schwerpunkt von Büros als Orte des Arbeitens hin zu Büros als Orte des Zusammenarbeitens und Austauschs. Verdichtete Bürokonzepte werden durch neue Belegungskonzepte, die mehr Raum für den Einzelnen kalkulieren, ersetzt werden¹⁰. Die steigenden Ansprüche resultieren daraus, dass das Unternehmensbüro viel stärker als vor COVID-19 in Konkurrenz zu anderen Orten steht, an denen gearbeitet werden kann. Zum Teil werden sich die veränderten Anforderungen im vorhandenen Gebäudebestand realisieren lassen, zum Teil aber auch nicht. Einiges spricht beispielsweise dafür, dass wohnortnahe Büroflächen an Bedeutung gewinnen. Daraus ergäbe sich ein Neubau- bzw. Umwidmungsbedarf in diesen Lagen¹¹.

Die konkreten Auswirkungen auf den Bad Homburger Büromarkt lassen sich noch schwieriger vorhersagen. Ein Immobiliendienstleister NAI-Apollo führt in seinem Büromarktbericht 2020¹² auf: „Das ganze Rhein-Main-Gebiet mit den Städten Frankfurt, Eschborn, Offenbach und Bad Homburg weist noch im Jahr 2020 trotz der Covid-19-Pandemie einen stabilen Büromarkt aus. Nach Überwindung der Pandemie dürfte der Bad Homburger Büromarkt u.a. aufgrund von Nachholeffekten durch eine positive Umsatzentwicklung und ein weiteres leicht abnehmendes Angebot gekennzeichnet sein.“

Fazit

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung liefern die vorliegenden Bedarfsprognosen nur einen groben Orientierungsrahmen. Eine belastbare mittel- bis langfristige Prognose für den Sektor „Büroflächen“, die die Corona-Folgen berücksichtigen würde, kann im Moment nicht

⁹ Bericht über Immobilienmarkt in Deutschland, Savills Research, Seite 4

¹⁰ Artikel: „Alles im Rahmen, Büromarkt in Deutschland, bulwiengesa AG 24.03.2021
<https://blog.bulwiengesa.de/de/buero/alles-im-rahmen-bueroMarkt-in-deutschland>

¹¹ Bericht über Immobilienmarkt in Deutschland, Savills Research, Seite 4

¹² Zahlen und Fakten, Büromarktbericht 2020, NAI-Appollo; Frankfurt 2020

erstellt werden. Wie Experten vermuten, wird in Zukunft das erwartete Bürobeschäftigtenwachstum von dem Flächenbedarf entkoppelt werden müssen. Es werden sich neue Konzepte für die Bürowelt durchsetzen. Viele der bestehenden Immobilien werden an die neuen räumlichen Anforderungen angepasst werden müssen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil der älteren, nicht modernisierungsfähigen Immobilien durch eine Neubautätigkeit ersetzt werden. Gleichzeitig wird wegen der kontinuierlich abflachenden Nachfrage eine starke Konkurrenz zwischen den Standorten ausgelöst. Weiterhin konkurrenzfähig werden vor allem die Standorte bleiben, die hervorragende Vor-Ort-Qualitäten anbieten können – gute Anbindung an ÖPNV, bezahlbaren Wohnraum, soziale Infrastruktur, fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, qualitätsvolle Grünflächen, etc.

Der Standort Marienbader Platz erfüllt alle Kriterien an eine gefragte Lage für hochwertige Büronutzungen. Bei der verschärften Konkurrenz zwischen den Büromarktstandorten wird der Bereich des Stadtentrées weiterhin regional konkurrenzfähig bleiben. Für die Entwicklung von Büroflächen spricht weiterhin die Tatsache, dass in Bad Homburg vielfach vertretene Branchen: Gesundheitswirtschaft, Finanzdienstleistungen und Telekommunikation zu den „Gewinnern der Krise“ gehören. So könnten die Folgen der Krise am Standort milder ausfallen als im regionalen Durchschnitt.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist hier eine planungsrechtliche Sicherung der Fläche sinnvoll. Beim Nicht-Eintreten des Nachfragerückgangs, bzw. bei Erholung der Büromärkte nach der Pandemie wird die frühzeitige Planungsrechtschaffung die kommunale Handlungsfähigkeit flexibilisieren.

Eignung des Standortes für die Büronutzung und weitere Nutzungen

Der Standort zwischen den Straßen Im Hasensprung / Hessenring wird in den vorliegenden Gutachten¹³ als „sehr gut für Büroraum geeignet“ bewertet. Die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende ÖPNV- und MIV-Anbindung, die große Auswahl an Nahversorgungsmöglichkeiten in der Louisenstraße und eine sehr gute Sichtbarkeit unterstreichen die intensive gewerbliche Nutzung des Standorts. Die Eignung für eine Büronutzung wird auch in der „Detailanalyse Senger-Areal“ aus dem Jahr 2020 bestätigt¹⁴. Eine reine Wohnnutzung wird aufgrund der Zentralität des Standortes nicht empfohlen.

Um urbane Qualitäten im Quartier zu entwickeln und der Verstärkung der monofunktionalen Strukturen durch eine reine Büronutzung entgegenzuwirken, wird ein nutzungsgemischtes Quartier entwickelt. Neben der Hauptnutzung Büro und Verwaltung und der ergänzenden Wohnnutzung entlang der Straße „Im Hasensprung“ sind auch z.B. kleine Einzelhandelsbetriebe oder Sport- und Freizeiteinrichtungen im Plangebiet denkbar. Die Nutzungsmischung soll eine Belebung des Quartiers auch außerhalb der Bürozeiten ermöglichen. Das Quartier stellt ein funktionales Bindeglied zwischen dem restlichen Bereich des Stadtentrées im Osten und den Wohnnutzungen im Westen dar. Diese Gliederung findet sich auch in dem städtebaulichen Maßstab des Quartiers wieder (s. a. städtebauliches Konzept Pkt. 4.2).

¹³ Entwicklungsperspektiven von Gewerbeflächen (2010) + Update Gewerbeflächen (2018); Auftraggeber: Stadt Bad Homburg v. d. H.

¹⁴ Detailanalyse Senger-Areal Bad Homburg; bulwiengesa AG, 16. Juni 2020, Frankfurt; Auftraggeber: GGBHo Grundstücksgesellschaft Bad Homburg mbH, Seite 2

Entwicklung in den letzten Jahren – Verdrängung von Gewerbe durch Wohnen

In den letzten Jahren wurden in Bad Homburg vielerorts gewerbliche Flächen zu Gunsten von Wohnen entwickelt. Die sogenannte B- oder C-Lagen entsprachen nicht mehr den Anforderungen an moderne Bürostandorte (v. a. wegen Gebäudezuschnitte, aber auch abseitigen Lagen oder fehlender ÖPNV-Anbindung) und haben einen zunehmenden Leerstand aufgewiesen. Die Umnutzung in Wohnen hat diese Standorte aufgewertet und wieder funktional in das städtische Gefüge eingegliedert. Auf der ehemaligen Gewerbefläche auf dem „Vickers-Areal“ entsteht ein innenstadtnahes Wohnquartier mit einem Nahversorger. Das ehemalige Du-Pont-Gelände wird zu dem modernen Wohnquartier „Südcampus“ entwickelt. In Dornholzhäusern auf dem ehemaligen Lilly-Gelände wurde in den letzten Jahren ein Teil des Areals mit Wohngebäuden bebaut.

Als Folge dieser Entwicklung ist gesamtstädtisch das quantitative Flächenpotenzial für Büronutzung gesunken. Im Gewerbegebiet Mitte, welches prioritär für Büronutzung vorbehalten ist, sind die Entwicklungspotenziale mittlerweile fast ausgeschöpft und werden vor allem im Rahmen der Neustrukturierung der bestehenden Betriebe gesehen.

Um weiterhin als Bürostandort attraktiv zu bleiben, gilt es daher, neue Flächen auszuweisen und zu sichern und zwar in attraktiven und konkurrenzfähigen Lagen.

Arbeitsplatzdichte / ÖPNV-Erreichbarkeit

Bei der Entscheidung über die optimale zukünftige Nutzung des Areals soll auch die hervorragende ÖPNV-Erreichbarkeit berücksichtigt werden.

Bad Homburg ist bereits eine Einpendlerstadt mit einer der höchsten regionalen Einpendlerquoten nach Frankfurt und Eschborn mit täglich ca. 28.000¹⁵ Einpendlern. In der bevorstehenden Mobilitätswende wird der Umstieg auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Rad-, Fußverkehr und ÖPNV) forciert. Auf Ebene der räumlichen Planung bedeutet dies eine Konzentration der neuen Baulandentwicklung auf die bestehenden (oder geplanten) ÖPNV-Knoten. Dies gilt besonders dann, wenn es sich um eine Ausweisung neuer Bürostandorte mit hoher Arbeitsplatzdichte handelt. Hier ist die ÖPNV-Erreichbarkeit eine entscheidende Planungsvoraussetzung. Die geplanten Nahverkehrsprojekte: Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 bis zum Bad Homburger Bahnhof und die Regionaltangente West (RTW) werden mittel- bis langfristig auch zur Erhöhung der Attraktivität des Standortes am Marienbader Platz beitragen.

Die gute ÖPNV-Erreichbarkeit als ein positiver Standortaspekt gilt auch für das Wohnen. In einer derart zentralen Lage werden allerdings aufgrund der hohen Bodenpreise voraussichtlich nur Wohnungen im hochpreisigen Segment angeboten werden. Da die Stadt Bad Homburg eine Vielfalt von Wohnortlagen mit differenzierten Typologien im unterschiedlichen Preissegment anbieten kann, besteht nicht das Erfordernis, den Anteil von Wohnen im Areal am Marienbader Platz zu erhöhen.

¹⁵ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Homburg 2030, Seite 28; die Zahlen sind abgerundet und bilden den Vor-Corona-Stand ab.

3.3.3 Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Das am 28.6.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Zentrenkonzept 2012¹⁶ gibt den verbindlichen Rahmen für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor. Das Hauptziel ist der Schutz des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren vor negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben im übrigen Stadtgebiet. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Sicherung der Nahversorgung, welche für die gesamte Stadtbevölkerung möglichst wohnortnah zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Zielstellung stimmt mit den übergeordneten Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung und Mobilität überein.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 wird im Zentrenkonzept 2012 als ein integrierter Standort im sonstigen Stadtgebiet eingestuft. Die Versorgung des Gebiets und vor allem der geplanten Wohnnutzung mit Waren des täglichen Bedarfs kann durch die bestehenden Strukturen (Rewe im Rathaus, Nahversorger am Vickers-Areal) erfolgen. Um die gewünschte Nutzungsmischung im Quartier zu ermöglichen, wird im Mischgebiet und im Gewerbegebiet eine Ansiedlung von kleinen Läden mit zentrenrelevantem Sortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen. Bei Läden wird auf die typisierte Nutzungsart des Ladens (vgl. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zurückgegriffen. Durch die ausnahmsweise Zulassung kann im Einzelfall geprüft werden, ob die Ansiedlung für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt als verträglich einzustufen ist. Als Orientierungswert kann hier der sogenannte "Bad Homburger Laden" herangezogen werden. Neunzig Prozent der Läden im Stadtgebiet haben eine Verkaufsfläche bis 200 qm und gelten im Sinne des Zentrenkonzeptes als verträglich. Die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO bleibt unberührt.

3.3.4 Vergnügungstättenkonzeption

Für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe wurde ein Vergnügungstättenkonzept¹⁷ erstellt, das von der Stadtverordnetenversammlung am 28.11.2013 beschlossen wurde. Es ist ein Hauptanliegen des Konzeptes, Vergnügungstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Bad Homburg v. d. Höhe zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe entgegensteht.

Ziele der Steuerung von Vergnügungstätten in Bad Homburg v. d. Höhe sind:

- Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- Schutz der sozialen Einrichtungen,
- Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- Schutz des Bodenpreisgefüges, insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten sowie
- Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungstätten

¹⁶ Zentrenkonzept „Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“, Junker + Kruse Stadtforschung + Planung, Dortmund, Mai 2012 (SV-Beschluss vom 28.06.2012)

¹⁷ „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“, Dr. Acocella, Dortmund/ Lörach, 06.09.2013 (SV-Beschluss vom 28.11.2013)

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur in Bad Homburg v. d. Höhe bieten sich die Innenstadt und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich für eine Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen, mit den Mitteln der Bauleitplanung, Vergnügungsstätten zunächst in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme in einem Teil des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt - unter Wahrung der städtebaulichen Qualität. Mit der Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich des Kerngebiets von Bad Homburg v. d. Höhe folgt die Konzeption der Logik der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen. Die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten ist in diesen Bereichen am Höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung soweit geregelt werden, dass Vergnügungsstätten in dem definierten Teilbereich der Innenstadt von Bad Homburg v. d. Höhe verträglich angesiedelt werden können. Durch diese Steuerungsmöglichkeit ist eine Regelung von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbesondere, wenn dies zu einer Entwertung führt.

Das Plangebiet zwischen den Straßen Im Hasensprung, Frölingstraße und Hessenring wird im Vergnügungsstättenkonzept dem Bereich „Stadtentree / Basler Quartier“ zugeordnet. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der hauptsächlich durch Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt ist. Das Basler Quartier stellt die räumliche Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt her und ist somit grundsätzlich sehr publikumsorientiert. Der Bereich "Stadtentree" ist – auch entsprechend der Namensgebung – als die "Visitenkarte" der Stadt zu verstehen. Die zahlreichen Baumaßnahmen der öffentlichen Hand haben zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs beigetragen (Entwicklung des Kulturbahnhofes, Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofes und des Bahnhofvorplatzes). Eine Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros würde hier zur unerwünschten Abwertung des Bereichs führen und würde den Planzielen entgegenstehen. Wegen ihres Störpotenzials gegenüber der im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft vertretenen Wohnnutzung werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marienbader Platz“ Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.

