

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

11.1 Ziel der Bebauungsaufstellung

Das ca. 19 ha große, gemischt und gewerblich genutzte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 „Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte“ - östlicher Teil - liegt in Randlage zur Innenstadt und stellt eines der letzten größeren Flächenpotentiale Bad Homburgs für eine teilweise Neubebauung dar. Größere, ehemals Bahnzwecken dienende Flächenanteile des Gebiets sollen wegen der Aufgabe der bisherigen Funktion einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen dieser Umstrukturierung soll das Gesamtgebiet städtebaulich und funktional neu geordnet werden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl für den motorisierten Individualverkehr, als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr, aus. Die Lage im zentral und verkehrsgünstig gelegenen Teil des Bad Homburger Stadtgebietes in direkter Nähe zum Bahnhof und die hohe Besucherfrequenz im Umfeld erfordern eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neuer "Stadteingang Süd" gerecht wird.

Für das Gebiet wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angemessene Verdichtung angestrebt. Vorgesehen sind gewerbliche Nutzungen sowie hochwertige Dienstleistungen mit Schwerpunkt auf dem Informations-, Freizeit- und Unterhaltungssektor. Die Funktionen der Innenstadt sollen sinnvoll ergänzt werden und qualitätsvolle Grünzonen das neue Bild des Gebietes prägen. Die Verkehrsanbindung an die überregionalen Adern des Rhein-Main-Gebietes soll es ermöglichen, den "Stadteingang Süd" für die Stadt Bad Homburg zu definieren.

Die im Geltungsbereich vorhandenen und zurzeit nicht gemäß den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen genutzten Flächen hoher und höchster Zentralität bieten damit wertvolle Ressourcen für die Stadtentwicklung Bad Homburgs

- zur Schaffung von Arbeitsplätzen,
- zur Nutzungsverdichtung und
- zum schonenden Umgang mit Natur und Landschaft durch Vermeidung einer alternativen Inanspruchnahme naturräumlich wertvoller Außenbereiche.

Grundlagen der angestrebten Entwicklung bilden ein im Jahre 2001 durchgeführter städtebaulicher Ideenwettbewerb, eine dazu erstellte Machbarkeitsstudie sowie der darauf folgende, von der Stadtverordnetenversammlung als Leitlinie beschlossene, städtebauliche Rahmenplan in seiner Fortführung 2004.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte“ - östlicher Teil - verfolgt die Stadt Bad Homburg u.a. folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Umnutzung und Nachverdichtung der Plangebietsflächen unter Beibehaltung des urbanen Nutzungsmix und Entwicklung einer urbanen Adresse mit angemessen verdichteten gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen und Freizeiteinrichtungen;
- Ausbildung einer Stadtkante zur Bahn und Definition eines neuen "Stadteingangs Süd";
- Milderung der Barrierewirkung der Bahngleise;
- Ausnutzung der günstigen Lage zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV);
- Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindungen, Anbindung der Innenstadt an die Regionalparkroute;
- Sicherung der Grünausstattung / Aufbau und Stärkung der Grünvernetzung;
- Renaturierung und gestalterische Aufwertung des durch das Gebiet fließenden Dornbachs.

Die Planung stützt sich bei den Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung auf das von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 beschlossene Zentrenkonzept für den Einzelhandel Bad Homburg (SV 1/1865-5).

11.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Laut Aussage des Trägers der Regionalplanung, dem Regierungspräsidium Darmstadt, ist die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Region Rhein-Main wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Wie der Planungsverband mit Schreiben vom 04.04.2008 mitteilte, ist die Planung mit der Bekanntmachung vom 10.03.2008 im Staatsanzeiger für das Land Hessen für den Bereich der Stadt Bad Homburg wirksam geworden.

