

Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

**Bebauungsplan Nr. 17
„Büro- und Gewerbepark Mitte“
- westlicher Teil -**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

15. April 2002

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. Monika Rech
Dipl.-Geogr. Patrick Kempf**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt Bad Homburg, östlich der Landesstraße 3006 (Urseler Straße). Das Planungsgebiet wird durch die Straßen: Horexstraße, Siemensstraße, Zeppelinstraße sowie die Trasse der S-Bahn-Strecke Frankfurt - Friedrichsdorf begrenzt. Der Bebauungsplan umfaßt den westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“.

Dieser in Aufstellung befindliche Gesamt-Bebauungsplan Nr. 17 überdeckt ein insgesamt ca. 70 ha großes Gewerbe- und Industriegebiet, welches zwischen der S-Bahntrasse im Westen und Norden sowie der Zubringerstraße im Osten und der Zeppelinstraße im Süden gelegen ist. Für einige Bereiche dieses Gewerbeparks östlich der Siemensstraße sind aus Dringlichkeitsgründen bereits Bebauungspläne rechtskräftig geworden. Insofern wird der vorliegende, noch unbeplante Bereich als selbständiger Teilplan des Gesamt-Bebauungsplanes aufgestellt und als Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - bezeichnet.

2. Bestand und bisherige bauliche Entwicklung

Der Bereich südlich des Bahnhofes hat seinen Entwicklungsanstoß mit der Inbetriebnahme des neuen Bahnhofes im Jahr 1907/1908 erhalten. Alte Planungen aus dieser Zeit weisen das Gebiet zwischen „neuem“ Bahnhof und Furtweg als „Baugelände für Fabriken“ aus. Der älteste Teil des Gewerbegebietes mit Fabrikansiedlung ist der Bereich Siemensstraße/Industriestraße/Dieselweg/Furtweg. Der größere Teil der Entwicklung, die wir heute als Bestand sehen, ist erst nach dem zweiten Weltkrieg entstanden, ohne daß aufgrund von Bebauungsplänen Planungsrecht geschaffen worden ist. Die Zeppelinstraße, fertiggestellt im Jahre 1984, ist die südliche Begrenzung des Gewerbegebietes. Bis auf eine kleine Freifläche im äußersten Südwesten sind die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nahezu vollständig gewerblich genutzt. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend hoch. Die wenigen noch freien Flächen sind nach § 34 BauGB bebaubar.

Das Büro- und Gewerbegebiet Mitte - westlicher Teil - ist derzeit geprägt von Betrieben mit industrieller Produktion sowie produzierendem Kleingewerbe, Handwerksbetrieben und in kleinerem Umfang Bürogebäuden. Insbesondere der östliche Teil des Plangebietes ist einer Umnutzung hin zu Büros und Dienstleistungsbetrieben unterworfen.

3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Bad Homburg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem von sehr unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geprägten Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sowohl der gewerblichen Entwicklung als auch der Stadtentwicklung als Ganzem in positivem Sinne gerecht wird.

Ziel der Stadt ist es zunächst, die überwiegend industriell geprägte gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil dieses Gebietes zu erhalten und hier den Bestand an produzierendem Gewerbe weiterhin zu sichern. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um die Flächen der ansässigen Großfirmen Mahle und P.I.V..

Die Stadt Bad Homburg verfügt insgesamt über nur sehr geringe gewerbliche Flächenreserven. Das Planungsgebiet ist die einzige industriell nutzbare Gewerbefläche im gesamten Stadtgebiet. Weitere Zuwachsflächen für Gewerbe- oder Industriegebiete stehen nicht zur Verfügung. Die verstreut liegenden gewerblichen Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes haben kaum mehr die Prägung produzierender Gewerbestandorte, hier drängt sich das Dienstleistungsgewerbe immer mehr in den Vordergrund bzw. bestimmt es bereits als Hauptnutzungsart die gewerblichen Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist ein Erhalt des vorhandenen Industriestandortes im vorliegenden Plangebiet und die Schaffung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten für die dort angesiedelten produzierenden Gewerbebetriebe von besonderer Bedeutung, um auch den industriellen Sektor (wenn auch in untergeordnetem Maße) als funktionalen Bestandteil eines Stadtorganismus und damit im Interesse einer gesunden Stadtstruktur im Stadtgebiet zu halten. Insofern ist es städtebauliches Ziel der Stadt, die vorhandenen gewerblichen Bauflächen mit der derzeit industriell geprägten Nutzung auch für die Zukunft bauleitplanerisch als solche abzusichern.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Stadt um die Neuordnung der dortigen Grundstückssituation bemüht, auch soll hier im Hinblick auf die weitere Stadtentwicklung die zwischenzeitlich entstandene Büro- und Dienstleistungsnutzung gesichert und weiter gefördert werden. Dem städtebaulichen Anspruch an eine angemessene Stadtrandbebauung soll dabei besonders Rechnung getragen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ferner dazu dienen, eine dem Gelände entsprechende Höhenstaffelung der Gebäude zu erzielen. Ziel ist es hier, eine im Hinblick auf die Sichtbeziehung zur Innenstadt verträgliche Staffelung der Gebäude zu erreichen.

Ferner soll die Verkehrserschließung im Gewerbegebiet verbessert werden. Hierbei kann der vorliegende Planbereich nicht losgelöst von dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 betrachtet werden.

Anlaß für die Aufstellung des Gesamt-Bebauungsplanes war der damals verstärkt einsetzende Umstrukturierungsprozeß: Auf verschiedenen Grundstücken hatte man bis dahin für Lagerhaltung und Produktion genutzte Hallen aufgegeben zugunsten des Baues 4-5-geschossiger Bürobauten. Es wurde absehbar, daß der damit neu entstehende Verkehr das alte Straßennetz überlasten würde, wenn diese Entwicklung so weiterginge. Das Gebiet des Gesamt-Bebauungsplanes war bis dahin allein über die Horex-Brücke im Norden sowie über den bestehenden Anschluß an die Zeppelinstraße in Höhe des jetzigen Kreishauses im Süden an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die verbindende Verkehrsachse zwischen diesen beiden Anschlußpunkten ist die Siemensstraße. Eine Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Retzko & Topp kam zu dem Ergebnis, daß sich das Verkehrsaufkommen in dem Gebiet des Gesamt-Bebauungsplanes bis zum Jahr 2010 mehr als verdoppeln wird. Demzufolge wurde eine neue Erschließungskonzeption zur Entlastung der be-

stehenden Straßen und besseren Anbindung des Gebietes an das bestehende überörtliche Straßennetz erarbeitet.