3.3.5 Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept

Aus dem Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept (LFek) für die Stadt Bad Homburg vom 13.12.2018¹⁸ bestehen für das Plangebiet folgende Aussagen:

Das Plangebiet wird dem Stadtstrukturtyp R (Großformbauten mit sonstiger Nutzung) zugeordnet. Die entsprechenden Stadträume weisen eine mittlere bis hohe Versiegelung auf. Angesichts der zentralen Lage ist die Freiraumqualität dieses Stadtstrukturtypes von hoher Bedeutung. Als Leitbild für die Planung sind die Zielsetzungen des Stadtstrukturtypes T (kleinstrukturierte Gewerbegebiete im Siedlungsverbund) heranzuziehen, der den Bestand und die Ziele der Planung besser berücksichtigt. Die Leitbildkarte des Landschaftskonzeptes trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

¹⁸ Universität Kassel „Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. H.“, Kassel 2017

- Neudefinition des Straßenraums durch eine klare, raumbildende und straßenbegleitende Bebauung entlang der Straßen Hessenring, Marienbader Platz und Frölingstraße
- Schaffung differenzierter Nutzungsabschnitte von Wohnnutzungen Im Hasensprung und einem Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen im Osten mit vermittelnden gemischten Nutzungen zwischen beiden Bereichen.
- Bauliche Gliederung des Gebietes durch eine differenzierte Bebauungsstruktur, die an die jeweils maßgebenden nutzungsabhängigen Strukturen der unmittelbaren Umgebung anknüpft
- der zentralen Innenstadtlage entsprechend angemessene, maßvolle Nachverdichtung
- Sicherung nachhaltiger Strukturen zur gestalterischen u. ökologisch wirksamen Durchgrünung des gesamten Gebietes (Freiflächen und Gebäude) einschließlich der Begrünung entlang des öffentlichen Straßenraums und der internen Wege
- Sicherung der Möglichkeiten einer Zuwegung in das Gebiet für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr (Anlieger gebietsinterner Nutzungen, wie z.B. Läden)

4.2 Städtebauliches Konzept

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 wurde nach der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Städtebaulicher Entwurf durch das Büro „Baufrösche Kassel“ mit Stand vom 15.11.2019 erstellt, der eine Bebauung in 2 Varianten darstellt. Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 19.12.2019 soll der Städtebauliche Entwurf zur Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 137 gemacht werden. Als Grundlage wurde hierzu die Variante Lageplan 1 gewählt. Der Entwurf sieht insgesamt folgende Flächenverteilung vor:

- Flächen für Wohnbebauung: ca. 3.600 qm BGF
- Gemischte Nutzungen Wohnen/Gewerbe: ca. 10.800 qm BGF
- Gewerbe: ca. 26.500 qm BGF
- Gesamt: ca. 41.100 qm BGF

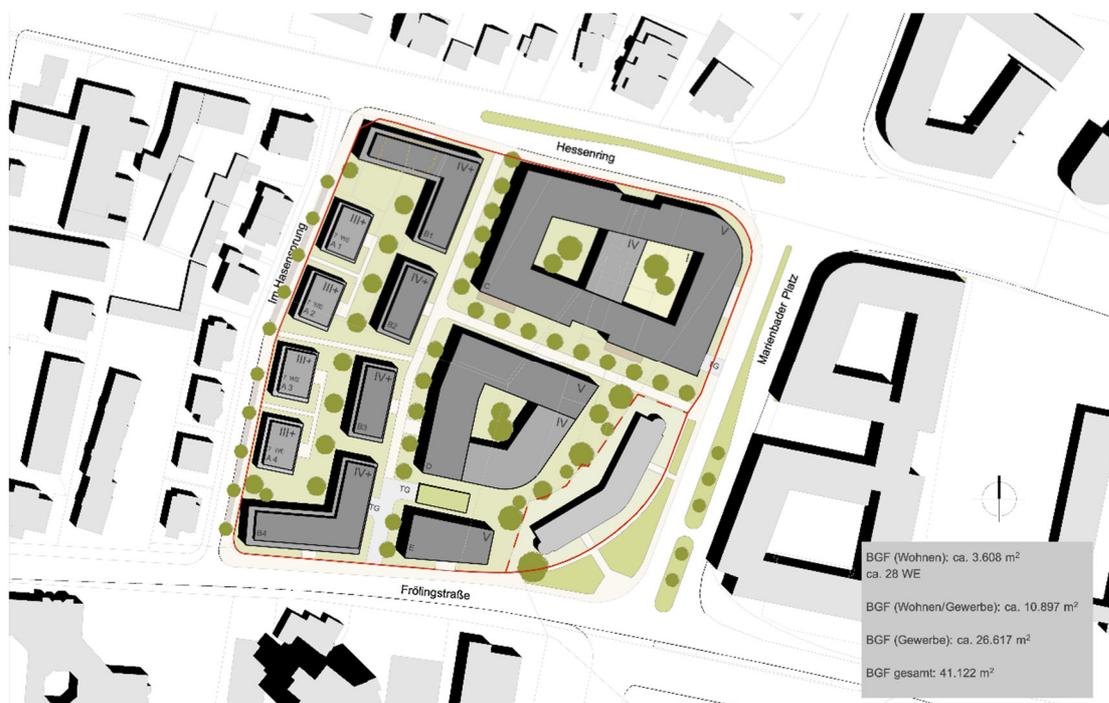


Abb. 7 Städtebaulicher Entwurf, Lageplan Variante 1, Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, 15.11.2019

In Variante 2 der städtebaulichen Konzeption wird dargestellt, dass die großformatige Blockrandbebauung an der Ecke „Hessenring/Marienbader Platz“ ebenso in eine kleinformatigere Bebauungsstruktur aufgelöst werden kann. In diesem Falle würde eine Reduzierung der gewerblichen Fläche um rd. 1.607 m² erfolgen.

4.2.1 Bauliche Struktur / Gestaltung

Die geplante bauliche Struktur der neuen Bebauung innerhalb des bestehenden städtebaulichen Gefüges soll einer der jeweiligen Umgebung angemessenen Bautypologie und dem Anspruch an gut proportionierte und qualitativ voll gestaltete Gebäudeformen genügen. Alle im Folgenden beschriebenen Teilbereiche nehmen hinsichtlich der Gliederung der Geschossigkeit Bezug auf die maßgebende, umliegende Bebauung und sind dementsprechend in ihrer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese verteilen sich wie nachstehend:

Westlicher Teilbereich (WA/MI):

Entlang der Straße „Im Hasensprung“ ist in Bezug zur gegenüberliegenden denkmalgeschützten kleinteiligen Wohnbebauung (Gesamtanlage) eine offene Bebauungsstruktur für Wohnbauten vorgesehen. Hier vermittelt die Wohnbebauung mit vier Stadtvillen mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss zwischen dem historischen Ensemble und dem neu entstehenden Quartier. Das nach Osten anschließende Mischgebiet (MI) steigt um ein Geschoss an und legt sich wie eine Klammer um das Wohngebiet. Diese zwischengeschaltete gemischte Nutzung ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander des Wohnens und des weiter östlich vorgesehenen Gewerbes.

Nordöstlicher Teilbereich (GE1/N):

Entlang des Hessenringes und an der Ecke Hessenring/Marienbader Platz stellt eine hofartige geschlossene Blockbebauung in Korrespondenz zu den gegenüberliegenden Marienbader Höfen den Übergang zwischen Kernbereich der Innenstadt und Bahnhofsumfeld bzw. Innenstadtrandbereich dar.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich weitestgehend für das Gewerbe am Maßstab der Marienbader Höfe mit fünf Geschossen plus Staffelgeschoss. Das großformatige Gebäude am Hessenring kann somit zusätzlich als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung dienen.

Südlicher Kern-/bzw. Innenbereich (GE2/N):

Dieser Teilbereich umfasst einen hofartigen Innenblock. Nach Südosten bricht die Bebauungsstruktur den großen Maßstab auf und die Geschossigkeit fällt zum bestehenden Wohngebäude (Marienbader Platz 8, 10) um ein Geschoss, um einen sanfteren Übergang zum Bestand herzustellen.

Durch einen Solitär an der Frölingstraße erfolgt die bauliche Verbindung zwischen der Bebauung im Mischgebiet im Westen und der bestehenden Wohnbebauung im Osten (Marienbader Platz 8-10). Hieraus ergibt sich die Einfügung in die aufgelockerte straßenbegleitende Bebauung entlang der Frölingstraße.

Südöstlicher Teilbereich (WA):

Der Gebäudebestand Marienbader Platz 8-10 bestimmt die straßenbegleitende Bebauung der nördlich und westlich anschließenden Baufelder.

4.2.2 Bauliche Dichte / Art der Nutzung

Im Rahmen der Neuordnung im Plangebiet folgt die bauliche Dichte der bestehenden umgebenden Bebauung. Die Nutzungsarten orientieren sich ebenfalls am Bestand und vermitteln zwischen den verschiedenen, prägenden Nutzungsstrukturen. Für die folgenden Bereiche gilt:

Westlicher Teilbereich:

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. 3 Vollgeschossen sowie im Anschluss Mischgebiet (MI) mit max. 4 Vollgeschossen (jeweils zzgl. Staffelgeschoss).

Nordöstlicher Teilbereich:

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung GE1/N mit vorwiegender Büronutzung mit max. 5 Vollgeschossen (zzgl. Staffelgeschoss).

Südlicher Teilbereich:

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung GE2/N mit vorwiegender Büronutzung mit max. 5 Vollgeschossen bzw. 4 Vollgeschossen im Bereich zum östlich angrenzenden WA-Gebiet.

Kern-/bzw. Innenbereich:

Nutzung als Mischgebiet MI mit max. 4 Vollgeschossen (zzgl. Staffelgeschoss).

Südöstlicher Teilbereich:

Allgemeines Wohngebiet WA mit max. 3 Vollgeschossen (zzgl. Staffelgeschoss).

4.2.3 Erschließung und Verkehr

Mit der durch den Bebauungsplan angestrebten Verdichtung ergibt sich ein erheblicher Zuwachs an Bruttogeschoßflächen für Gewerbe, Dienstleistungs- und Wohnnutzung auf dem Gelände. Dieses bringt zugleich ein höheres Verkehrsaufkommen mit sich, welches jedoch bezogen auf das Gesamtnetz zu keinen wesentlichen Mehrbelastungen führen wird (s. Pkt. 5.1).

Äußere Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig durch die öffentlichen Verkehrsstraßen Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße und Im Hasensprung erschlossen. Die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken erfolgt über diese Straßen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird neu geordnet. Dem folgend werden Wegeführungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung vorgesehen. Die interne (private) Erschließung der jeweiligen Baufelder kann auch hierüber erfolgen. Eine Erschließung von belebten Erdgeschossnutzungen wird so städtebaulich sichergestellt.

Die befahrbaren Wege sind bezüglich der Anforderungen der Feuerwehr und Müllentsorgung ausreichend dimensioniert.

Stellplätze / Zufahrten

Die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sind auf den Grundstücken selbst (überwiegend in Tiefgaragen) anzuordnen und nachzuweisen. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Bereich der Straße Im Hasensprung können erhalten bzw. ausgebaut werden.

Die Zufahrten für die westliche Wohnbebauung erfolgen von der Straße Im Hasensprung. Die übrigen Zufahrten können entweder direkt vom Hessenring, dem Marienbader Platz oder über die Frölingstraße erfolgen, jeweils über ein kurzes Stück der befahrbaren Wege. Mit diesem Konzept wird angestrebt, den Umfang des Parksuchverkehrs angemessen zu gliedern und im Gesamtgebiet verträglich zu verteilen bzw. die Innenbereiche zu entlasten.

Fuß- und Radwege

Das System der Fuß- und Radwege im Geltungsbereich folgt dem vorgenannten Verlauf und der Anordnung der inneren Erschließung in Verbindung mit den bestehenden Rad- und Fußwegflächen. Die entlang der Frölingstraße verlaufende überörtliche Fahrradrouten bleibt unberührt.

4.2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird durch die gewählten Bauformen und Gebietsgliederung trotz baulicher Verdichtung ein möglichst offener und grüner Gebietscharakter angestrebt.

Um einen angemessenen Durchgrünungsgrad im gesamten Plangebiet zu erreichen, wird auch auf den privaten Grundstücksflächen eine hohe Begrünung angestrebt. Alle nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Bereiche sollen dauerhaft begrünt werden. Zudem sollen entlang der inneren Erschließungswege und im Bereich der Straßen Hessenring, Marienbader Platz und Frölingstraße begleitende Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Hierzu wird auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag¹⁹ mit Grünordnungsplan verwiesen.

5 Fachplanungen, sonstige Belange

5.1 Verkehr

Um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, ist eine verkehrliche Untersuchung²⁰ erstellt worden. In dieser wurden sowohl die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten betrachtet. Weiterhin dient die verkehrliche Untersuchung der Erhebung der Eingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.