11.3 Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserarbeitung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die hierin ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht stellt ein gesondertes Kapitel der Planbegründung dar.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden unter anderem das Bodenschutzkonzept Bad Homburg (2003/2004), das Grundwassermonitoring Bad Homburg (2004/2205), der Regionalplan und Landschaftsrahmenplan Ballungsraum Frankfurt/Main, der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan und andere Quellen ausgewertet. Zusätzlich wurden weitergehende Gutachten beauftragt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind:

- Verkehrsgutachten

Die verkehrliche Erschließung und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen im Bereich des Gewerbegebiets Mitte wurden bereits 2001 in einem Gutachten überprüft. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine gegenüber dieser Verkehrsuntersuchung geänderte Verkehrsplanung vor, indem eine neue Straße am nördlichen Rand des Plangebiets als zweite Querspange zwischen Siemensstraße und Else-Kröner-Straße geplant wird. Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2001 und des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP von 2004, Prognosebelastung 2020) erfolgte deshalb im August 2006 eine Neuberechnung des Verkehrsnetzes. Das Verkehrsmodell (mit Straßennetzmodell und Verkehrsbeziehungsmatrix) wurde aus der bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2001 übernommen und entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes ergänzt und die Verkehrsbelastungen an den untersuchten Knotenpunkten während der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde sowie DTV-Werte ermittelt. Auf der Grundlage der während der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde auftretenden Knotenpunktbelastungen wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt und entsprechende Empfehlungen für die betroffenen Knotenpunkte abgegeben.

Die prognostizierten DTV-Werte dienen als Grundlage für die Lärmberechnung.

- Untersuchung der Lärmimmissionen

Wie angesichts der vorgelegten Prognosezahlen aus den Verkehrsgutachten 2001 und 2006 zu erwarten war, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Verkehrslärm belastet.

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden anhand von Rechenmodellen mögliche Emissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr prognostiziert.

Die prognostizierten Werte machen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Um bereits planerisch potentielle Konflikte zu vermeiden, wurden zwischen dem Wohnen auf den Misch- und Kerngebieten und dem Gewerbe Emissionskontingente für die Gewerbeflächen berechnet, die in Form flächenbezogener Schallleistungspegel in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen wurden weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche in Anlehnung an die DIN 4109 berechnet und ebenfalls textliche Festsetzung zu den Maßnahmen im Bebauungsplan formuliert.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan ohne Immissionskonflikte realisiert werden kann, wenn die empfohlenen Maßnahmen/ Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt und die Hinweise im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

- Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen

Den Hinweisen auf mögliche Fledermausvorkommen wurde durch ein Gutachten (Juni 2007) nachgegangen.

Für das Gebäude des alten Güterbahnhofs wurden aufgrund der Beschaffenheit der Außenfassade sowohl Sommerquartiere als auch potenzielle frostsichere Winterquartiere für Fledermäuse ausgeschlossen. Während der durchgeführten Ausflugkontrolle am Lokschuppen wurden am Giebel des direkt westlich benachbarten Wohnhauses drei ausfliegende Zwergfledermäuse beobachtet. Während einer durchgeführten Nachkontrolle wurden keine ausfliegenden Zwergfledermäuse mehr festgestellt. Es handelt es sich daher mit größter Wahrscheinlichkeit um ein Zwischenquartier, das nie dauerhaft besetzt bleibt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan unter Einhaltung der gegebenen Empfehlungen zu Vorkehrungen im Falle des Abrisses des betreffenden Wohngebäudes realisiert werden kann.

- Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept wurde auf Grundlage der Entwässerungskonzeption für das Baugebiet "Bahnhof Süd" des Generalentwässerungsplans der Stadt Bad Homburg v.d.H. und rechnerischer Prognosen der Schmutz- und Niederschlagswassermenge sowie hydraulischer Berechnungen zum Kanalnetz erstellt.

- Überschwemmungsgebiet

Eine kleinere Teilfläche der bestehenden Siedlung "Im Birkengrund" sowie ein kleiner Teil der Verkehrsfläche der Daimlerstraße im Nordosten des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Dornbachs. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

11.4 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte" – östlicher Teil beschlossen.