Diese Erschließungskonzeption sieht eine Umverteilung der ein- und ausfahrenden Quartiersverkehre auf mehrere kurze und direkte Wegeanbindungen an das äußere Erschließungsnetz vor. Die Zeppelinstraße als südliche Randerschließungsstraße erhält nach dieser Konzeption den Hauptzulauf in das Gewerbegebiet. Die bestehende Zufahrt über die Horexbrücke wird dadurch entlastet. Dieses Verkehrskonzept („Variante 3“) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.04.1994 als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Gesamtbebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Die geplanten Maßnahmen im östlichen Teil des Gesamtbebauungsplanes, d. h. östlich der Siemensstraße, sind auf der Grundlage dieser Verkehrsvariante 3 zu großen Teilen bereits umgesetzt.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 - westlicher Teil - sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die im Bereich westlich der Siemensstraße geplanten Erschließungsmaßnahmen gemäß der Verkehrsuntersuchung geschaffen werden. Im Zuge der weiteren Planungsüberlegungen und Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern wurde eine Änderung der Straßenführung gegenüber der ursprünglichen Konzeption („Variante 3“) für den Bereich westlich der Siemensstraße notwendig. Auf die zuvor geplante, in Ost-West-Richtung verlaufende Anbindung an die Urseler Straße wird nun verzichtet. Rückgrat der neuen Erschließungskonzeption zur sinnvollen städtebaulichen Ordnung bildet nun die ost-west-gelagerte Achse Furtweg-Benzstraße, die an ihren Endpunkten jeweils eine Anbindung nach Süden zur Zeppelinstraße erhält. Dies wird ergänzt durch die durchgehende Nord-Süd-Achse im Zuge der Siemensstraße.

Mit dem Bebauungsplan soll darüber hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung der noch unbebauten Freiflächen im Südwesten des Geltungsbereiches sichergestellt werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 17 - westlicher Teil - wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg am 11.06.1992 gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.1997 bis 19.03.1997 statt. In diesem Zeitraum wurden auch die wichtigsten von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Rechtsgrundlage für die vorgenannten Verfahrensschritte war das seinerzeit geltende Baugesetzbuch von 1993.

Für den Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 11.12.1996 im März 1997 eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung erstellt.

1998 wurde das BauGB novelliert. Die Überleitungsvorschrift des § 243 (2) BauGB gibt den Kommunen in Hinblick auf bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren eine Wahlmöglichkeit, die Eingriffsregelung nach dem alten § 8a BNatSchG oder nach

dem neuen Recht anzuwenden. Die Stadt Bad Homburg wird das Planverfahren nach neuem Recht weiterführen.

Mit Inkrafttreten des novellierten Baugesetzbuches am 01.01.1998 ist im unbeplanten Innenbereich die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eine Bebauung des Plangebietes ist derzeit gemäß § 34 BauGB möglich. Demzufolge werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das bereits zulässige Maß reichenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5. Raumordnerische Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche – Bestand dargestellt.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Homburg gehört dem Planungsverband Frankfurt Region RheinMain (PVFRM) an. Sie stellt daher keinen eigenen Flächennutzungsplan auf. Der wirksame Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt für das Gebiet der Stadt Bad Homburg stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen (Bestand) dar. Der Bebauungsplan kann, auch in Hinblick auf die Größenordnung der kleinflächigen Sondergebietsausweisung (vgl. Kap. 7) im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Dies wurde im Vorfeld bereits mit dem PVFRM abgestimmt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich weitgehend aus der vorhandenen gewerblichen und industriellen Bebauung im Plangebiet. Das von dem politischen Willen getragene Ziel, einerseits die derzeit von dem produzierenden Gewerbe genutzten Flächen auch zukünftig dieser Nutzungsart vorzubehalten und andererseits diejenigen Bereiche, in denen bereits eine Umstrukturierung hin zum Dienstleistungsgewerbe stattgefunden hat, auch als solche festzuschreiben, trifft die Vorgabe für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Demzufolge wird das Planungsgebiet zum Teil als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und zum Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei das Gewerbegebiet zudem noch nach Art und Maß der Nutzung gegliedert wird. Diese Gliederung resultiert zum Teil aus dem zu sichernden Bestand an Betriebsarten, denen über den reinen Bestandsschutz hinaus zur weiteren Entwicklung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden sollen. Zum Teil resultiert sie aus immissionsschutzrechtlichen Belangen, teilweise aber auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen, welche nachfolgend noch näher erläutert werden.

Art der baulichen Nutzung

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches zwischen Bahngelände, Dieselweg und Industriestraße sowie eine kleinere Teilfläche östlich der Industriestraße werden als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Mit der Festsetzung der industriellen Bauflächen soll zunächst der Bereich mit industriellen Produktionsanlagen in seinem Bestand festgeschrieben werden, darüber hinaus soll aber auch für die Zukunft die Ansiedlung von Industriebetrieben als flächenintensivem Großgewerbe an diesem Standort planungsrechtlich abgesichert werden. Wie bereits eingangs erläutert, stehen im Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg keine Alternativflächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung. Dieser traditionell geeignete Industriestandort soll demzufolge auch für die zukünftige Stadtentwicklung gesichert werden, zumal er weitestgehend von gewerblichen Nutzungen umschlossen ist. Einschränkungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit sind für dieses GI jedoch aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Im Hinblick auf die Nachbarschaft zu der östlich der Siemensstraße gelegenen Wohnnutzung werden flächenbezogene Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt, die dem Schutzanspruch der Wohnnutzung Rechnung tragen. Nähere Ausführungen zum Immissionsschutz vgl. Kapitel 8.

Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird überwiegend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Innerhalb des Gewerbegebietes sind neben dem produzierenden Gewerbe auch Handwerksbetriebe und Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sowie weitere Branchen angesiedelt. Um diese Mischung der verschiedenen Betriebsarten in diesem Teil des Stadtgebietes zu erhalten und einseitige Entwicklungen zu monostrukturierten Gewerbegebieten, wie sie sich an anderer Stelle bereits vollzogen haben, zu vermeiden, macht die Stadt Gebrauch von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO. Die Anwendung des § 1 BauNVO ermöglicht es, sowohl Bereiche, die dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk vorbehalten sind, auszuweisen, als auch Bereiche, in denen sich Dienstleistungsbetriebe entwickeln können. Das produzierende Gewerbe und das Handwerk soll sich nach Süden und Osten an das festgesetzte GI anlagern. Daran anschließen sollen sich die Bereiche, welche schwerpunktmäßig das Dienstleistungsgewerbe aufnehmen.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Sinne eine Gliederung und Staffelung der gewerblichen Bauflächen wie folgt vor:

- Im östlichen Randgebiet zum festgesetzten GI sowie südlich daran angrenzend werden die Gewerbegebiete GE4 und GE5 festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE4 und GE5 sind die Nutzungen nach § 8 (2) 2 BauNVO - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - nur zulässig, sofern sie einem in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb zugehörig sind. Dabei darf die Gebäudegrundfläche der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur einen untergeordneten Teil der überbauten Fläche des jeweiligen Gewerbebetriebes einnehmen. Damit wird die Konzentration auf das produzierende Gewerbe und das Handwerk planungsrechtlich bestimmt.

Das Gewerbegebiet GE5 liegt in direkter Nachbarschaft zu der östlich der Siemensstraße gelegenen Wohnnutzung. Hier wird gegenüber dem GE4 eine zusätzliche Gliederung nach Immissionsschutzgesichtspunkten vorgenommen, um der Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Die Planung legt hierbei die Ergebnisse eines eigens erstellten Schallimmissionsgutachtens zugrunde, welches die Auswirkungen der Schallimmissionen aus der gewerblichen Nutzung auf die benachbarten schutzbedürftigen Grundstücke ermittelt. Nähere Ausführungen zum Immissionsschutz vgl. Kap. 8.

- Die südlichen und östlichen Flächen des Geltungsbereiches, in denen bereits Umnutzungen hin zu Büronutzungen in Gang gekommen sind und für die in Zukunft auch die Büronutzung als Hauptnutzungsart festgeschrieben werden soll, werden schwerpunktmäßig dem Dienstleistungsgewerbe vorbehalten und dementsprechend als GE1, GE2/GE2a und GE3/GE3a festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE2a, GE3 und GE3a sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 (2) 2 BauNVO zulässig. Im GE3 und GE3a sind zudem ausnahmsweise Autohäuser und Kfz-Werkstätten zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Autohäusern und Kfz-Werkstätten in GE3 und GE3a dient der Sicherung des dortigen Bestandes, auch unter dem Aspekt, hierfür bauliche Veränderungen und Erweiterungen zu ermöglichen.

Damit der Gewerbepark produzierenden und beschäftigungsintensiven Betrieben vorbehalten bleibt, wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, daß die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf dabei nur einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen. Hiermit soll sichergestellt werden, daß das Baugebiet auch langfristig hauptsächlich beschäftigungsintensiven produzierenden Betrieben vorbehalten bleibt und der Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen dient. Die negativen Auswirkungen von reinen Einzelhandelsbetrieben, wie beispielsweise erhöhtes Verkehrsaufkommen durch an- und abfahrende Kundschaft sowie erhöhter Stellplatzbedarf sollen damit eingeschränkt werden.

Der Standort des o.g. Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück „Industriestraße Nr. 4“ (Flurstück-Nr. 91/33) stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allerdings einen Sonderfall dar, den es bauleitplanerisch zu berücksichtigen gilt. Hier ist die Nutzung eines Lebensmittelmarktes in einer Größe von 740 m² genehmigt worden. Im Rahmen der erteilten Baugenehmigung genießt dieser Markt an dieser Stelle im Gewerbegebiet Bestandsschutz.

Im Zuge der Bestandssicherung sollen daher dem bestehenden Markt Erweiterungsmöglichkeiten bis zu maximal 1.000 qm Verkaufsfläche zugestanden werden. Regionalplanerischen Belangen zufolge erfordert es hierzu einer Ausweisung als Sondergebiet. Entsprechend wird für den Standort des Lebensmittelmarktes ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässige Nutzungen in diesem Sondergebiet sind Betriebe des Einzelhandels für Nahrungsmittel und Güter des täglichen Bedarfes bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 qm.

Des weiteren werden im gesamten Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch dieser Ausschluß soll dazu dienen, das Plangebiet vorrangig für das produzierende Gewerbe und das Dienstleistungsgewerbe vorzuhalten. Im Stadtgebiet werden genügend Flächen angeboten, in denen die o.g. ausgeschlossenen Nutzungsarten Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten haben, so daß sich durch den Ausschluß dieser Nutzungsarten auf der im Verhältnis zum Stadtgebiet kleinen Teilfläche keine Behinderung der ansonsten freien gewerblichen Entfaltung ergibt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Industriegebiet GI wie auch für die Gewerbegebiete GE1, GE4 und GE5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Nutzungsmaß trägt dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb dieser Gebiete Rechnung. Der Versiegelungsgrad reicht teilweise sogar nahe an die 100 %. Auch im Hinblick auf die äußerst knappen Flächenpotentiale für gewerbliche Nutzung im Stadtgebiet rechtfertigt sich die höchstmögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke entsprechend dem in der BauNVO zulässigen Höchstmaß. Die GRZ von 0,8 schafft u.a. die Möglichkeit, emittierende Anlagen vorwiegend in Gebäuden unterzubringen, wie dies für Industriebetriebe häufig erforderlich ist. Auch für Teile des Gewerbegebietes, insbesondere diejenigen, die bereits überwiegend bebaut sind, wird dieses Nutzungsmaß für notwendig erachtet, um im Vergleich zu den bereits bestehenden Betrieben nicht zu restriktiv in den Vorgaben für neue ansiedlungswillige Betriebe zu sein. Hierbei ist die besondere städtebauliche Situation, d.h. die innenstadtnahe Lage der Flächen und das Bestreben der Innenverdichtung vor weiterem Flächenverbrauch im Außenbereich maßgebend.