¹⁹Planungsgruppe Darmstadt Raabe, Schulz, Heidkamp Partnerschaft mbB Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Darmstadt, Juni 2021

²⁰ Ingenieurgruppe IVV (2021) Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ – Verkehrsuntersuchung Aachen, 09.06.2021

Ist-Zustand

Zur Ermittlung der heutigen Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes wurde am 20.04.2021 eine videogestützte Verkehrszählung durchgeführt, bei der die abbiegescharfen Knotenströme an den folgenden Knoten ermittelt wurden:

- Hessenring / Im Hasensprung (K 1)
- Hessenring / Marienbader Platz (K 2)
- Marienbader Platz / Frölingstraße (K 3)
- Frölingstraße / Im Hasensprung (K 4)

Des Weiteren wurden u.a. Erhebungsdaten für den Querschnitt Hessenring östlich und westlich des Marienbader Platz aus den Jahren 2017 und 2019 verwendet. Aus früheren Verkehrsuntersuchungen (u.a. zum B-Plan Nr. 26 „Frölingstraße, Schlußnerstraße, Schaberweg“) wurden weitere Verkehrsbelastungen übernommen.

Auf Grund der aktuellen Situation infolge COVID-19 mit erheblichen Einschränkungen des öffentlichen Lebens herrschten zum Zeitpunkt der Erhebung extrem untypische Verkehrsverhältnisse. Daher wurden die erhobenen Zählwerte von April 2021 u.a. mit Hilfe der vorliegenden Referenzzählungen aus den verschiedenen Jahren 2017 bis 2019 auf einen Analyse-Horizont 2019 / 2021 (vor der Pandemie) hochgerechnet.

Prognose-Ohnefall

Der Prognose-Ohnefall stellt die zukünftige Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes unter Berücksichtigung aller nach heutigem Stand zu erwartenden Struktur- und Netzveränderungen dar. Als Prognose-Horizont wird das Jahr 2030 angenommen.

Prognose-Mitfall

Für den Prognose-Mitfall werden zusätzlich zum Prognose-Ohnefall die verkehrlichen Auswirkungen im Plangebiet berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzuhalten:

Aus den geplanten Nutzungen sind insgesamt rund 1.443 Kfz-Fahrten pro Tag an einem typischen Werktag zu erwarten. Davon entfallen rund 307 Kfz-Fahrten (entspricht ca. 21 % des Gesamtaufkommens) auf den Bewohnerverkehr, 744 Kfz-Fahrten (ca. 52 %) auf den Beschäftigtenverkehr, 36 Kfz-Fahrten (ca. 2 %) auf den wohnungsbezogenen Besucher- und Wirtschaftsverkehr sowie 356 Kfz-Fahrten (ca. 25 %) auf den gewerbebezogenen Besucher-/Kunden- und Wirtschaftsverkehr.

Im Prognose-Mitfall 2030 ergeben sich Erhöhungen der Verkehre auf den umgebenden Straßen. Die größten Verkehrszunahmen durch die Planung ergeben sich auf der Frölingstraße und dem Hessenring mit jeweils 300 – 400 zusätzlichen Kfz/Tag (DTV) und auf dem Marienbader Platz mit zusätzlich ca. 250 Kfz/Tag. Dies entspricht einer Zunahme von maximal 6 % gegenüber dem Prognose-Ohnefall. Insgesamt ergibt sich damit keine wesentliche Verkehrszunahme auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass die Knotenpunkte Hessenring / Im Hasensprung (K 1), Hessenring / Marienbader Platz (K 2), Marienbader Platz / Frölingstraße (K 3) und Frölingstraße / Im Hasensprung (K 4) bei dem vorhandenen Knotenausbau unter Ansatz der Prognose-Belastungen weiterhin in leistungsfähiger Form betrieben werden können.

Es wird auf die weitergehenden Ausführungen im Gutachten verwiesen.

5.2 Immissionsschutz (Schall)

Zur Beurteilung des Fachbelanges Schall wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung²¹ erstellt. Die Belange des Schallschutzes wurden somit im Rahmen der Planung berücksichtigt und werden auch unter dem Kapitel Auswirkungen der Planung ausgeführt (vgl. Pkt. 8.2).

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. § 50 Satz 1 BImSchG enthält kein striktes Verbot. Es handelt sich vielmehr um eine Abwägungsdirektive. Schädliche Umwelteinwirkungen sind „soweit wie möglich“ zu vermeiden. Die räumliche Trennung von einander unverträglichen Nutzungen stellt insoweit eines von mehreren dazu in Betracht kommenden Mitteln dar.

Unter Pkt. 3.3.2 und 1.6 ist dargelegt, welche Nutzungsbedarfe bestehen, und wie sich Planungs- und Standortalternativen im vorliegenden planerischen Kontext darstellen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Berücksichtigung der angestrebten Entwicklungsziele einer, entsprechend der integrierten Innenstadtlage, gegliederten Nutzungsstruktur zwischen bestehenden Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen folgt. Für die bestehende Wohnnutzung am Marienbader Platz wird der Sicherung der Schutzansprüche des bisher und auch künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichs durch Festsetzungen gerecht.

Die Zielsetzung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen – hier GE-Gebiet zu WA-Gebiet – wird gewährleistet. Das der städtebaulichen Konzeption zugrundeliegende Gewerbegebiet ist mit Nutzungsbeschränkungen belegt. Diese wahren den Gebietscharakter und sind damit mit dem angrenzenden WA-Gebiet verträglich.

Durch die Beschränkung zulässiger gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet auf den mischgebietstypischen Störgrad ist ein ausreichendes Maß planerischer Konfliktbewältigung gegeben. Einzelfälle können dann im Genehmigungsverfahren nach Maßgabe des § 15 BauNVO bewältigt werden.

Das Gutachten kommt bezüglich Emissionen/Immissionen zu dem Ergebnis, dass zur Berücksichtigung der Anforderungen schutzbedürftiger Nutzungen gegenüber den Einwirkungen durch den öffentlichen Verkehr Regelungen vorzusehen sind. Diese werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Heilquellen – und Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellen- Schutzgebietes (WSG-ID: 434-060) für die staatlich anerkannten Heilquellen Chulalongkorn-Quelle, Elisabethenbrunnen, Kaiserbrunnen, Kaiserin-Augusta-Viktoria-Quelle, Landgrafenbrunnen, Louisenbrunnen, Ludwigsbrunnen, Solesprudel, Stahlbrunnen und Viktor der Stadt Bad Hom-

²¹ Ingenieurgruppe IVV (2021) Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ – Schalltechnische Untersuchung Aachen 08.06.2021

burg. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.1985 (StaAnz: 51/85, S. 2340 ff) ist zu beachten. Durch die Lage in Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie unzulässig.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebietes gemäß Land Hessen, Überschwemmungsgebiet des Dornbachs mit Heuchelbach und Bach Goldgrube sowie Kirdorfer Bach bis zum Überschwemmungsgebiet des Eschbaches von 2013. Demnach befindet sich das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet (Heuchelbach) in einer Entfernung von rd. 70 m zur Grenze des Plangebietes.

Die Stadt Bad Homburg erstellt derzeit eine Ausarbeitung der Auswirkungen von unterschiedlichen Starkregenereignissen für das gesamte Stadtgebiet. Auf der Grundlage von verschiedenen Szenarien werden Simulationen von Starkregenereignissen erstellt mit dem Ziel, daraus ggf. das Erfordernis von Maßnahmen ableiten zu können, um für den Fall katastrophaler Regenereignisse vorbeugen bzw. Schäden minimieren zu können. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen voraussichtlich ab Dezember 2021 auf der Homepage der Stadt Bad Homburg einsehbar sein.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe angeschlossen. Die Gebäude sind an das in diesem Bereich liegende Abwasserkanalnetz der Stadt angeschlossen. Eine Fernwärmeversorgung wäre grundsätzlich aus Richtung der Frölingstraße möglich.

Jedes Gebäude bzw. Grundstück muss einen eigenen Wasser-/Gasanschluss an die Versorgungsleitung des Netzbetreibers haben. Als Grundstück gilt, ohne Rücksicht auf die Grundbuchbezeichnung, jeder zusammenhängende Grundbesitz, der eine selbstständige, wirtschaftliche Einheit bildet.

In besonderen Fällen, aus versorgungstechnischen Gründen oder bedingt durch die Lage der Gebäude bzw. der Grundstücke, kann der Netzbetreiber alle oder einzelne Gebäude über einen gemeinsamen Netzanschluss für Gas/Wasser versorgen. In diesen Fällen erfolgt die Übergabe über einen Hauptzähler, welcher sich in einem davor vorgesehenen Anschlussraum oder Zählerschacht an der Grundstücksgrenze bzw. an der Grenze des zu bebauenden Areals befindet. Von hier aus erfolgt die Verteilung über private Anschlussleitungen, welche sich in der Zuständigkeit und Verantwortung des bzw. der Eigentümer befinden.

Dies gilt auch für Bauträgerprojekte mit späterem Verkauf von Gebäude- oder Grundstücksteilen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser für die außenliegenden Gebäude (Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405) erfolgt durch die Stadtwerke Bad Homburg v. d. Höhe. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

Für die geplante weitere bauliche Entwicklung ist eine Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 notwendig. Eine Löschwasserversorgung für innenliegende Bereiche des

Areals ist dem Objektschutz zuzuordnen und wird nicht durch das öffentliche Trinkwassernetz abgedeckt. Hierfür muss der Bauträger -falls erforderlich- entsprechende Alternativen für die Löschwasservorhaltung einplanen.

Die Löschwasserversorgung der außenliegenden Gebäude (angrenzend an Frölingstraße, Hessenring, Marienbader Platz, Im Hasensprung) hingegen wird über die Stadtwerke Bad Homburg v. d. Höhe als Versorger gewährleistet. Hinsichtlich des Löschwasser-Grundschatzes könnten sowohl die beiden Hydranten in der Frölingstraße sowie die jeweils auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Hydranten am Marienbader Platz und im Hessenring genutzt werden. Jedoch muss hierzu noch die geforderte Löschwassermenge mit der Feuerwehr abgestimmt werden.

Das Baugebiet ist vom Hessenring aus an das Gashochdrucknetz angeschlossen. Es befinden sich zwei Gasdruckregelstationen, eine im Hessenring 62 und eine im rückwärtigen Außenbereich des Hessenring 64. Ausgehend von der Gasdruckregelstation (im Bereich Hessenring Nr.64) führt eine Gasniederdruckleitung unbekannter Lage in Richtung der Bebauung angrenzend an die Straße Im Hasensprung. Die Regelstationen, wie auch die Gasniederdruckleitung, dienen der Versorgung der Baugrundstücke selbst und befinden sich in privatem Eigentum; eine öfftl.-rechtliche Sicherung dieser Anlagen ist daher nicht notwendig.

In allen vier angrenzenden Straßenzügen des Bebauungsareals besteht mittelfristig Erneuerungsbedarf für die Medien Gashochdruck, Gasniederdruck und Trinkwasser.

In den im Geltungsbereich befindlichen und umgebenden Straßen wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage Ober-Eschbach zugeführt.

Schutzstreifen Versorgungsleitungen

Schutzstreifen sind nach dem DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu Planen und entsprechend einzuhalten. Es gelten die Schutzstreifenbreiten nach Tabelle 3 des Arbeitsblattes W 400-1 (A). Die Leitung soll in der Mitte des Schutzstreifens liegen. In dem Schutzstreifen gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden,
- Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigt ist auszuschließen,
- Schüttgüter, Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden,
- Geländeänderungen (z. B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z. B. als Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Tabelle 3 – Schutzstreifenbreiten

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 150	4 m
über DN 150 bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m

Diese Vorgaben sind analog auch für Gas-/Fernwärmeleitungen umzusetzen.

Bäume – Leitungsinteraktion

Als Planungsgrundsatz sollte in Anlehnung an DVGW GW 125, FGSV Nr. 293/4 bzw. DIN 18920 ein Abstand des Baumes zu den unterirdischen Wasser-/Gas-/Fernwärmerohrleitungen (Außendurchmesser) von mindestens 2,50 m von der Stammachse eingehalten werden.

Dies gilt jedoch nicht für kritische Baumarten. Für diese sind größere Abstände erforderlich, welche im Einzelnen festgelegt werden. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn (Spitz-, Bergahorn), Götterbaum, Rosskastanie, Pappel (Schwarz-, Silberpappel), Platane und Blauzeder.

5.5 Denkmalschutz

5.5.1 Baudenkmäler

Nachrichtlich überlieferte Baudenkmäler sind der Unteren Denkmalschutzbehörde für das Planungsgebiet selbst derzeit nicht bekannt. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich jedoch die Gesamtanlage „Im Hasensprung“, die einen Umgebungsschutz innehat. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung, wer in der Umgebung eines Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

5.5.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach § 2 Hess. Denkmalgesetz bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen und Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Vielzahl vor- und frühgeschichtlicher Fundstellen aus, die sich entlang der Verläufe von Dorn- und Heuchelbach in dichter Folge aufreihen. Trotz der rezenten Überbauung muss davon ausgegangen werden, dass sich Überreste nahegelegener Fundstellen im Untergrund erhalten haben, darunter die Überreste eines früheisenzeitlichen Körpergräberfeldes sowie Teile der dazugehörigen Siedlung.

Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege in angemessener Weise Rechnung zu tragen, ist im Zuge weiterer Planungen sowie den sich anschließenden Baumaßnahmen abzuklären, inwieweit bauvorgreifende oder baubegleitende Untersuchungsmaßnahmen einzuplanen sind. Zu diesem Zweck ist jeweils die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Homburg sowie die Denkmalfachbehörde rechtzeitig zu informieren bzw. Einzubeziehen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so müssen diese HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Dieser Hinweis wird auf Grundlage von § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen. Anzeigepflichtig sind nach § 10 Abs. 2 HDSchG der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

5.6 Boden / Altlasten

5.6.1 Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.001.010-001.321	Hessenring 72	Bauspenglerei und Installationsgeschäft (1938 bis 1963)
2	434.001.010-001.320	Hessenring 62-66	mehrere Betriebe (1945 bis heute), u. a. Autoreparaturwerkstätte
2a	434.001.010-001.320	Hessenring 64-66	mehrere Betriebe (1945 bis heute), u. a. Autoreparaturwerkstätte
2b	434.001.010-001.320	Hessenring 62	Großhandel, Einzelhandel, Holz- und Holzwaren sowie Handwerkerbedarf

Die Abgrenzung der vorgenannten Flächen ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind für den Altstandort mit der ALTIS Nr. 434.001.010-001.321 bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu informieren.

Für den Altstandort mit der ALTIS Nr. 434.001.010-001-320 bestehen Hinweise auf eine relevante Belastung mit Kohlenwasserstoffen, Hinweise auf Sanierungsbedarf gibt es zurzeit nicht. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist durch entsprechende fachtechnische Untersuchungen und Bewertungen abzuklären, ob abzubrechende Gebäudeteile oder Böden mit Schadstoffen belastet sind. Sollte dies der Fall sein, sind die weiteren Schritte wie die Entsorgung bzw. die Verwertung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.



Abb. 8 Kartengrundlage mit Abgrenzung der Altlastenflächen (Auszug Altlasteninformationssystem der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Stand April 2021)

(Legende: rot: 2a (entsprechend Tabelle oben), blau: 2b (entsprechend Tabelle oben), grün: gelöscht, Sternchen: Verweis auf in der Vergangenheit abgegebene Stellungnahmen zu den Grundstücken)

Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen.

5.6.2 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräum-Maßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

5.7 Abfallwirtschaft / Abbruchmaßnahmen

Seitens des Regierungspräsidiums wird im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen auf Folgendes verwiesen:

- 1.) Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.
Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i unter Berücksichtigung der Handlungshilfe ii zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 iii zu untersuchen.
Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i zu untersuchen.
Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98i, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 i abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.
Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.
- 2.) Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt iiiii) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.
- 3.) Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes iiiii).
- 4.) Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.
- 5.) Der Beginn der Bau-/Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen. Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ist eine Getrennt-

haltung bestimmter Abfallfraktionen vorzunehmen. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann. Die Probenahmerichtlinie PN 98 i stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Das hessische Baumerkblatt iiiii enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.

Der Zeitpunkt der Baumaßnahmen muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

i LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen

ii Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98):

https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf

iii LAGA M20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln

iiii Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen, Stand: 1.9.2018, Download unter www.rp-darmstadt.hessen.de > Umwelt > Abfall > Bau- und Gewerbeabfall

5.8 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich grundwassernaher Standorte. Nach Angaben der Flurabstandskarte für das Stadtgebiet von Bad Homburg (HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH 2008) sind für den nördlichen Bereich des Plangebietes Flurabstände von 2 m und für den südlichen Bereich Flurabstände von 5 m angegeben. Von hoch anstehendem Grundwasser muss ausgegangen werden.

Stark schwankende Grundwasserstände sind zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wird vor der Errichtung von baulichen Anlagen empfohlen ein Bodengutachten durchführen zu lassen zur Bestimmung der Baugrube, Gründung und weiteren baulichen Vorkehrungen gegen Vernässungsschäden des Bauwerks (z.B. weiße Wanne).

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises vorab zu beantragen.

5.9 Landschaft und Naturschutz

5.9.1 FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH- oder Vogelschutzgebieten. Das nächste Vogelschutzgebiet „Wetterau“ mit der Natura-Nummer 5717-301 liegt in etwa 11 km Entfernung. Eine direkte oder indirekte Betroffenheit des Vogelschutzgebietes ist nicht gegeben. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“ mit der Natura-Nummer 5717-

301 liegt in etwa 3 km Entfernung zum Plangebiet. Eine direkte oder indirekte Betroffenheit des FFH-Gebiets ist nicht gegeben.

5.9.2 Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich weder Naturschutzgebiete noch Landschaftsschutzgebiete. Das „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“ ist als kombiniertes Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es liegt nördlich der Kernstadt in etwa 3 km Entfernung zum Plangebiet. Eine direkte oder indirekte Betroffenheit des Natur- und Landschaftsschutzgebietes ist aufgrund der Entfernung nicht gegeben. Das Plangebiet mit seiner Lage im Stadtgebiet von Bad Homburg liegt innerhalb des Naturparkes „Taunus“. Eine direkte oder indirekte Betroffenheit des Naturparkes ist nicht gegeben.

5.10 Artenschutz

Für den Geltungsbereich liegt eine Potentialabschätzung²² hinsichtlich Vorkommen von artenschutzrelevanten Arten aus dem Jahr 2020 vor. Darüber hinaus wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag²³ in der ersten Jahreshälfte 2021 durchgeführt. Der Fachbeitrag bestätigt die Vermutung der Potentialabschätzung, dass artenschutzrelevanten Arten zu berücksichtigen sind.

Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichen Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Es wurde das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln als potentiell betroffene Artengruppen näher untersucht.

Die Artengruppen Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Käfer, Libellen, Heuschrecken und Schmetterlinge sind potentiell nicht betroffen. Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als stark versiegeltes Siedlungsgebiet mit entsprechender Avifauna anzusehen. Wertgebend sind das Vorkommen von Girlitz, Haussperling und Stieglitz.

Im Umfeld, also außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches, konnte ein Revier des Girlitzes festgestellt werden. Da dieses außerhalb des Geltungsbereiches liegt, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Brutstätten des Girlitzes ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich konnten mindestens 5 Reviere des Haussperlings festgestellt werden. Abriss- oder Umbauarbeiten können zu einem Verlust von Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten führen und dadurch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen, die durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind. Zudem werden Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlusts notwendig. Hierzu zählt vorrangig die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen).

Der Stieglitz wurde mit 3 Brutgebieten festgestellt, zwei davon im Gehölzbestand des Plangebietes. Gehölzfällungen können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten inkl.

²² Plan Ö, Dr. R. Kristen, Potentialabschätzung hinsichtlich des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Arten B-Plan 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ Biebental. September 2020

²³ Plan Ö, Dr. R. Kristen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ Biebental. Juni 2021

Individuenverlusten führen. Daher dürfen Gehölzbestände in der Zeit vom 1. März bis 30. September nur dann gerodet werden, wenn vorher zeitnah durch einen Fachgutachter ein Brutvorkommen ausgeschlossen wird. Als Ersatz für die Gehölzgruppe sind mittelfristig Anpflanzflächen AF1 und AF2 innerhalb des Geltungsbereiches funktional geeignet; als vorlaufende Ersatzmaßnahme sind 10 dichtwüchsige Bäume zu pflanzen sowie 150 m² Blühstreifen als Ersatz-Nahrungsfläche herzustellen.

Sonderfall Mauersegler

Durch die Beobachtung des Plangebietes konnten zahlreiche Altvögel des Mauerseglers beobachtet werden. Die Gebäude entlang des Hessenrings im Norden weisen günstige Bedingungen für Reviere der Mauersegler auf. Ein direkter Einflug in Gebäude wurde jedoch nicht beobachtet. Durch die heimliche Lebensweise der Art ist das Auftreten von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Es wird davon ausgegangen, dass Mauersegler im Gebiet brüten. Der Mauersegler ist üblicherweise Koloniebrüter, so dass diesbezüglich das Vorkommen mehrerer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wahrscheinlich ist.

Abriss- und Umbauarbeiten können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Individuenverluste sind daher durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Zudem werden Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlusts notwendig. Hierzu zählt vorrangig die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen).

Aufgrund des Vorkommens von Mauersegler (und Zwergfledermaus, siehe unten) ist bei Abrissarbeiten eine biologische Baubegleitung vorzusehen; ggf. vorhandene und dann wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch Anbringen von Mauersegler-Nistkästen artgerecht zu kompensieren.

Im Plangebiet konnte die häufig anzutreffenden Art Zwergfledermaus fliegend nachgewiesen werden. Quartiere dieser Art wurden nicht nachgewiesen, es ist aber nicht auszuschließen, dass die Zwergfledermaus Gebäudespalten (ggf. auch als Winterquartier) bewohnt.

Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind daher außerhalb der Wochenstubezeiten (1. Mai bis 31. Juli) durchzuführen; sie sind baubiologisch zu begleiten. Günstige Zeiten für Abbrucharbeiten sind Februar-März und September-November. Festgestellte Quartiere sind so lange zu erhalten, bis von der Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) artgerecht durch Anbringen von Nistkästen zu ersetzen.

Unmittelbar vor Rodungsbeginn sind Bäume, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden können, endoskopisch auf aktuelle Vorkommen zu untersuchen. Festgestellte Quartiere sind solange zu erhalten, bis von der UNB anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Analog gilt für den Abbruch- oder erhebliche Umbauarbeiten an Gebäuden, dass ein Fachgutachter diese auf Quartiere untersuchen muss und bei Besatz in Abstimmung mit der UNB geeignete Maßnahmen muss.

Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten insbesondere von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum funktionalen Ausgleich festgesetzt.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der UNB und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Stieglitzes

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Stieglitzes werden in räumlichem Zusammenhang vorlaufend 10 dichtwüchsige Bäume gepflanzt.

Zwergfledermaus

Als Ersatz für potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind 3 Fledermauskästen anzubringen.

Haussperling

Als Ersatz für potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind 4 Kolonienistkästen (3-fach) anzubringen und regelmäßig unterhalten.

Mauersegler

Als Ersatz für potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind 2 Kolonienistkästen (3-fach) anzubringen und regelmäßig unterhalten.

Werden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung pro Gebäude mehr als jeweils eine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte festgestellt, erhöht sich der Kompensationsbedarf; die Vorgehensweise ist mit der UNB abzustimmen. Es wird empfohlen, Abriss- und Sanierungsarbeiten möglichst außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchzuführen.

Unter Berücksichtigung aller genannten Maßnahmen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen bzw. besteht kein Erfordernis weitergehender Zulassungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan liegen dieser Begründung als separate Anlage bei bzw. können bei der Stadt Bad Homburg eingesehen werden.

Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen

Sämtliche Ersatzlebensräume wurden bis Mitte November 2021 in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches umgesetzt; im Einzelnen:

- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des **Haussperlings** wurden vier Kolonienistkästen (3-fach) am Gebäude Bahnhofstraße 16-18 (Technisches Rathaus „Neubau“), an der Fassade in östlicher/nordöstlicher Richtung angebracht. Das Gebäude befindet sich in städtischem Eigentum.

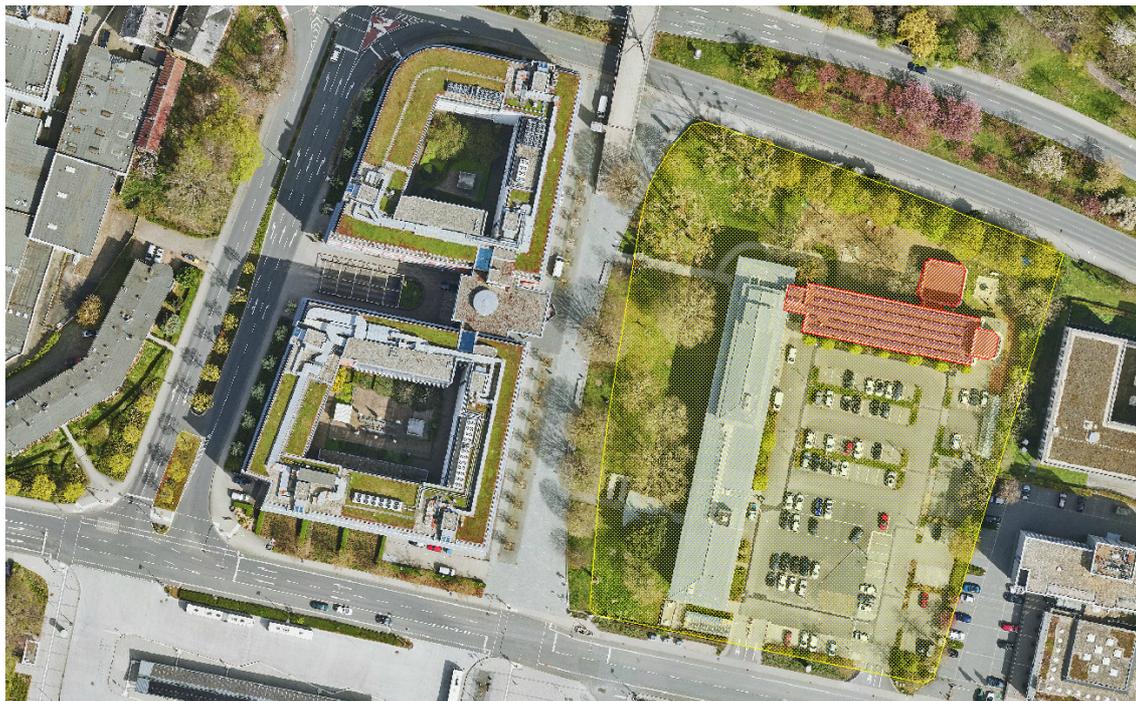


Abb. 9 Bahnhofstraße 16-18 - Technisches Rathaus „Neubau“

- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des **Stieglitzes** wurden in der Gemarkung Gonzenheim im nördlichen Bereich der Flurstücke 16/3 und 18/3 sowie 18/9 in der Flur 16 und dem Flurstück 31/21 in der Flur 15 (Entfernung zum Plangebiet ca. 920 m) zehn Mehlbeeren (*Sorbus aria*) gepflanzt. Die Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.