- Scoping

Bereits vor dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB fand zur Erarbeitung der Umweltprüfung am 30.06.2005 ein Besprechungstermin (Scoping) im Rathaus der Stadt Bad Homburg statt. Mit der Einladung vom 08.06.2005 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, den Untersuchungsumfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Als anwesende Teilnehmer bzw. in schriftlicher Form haben sich geäußert das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, die Untere Naturschutzbehörde

Fachbereich 61, das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden, der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, das Landratsamt Hochtaunuskreis, die DB Netz AG, die DB Services AG, die Stadtwerke Bad Homburg, der Fachbereich Bau- und Betrieb (Produktbereich Straßenbau) sowie der Fachbereich Stadtplanung.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu der Beauftragung von Untersuchungen/ Gutachten bzgl. der Aspekte Immissionsschutz, Verkehr und Artenschutz. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass für das Gewerbegebiet "großflächiger Einzelhandel" ausgeschlossen werden sollte.

Eine Überbauung des Dornbachs, auch in Teilbereichen, wurde aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgelehnt. Weiterhin wurde um Berücksichtigung des Wasserschutzgebiets Zone III für den Brunnen „Lange Meile I“, um Berücksichtigung des Heilquellenschutzgebiet Zone C und D sowie um Beachtung des Überschwemmungsgebiets des Dornbachs gebeten.

- Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes fand in Form einer Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf) vom 01.03.2006 bis 05.04.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2006 aufgefordert, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Vorentwurf enthielt noch nicht die Ergebnisse aller v.g. Gutachten. Auf Grundlage der Ergebnisse des Scopings vom 30.06.2005 traf der Vorentwurf jedoch Aussagen, welche Aspekte der Planung durch Gutachten untersucht werden bzw. welche Kenntnisse zu den einzelnen Aspekten bereits vorliegen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise insbesondere zu den folgenden Aspekten vorgetragen, die teilweise zu Ergänzungen in der Begründung bzw. in der Umweltprüfung/ im Umweltbericht führten:

- Erschließung / Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems/ Verkehrslärm im Hinblick auf die Schutzansprüche der Anwohner
- Führung des Radverkehrs
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen zur Ansiedlung von Einrichtungen für die Jugend (Kino/Disco)
- Lufthygiene/Kleinklima
- Reduzierung der angestrebten baulichen Dichte
- Ersatz für die wegfallenden P+R Stellplätze.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen, die ebenfalls zu Ergänzungen oder Korrekturen der Begründung und der Umweltprüfung/ des Umweltberichts führten. Insbesondere äußerten sich die folgenden Behörden und Träger:

- Regierungspräsidium Darmstadt (Berücksichtigung der mit der Neuversiegelung verbundenen Abflusserhöhung im Entwässerungskonzept). Hinweise auf die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen zum Immissionsschutz sowie Hinweise auf das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs.
- Untere Naturschutzbehörde unter Hinweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (Erforderlichkeit einer Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung mit Biotopwertverfahren, Berücksichtigung vorliegender fließgewässerökologischer Gutachten, Renaturierung des Dornbachs, Erhalt von Teilen der ehemaligen Freizeitgärten, vermutete Fledermausvorkommen am Lokschuppen)

- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (Stand des FNP-Änderungsverfahrens, Wegfall von P+R-Plätzen, Hinweise im Zusammenhang mit Altlasten)
- Hochtaunuskreis, Landratsamt (Wegfall der P+R-Stellplätze)
- DB Services Immobilien GmbH (Abstimmung bezüglich der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und der Einbeziehung ehemaliger Bahnanlagen, Hinweise zum eisenbahnrechtlichen Freistellungsverfahren) zum
- Eisenbahn-Bundesamt (Hinweis auf das erforderliche Freistellungsverfahren nach Eisenbahngesetz)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hinweise zum Schutz der im Geltungsbereich befindlichen Kulturdenkmäler)
- Süwag Netzservice GmbH (Sicherung der technischen Erschließung: Elektrische Energie)
- Deutsche Telekom (Sicherung der fernmeldetechnischen Versorgung)
- Stadtwerke Bad Homburg (Sicherung der technischen Erschließung: Löschwasser, Erdgas, Trinkwasser)

- Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 "Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte" – östlicher Teil - mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht, sämtlichen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 06.03.2007 bis 10.04.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2007, parallel zur öffentlichen Auslegung, um Stellungnahme bis zum 10.04.2007 gebeten.