Der Bestand an Bebauung innerhalb der Gebiete GI, GE1, GE4 und GE5 zeigt, daß auf den Grundstücken auch andere bauliche Anlagen als die Betriebsgebäude allein erforderlich sind, wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Umfahrungen, Lagerplätze, u.ä. Diese sind gemäß § 19 (4) 1 BauNVO in die GRZ einzurechnen. Unter Anrechnung dieser erforderlichen Anlagen überschreiten die meisten bestehenden Betriebe deutlich die GRZ von 0,8. Diesem Tatbestand möchte die Stadt auch planungsrechtlich Rechnung tragen, da die Zwangspunkte der Stellplatzflächenknappheit und der Notwendigkeit von innerbetrieblichen Verkehrs-, Rangier- und Lagerflächen sowohl für die derzeit bestehenden Betriebe als auch für zukünftige Betriebe von Bedeutung sind. Insbesondere für die arbeitsplatzintensiven Bürobetriebe wird der hohe Stellplatzbedarf im Innenstadtbereich immer mehr zum Problem. So haben bereits einige Betriebe Tiefgaragen gebaut, die aber als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch in die GRZ einzurechnen sind.

Zur Lösung dieses Problems „... räumt Satz 3 des § 19 (4) BauNVO der Gemeinde die Möglichkeit ein, im Bebauungsplan ohne besondere Voraussetzungen abweichende Bestimmungen treffen zu können. Damit kann die Gemeinde die in Satz 2 vorgegebene 50%-Grenze und die Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 nach oben oder unten ändern und somit ihren örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie besonderen planerischen Absichten Rechnung tragen. Die Gemeinde kann damit *im Ergebnis* praktisch eine weitgehende Nichtanrechnung der Nicht-Hauptanlagen erreichen. Dabei kann sie nicht nur das Überschreitungsmaß und die Kappungs-

grenze selbst bestimmen, sondern nach diesseitiger Auffassung auch nach den in Satz 1 aufgeführten verschiedenen Nicht-Hauptanlagen differenzieren...." (aus: Fikert/Fieseler - Kommentar zur BauNVO -, 7. Auflage 1992). Demzufolge wird für die Baugebiete GI, GE1, GE4 und GE5 eine weitere Festsetzung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) 3 BauNVO wie folgt getroffen:

„In den Bereichen GI, GE1, GE4 und GE5 darf - über die Regelung des § 19 (4) 2 hinaus - die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.“

Die Überschreitung wird demnach überwiegend für solche baulichen Anlagen zugelassen, die entweder unterhalb der Geländeoberfläche liegen oder sich als ebenerdige Flächennutzung darstellen (Ausnahme bilden die Garagen, die allerdings i.d.R. nur als eingeschossige Bauwerke errichtet werden). Die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, welche auch höhere Bauwerke umfassen können, sind nach wie vor nur bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Mit Hilfe dieser Festsetzung kann den besonderen Anforderungen in den genannten Gebieten Rechnung getragen werden, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Eine zu dichte Bebauung mit Hochbauten ist auch unter Anwendung der zulässigen Überschreitung der GRZ nicht möglich.

Für die Gewerbegebiete GE2/GE2a und GE3/GE3a wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Gebiete am südlichen Rand des Plangebietes, welche entweder neu zu bebauen sind oder einem Neuordnungsprozeß unterworfen sind. Aufgrund der Randlage zur freien Landschaft soll hier durch eine weniger dichte Bebauung als in dem nördlichen Teil des Plangebietes ein guter Übergang von Bebauung zum Landschaftsraum erzielt werden. Mit mindestens 20 % der Grundstücksfläche (unter Berücksichtigung der nach § 19 (4) 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,8) verbleiben hinreichende Freiflächen zur Auflockerung und zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Zusätzliche Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen im südlichen Randbereich unterstützen diese Wirkung.

Für das Sondergebiet wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese gewährt für das Vorhaben hinreichenden Entwicklungsspielraum.

Als weiteres Maß der Nutzung wird für das Gewerbe- und Industriegebiet eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen in Anpassung an die vorhandene Geländetopographie vorgenommen. Um eine gleichmäßige Höhenabfolge der Gebäude im Plangebiet sicherzustellen, wird mit Ausnahme der Baugebiete GE2a und GE3a eine Traufhöhe von maximal 16,00 m und eine Gebäudehöhe von maximal 20,00 m über dem vorhandenen Geländeniveau festgesetzt. Dadurch wird zum einen den Anforderungen der Industriebauten an häufig größere Gebäudehöhen, bedingt durch technische Anlagenteile wie z.B. Kranbahnen, Rechnung getragen, zum anderen lassen sich innerhalb dieser Höhen 4-geschossige Bürogebäude errichten, wenn man hierfür eine Geschoßhöhe von ca. 4,0 m zugrunde legt. Eine harmonische Überleitung zur vorhandenen Bebauung und eine der Nutzung ange-

messene Höhenstaffelung wird dadurch gewährleistet. Aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Höhenmaße zum Ortsrand hin reduziert (GE2a und GE3a).