Abb. 10 Standort der 10 Mehlbeeren (*Sorbus aria*)

- Die Anlage eines Blühstreifens als **Ersatz-Nahrungsfläche** mit einer Fläche von mehr als 150 m² wurde am Dornbach am Edmund-Heusinger-von-Waldegg-Weg südöstlich etwa 450 m von Plangebiet entfernt, angelegt (Gemarkung Gonzenheim, Flurstücke 830 und 832 in der Flur 14). Die Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

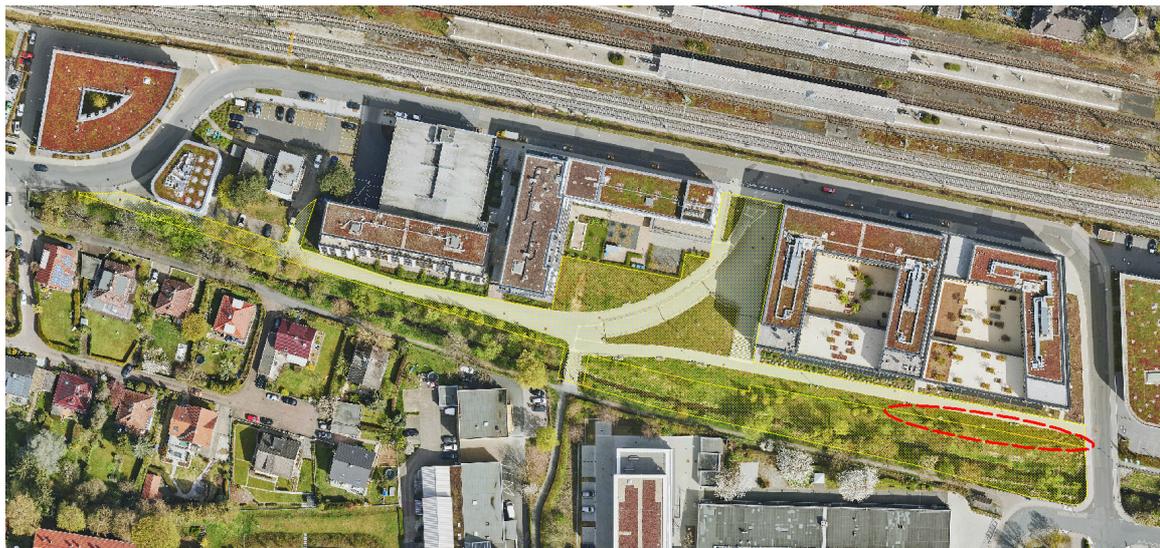


Abb. 11 Blühstreifen als Ersatz-Nahrungsfläche

- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des **Mauerseglers** wurden in etwa 8 m Höhe zwei Kolonienistkästen (3-fach) am Gebäude Bahnhofstraße 16-18 (Technisches Rathaus „Neubau“), Ostseite an der Fassade angebracht (s. Abb. 9).
- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von **Fledermäusen** wurden drei Fledermauskästen am Gebäude Bahnhofstraße 16-18 (Technisches Rathaus „Neubau“), Ostseite an der Fassade angebracht (s. Abb. 9).

5.11 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In diesem beschleunigten Verfahren gilt nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ sind. Das heißt, es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation möglicher Eingriffe.

5.12 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Rahmen einer Maßnahme zur Innenentwicklung und wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB hierfür sind gegeben. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich. Die relevanten Umweltauswirkungen sind im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag²⁴ betrachtet worden.

5.13 Allgemeiner Klimaschutz / Klimavorsorge

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den

²⁴ Planungsgruppe Darmstadt „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 137“, Darmstadt Juni 2021

Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung, durch Baulinien und -grenzen, den Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt. Zudem wird festgesetzt, dass für die Ableitung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Retentionsmaßnahmen vorzusehen sind zur Einhaltung eines festgelegten Drosselwertes. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist damit zu rechnen, dass der Anteil versiegelter Flächen deutlich reduziert werden kann.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Insbesondere eignen sich Flachdächer für die solare Energienutzung.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. August 2020, zu berücksichtigen.

5.14 Energieversorgung

Die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten werden durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. August 2020 hinreichend berücksichtigt.

Das Gesetz regelt die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden, des Weiteren die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen, sondern es werden Vorkehrungen zur Nutzung von Solarthermie- bzw. PV-Anlagen getroffen. Dies wird durch die Festsetzung der Dachformen gewährleistet. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

5.15 Soziale Infrastruktur

Unter der Annahme, dass im Plangebiet rd. 70 Wohneinheiten neu entstehen können, wird ein Bedarf von ca. 20 neuen Kitaplätzen generiert. Dieser Bedarf könnte mit den aktuell in der Kindertagesstätten-Entwicklungsplanung vorgesehenen neuen Kindertagesstätten in den umliegenden Baugebieten (zum Beispiel auf dem Vickers-Areal) und den bestehenden Einrichtungen aufgefangen werden. Voraussetzung hierbei ist, dass parallel zur Entwicklung des vorliegenden Gebietes stadtweit alle weiteren Ausbaumaßnahmen für Betreuungsplätze entsprechend des Kindertagesstätten-Entwicklungsplanes umgesetzt werden und sich die Bedarfslage entsprechend der aktuell gültigen Planungsprämissen (z.B. Bevölkerungswachstum) entwickelt.

6 Festsetzungen nach BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen

Bei einer Betrachtung des gesamten Plangebietes wird deutlich, dass dort bisher überwiegend gewerbliche Nutzungen erfolgten (rd. 16.000 m² Grundstücksfläche bzw. rd. 76 % der Baugebietsflächen). Die Zielsetzung der Stadt, dort weiterhin gewerbliche Nutzungen vorzusehen, fußt auch auf dieser Bestandssituation. Dieses Areal ist daher nicht nur aufgrund seines bisherigen gewerblichen Nutzungsschwerpunktes, sondern auch wegen seiner besonderen Lagequalität in einem außerordentlich gut integrierten Standort, in zentraler Innenstadtlage hervorragend geeignet, auch weiterhin im Schwerpunkt (nicht-störenden) gewerblichen Nutzung vorbehalten zu werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in vergleichbarer Lagequalität im zentralen Bereich der Innenstadt keine weiteren Flächen verfügbar sind oder sein werden für die Entwicklung künftiger Gebiete mit einem Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen.

Zur Betrachtung der allgemeinen Bedarfslage gewerblicher Nutzungen wird auf Punkt 3.3.2 der Begründung verwiesen.

Die Corona-Krise wird voraussichtlich zu einem Umbruch auf dem Sektor der Büronutzungen führen; dieser wird sich auf quantitative aber auch auf qualitative Anforderungen auswirken. So bietet gerade dieser Standort aufgrund seiner Lagequalität besonders attraktive Standortmerkmale für künftige, zeitgemäße gewerbliche Entwicklungen. Mit dem vorgesehenen Flächenumfang von rd. 11.500 m² Gewerbegrundstücksfläche ist nicht absehbar, dass hiermit ein Überangebot (nicht-störender) gewerblich nutzbarer Flächen generiert wird. Aus diesem Grunde wird an der Zielsetzung der Schaffung eines Nutzungsschwerpunktes gewerblicher Nutzungen im Sinne einer Stätte, in der überwiegend gearbeitet wird, festgehalten.

Mit der Ausweisung von Teilen des Plangebietes als Wohngebiet bzw. Mischgebiet wird darüber hinaus der integrierten Innenstadtlage dahingehend Rechnung getragen, dass differenziert an die im Umfeld oder in Teilen des Gebietes vorhandenen Gebietstypologien angeknüpft wird. Die daraus entstandene Gebietsgliederung spiegelt das städtebauliche Konzept wider, welches Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist.

Die städtebaulich begründete Gliederung des Plangebietes, wie im Weiteren beschrieben, hat zur Folge, dass es unumgänglich ist, die bestehende, teilweise brachliegende Wohnnutzung auf den Grundstücken Hessenring 60 und 62 auf den Bestandsschutz zu setzen, da dieser Bereich künftig als Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und des städtebaulichen Konzeptes ist das Plangebiet in Teilgebiete gegliedert. Von Ost nach West erfolgt eine Abstufung der Nutzungsarten, welche sich am bestehenden städtebaulichen Kontext und den maßgebenden benachbarten Nutzungen orientiert.

Wohngebiet

Die südöstliche Bebauung wird entsprechend des Bestandes und der westliche Abschnitt im Bereich „Im Hasensprung“ wird in Anlehnung an die gegenüberliegende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen aufgrund ihrer nachteiligen Auswirkungen. Dies bezieht sich in erster Linie auf den intensiven Flächenbedarf derartiger Nutzungen und ihre Lieferverkehre.

Im Allgemeinen Wohngebiet, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zum Schutz der dort geplanten Wohnnutzung generell ausgeschlossen. Der Ausschluss von diesen publikumsintensiven Nutzungen soll die dort allgemein zulässige Wohnnutzung vor störenden Einwirkungen schützen und die angestrebte Wohnruhe bewahren.

Mischgebiet

Mit der Ausweisung der Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO wird mit gemischten Nutzungen zwischen dem neu ausgewiesenen Wohngebiet angrenzend an die Straße Im Hasensprung und dem neuen Gewerbegebiet vermittelt.

Der Bereich unmittelbar östlich, nördlich und südlich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Straße Im Hasensprung ist als Mischgebiet ausgewiesen, um einen verträglichen Übergang zwischen der Wohnnutzung und dem östlich anschließenden Gewerbegebiet zu gewährleisten. Hier sind zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nur Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die übrigen ansonsten allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen hier aus Gründen verträglicher Nachbarschaften ausgeschlossen werden.

In den Erdgeschossen des Mischgebietes sind aus besonderen städtebaulichen Gründen Wohnnutzungen unzulässig: In den angrenzenden Bereichen Hessenring und Frölingstraße, sprechen die verkehrlichen Anforderungen und Belastungen der Hauptverkehrsstraßen gegen eine Wohnnutzung. Im internen Erschließungswegenetz stehen die Einwirkungen der fußläufigen Öffentlichkeit (Anlieger), die einen öffentlichen Charakter gemeinsam mit dem Übergang zum ausschließlich gewerblich genutzten Bereich stiftet, einer Wohnnutzung in den Erdgeschossen entgegen.

Die Regelungen zu Einzelhandel und Ausschluss von Vergnügensstätten fußen auf den jeweils entsprechenden gesamtstädtischen Konzeptionen (siehe hierzu Pkt. 3.3.3 und 3.3.4). Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sollen diese z.T. flächenintensiven Nutzungen vermieden werden, um der angestrebten Ansiedlung wohn- und büroartiger Nutzungen den Vorrang zu geben. Der Ausschluss wird auch durch die negativen Folgen dieser Nutzungen, insbesondere durch Lieferverkehre, begründet.

Gewerbegebiet (GE1/N und GE2/N)

Für die Entwicklung gewerblicher Nutzungen sind Flächen als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt worden. Vorrangig soll das Gebiet büroartigen Nutzungen vorbehalten werden, um seiner integrierten Lage im zentralen innerstädtischen Gefüge Rechnung

zu tragen. Zur Sicherung der angestrebten Entwicklungen (s.a. Pkt. 3.3.2) und ihrer verträglichen Einfügung sind die gewerblichen Nutzungen eingeschränkt worden. Allgemein zulässig sind daher Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Auf Grundlage der Zielsetzung der Planung wird weiterhin präzisiert, dass:

- Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimente gem. Bad Homburger Sortimentsliste auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind und
- auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

Die Regelungen zu Einzelhandel und Ausschluss von Vergnügungsstätten fußen auf den jeweils entsprechenden gesamtstädtischen Konzeptionen (siehe hierzu Pkt. 3.3.3 und 3.3.4). Mit dem Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen diese z.T. flächenintensive Nutzungen vermieden werden, um der angestrebten Ansiedlung büroartiger Nutzungen den Vorrang zu geben. Der Ausschluss wird auch durch die negativen Folgen dieser Nutzungen, insbesondere aufgrund immissionsrechtlicher Belange des Schallschutzes z.B. durch Verkehre, begründet.

Die Kennzeichnung der Gewerbegebiete mit GE1/N und GE2/N erfolgt aus redaktionellen Gründen. In Bezug auf die Art der zulässigen Nutzungen besteht kein Unterschied zwischen beiden Gebieten.

Bestandschutz - Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden bestehende bauliche Nutzungen überplant. In den künftig als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen befinden sich auch bestehende Wohngebäude. Dies betrifft die Grundstücke Hessenring 60 und 62, welche in dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 86A als Mischgebiet ausgewiesen sind. Allerdings ist insbesondere das Wohngebäude Hessenring 60 leerstehend und deutlich baufällig.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes an dieser Stelle folgt einer Gliederung des gesamten Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet, wobei ein deutlicher Schwerpunkt in der Ausweisung gewerblicher Flächen besteht. Die Gliederung orientiert sich dabei an den maßgebenden umgebenden Nutzungen. Dem Prinzip folgend wird, in Anknüpfung an die östlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzungen im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Westen knüpft das Gebiet an die entlang der Straße Im Hasensprung bestehende Wohnbebauung an und weist den westlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet aus. Vermittelnd zwischen beiden Bereichen wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Das bestehende Wohngebäude Marienbader Platz 8-10, welches bisher im Bebauungsplan Nr. 86A als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, behält seine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden die Bestandsgebäude Hessenring 60 und 62 auch aufgrund der bestehenden bzw. bisherigen Wohnnutzung auf den Bestandschutz reduziert. Aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes

wird dieses den Schutzanforderungen eines Mischgebietes gerecht. Hierdurch ist für bestehende Wohnnutzungen in dem bisher als Mischgebiet festgesetzten Bereich nicht mit der Gefahr ungesunder Wohnverhältnisse zu rechnen.