Seitens der Öffentlichkeit wurden erneut Stellungnahmen abgegeben, die die Hinweise zum Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB wiederholten und konkretisierten und die zu Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht führten. Dabei wurde nun auch Bezug auf die einzelnen Gutachten genommen, deren Ergebnisse in der Begründung mit Umweltbericht wiedergegeben waren. Insgesamt wurden Stellungnahmen insbesondere zu den folgenden Aspekten abgegeben:

- Rücksichtnahme auf die im Geltungsbereich befindlichen Kulturdenkmäler
- Verkehr/ Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes/ Verkehrsprognose: Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde inhaltlich und teilweise auch methodisch in Frage gestellt; Kritisiert wurden falsche Annahmen hinsichtlich der Verkehrsbelastung und des Prognosehorizonts. Es wurden Vorschläge für alternative Erschließungsvarianten unterbreitet
- Das Plangebiet wird als Alternativstandort für das geplante Kreiskrankenhaus vorgeschlagen
- Die Lärmproblematik wird als nicht ausreichend behandelt und planerisch nicht gelöst angesehen.
- Es wird eine Verschlechterung der Umweltsituation durch Eingriffe in Flora und Fauna sowie in geschützte Arten befürchtet.
- Aufgrund der Verlängerung der U 2 und der Regionaltangente West wird ein erhöhter Bedarf an P+R Stellplätzen gesehen
- Seitens eines Grundstückseigentümers wird um Berücksichtigung seiner baulichen Erweiterungsplanungen durch entsprechend Arrondierung des Grundstücks und Verlegung einer Fußwegeachse gebeten.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab, die die Hinweise zum Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wiederholten und konkretisierten und die zu Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht führten. Insbesondere äußerten sich die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange:

- Hochtaunuskreis, Kreisausschuss (Hinweis auf einen Rechenfehler in der Biotopwertberechnung)
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main (In der Planbegründung werden Aussagen zum erwarteten Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes vermisst)
- DB Services Immobilien Services GmbH sowie Eisenbahnbundesamt (Die Ausführungen zur nördlichen Plangebietsabgrenzung und zum Freistellungsverfahren nach Eisenbahngesetz werden wiederholt) Weiterhin wurden Hinweise im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb gegeben.
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (Eine ausreichend Anzahl an P+R Plätzen wird als Voraussetzung für einen attraktiven ÖPNV angesehen)
- Regierungspräsidium Darmstadt (Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs und auf die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für Umgestaltungsmaßnahmen am Dornbach), Herstellung des naturschutzrechtlichen Einvernehmens sowie Hinweis auf die FFH-Richtlinie und die Bundesartenschutzverordnung im Falle der Betroffenheit geschützter Fledermausarten

Die gemäß § 2 (2) BauGB beteiligten Nachbargemeinden äußerten keine Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 "Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte" – östlicher Teil.

Ein aufgrund eines Übertragungsfehlers aufgetretener Rechenfehler in der Biotopwertberechnung wurde korrigiert.

Auf Grund der zahlreichen Stellungnahmen zum Aspekt Verkehr/ Stellplätze wurde der mit der Verkehrsuntersuchung beauftragte Gutachter um eine, die Verkehrsuntersuchung ergänzende, Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme befasst sich mit den verschiedenen Hinweisen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu dem Aspekt gegeben worden sind. Das Ergebnis der vorherigen Verkehrsuntersuchung wird bestätigt und durch weitere Aussagen ergänzt.

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2001 und des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP von 2004, Prognosebelastung 2020) erfolgte im August 2006 eine Neuberechnung des Verkehrsnetzes. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet und die hiermit verbundenen Änderungen im Erschließungssystem, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen und damit die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im weiteren Umfeld zu erwarten sind. Insofern dienen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung "Büro- und Gewerbepark Mitte" aus dem Jahr 2001 als Basis für die darauf folgenden Untersuchungen und behalten somit auch bei der aktuellen Verkehrskonzeption ihre Gültigkeit. Der Prognosehorizont der Untersuchung wird auch deshalb als ausreichend erachtet, weil die Erkenntnisse des Verkehrsentwicklungsplans (Prognosehorizont 2020) in die Berechnung und Beurteilungen mit eingeflossen sind.