Als Maß zur weiteren Regelung der Nutzungsdichte wird zudem eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 für die Gewerbegebiete 1 bis 5 und das Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der sehr hohen Ausnutzbarkeit der Flächen im Rahmen der festgesetzten GRZ soll mit der festgesetzten GFZ eine zu hohe Dichte im Plangebiet vermieden werden. Dies insbesondere auch im Hinblick auf den Stellplatzbedarf, der von der Hauptnutzfläche abhängig ist, und auf das damit verbundene Verkehrsaufkommen. Die GFZ von 2,0 orientiert sich an dem Wert, der für das Baugebiet östlich der Siemensstraße entsprechend festgesetzt ist.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung von Baugrenzen sowie die Festsetzungen zur Gestaltung sichergestellt. Entlang des südlichen Abschnittes der Siemensstraße werden die Baugrenzen entsprechend dem Gebäudebestand gestaffelt festgesetzt und sichern damit den Fortbestand der hier bereits entstandenen großzügig und weiträumig angelegten Bebauung. Dieser offene Bebauungscharakter ist auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch die dortige Anordnung der Gebäude und die teilweise mit Vor- und Rücksprüngen gegliederte Fassadengestaltung gegeben. Der Einfahrtsbereich in dieses Quartier wird durch diese Bebauung geprägt. Nördlich der Einmündung des Furtweges rückt die Bebauung auf beiden Seiten der Siemensstraße dichter und geschlossener an den Straßenrand heran. Den Abständen der gewerblichen Bebauung auf der Ostseite der Siemensstraße von ca. 5,0 m zum Straßenrand entsprechend werden die Baugrenzen auf der Westseite der Siemensstraße ebenfalls in einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Da die Siemensstraße nicht überdurchschnittlich breit angelegt ist, wird hierdurch zumindest eine gewisse räumliche Aufweitung des Straßenraumes beabsichtigt. Einer weiteren Einengung des Straßenraumes wird vorgebeugt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Industriestraße und Teilabschnitten des Furtweges und des Dieselweges wird die Baugrenze entsprechend dem Bestand, d. h. der überwiegend straßenraumbegrenzenden Bebauung entsprechend festgelegt. Dies ist in Hinblick auf die geplanten Straßenverbreiterungen auch für die Straßenraumwirkung nicht schädlich. Eine Ausnahme bildet die Sondergebietsfläche für den Lebensmittelmarkt östlich der Industriestraße, wo die Baugrenze in Hinblick auf den zu erhaltenden Baumbestand größere Abstände zur Verkehrsfläche einhält.

Beidseits des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen Anschlusses an die Zeppelinstraße werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m zu der Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Straßenabschnitt bildet den dortigen „Eingangsbereich“ in den Büro- und Gewerbepark und soll sich dementsprechend für die künftigen Nutzer als „Adresse“ darstellen. Dies erfordert eine „Präsentation“ zukünftiger Gebäude in einem Straßenraum, der hierfür erstens eine gewisse Mindestbreite aufweisen muß und zweitens Erlebbarkeit und Orientierung ermöglicht. Diese erforderliche Weite wird durch die festgelegten Baugrenzen unterstützt.

Am südlichen Rand entlang der Zeppelinstraße sind die Baugrenzen so festgesetzt, daß mindestens 12 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn eingehalten werden.

Die Festsetzungen der Baugrenzen berücksichtigen ferner die Forderung aus wasserwirtschaftlicher Sicht, 5,0 m Abstand zum Dornbach zu halten. Entsprechend wird für den Bereich des offenen Gewässerverlaufes dieser gesetzlich vorgeschriebene Abstand planungsrechtlich übernommen.

Im Südwesten werden die gewerblichen Bauflächen zum Teil von der 110-kV-Stromfreileitung der AG für Energiewirtschaft Bad Homburg überspannt. Die Baugrenzen sind entsprechend dem 20 m breiten Schutzstreifen dieser Leitung in einem Abstand von 20 m zur Leitungsachse festgesetzt.

8. Immissionsschutz

Da das Gewerbegebiet westlich an eine bestehende Wohnnutzung angrenzt, kann durch die gewerbliche Nutzung eine Beeinträchtigung auftreten. Zur Zeit sind Störwirkungen durch die angesiedelten Firmen in diesem Bereich nicht bekannt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich für die Zukunft bauleitplanerisch festzuschreiben. Der Bebauungsplan muß daher, unabhängig von den derzeit bestehenden Betrieben und deren Emissionen, die in einem Gewerbe-/Industriegebiet zulässigen Lärmwerte der Planung zugrunde legen und mit diesen Werten eine nachbarschaftsverträgliche Planung sicherstellen.

Daher wurde für das Planungsgebiet ein Schallimmissionsgutachten zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen des Gewerbeparkes erarbeitet, hier insbesondere die Wohnnutzung im Osten des Plangebietes „Im Birkengrund“. Das Gutachten dient als Grundlage für die Entscheidung, ob und welche Einschränkungen oder Vorkehrungen für das geplante Gewerbegebiet festgesetzt werden müssen.

Die Wohnnutzung „Im Birkengrund“ hat bei ihrer Entstehung im Zusammenhang mit der Bundesbahn die Auslegung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in Anspruch genommen und befindet sich somit als Insel in einer gewerblichen Baufläche. Da die Eigentumsverhältnisse in der Zwischenzeit größtenteils von der Bundesbahn auf Privat übergegangen sind, hat sich diese Wohnnutzung verfestigt und ist als Bestand hinzunehmen. Der daraus resultierende Schutzanspruch ist bei der Ausweisung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

Maßgebend für die Berücksichtigung des Schallschutzes in Bezug auf den Gewerbelärm ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Den schutzbedürftigen Nutzungen, die hier im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet liegen, sind laut DIN folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Allgemeine Wohngebiete:	tagsüber	55 dB
	nachts	40 dB

Zur Klärung der Immissionsgesichtspunkte hinsichtlich der hier vorliegenden Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnnutzung, hat am 02.11.2000 ein Gespräch mit der hierfür zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden, stattgefunden. Für eine Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist laut Aussage des Staatlichen Umweltamtes die tatsächliche Bebauung maßgebend. Das Staatliche Umweltamt gesteht in der hier gegebenen Situation zu, bei der Bemessung des Orientierungswertes für die Wohnnutzung im Bereich Siemensstraße/Im Birkengrund einen Wert zwischen dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und dem Orientierungswert für Mischgebiete anzusetzen, da es sich um eine vorhandene Gemengelage handele. Als Orientierungswerte für die Wohnnutzung östlich der Siemensstraße sind tagsüber 58 dB (A) und nachts 43 dB (A) anzusetzen. Diese Werte liegen jeweils 3 dB (A) über den Werten, die in der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete angegeben sind. Diese Orientierungswerte sollten im Bereich der Wohnbebauung östlich der Siemensstraße eingehalten werden und wurden entsprechend in das Gutachten eingestellt.

Das Gutachten kommt nach der Prüfung mehrerer Varianten zu dem Ergebnis, daß bei der geplanten Ausweisung des „Büro- und Gewerbeparks Mitte“ – westlicher Teil – die schalltechnischen Beurteilungspegel für die vorhandene Wohnbebauung nur mittels einiger Schalleistungspegel einschränkungen eingehalten werden können.