Zur langfristigen Umsetzung der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist es daher unumgänglich, die privaten Belange der betroffenen Eigentümerschaft gegenüber den genannten städtebaulichen Zielen zurückzustellen und in der Folge bestehende Wohnnutzungen, welche in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung von dem festgesetzten Gewerbegebiet abweichen, auf den Bestandsschutz zu reduzieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden GRZ und GFZ entsprechend der Gebietscharakteristik und gem. BauNVO in den Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt. Für alle Bereiche entspricht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ/ GFZ / BMZ) den Obergrenzen von § 17 BauNVO für die WA-, GE- und MI-Gebiete. Diese Festsetzungen gewährleisten den beabsichtigten innerstädtischen Charakter einerseits und aufgelockerten, durchgrüneten Charakter der geplanten Bebauung andererseits.

Durch den Bebauungsplan wird der bauliche Bestand des Wohngebäudes Marienbader Platz 8-10 gesichert, indem der vorhandene Baukörper an der Südostecke des Geltungsbereiches (Frölingstraße / Marienbader Platz) durch Baugrenzen und –linien umgrenzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Bestand entsprechend festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudehöhe die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Baumassenzahl in Gewerbegebieten 10,0. Die Festsetzung der Baumassenzahl erfolgt daher zur Sicherstellung der Einhaltung der Obergrenze im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der festgesetzten GRZ von 0,4 gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO eine ansonsten zulässige Überschreitung um 50% sprich bis zu einer GRZ von 0,6 voraussichtlich nicht für die Errichtung der allgemein für die im Allgemeinen Wohngebiet anzurechnenden Grundflächen im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausreichen wird. Es wird daher eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8 ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Zwecks Definition des Maßes der baulichen Nutzung wird auch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, da dies maßgeblich die Höhe baulicher Anlagen regeln kann, sodass eine der Umgebung angemessene Höhenentwicklung gewährleistet wird. Aufgrund der Nähe

zu den heterogenen Umgebungsbebauungen wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse je nach Lage gemäß Planeintrag differenziert festgelegt.

Für das Wohngebiet in der Straße Im Hasensprung wird unter Berücksichtigung der Geschossigkeit der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine maximal 3-geschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) festgesetzt. Für überwiegende Teile des Gewerbegebietes wird in Anlehnung an die Bürogebäude Marienbader Platz 1 und Rathausplatz 3-7 eine Geschossigkeit von fünf bestimmt.

Für den Teilbereich des Gewerbegebietes, der an die bestehende Wohnbebauung Marienbader Platz 8-10 angrenzt, wird im Blockinnenbereich eine maximale Geschossigkeit von vier bestimmt. Die Regelungen zu Gebäude- und Wandhöhe in diesem Bereich sollen möglichst die Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses ausschließen. Im Hinblick auf das östlich anschließende WA-Gebiet soll durch eine Abstufung der Gebäudehöhen im GE2/N-Gebiet Rücksicht auf die Bestandsbebauung genommen werden.

In dem zwischen dem Wohngebiet im Westen und Gewerbegebiet im Osten liegenden Mischgebiet wird eine vermittelnde Geschossigkeit von maximal vier (zzgl. Staffelgeschoss) bestimmt.

Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse bzw. Staffelgeschosse gemäß HBO sollen im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und im Gewerbegebiet GE1/N ausdrücklich möglich sein.

Gebäude- und Wandhöhen

Ergänzend zur Regelung der Geschossigkeit sind zur Sicherung städtebaulich verträglicher Höhenentwicklungen, entsprechend der zulässigen Geschossigkeiten und typologischen Geschosshöhen, differenzierte Vorgaben zur Gebäude- und Wandhöhe erfolgt. Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf die jeweils zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Klarstellend werden Regelungen getroffen, welche die maßgebenden Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäude- bzw. Wandhöhe bestimmen. Darüber hinaus werden für Dachaufbauten differenzierte Regelungen getroffen, die diese in einem städtebaulich verträglichen Umfang oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulassen.

Regelungen zu Garagengeschossen gemäß § 21a (1) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt, dass Garagengeschosse i. S. v. § 21a (1) BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Auch bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen i. S. v. § 21a (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Da aufgrund der relativ geringen Größe der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und in Anbetracht des vorhandenen Geländes im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Garagengeschoss i.S.v. § 20 BauNVO nicht zweifelsfrei als Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, sondern als Vollgeschoss anzusehen ist, werden vorsorglich Sonderregelungen für Garagengeschosse gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine angemessene Bebauungsstruktur und gleichzeitig ein Mindestmaß an Flexibilität hinsichtlich der Art und Lage der Baukörper zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenränder der Bauflächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt. Diese orientieren sich an der Struktur des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes.

Baulinien werden im Plangebiet dort definiert, wo aus städtebaulicher Sicht in diesem Randbereich relevante Raumkanten festgesetzt bzw. eingehalten werden müssen. Dies betrifft alle den Straßenseiten zugewandten Raumkanten am Hessenring, am Marienbader Platz und an der Frölingstraße. Am Marienbader Platz wird bezüglich der Eckbebauung am Hessenring aus städtebaulichen Erwägungen die Raumkante des bestehenden Gebäudes Marienbader Platz 8-10 aufgenommen. Mit der Festsetzung der Baulinien wird somit der Stadtraum in dieser zentralen Lage des Innenstadtbereiches neu definiert durch die Bestimmung klarer straßenbegleitender Raumkanten.

Im Bereich des Gebietes GE1/N wird ein Fassadenrücksprung in 10 m Länge und 1,5 m Tiefe durch eine Baulinie zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus ist zeichnerisch festgesetzt, dass Geschosse (Staffelgeschoss) oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses um mindestens 1,5 m von der Baulinie/Baugrenze zurückspringen muss. Dies bezieht sich auf die Bereiche der Misch- und Gewerbegebiete entlang der Straßen Hessenring, Marienbader Platz und Frölingstraße. Damit wird insgesamt eine für das Ortsbild angemessene horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden im öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

Untergeordnete Überschreitungen der Baugrenzen können ausnahmsweise für:

- Balkone, Loggien und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m und
 - Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m
- zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen und sofern es sich nicht um die straßenseitige Baugrenzen handelt und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Vorgärten ist die Vorgartenzone von baulichen Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Stellplätze) frei zu halten. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze / -linie, bzw. deren seitliche Verlängerung zur Grundstücksgrenze, definiert. Dies bedeutet, dass bei Eckgrundstücken der gesamte Bereich zwischen Straße und Baugrenze Vorgarten ist. Mit dieser städtebaulichen Regelung wird angestrebt, für das Plangebiet ein besonderes und den jeweiligen Nutzungen und räumlichen Situationen angemessenes Ortsbild zu sichern. Ziel der Gestaltvorgabe ist, die Vorgartenzonen insgesamt als offenen durch (Baum-)Pflanzungen begrünten Bereich zu entwickeln.

Inwieweit ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie bzw. ein Vortreten von der Baugrenze durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann, ist im Einzelfall auf der Grundlage von § 23 (1) und (2) BauNVO zu prüfen.

Bestandschutz - Baugrenze / Baulinie

Die Lage der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie orientiert sich an der in den jeweiligen Straßenabschnitten relevanten stadträumlichen Prägung bzw. wird bestimmt durch die angestrebte Gestaltung des Straßenraums.

Die festgesetzte straßenseitige Baugrenze in der Straße im Hasensprung ist um 3,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt. Sie orientiert sich damit an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung und ermöglicht im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit kontextbezogen ein verträgliches Straßenbild.

Die festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze entlang der Straßen Hessenring, Marienbader Platz und Frölingstraße sind um 6,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt. Dies erfolgt zum einen, um unter Berücksichtigung der möglichen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen, eine angemessene Wirkung der Bebauung im Straßenraum zu erwirken. Zum anderen soll hierdurch auch ausreichend Raum geschaffen werden, um eine durchgehende und nachhaltige Bepflanzung der Vorgartenzone mit ökologisch- und raumwirksamen Bäumen zu gewährleisten.

Im Bereich entlang des Hessenrings überschreiten einige Bestandsgebäude die festgesetzte Baugrenze bzw. weichen von der Baulinie ab. Dies betrifft die Grundstücke Hessenring 60 bis 74. Eine Ausweisung der Baugrenze / Baulinie unter Berücksichtigung der Lage der Bestandsbebauung hätte die Folge, dass die o.g. Ziele nicht umgesetzt werden könnten, da die Bestandsgebäude Abstände zwischen rd. 2,0 m und 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aufweisen.

In dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 86A ist im Bereich entlang der Straße Hessenring eine Baugrenze festgesetzt mit einem Abstand von rd. 3,5 m bis 6,5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Die Bestandsgebäude Hessenring 60 bis 64 überschreiten bereits die dort festgesetzte Baugrenzen um jeweils bis rd. 1,5 m.

Die Umsetzung der vorgesehenen neuen Raumkante wird somit erst erreicht bei Abbruch der Bestandsbebauung und Neubebauung unter Einhaltung der Baugrenze / Baulinie und Umsetzung der Bepflanzung.

Im Hinblick auf die Grundstücke Hesserling 60 - 62 sowie 64 - 72 liegen der Stadt Informationen vor, wonach seitens der jeweiligen Eigentümerschaft Neuentwicklungen auf den Grundstücken vorgesehen sind, so dass künftig hier mit einem Rückbau des Gebäudebestandes zu rechnen ist.

Aktuell ist nicht absehbar, wann die Neuentwicklungen erfolgen werden; es ist daher davon auszugehen, dass die Umsetzung der neuen Raumkante mit ihrer Begrünung nicht unmittelbar, sondern über einen längeren Zeitraum erfolgen wird.

Zur langfristigen Umsetzung einer neuen Raumkante am Hessenring mit Anpflanzung neuer Bäume ist es daher unumgänglich, die privaten Belange der betroffenen Eigentümerschaft gegenüber den genannten städtebaulichen Belangen zurückzustellen und in der Folge die bestehende Bebauung, welche die Baugrenze überschreitet bzw. von der Baulinie abweicht, auf den Bestandsschutz zu reduzieren.

Wenn auch die festgesetzte, vom Bestand abweichende Baugrenze / Baulinie ein wesentlicher Aspekt der künftigen Entwicklungen des Gebietes ist, so kann es dennoch städtebaulich vertretbar sein, wenn an dem unter Bestandsschutz stehenden Gebäudebestand im Rahmen von § 31 Abs. 2 BauGB geringfügige Änderungen zugelassen werden. Dies gilt z.B. für den Gebäudebestand Hessenring 74, zumal dieser die Baugrenze lediglich um rd. 1,0 m überschreitet und die Länge des Gebäudes nur einen untergeordneten Anteil des gesamten Straßenabschnittes ausmacht. Dies kann dem grundsätzlichen, langfristigen Ziel der Bildung einer neuen Raumkante u.U. nicht entgegenstehen, insbesondere, wenn hiermit keine erheblichen Wertsteigerungen verbunden sind, die den bestehenden Zustand längerfristig verfestigen würden.

6.4 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen das Plangebiet umgebenden, maßgebenden Bebauung wird für das allgemeine Wohngebiet entlang der Straße „Im Hasensprung“ und die Mischgebiete eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe einer offenen Bebauung und zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m. Damit kann den typologischen Anforderungen der angestrebten großen Büronutzungen Rechnung getragen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet im Südöstlichen Bereich des Plangebietes (Marienbader Platz 8-10) wird entsprechend der Bestandsbebauung ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe einer offenen Bebauung und zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Öffentliche Parkplätze werden im Bereich Im Hasensprung weiterhin durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Private Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, überwiegend in Tiefgaragen zulässig und entsprechend festgesetzt.

Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen sind nur unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Die Erddeckung muss mind. 80 cm betragen, um eine hinreichende Begrünung zu gewährleisten. Die für Tiefgaragen und für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässigen Flächen wurden durch Planeintrag festgesetzt. Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind daher nicht im Bereich der Vorgärten entlang der Straßen Im Hasensprung, Frölingstraße, Hessenring und Marienbader Platz zulässig, da diese Zone anzupflanzenden Bäumen und sonstigen Begrünungen vorbehalten ist. Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind demnach auch unterhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen AF1 im GE2/N ausgeschlossen zur Sicherung der Umsetzung der angestrebten intensiven Begrünung.