Die angeregte Führung der neuen Erschließungsstraße nördlich des alten Güterbahnhofgebäudes scheidet aus verkehrstechnischen, eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen aus. Einer Einbeziehung der Industriestraße (heute Justus-von-Liebig-Straße) in eine Schleifenerschließung wird mit dem ohnehin vorgesehenen Anschluss der Werner-Reimers-Straße an die Industriestraße entsprochen. Hierdurch erfährt die Siemensstraße eine Entlastung. Die ergänzende Stellungnahme ist nach der öffentlichen Auslegung in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet worden.

- Erneute Öffentliche Auslegung

Für den Einmündungsbereich der neuen Planstraße nördlich des Dornbachs an die Siemensstraße ist mittlerweile an Stelle des ursprünglichen Kreisverkehrs eine normale Einmündung vorgesehen. Das Verkehrsgutachten bestätigt die Realisierbarkeit und Leistungsfähigkeit dieser Ausbauvariante des Knotenpunkts. Diese Planänderung bedarf einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Im Zuge dieser Planänderung wurden auch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen im Plangebiet nochmals angepasst sowie einige kleinere Teiländerungen, Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen vorgenommen. So wird beispielsweise die Straßenführung im Bereich des Stellwerks geringfügig verändert und es erfolgt eine Anpassung der angrenzenden Bauflächen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 "Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte" – östlicher Teil - mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht, sämtlichen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde daher 21.07.2008 bis 15.08.2008 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2008, parallel zur öffentlichen Auslegung, um Stellungnahme bis zum 15.08.2008 gebeten.

Seitens der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise zum Verfahren gemäß §§ 3 (1), 3 (2) bzw. §§ 4 (1), 4 (2) BauGB wiederholt oder konkretisiert. Hieraus ergaben sich nur redaktionelle Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht. Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans wird hierdurch nicht berührt, da diese keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich hinweisende bzw. klarstellende Bedeutung haben.

- Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 17 "Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte" – östlicher Teil - mit zugehöriger Begründung mit Umweltbericht wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2008 gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

11.5 Ergebnis und Abwägung

Die im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 (7) BauGB berücksichtigt. Öffentliche und private Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Im Folgenden werden die verschiedenen Belange bewertet.

- Verkehr/ Luftverschmutzung/ Kleinklima

Die in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit befürchteten Belastungen lassen sich durch die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen nicht bestätigen. Ergebnis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war, dass durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet und die hiermit verbundenen Änderungen im Erschließungssystem, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen und damit die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im weiteren Umfeld zu erwarten sind. Insofern dienen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung "Büro- und Gewerbepark Mitte" aus dem Jahr 2001 als Basis für die darauf folgenden Untersuchungen und behalten somit auch bei der aktuellen Verkehrskonzeption ihre Gültigkeit. Der Prognosehorizont der Untersuchung wird auch deshalb als ausreichend erachtet, weil die Erkenntnisse des Verkehrsentwicklungsplans (Prognosehorizont 2020) in die Berechnung und Beurteilungen mit eingeflossen sind.

Hinsichtlich des Lokalklimas hat eine Prüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt, Wiesbaden) stattgefunden. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat hierzu mit Schreiben vom 20.04.2006 mitgeteilt, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen

- Schallschutz

Der Bebauungsplan enthält alle erforderlichen Festsetzungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes. Die zum Planverständnis wesentlichen Angaben des schalltechnischen Gutachtens sind in den Textfestsetzungen und der Planbegründung enthalten.

Die immissionsschutzbezogenen Bebauungsplanfestsetzungen dienen nicht ausschließlich dem Schutz der neuen Bürobereiche vor Verkehrslärm. Vielmehr setzt der Bebauungsplan auch für

die bestehende Siedlung "Im Birkengrund" flächenbezogene Schalleistungsegel fest, aus denen sich Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ergeben können. Weiterhin wird für die festgesetzten Gewerbegebietsflächen eine Emissionskontingentierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Belangen des Schallschutzes wird damit umfassend Rechnung getragen.