Die Berechnung des Gutachtens basiert auf der Voraussetzung, daß die dem produzierenden Gewerbe vorbehaltenen Gewerbegebiete GE4 in ihrer zulässigen Lärmemission nicht eingeschränkt werden, die Gewerbegebiete GE1 bis GE3a, in denen ohnehin nur Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude für zulässig erklärt werden, eine Einschränkung dahingehend erfahren, daß die für ein Gewerbegebiet geltenden Lärmpegel um 5 dB (A) herabgesetzt werden.

Mit diesen Vorgaben ist dennoch eine weitergehende Einschränkung für die Bereiche GI und GE5 erforderlich. Für das der Wohnnutzung nächstgelegene GE5 müssen sowohl der für ein Gewerbegebiet geltende Tagwert als auch der Nachtwert um 5 dB (A) herabgesetzt werden (analog GE1 bis GE3a). Darüber hinaus ist für den Bereich des GI eine deutliche Einschränkung der Lärmemissionen für die Nacht erforderlich.

In Anlehnung an die bereits vorgenommene Gliederung des Gewerbegebietes in die Gebiete GI sowie GE1 bis GE5 werden in diesen Gebieten entsprechend dem Gutachtenergebnis nachfolgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Gebietstyp	tagsüber (dB(A)/m ²)	nachts (dB(A)/m ²)
GI	65	50
GE 1, 2/2a und 3/3a (nur Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude)	55	40
GE 4	60	45
GE 5	55	40

Nur bei Einhaltung dieser flächenbezogener Schallleistungspegel werden auf den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebietsgrundstücken die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

9. Gestaltungsfestsetzungen

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 87 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zentrales Anliegen aller Festsetzungen zur Baugestaltung ist es, eine städtebaulich wie landschaftsplanerisch anspruchsvolle Gestaltqualität für das Baugebiet zu sichern. Die Gestaltungsregelungen sind daher nicht als Einschränkung der Betriebe anzusehen. Vielmehr kann durch ein anspruchsvolles Gestaltungskonzept das Image des Büro- und Gewerbeparkes gesteigert werden, da das bauliche Erscheinungsbild des Umfeldes bei der Ansiedlung von Betrieben eine immer größere Rolle spielt. Dennoch soll auch keine Überreglementierung durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, um den Gestaltungsspielraum der Betriebe nicht zu sehr einzuengen und auch technischen Erfordernissen hinreichende Möglichkeiten offenzuhalten.

Wie bereits unter Punkt 4 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ erwähnt, ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe vorgenommen worden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß sich das neue Baugebiet höhenmäßig in das Siedlungsbild einfügt.

Wie aus dem Bestand ablesbar ist, bestimmen Funktionalität und technische Anforderungen i.d.R. die Bau- und Dachgestalt der Gewerbegebäude. Sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer und Sonderformen sind hier anzutreffen. Zwingende Vorgaben zur Gestaltung der Dächer werden im Bebauungsplan daher nicht getroffen. Die Dachlandschaft wird auch aus dem engeren umgebenden Raum nicht „erlebt“. Eine gewisse Fernwirkung besitzen jedoch u.U. Dachaufbauten, die teilweise sehr hoch über das eigentliche Dach hinaus aufragen können. Aus gestalterischen Gründen werden daher Dachaufbauten für unzulässig erklärt. Hiervon ausgenommen sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 funktionsbedingte Abgas- bzw. Abluftrohre bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sowie Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von max. 0,75 m. Im GI können ausnahmsweise zwingend erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u.ä.) zugelassen werden.

Die Fassaden der Gebäude im Straßenraum werden hingegen unmittelbar „erlebt“. Die Fassaden bilden daher ein wesentliches Gestaltelement im Siedlungsbild. Insbesondere die gewerblichen Großbauten bedürfen zur Integration in den Stadtraum einer Gliederung und Strukturierung. Demzufolge wird festgesetzt, daß die Fassaden in den Gewerbegebieten in Abständen von maximal 30,00 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen sind. Für das Industriegebiet rechtfertigt sich diese Festsetzung in Hinblick auf die bestehenden Gebäude und die nur relativ geringen Straßenfrontlängen im Plangebiet nicht.

Des weiteren werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Eine sehr aufdringliche Form von Werbeanlagen kann nicht nur die gestalterische Qualität eines Baugebietes beeinträchtigen, sondern durch eine Überfrachtung mit Informationen auch die Orientierung im Gebiet erschweren. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich daher in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Zur weiteren Gestaltung trägt die Festsetzungen zur Begrünung von Grundstückseinfriedungen bei.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Der westliche Teil des „Büro- und Gewerbeparks Mitte“ ist mit einem Anschluß an die Zeppelinstraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt über die Horex-Brücke. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist als nicht ausreichend anzusehen (vgl. Kapitel 3). Daher wurde im Auftrag der Stadt Bad Homburg ein Verkehrsgutachten erstellt. Fazit des Gutachtens ist es, daß für die Erschließung des westlichen Teils und die Anbindung desselben an das überörtliche Verkehrsnetz eine zusätzliche Anbindung an die Zeppelinstraße notwendig ist, da der bestehende Anschluß im Zuge der Siemensstraße, der auch der Erschließung des östlichen Teils des Gewerbegebietes dient, bedingt durch die Lage unmittelbar neben dem Kreishaus bereits stark belastet ist. Der neue Anschluß soll ca. 250 m westlich des bestehenden Anschlusses verwirklicht werden.

Die aktuelle Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Retzko und Topp sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen im Erschließungsnetz vor:

- Verbreiterung der Industriestraße in östliche Richtung und teilweise Verbreiterung des Dieselweges;
- Ausbau des Furtweges westlich der Siemensstraße;

- Herstellung einer neuen Verbindungsstraße zwischen Zeppelinstraße und Furtweg, welche vom westlichen Ende des Furtweges geradewegs nach Süden führt. Damit verbunden ist der Ausbau eines neuen Knotenpunktes im Zuge der Zeppelinstraße. Letzterer wird jedoch nicht im Zuge des Bebauungsplanes geregelt.