Oberirdische Stellplätze sind in einem geringen untergeordneten Umfang zulässig, sofern es sich um Behindertenstellplätze handelt, die nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Damit soll ein Barriere-arter Zugang zum Gebiet gesichert werden. Darüber hinaus wird

zugelassen, dass pro abgeschlossene 300 m² erdgeschossiger Verkaufsfläche ein oberirdischer Stellplatz errichtet werden darf. Damit kann kurzfristiges Parken/ Anliefern im Zusammenhang mit Ladengeschäften ermöglicht werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen (außer Stellplätze und Garagen) im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Stützmauern, Spielgeräten, Einfriedungen und Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass zumindest die Bereiche außerhalb der überbaubaren Flächen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind demnach, abgesehen von dem Ausnahmetatbestand für Behinderten- bzw. Kundenstellplätze, wie oben beschrieben weder innerhalb noch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Grundstücksfreiflächen überwiegend von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

6.6 Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen werden die vorhandenen, öffentlich genutzten Straßen in ihrer Funktion dauerhaft gesichert. In diesen Verkehrsflächen sind Flächen für Geh- und Radwege, öffentliche Stellplätze, Verkehrsinseln, Verkehrsgrün etc. enthalten. Die Abgrenzungen dieser Flächen untereinander werden nicht dargestellt. Es soll sichergestellt werden, dass notwendige Änderungen der Gliederung des Verkehrsraums vom derzeitigen Bestand möglich sind. Einer später folgenden Fachplanung soll kein Vorgriff geleistet werden.

In dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 86A ist eine derzeit als öffentliche Grünfläche genutzte städtische Parzelle nordöstlich des Knotenpunktes Marienbader Platz/ Frölingstraße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ohne jedoch eine überbaubare Fläche zu bestimmen. Seiner aktuellen Nutzung als Straßenbegleitgrün entsprechend wird diese Parzelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Große Teile der Straße Im Hasensprung, welche bisher nicht überplant waren, befinden sich in privatem Eigentum. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll die bestehende Funktion dauerhaft gesichert werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nicht bestimmt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt auf privatem Grund. Die vorgesehene Verortung für die Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr in das Gebiet z.B. zur Erreichung erdgeschossiger Ladennutzungen wird nicht durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert, sondern durch die Ausweisung von entsprechenden Nutzungsrechten (s. Pkt. 6.8). Damit wird auch erreicht, dass für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbare Grundstücksflächen nicht verloren gehen.

Die "Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen" mit Anhang 14 „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten und anzuwenden.

Für die Sicherung der Verkehrsabläufe werden im Bereich der Knotenpunkte Hessenring / Marienbader Platz und Marienbader Platz/ Frölingstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken sind dadurch trotzdem möglich und die Erschließung somit weiterhin gesichert.

6.7 Versorgungsanlagen

Die Stromversorgung des Gebietes kann durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Gasversorgung. Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen, sodass die erforderliche Zugänglichkeit ohne weitere Festsetzungen gewährleistet bleibt. Die Versorgungsleitungen befinden sich ebenfalls in diesem Bereich.

6.8 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet werden die internen Wegeverbindungen mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Radverkehr zu Gunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Die für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) belasteten Flächen sind zeichnerisch festgesetzt und dürfen nicht überbaut, unterbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

Die Geh- u. Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger zielen darauf ab, in Anbetracht der integrierten Innenstadtlage Zuwegungen in das Gebiet für den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen. Die festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu versehen sind, dienen vorrangig dazu, die Flächen von Bebauung freizuhalten, um künftig eine Erreichbarkeit insbesondere erdgeschossiger Nutzungen (wie z.B. Läden) im Gebiet durch Anlieger (z.B. Kunden) zu ermöglichen. Hierdurch soll unter Berücksichtigung der Größe des Gebietes bzw. seiner Baufelder auf die besondere Funktion als Bindeglied zwischen Kernbereich der Innenstadt und Bahnhof Rechnung getragen werden. Um die für die Ermittlung der baulichen Ausnutzung zu Grunde zu legende Fläche nicht zu reduzieren, wird darauf verzichtet, die Wegeführung als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die mit GFL-Rechten festgesetzte Fläche kann daher rechnerisch bei der Ermittlung der Grund- und Geschossfläche herangezogen werden. Die Flächen sind auch nutzbar für den privaten Zu- und Abfahrtsverkehr zu den jeweils angrenzenden Bauflächen.

6.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Der Bebauungsplan enthält differenzierte grünordnerische Festsetzungen mit dem Ziel einer nachhaltigen Eingrünung des gesamten Gebietes, welche auch dazu beitragen sollen, einer Verbesserung kleinklimatischer Anforderungen gerecht zu werden. Der Straßenbegrünung und der Gestaltung der Vorzonen zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsflächen an der Frölingstraße, dem Hessenring und dem Marienbader Platz kommt eine besondere Bedeutung zu. Dementsprechend sind im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen über die Art und Umfang gemacht.

Anzupflanzende Bäume

Im Bereich der Verkehrsfläche Im Hasensprung sind, ergänzend zur bestehenden Baumreihe im Westen der Straße, auf der Ostseite 16 Bäume neu zu pflanzen. Die genauen Standorte ergeben sich nach Berücksichtigung von Grundstückszufahrten bzw. öffentlichen Parkplätzen.

Die Vorgartenzonen des Mischgebietes und der Gewerbegebiete entlang der Straßen Hessenring, Marienbader Platz und Frölingstraße sollen geprägt werden durch eine Reihe anzupflanzender Bäume. Auch die innerhalb des Gebiets festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu versehen sind, sollen von Baumreihen gesäumt werden. Um eine gewisse planerische Flexibilität zu gewähren, kann ausnahmsweise um bis zu 5,0m von dem festgesetzten Standort abgewichen werden.

Durch Bepflanzung mit Baumreihen wird daher zugleich auch eine Beschattung von befestigten (Wege-)Flächen und Verkehrsflächen erwirkt.

Leitungsschutzmaßnahme: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten (insbesondere Abschnitt 3). Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit dem Versorger abzustimmen.

Grundstücksbepflanzung (Grundstücksfreiflächen)

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Dies bezieht sich auch auf Flächen oberhalb von Tiefgaragen bzw. sonstige unterbauten Flächen. Diese Festsetzung zur Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung der Grundstücke und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial erzielt. Die festgesetzte Qualität und Quantität der Durchgrünung sowie die vorgeschlagene Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen aus den Pflanzlisten lässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

Das Anlegen von vegetationsarmen Kies- oder Schottergärten ist aus stadtklimatischen und ökologischen Gründen unzulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen AF1 und AF2 dienen dazu, neben den positiven Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial, einen Puffer zwischen den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den angrenzenden Nutzungen (MI- und GE-Gebiet) zu bilden. Die Anforderungen an die Anpflanzflächen werden nutzungsabhängig differenziert. Im Mischgebiet (AF2) wird daher die Möglichkeit einer Unterbauung z.B. durch Tiefgaragen bei der Bestimmung der Anpflanzung berücksichtigt.

Erhaltung von Bäumen

Die im Geltungsbereich befindlichen zur Erhaltung festgesetzten Bäume befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, da diese als wertvoller Baumbestand ein wesentlicher Bestandteil der Grünvernetzung sowie des gewachsenen Orts-

bildes sind. Abgehende Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Auch hier kann aus planerischen Gründen bei Nachpflanzungen um bis zu 5,0 m von dem Standort des abgängigen Baumes abgewichen werden.

Dachbegrünung

Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Mit der Vorgabe, dass mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen sind, wird dem Umstand Rechnung getragen, dass für kleinere Dachflächen, z.B. für untergeordnete Bauteile, eine Dachbegrünung nicht zwingend sein soll. Dachbegrünung ist auch unter Anlagen zur solaren Energiegewinnung herzustellen. Weiterhin wird eine Retentionswirkung im Zusammenhang mit dem Niederschlagswasserabfluss gesichert, welche sich eingriffsmindernd auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Fassadenbegrünung

Mit der Vorgabe zur Begrünung der Fassaden soll einer übermäßigen Aufheizung bzw. Wärmeabstrahlung der Baukörper entgegengewirkt werden. Klimatische Gunstwirkungen der Grundstücksbegrünungen werden damit verstärkt. Weiterhin trägt die Fassadenbegrünung zur gestalterischen Aufwertung des Erscheinungs- und Ortsbildes aber auch zur Verbesserung der Lebensraumfunktion bei.

Begrünung / Überdachung von mehrgeschossigen Parkdecks

Bei der Errichtung von oberirdischen Parkdecks mit mehreren Ebenen sind diese mit einer Überdachung zu versehen. Entsprechend der Festsetzung zu Dachbegrünung Nr. 6.2.1 sind diese auch zu begrünen.

Durch die Festsetzungen für das Plangebiet sollen auch wirksame und effiziente Maßnahmen in Bezug auf Belange des Klimaschutzes und der Klimavorsorge berücksichtigt werden. Diese sollen im Kontext der angestrebten Nutzungen sinnvoll und verträglich sein.

Bei der insbesondere in Gewerbegebieten möglichen Errichtung von offenen mehrgeschossigen Parkdecks zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze greifen allgemein in Bezug auf die Begrünung dieser Anlagen weder die Pflanzvorgaben der städtischen Stellplatzsatzung noch der Hessischen Garagenverordnung. Ohne ergänzende Regelung können daher diese baulichen Anlagen errichtet werden ohne Begrünung der obersten, offenen und befestigten Ebene.

Mit der Festsetzung, die Parkdecks mit einem Dach zu versehen und entsprechend der Festsetzung zur Dachbegrünung zu begrünen, wird gewährleistet, dass auch hier klimawirksame Oberflächen geschaffen werden, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was eingriffsmindernd auf den Wasserhaushalt wirkt, und es wird darüber hinaus in gewissem Umfang Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

6.10 Artenschutzrechtliche Regelungen und Hinweise

Das Büro PlanÖ hat im ersten Halbjahr 2021 ein artenschutzrechtliches Gutachten²⁵ erstellt, um zu prüfen, ob durch Abbruch des Bestandes und die geplanten Nutzungen artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichen Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor.

Es wurde das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln als potentiell betroffene Artengruppen näher untersucht. Die Artengruppen Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Käfer, Libellen, Heuschrecken und Schmetterlinge sind potentiell nicht betroffen.

Avifauna

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als stark versiegeltes Siedlungsgebiet mit entsprechender Avifauna anzusehen. Wertgebend sind das Vorkommen von Girlitz, Haussperling und Stieglitz.

Die Umsetzung der vorlaufenden Maßnahmen, vorrangig die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen für Haussperling, Mauersegler), die Anpflanzung von 10 dichtwüchsigen Bäumen und die Anlage von 150 m² Blühflächen (Stieglitz) dient dazu, die Verluste von Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten und dadurch die Gefahr von Individuenverlusten zu kompensieren.

Gehölzfällungen können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten inkl. Individuenverlusten führen. Daher dürfen Gehölzbestände in der Zeit vom 1. März bis 30. September nur dann gerodet werden, wenn vorher zeitnah durch einen Fachgutachter ein Brutvorkommen ausgeschlossen wird.

Aufgrund des Vorkommens von Mauersegler und Zwergfledermaus ist bei Abrissarbeiten eine biologische Baubegleitung vorzusehen; ggf. vorhandene und dann wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch Anbringen von Mauersegler-Nistkästen artgerecht zu kompensieren. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Im Plangebiet konnte die häufig anzutreffende Art Zwergfledermaus fliegend nachgewiesen werden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Zwergfledermaus Gebäudespalten (ggf. auch als Winterquartier) bewohnt.

Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind daher außerhalb der Wochenstubezeiten (1. Mai bis 31. Juli) durchzuführen; sie sind baubiologisch zu begleiten. Günstige Zeiten sind Februar-März und September-November. Festgestellte Quartiere sind so lange zu erhalten, bis von der Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Wegfallende

²⁵ Plan Ö, Dr. R. Kristen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ Biebertal. Juni 2021

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind in Abstimmung mit der UNB artgerecht durch Anbringen von Nistkästen zu ersetzen.

Die oben genannten notwendigen Maßnahmen zur Kompensation der Lebensraumverluste sind unter Pkt. 5.10 näher beschrieben.

6.11 Oberflächengestaltung / Bodenversiegelung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen und ökologischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige oder umfangreiche Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder verwertet wird.

6.12 Entwässerung

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ohne Rückhaltung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Bestand über das vorhandene Kanalnetz (Mischkanalsystem) in den umliegenden Verkehrsflächen. Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin über die bestehende Mischwasserkanalisation entsorgt. Gemäß DIN 1986-100 sind auf den Grundstücken die Abwässer getrennt zu führen.

Im Rahmen von Neuentwicklungen innerhalb des Plangebietes ist für Grundstücke über 800 m² abflusswirksame Fläche grundsätzlich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 verpflichtend zu führen, vorzulegen und nachzuweisen.

Durch Retention und Festlegung eines Drosselabflusses soll sichergestellt werden, dass die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des bestehenden Kanalnetzes reduziert werden. Zur Sicherstellung dessen werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und die Rückhaltevolumina sowie der Drosselabfluss definiert. Der Abfluss des Niederschlagswassers der Baugrundstücke, bezogen auf die befestigte Fläche, ist auf 15 l/(s*ha) zu drosseln. Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen. Durch die geplante Dachbegrünung mit 70% der Dachflächen der obersten Geschosse (auch von Parkdecks) sowie die Begrünung der Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von 80 cm erfolgt eine Pufferung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Im Rahmen neuer baulicher Entwicklungen kann, in Abstimmung mit Stadtentwässerung, die Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in den, im Bereich des Hessenrings/ Kreuzung Marienbader Platz und Ferdinandstraße verrohrten Dornbach geprüft werden.

6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

6.13.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Ausführungen zu notwendigen Regelungen im Zusammenhang mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen s. Pkt. 5.2. und Pkt. 8.2.