- Bauliche Dichte

Aus dem städtebaulichen Wettbewerb liegen relativ konkrete Nutzungsvorschläge für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen vor, die sich zum einen am derzeitigen Bedarf Bad Homburgs orientieren und zum anderen von der Lagegunst des Plangebietes profitieren können. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 4,0 empfiehlt sich, um die angestrebte städtebauliche Qualität und Dichte der künftigen Bebauung entlang der innerstädtischen Bahnachse zu verwirklichen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt; ausgleichend wirken ein hohes Maß an öffentlichen Freiflächen und die günstige Verkehrsanbindung vorwiegend durch den ÖPNV. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gewahrt.

- Park + Ride - Stellplätze

Auf der Südseite der Bahnfläche findet künftig kein Park + Ride mehr statt. Die hier vorgesehenen Tiefgaragen stehen somit ausschließlich den neu anzusiedelnden Nutzungen im Büro- und Gewerbepark Mitte zur Verfügung.

Die Stadt Bad Homburg erachtet es nach wie vor für wichtig, ein Angebot an Park + Ride - Plätzen aufrecht zu erhalten. Die Stadt hat das Bahnhofsgebäude und Teile des angrenzenden Areals nördlich der Bahngleise erworben und beabsichtigt dort im Bereich des derzeitigen Busbahnhofs eine Tiefgarage zu errichten, in der auch die erforderlichen Park + Ride - Plätze untergebracht werden sollen. Die straßenverkehrliche Anbindung und die Zentralität der geplanten Tiefgarage im Stadtgebiet führen insgesamt zu einer Verbesserung der Situation. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist, trotz der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, gegeben.

- Einzelhandel

Die Planung stützt sich auf das Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. In diesem Zentrenkonzept werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt abgegrenzt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb dieser Versorgungsbereiche. Nach dem Zentrenkonzept soll die bestehende funktionierende Aufgabenteilung zwischen dem Hauptgeschäftsbereich als Hauptversorgungsstandort und den Stadtteilen mit ihrer auf Grundversorgung ausgerichteten Struktur unterstrichen werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslagen ist zu vermeiden.

Um die zentralörtliche Funktion Bad Homburgs zu stärken ist insbesondere der Einzelhandelsbesatz in der Fußgängerzone Louisestraße aufzuwerten und dort eine absatzwirtschaftliche Verträglichkeit zu sichern. Die im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Fußgängerzone durchgeführte absatzwirtschaftliche Analyse gebietet eine stringente Einhaltung des Zentrenkonzeptes. Einzelhandelstätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im Bahnhof sind deshalb nur auf den typischen Bedarf von Reisenden zu beschränken. Der im Bebauungsplan in den Mischgebieten und Kerngebieten getroffene Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel entspricht damit den aus dem Zentrenkonzept vorgegebenen städtebaulichen Zielsetzungen. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Zentrenkonzept ist Bestandteil des Bebauungsplans und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.

Das in Bad Homburg nur begrenzt vorhandene Potenzial an gewerblichen Bauflächen, die der Schaffung mittelständischer gewerblicher Arbeitsplätze dienen können, soll nicht durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschmälert werden. Der Einzelhandel sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll daher nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht und die Ver-

kaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Zudem dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich und die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Bad Homburgs zu erwarten sein.

- Denkmalschutz

Die Stadt Bad Homburg hat ein großes Interesse daran, den Verfall des Baudenkmals "Lokschuppen" zu stoppen und begrüßt daher grundsätzlich das Engagement der Eigentümerin hinsichtlich der geplanten Umnutzung und baulichen Ergänzung.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ändern nichts an dem Denkmalstatus des Lokschuppengebäudes und des alten Güterbahnhofs. Der Denkmalstatus wird durch die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan erhalten.

Auf Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Planentwurf dahingehend geändert, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Lokschuppens reduziert wird und die ehemalige Drehscheibenfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche erhalten wird.

- Freistellungsverfahren nach Eisenbahngesetz

Das Eisenbahnbundesamt hat dem Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe mit Schreiben vom 02.07.2008 einen entsprechenden Freistellungsbescheid für die diversen, bisher als Eisenbahngelände gewidmeten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 zugestellt.