Diese Maßnahmen dienen in erster Linie einer Entzerrung der Verkehrsströme und damit einer Verkehrsentslastung bestehender Straßen auch außerhalb des Bebauungsplangebietes. Doch auch für die innere Erschließung des Plangebietes hat die neue Verkehrskonzeption deutliche Vorteile. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt zur Zeit im wesentlichen durch die Industriestraße sowie den beiden hiervon abzweigenden Querstraßen „Dieselweg“ und „Furtweg“. Zur inneren Erschließung der bisherigen Nutzungen im Plangebiet waren die vorhandenen Straßen bislang ausreichend. Die vorgesehene Neustrukturierung der Gewerbegrundstücke im Süden einerseits und die beabsichtigte Bebauung der bisher unbebauten Flächen im Südwesten andererseits erfordern jedoch eine Erweiterung des inneren Erschließungsnetzes. Der Ausbau des Furtweges und die neue Anbindung von Furtweg zur Zeppelinstraße schaffen hier neue Erschließungspotentiale.

Der Dieselweg dient derzeit in seiner östlichen Hälfte der öffentlichen Verkehrsererschließung, während die westliche Hälfte innerhalb des Firmengeländes P.I.V. als Betriebsstraße fungiert. Der Bebauungsplan orientiert sich in seinen Festsetzungen an diesen Gegebenheiten. Der westlich der einmündenden Industriestraße als Verkehrsfläche festgesetzte kurze Straßenabschnitt des Dieselweges ist zur Erschließung des Grundstückes „Dieselweg 6“ erforderlich.

Entlang der Zeppelinstraße sowie im Einmündungsbereich der neuen Anbindung setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Mit der Verbreiterung und der Umgestaltung des Furtweges, für den sowohl begleitende Fuß- und Radfahrstreifen als auch straßenbegleitende Stellplatzflächen nebst Baumbepflanzungen vorgesehen sind, wird eine auch für Fußgänger und Radfahrer attraktive Verbindungsachse im Gewerbegebiet geschaffen, die insbesondere den östlichen und westlichen Teil des Gewerbegebietes über die stark befahrene Siemensstraße hinaus verbinden soll. Der für den Furtweg vorgesehene Ausbaustandard soll auch in der nach Süden weiterführenden Verbindungsstraße zur Zeppelinstraße fortgeführt werden. Damit wird ein Anschluß an den am nördlichen Rand der Zeppelinstraße verlaufenden Fuß- und Radweg geschaffen, welcher, nach Westen führend, einerseits die Querung der Zeppelinstraße im Zuge der Unterführung ermöglicht und andererseits die Rad- und Wanderwegeverbindung nach Oberstedten herstellt.

Eine Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist gewährleistet. Die Stadtbuslinie Nr. 7 nimmt vom Bahnhof ausgehend die Strecke über Industriestraße - Dieselweg - Benzstraße - Landratsamt zur Zeppelinstraße und verläuft von dort weiter nach Westen als überörtliche Linie nach Oberursel.

Neben der Betrachtung der unmittelbaren Anschlußpunkte des Büro- und Gewerbeparks Mitte an das umliegende Hauptverkehrsstraßennetz hat eine neuerliche Fortschreibung der oben genannten Verkehrsuntersuchung auch die verkehrlichen Aus-

wirkungen auf Knotenpunkte im Bereich des übergeordneten Straßennetzes (Anschlüsse an die Urseler Straße und den Autobahnzubringer) untersucht. Demnach sind, bezogen auf die weitere Entwicklung des Gewerbeparkes, Ausbaumaßnahmen insbesondere an den überörtlichen Knotenpunkten vorzunehmen. Die Untersuchung liefert hierzu detaillierte stufenweise umsetzbare Maßnahmenvorschläge, deren Umsetzung weitgehend im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen liegt.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasser und Abwasser

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, so daß Wasserleitungen und Abwasserkanäle im gesamten Gewerbegebiet bereits vorhanden sind. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Hauptsammler entwässert. Die Bebauung ist auf der Grundlage des § 34 BauGB entstanden; auch die wenigen verbliebenen Freiflächen sind nach § 34 BauGB bebaubar.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie dazu, die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich abzusichern bzw. zukünftige Entwicklungen innerhalb des Plangebietes in stadtverträglicher Weise zu steuern. Bereits bebaute Teilflächen sollen neu geordnet werden. Untergeordnete Teilflächen sollen baulich neu entwickelt werden.

Für die Wasserversorgung bedeutet dies, daß die Planung gegenüber dem Bestand nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten festschreibt, welche über das bestehende Versorgungsnetz in Hinblick auf Wassermenge und -druck abgedeckt sein müßten, zumal diese Entwicklungsmöglichkeiten auch ohne Bebauungsplan bestehen.

Nachfolgend an die Bauleitplanung wird jedoch eine konkrete Erschließungsplanung erstellt, welche die Bereitstellung der erforderlichen Wassermengen und etwaige Ergänzungen des Versorgungsnetzes überprüfen wird. Der Bebauungsplan ist nicht das Instrument, derartige detaillierten Überprüfungen durchzuführen. Erst nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens hat die Kommune genügend Planungssicherheit für eine kostenintensive Erschließungsplanung.

Auch hinsichtlich der Entwässerung wird die Stadt Bad Homburg eine Überprüfung des Entwässerungsentwurfes vornehmen und gegebenenfalls technische Erweiterungen vornehmen. Dies erfolgt jedoch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Abflusses von Oberflächenwasser trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und zur Nutzung als Brauchwasser oder Löschwasser. Mit dieser Festsetzung soll eine schnelle Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers in die vorhandenen Vorfluter vermieden und somit eine Entschärfung von Hochwasserereignissen bewirkt werden. Diese Festsetzung greift bei allen Neu- und Umbauvorhaben im Plangebiet, so daß eine Zunahme des Oberflächenwasserabflusses nicht zu erwarten ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hingegen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes bis zu einer Tiefe von 5 m unter Flur ist als mittel bis schlecht zu bezeichnen (so das Gutachten des Ing.-Büros HG, Lich).

Eine Erhöhung der ohnehin sehr hohen Versiegelungsrate im Plangebiet ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur noch in geringfügigem Maße möglich.

10.2.2 Sonstige Versorgungsanlagen

Das Plangebiet wird in der südwestlichen Ecke von einer 110-kV-Freileitung der AG für Energiewirtschaft Bad Homburg überspannt. Diese Freileitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Der Schutzstreifen der Leitung von jeweils 20,0 m Breite ist im Bereich der Gewerbegrundstücke ebenfalls nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Lage des Schutzstreifens.