6.13.2 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

6.14 Bestandsschutz

Ergänzend zu den Ausführungen zum Bestandsschutz unter Pkt. 6.1 und 6.3 wird auf Folgendes hingewiesen: Bisherige, derzeit brachliegende, bauliche Nutzungen auf dem sog. ehemaligen Mercedes Senger Areal (Hessenring 64, Frölingstraße 2-8) werden bzw. bleiben in Teilen auf den Bestandsschutz reduziert. Dies betrifft sowohl Umfang, wie auch Lage und Art der baulichen Nutzungen:

- Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes befinden sich Gewerbehallen, welche insbesondere im Hinblick auf die Art und Lage der baulichen Nutzung auf den Bestandsschutz reduziert werden.
- Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes werden die baulichen Anlagen insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Fläche auf den Bestandsschutz gesetzt.
- Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes weicht der Bestand im Wesentlichen in Bezug auf die Geschossigkeit/ bauliche Höhe von den Festsetzungen ab (Bestand bis zu sieben Geschosse, zulässig max. fünf Vollgeschosse).

Die Umsetzung der auf dem o.g. Areal vorgesehenen baulichen Entwicklungen im Sinne der zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption wird erst erreicht bei Abbruch der Bestandsbebauung und Neubebauung unter Einhaltung der Maßgaben zu Art, Maß und Lage der baulichen Nutzung. Der Stadt liegen Informationen vor, wonach seitens der Eigentümerschaft neue bauliche Entwicklungen und kein Erhalt des Gebäudebestandes auf dem Areal vorgesehen sind, so dass grundsätzlich künftig hier mit einem Rückbau des Gebäudebestandes gerechnet werden kann.

Zur langfristigen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Gebietsentwicklung ist es daher unumgänglich, die privaten Belange der betroffenen Eigentümerschaft gegenüber den genannten städtebaulichen Belangen zurückzustellen und in der Folge die bestehende Bebauung, welche in Bezug auf die Art, das Maß und die Lage der baulichen Nutzungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, auf den Bestandsschutz zu reduzieren.

7 Festsetzungen nach HBO

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine hohe städtebauliche bzw. baugestalterische Qualität gewährleistet und Beeinträchtigungen, insbesondere des Straßen- und Ortsbildes, werden vermieden.

7.1 Dachform und –neigung

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen und in Anpassung an die umgebende Bebauung ausschließlich Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig sind. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die gewählte Dachform und maximale Dachneigung gewährleisten die Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung, bieten zugleich die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen zur Solarnutzung.

7.2 Staffelgeschoss

Ebenfalls aus Gründen der baulichen Gestaltung sind die Außenwände von Staffelgeschossen oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses mindestens an zwei Seiten, zwingend jedoch zur straßenzugewandten Seite, gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Der Rücksprung muss mindestens 1,5 m betragen. Im Gewerbegebiet GE sind die Außenwände der Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Bei zurückgesetztem oberstem Staffelgeschoss ist als Dachüberstand max. 1,0 m zulässig. Am oberen Abschluss des darunterliegenden Vollgeschosses ist kein Dachüberstand zulässig.

Hiermit sollen bei Gebäuden mit Geschossen (Staffelgeschosse) oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses ein angemessener Gebäudeabschluss definiert werden, der sicherstellt, dass diese letzte Nutzebene optisch zurückgenommen wird.

Mit diesen Festsetzungen wird auch angestrebt, dem Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, zumal die Gestaltung der Dachlandschaft in ganz besonderem Maße das bauliche Erscheinungsbild prägt.

7.3 Dachaufbauten

Hinsichtlich der Dachaufbauten wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind, und ergänzend welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die bezeichneten Aufbauten die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen diese mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

7.4 Grundstückseinfriedungen

Durch den teilweisen Ausschluss bzw. die Begrenzung der maximalen Höhe von Einfriedungen soll sichergestellt werden, dass die Aufenthaltsqualität und der offene Charakter, insbesondere der Gemeinschaftsflächen, gewährleistet werden und nicht durch zu hohe Einfriedungen in der Wahrnehmung als hochwertige Aufenthaltsbereiche beschränkt werden. Die Festsetzung, dass Einfriedungen lediglich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten in Verbindung mit Zäunen und Sockelmauern zulässig sind, sollen dem gewollten durchgrünerten Charakter des Plangebietes Rechnung tragen.

7.5 Werbeanlagen

Einschränkungen zu Art und Lage der Werbeanlagen zielen darauf ab, der Lage des Plangebietes im zentralen Innenstadtbereich gerecht zu werden und zugleich den Anforderungen von gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

8 Umweltauswirkungen

Zur Betrachtung der Belange des Umweltschutzes wurde zum Bebauungsplan Nr. 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ der Stadt Bad Homburg vor der Höhe ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag²⁶ erarbeitet, der den vorhandenen Umweltzustand im Plangebiet erfasst und bewertet. Auf der Grundlage der Bestandsbewertung und der Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe sowie zur Kompensation der Umweltbeeinträchtigungen durch die Planung vorgeschlagen und in der Planung berücksichtigt. Auf die Ausführungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages wird hingewiesen.

Um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, ist eine verkehrliche Untersuchung²⁷ erstellt worden. In dieser wurden sowohl die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leitungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten betrachtet. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 5.1 zusammengetragen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen des Gutachtens verwiesen.

8.1 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter sind überwiegend als gering, teilweise als mittel (Pflanzen und Tiere) einzustufen. Der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet sinkt, der Grünanteil wird erhöht. Vor allem durch die vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen und die Grundstücks- und Baumpflanzungen wird, wenn auch die bestehende Baumgruppe an der Ecke Hessenring / Marienbader Platz baulichen Entwicklungen weichen wird, der Anteil ökologisch wirksamer Strukturen im Plangebiet künftig insgesamt erhöht.

Das Büro PlanÖ hat im ersten Halbjahr 2021 ein artenschutzrechtliches Gutachten²⁸ erstellt, um zu prüfen, ob durch den Abbruch des Bestandes und die geplanten Nutzungen artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Die ermittelten Betroffenheiten sowie daraus folgende Regelungen und Maßnahmen sind unter Pkt. 5.10 und 6.10 dargestellt.

²⁶ Planungsgruppe Darmstadt „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 137“, Darmstadt, Juni 2021

²⁷ Ingenieurgruppe IVV (2021) Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ – Verkehrsuntersuchung Aachen, 09.06.2021

²⁸ Plan Ö, Dr. R. Kristen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ Biebertal. Juni 2021

8.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG²⁹ erstellt. Auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

In dieser vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr auf die geplante Bebauung sowie die bestehende Bebauung im Umfeld untersucht:

Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich des Straßenverkehrs werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Beiblatt 1 in weiten Teilen des Plangebiets sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten. Betroffen sind vor allem die den vorhandenen Hauptverkehrsstraßen Hessenring, Marienbader Platz und Frölingstraße zugewandten Baugrenzen. An einzelnen Stellen werden darüber hinaus die Werte 70 / 60 dB(A) (tags / nachts) erreicht. Für alle Immissionsorte mit Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Für das Plangebiet erfolgte daher die Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:2016. Unter Berücksichtigung der jeweils ungünstigsten Belastungssituation hinsichtlich Geschosshöhe und Tageszeit werden im Plangebiet die Lärmpegelbereiche III bis V vorgesehen. Der Empfehlung des Gutachtens folgend wird eine zeichnerische Abgrenzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung vorgenommen.

Schienenlärm

Hinsichtlich Schienenlärm sind die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen geplanten Gebäuden im Wohngebiet eingehalten.

Straßenverkehrslärm im Umfeld des Plangebietes

Zur Bewertung der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms im Umfeld des Plangebietes erfolgten Ausbreitungsberechnungen für den Ohnefall und den Mitfall. Im Ohnefall wurde angenommen, dass die bestehende Bebauung im Plangebiet unverändert bleibt. Im Mitfall wurde eine nach dem Entwurf zum Bebauungsplan mögliche Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts (Variante 2) angenommen. Die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten an bestehenden Gebäuden im Umfeld des Plangebiets liegen für den Ohnefall sowie für den Mitfall tags und nachts über den Orientierungswerten nach DIN 18005. An mehreren Bestandsgebäuden werden auch bereits im Ohnefall die Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. Da diese im Mitfall jedoch nicht oder allenfalls geringfügig ($\leq +0,1$ dB(A)) erhöht werden, kann die Auswirkung der Planung auf diese Gebäude als unerheblich bewertet werden. Lediglich an zwei Stockwerken an der Westseite des Gebäudes Marienbader Platz 1 („Marienbader Höfe“) sind mit +0,2 dB(A) geringfügig höhere Erhöhungen bei Überschreitung der Werte 70 / 60 dB(A) zu erwarten. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der im dort gültigen Bebauungsplans Nr. 128 festgesetzten Lärmpegelbereiche bereits entsprechende Lärmvorsorge getroffen worden ist.

Eine Erhöhung um 3 dB(A) oder mehr, die im Sinne der 16. BImSchV einen Anspruch auf Lärmsanierung begründen würde, wird an keinem Immissionsort erwartet.

²⁹ Ingenieurgruppe IVV (2021) Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ – Schalltechnische Untersuchung Aachen 08.06.2021

Anlagenbezogener Lärm (Gewerbelärm)

Hinsichtlich Gewerbelärm ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine qualifizierte Einschätzung der Auswirkungen möglich bzw. notwendig. Relevante, dem Gewerbelärm zuzuordnende Lärmeinwirkungen sind hier überwiegend aus dem anlagenbezogenen Verkehr einschließlich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen zu erwarten. Diese sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu überprüfen.

Eine Festsetzung zur Emissionskontingentierung bezüglich der Gewerbegebiete ist nicht erforderlich, da durch die Beschränkung zulässiger gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet auf den mischgebietstypischen Störgrad bereits ein bestimmtes Maß planerischer Konfliktbewältigung gegeben ist. Einzelfälle können dann im Genehmigungsverfahren nach Maßgabe des § 15 BauNVO bewältigt werden.

9 Kosten der Planung

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

10 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 umfasst Flächen von insgesamt rd. 30.100 m², die sich sowohl in städtischem wie auch in privatem Eigentum befinden. Insgesamt ca. 75 % der privaten Fläche im Geltungsbereich werden von dem ehem. Mercedes-Senger Areal beansprucht. Die Verkehrsflächen Hessenring, Frölingstraße, Am Marienbader Platz sowie Teile der Verkehrsfläche Im Hasensprung befinden sich in städtischem Besitz. Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Im Hasensprung befinden sich in privatem Eigentum. Ein Verfahren zur Bodenreueordnung ist nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz

11.1 Flächen Bebauungsplan / Geltungsbereich

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca.	30.065,90qm	100,0%
Fläche für öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca.	9.013,20 qm	29,98%
Baugebiete insgesamt	ca.	21.052,70 qm	70,02%
<i>davon Allgemeines Wohngebiet</i>	ca.	<i>3.867,60 qm</i>	<i>12,86%</i>
<i>davon Mischgebiet</i>	ca.	<i>5.739,40 qm</i>	<i>19,09%</i>
<i>davon Gewerbegebiet</i>	ca.	<i>11.445,70 qm</i>	<i>38,07%</i>

11.2 Flächen Städtebaulicher Entwurf / Geltungsbereich

Die folgenden Daten wurden dem Städtebaulichen Entwurf von 2019 entnommen und stellen aus diesem Grund nur etwaige Kennwerte dar. Betrachtet werden nur die privaten Bauflächen (Nettobauland).

Nettobauland (Private Flächen)	ca.	21.038 qm	100,0%
- Bebaute Fläche	ca.	9.276 qm	44,09%
- Nebenanlagen, Zuwegung	ca.	964 qm	4,58%
- Grün-/Freifläche	ca.	10.798 qm	51,33%
Geschossfläche insgesamt (WA, MI, GE/N)	ca.	39.996 qm	
GRZ (Bebaute Fläche / Nettobauland)	ca.	0,44	
GFZ (Geschossfläche / Nettobauland)	ca.	1,90	

Bad Homburg v. d. Höhe, den 17.12.2021

Dezernat I
gez. Alexander Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
gez. i.V. Krause
stellv. Fachbereichsleiterin

B EINSICHTNAHME/ GUTACHTEN UND FACHGRUNDLAGEN

1 Einsichtnahme

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bahnhofstraße 16-18, in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung/Städtebau, im 3. OG eingesehen werden.

Die im Folgenden aufgeführten Gutachten und Fachgrundlagen können ebenfalls bei der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Fachbereich Stadtplanung/ Städtebau eingesehen werden.

2 Verzeichnis der Gutachten / Untersuchungen zum Bebauungsplan

- Ingenieurgruppe IVV (2021) Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ – Schalltechnische Untersuchung Aachen 08.06.2021
- Ingenieurgruppe IVV (2021) Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ – Verkehrsuntersuchung, Aachen 09.06.2021
- Plan Ö, Dr. Rene Kristen (2021) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ Bad Homburg, Biebertal, Juni 2021
- PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB Architekten und Stadtplaner (2021) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“, Darmstadt Juni 2021

3 Verzeichnis sonstiger Fachgrundlagen

- „Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“, Junker + Kruse Stadtforschung + Planung, Dortmund, Mai 2012
- „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“, Dr. Acocella, Dortmund/ Lörrach, 06.09.2013
- Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg v.d. Höhe, Baasner Stadtplaner, BulwienGesaAG, Berlin, August 2010
- Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bad Homburg „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Bad Homburg 2030“, Juli 2019
- Universität Kassel „Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. H.“, Kassel 2017