- Plangebiet als Standortalternative für das Kreiskrankenhaus

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben aus dem von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedeten städtebaulichen Rahmenplan. Die Stadtverordnetenversammlung hat bezüglich des Krankenhausstandortes einen eindeutigen Beschluss gefasst. Für die Errichtung des geplanten Krankenhauses wurden hierzu im Vorfeld 11 unterschiedliche Standorte auf ihre Eignung, Flächengröße und Flächenverfügbarkeit hin untersucht. Die angeführte Fläche im Plangebiet "Büro- und Gewerbepark Mitte" hat sich hierbei als viel zu klein erwiesen.

- Festsetzungsvorschläge. Gemeinbedarfsflächen für Jugendeinrichtungen

Die Ansiedlung einer Disco und eines Kinos ist nach wie vor planerisches Ziel. Um dies zu ermöglichen, bedarf es keiner Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche. Dies ist auch in der Baugebietskategorie "Kerngebiet" möglich. Der diesbezüglichen Anregung wurde daher nicht entsprochen.

- Umweltbelange

Das Plangebiet ist geprägt von intensiven Nutzungen. Die Schutzgüter sind entsprechend vorbelastet und in ihren Funktionen teilweise erheblich eingeschränkt.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter können die Eingriffswirkungen, unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Darüber hinaus ist in der Gesamtbilanz eine Aufwertung von 14.702 Wertpunkten festzustellen. Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bildet das vorgeschriebene hessische Punktemodell. Der Überschuss soll nach Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gutgeschrieben werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der durchgeführten Untersuchungen und Gutachten im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben. Maßnahmen des Monitorings sind daher nur im Bereich Altlasten und Lärm vorgesehen.

Im Bereich der ehemaligen Bahnflächen ist mit Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens zu rechnen. Insofern können im Rahmen von Baumaßnahmen jeglicher Art, die in den Boden eingreifen, Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung kontaminierter Flächen erforder-

lich werden. Vor einer Bebauung sollten umwelttechnische Untersuchungen zur Nutzbarkeit und Entsorgungsfrage von Bodenaushub durchgeführt werden.

Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung wird insgesamt als umweltverträglich angesehen.

- Fledermausvorkommen

Den Hinweisen auf mögliche Fledermausvorkommen wurde durch ein ergänzendes Gutachten nachgegangen. Für das Güterbahnhofsgebäude konnten sowohl Sommerquartiere, als auch potenzielle frostsichere Winterquartiere ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der in dem Gutachten gegebenen Empfehlungen zu Vorkehrungen im Falle des Abrisses des Wohngebäudes im Bereich des Lokschuppens kann der Bebauungsplan realisiert werden.

- Dornbachrenaturierung

Der Bereich Dornbach ist aus fachlicher Sicht derzeit als naturfern einzustufen – ein Entwicklungspotential ist nur eingeschränkt gegeben. Eine Verbreiterung der Bachparzelle des Dornbachs um 1,5 - 2 m (nördlicher Uferbereich zwischen den Brückenbauwerken Birkengrund und Else-Kröner-Straße) ist bereits im Plan enthalten. Der Anregung nach weiterer Vergrößerung dieser Flächen wurde nicht entsprochen.

- Bewertung insgesamt

Mit der Planung sind weitere positive Aspekte in Bezug auf das Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter zu verzeichnen. So werden die bisher zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt. Auch werden, bezogen auf die Schadstoffemissionen, künftig weniger störintensive Betriebe als bisher zulässig sein. Darüber hinaus kommt es durch die Renaturierung und gestalterische Aufwertung des Dornbaches, die Anlage einer begrünten Fuß- und Radwegachse sowie durch die Begrünung von Dachflächen zu positiven Auswirkungen für alle Schutzgüter.

Somit trägt die Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit insgesamt zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation innerhalb des Plangebietes bei. Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter ist nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Planung wird deshalb als umweltverträglich angesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17 "Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte" – östlicher Teil - sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, dem Wohl der Allgemeinheit dient und die städtebauliche Gestalt bzw. das Ortsbild baukulturell erhält und entwickelt.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB wird an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 "Bahnhof Süd / Büro- und Gewerbepark Mitte" – östlicher Teil - festgehalten.