11. Altflächen

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Bad Homburg eine Auffüllung, die „ehemalige Eisenbahntrasse“. Der Einschnitt wurde seinerzeit verfüllt und überwiegend mit einem Großparkplatz überbaut. Diese Altablagerung ist im Altflächenkataster unter der Schlüsselnummer 434 001 000 030 registriert. Hierzu wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: „Im Bereich der im Plangebiet befindlichen Altablagerung „ehemalige Bahntrasse“ sind aufgrund der Auffüllung unbekannten Inhaltes bei einer künftigen Bebauung Setzungen nicht auszuschließen. Vor einer Bebauung dieser Verdachtsfläche im Bereich der Flur 21, Flurstücke Nr. 163/3, 163/4, 163/5, 111/5 und 111/7 sollten daher vorgreifliche Untersuchungen über die Statik der Bodenverhältnisse und die Art der eingelagerten Materialien durchgeführt werden. Auch ist vor einer Bebauung das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden zu beteiligen.“

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls im Planungsgebiet. Allerdings ist eine Auflistung aller relevanten Gewerbebetriebe bzw. der relevanten Betriebsbereiche z.Zt. nicht möglich, ebensowenig eine Einschätzung oder abschließende Bewertung des Gefährdungspotentials, da die relevanten Daten nicht ausreichen oder fehlen.

Demzufolge wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Im gesamten Plangebiet ist mit Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens zu rechnen. Insofern können im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen jeglicher Art, die in den Boden eingreifen, Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung kontaminierter Flächen erforderlich werden. Vor einer Bebauung sollten vorgreifliche umwelttechnische Untersuchungen zur Nutzbarkeit und zur Entsorgungsfrage von Bodenaushub durchgeführt werden.“

12. Bodendenkmäler

Gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, daß beim Bekanntwerden von Bodendenkmälern dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist.

13. Grünordnung

Wie bereits in Kapitel 4 erläutert, ist mit Inkrafttreten des novellierten Baugesetzbuches am 01.01.1998 im unbeplanten Innenbereich die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes sowie innerhalb der Bachparzelle des Dornbaches im Norden des Plangebietes wird zunächst der Erhalt der dort vorhandenen Gehölze durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

Anknüpfend an die Gehölzstrukturen im südwestlichen Randbereich wird zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft eine Randeingrünung auf den Baugrundstücken am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Westlich der neuen Anbindung an die Zeppelinstraße setzt der Bebauungsplan hierzu eine Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern fest, die zusammen mit der bereits bestehenden Bepflanzung entlang der Zeppelinstraße das Baugebiet von Süden her gut eingrünen wird. Östlich der neuen Straßenanbindung soll die Eingrünung etwas aufgelockerter sein, da man sich auf diesem Abschnitt dem Kreuzungspunkt Zeppelinstraße/Siemensstraße als Hauptzufahrtsbereich zum Gewerbepark annähert und eine teilweise Durchsicht auf die Bebauung als Orientierungshilfe gewünscht wird. Entsprechend wird hier eine reihige Pflanzung von Einzelbäumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die innere Durchgrünung des Gebietes wird durch die Vorschriften des § 9 der Hessischen Bauordnung (HBO) gewährleistet. Bezüglich der Gehölzarten wird eine Festsetzung zur Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher sowie von Hochstamm-Obstbäumen getroffen.

Für die innere Durchgrünung des Baugebietes sorgen auch die Festsetzungen zur Eingrünung der Einfriedungen und zur Bepflanzung der Stellplätze. Neben einem Beitrag zur Biotopvernetzung dienen diese Festsetzungen zudem einem ansprechenden Erscheinungsbild.

Im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraßen ist ferner die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum beabsichtigt. Baumstandorte werden jedoch in Hinblick auf die noch nicht feststehenden künftigen Zufahrtsbereiche zu Grundstücken im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

14. Gewässer und Gewässerschutz

Das Plangebiet wird in seinem nördlichen Teil vom Dornbach durchflossen. Der westliche Teilabschnitt verläuft als offenes Gewässer, der östliche Teilabschnitt ist verrohrt und mit Gebäuden sowie Betriebs- und Verkehrsflächen überbaut. Dementsprechend wird der offene Abschnitt des Dornbaches im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt, der verrohrte und überbaute Abschnitt als Gewerbe- bzw. Industriegebietsfläche. Für den Teilabschnitt des offenen Gewässerlaufes werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m zum jeweiligen Rand der Gewässerparzelle festgesetzt. Den Vorschriften des HWG wird damit Genüge getan. Eine Renaturierung des Dornbaches ist aufgrund der bestehenden Gewerbenutzung in absehbarer Zeit nicht umsetzbar, so daß der Bebauungsplan hierzu auch keine Festsetzungen trifft. Ein kleiner Teil des Plangebietes am nordwestlichen Rand befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Dornbaches. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Das Plangebiet liegt zudem in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lange Meile 1“ der Stadt Bad Homburg v.d.H. (Festsetzung vom 15.03.1974, StAnz Nr. 15/74, S. 744) sowie zum überwiegenden Teil in der Zone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d.H. (Verordnung vom 28.11.1985, StAnz 51/85, S. 2340).

15. Bodenordnung

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die notwendig werdenden bodenordnenden Maßnahmen. Am 07.11.1994 wurde eine Baulandumlegung beschlossen und eingeleitet.

16. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 21,0 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Industriegebiet		4,96
davon überbaubar	4,96	
Gewerbegebiet		13,50
davon überbaubar	12,29	
GE1	2,92	
GE2	1,25	
GE2a	1,13	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,07	
davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,05	
GE3	2,63	
GE3a	1,06	
GE4	3,78	
GE5	0,73	
Sondergebiet		0,77
davon überbaubar	0,62	
Verkehrsfläche		1,55
Wasserfläche		0,22
Gesamtfläche		21,00

Bad Homburg/Aßlar, den 18. Februar 2002

Dipl.-Ing. Bruno Koch • Städtebauarchitekt SRL
Planungsbüro für Siedlung und Landschaft

geprüft:

04.03.2002