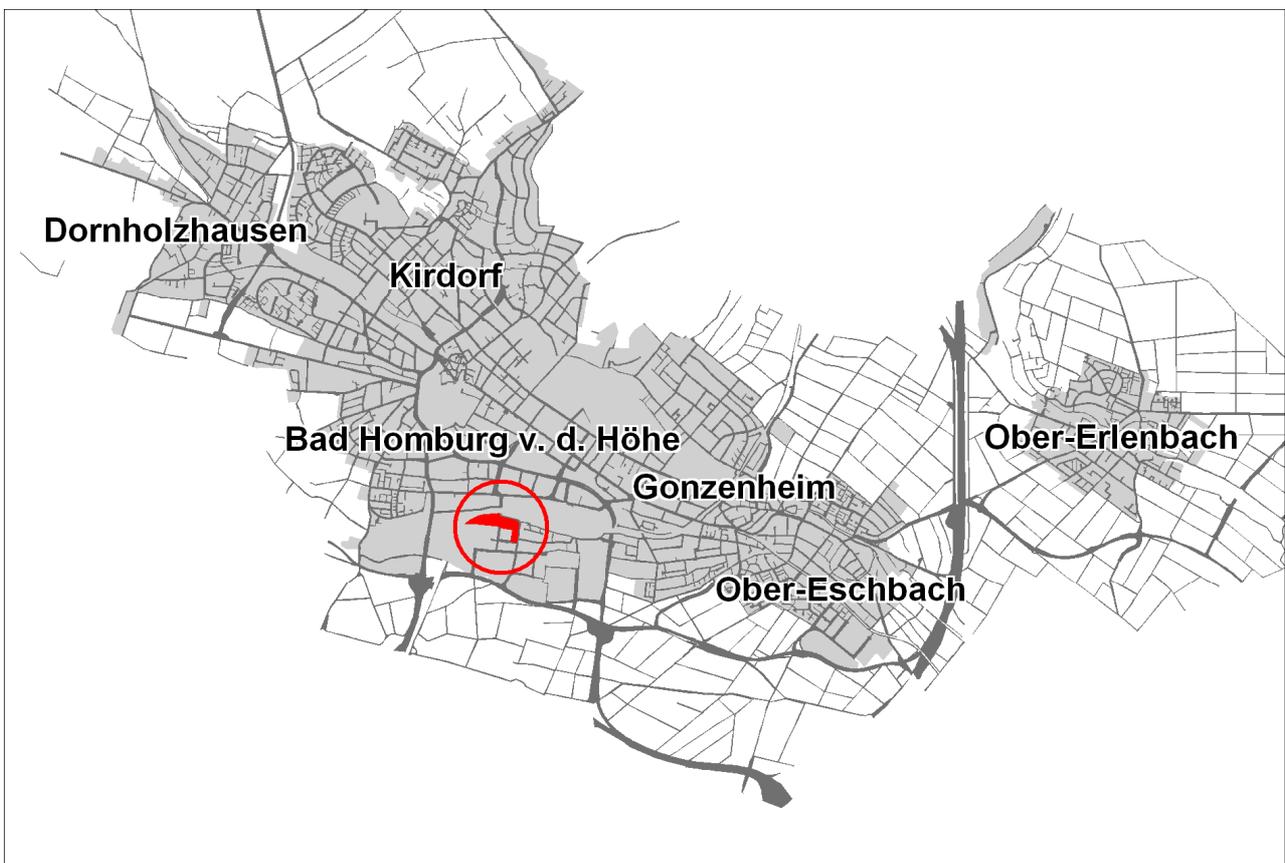


BEBAUUNGSPLAN NR. 17, 1. ÄNDERUNG

„Büro- und Gewerbepark Mitte“
- westlicher Teil -

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5. Immissionsschutz	6
6. Gestaltungsfestsetzungen	7
7. Erschließung	8
7.1 Verkehrserschließung	8
7.2 Ver- und Entsorgung	8
8. Altflächen	8
9. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	9
10. Gewässerschutz	11
11. Umweltbericht	13
11.1 Einleitung	13
11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	13
11.1.2 Lage des Plangebietes	15
11.1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben	15
11.2 Bestandssituation, Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
11.2.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter	17
11.2.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen	18
11.2.3 Schutzgut Geologie und Boden	19
11.2.4 Schutzgut Wasser	20
11.2.5 Schutzgut Klima und Luft	21
11.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
11.2.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	21
11.2.8 Auswirkungsprognose bei Entwicklungsverzicht („Null-Variante“)	21
11.2.9 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
11.2.10 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	22
11.3 Abschließende zusätzliche Angaben	22
11.3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
11.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
11.3.3 Zusammenfassung	23
12. Flächenbilanz	24

Planungsrechtlicher Hinweis: Auf dieses Bauleitplanverfahren finden die Vorschriften des durch das Europarechtsanpassungsgesetz EAG-BAU novellierten Baugesetzbuches, veröffentlicht am 20. Juli 2004, Anwendung.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Süden der Kernstadt Bad Homburg v.d. Höhe und umfasst Teilflächen des seit dem 28.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil -. Er wird im Westen und Norden durch die Trasse der S-Bahn-Strecke Frankfurt - Friedrichsdorf bzw. die Horexstraße und im Osten durch die Siemensstraße begrenzt.* Der zu ändernde Planbereich erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 80 - 110 m südlich der S-Bahn-Trasse bzw. der Horexstraße und reicht in seinem östlichen Abschnitt bis an den Dieselweg. Die Dornbachparzelle ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Die so begrenzte Fläche der Bebauungsplanänderung umfasst rund 3,72 ha.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - dient im Wesentlichen der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen im südlichen Stadtgebiet. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses von sehr unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geprägten Gebietes verfolgte die Stadt u. a. das Ziel, die überwiegend industriell geprägte gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des Gebietes zu erhalten und hier den Bestand und die Entwicklung von produzierendem Gewerbe weiterhin zu sichern. Es handelt sich hierbei um die Flächen der seinerzeit ansässigen Firmen Mahle und P.I.V.. Deren industrielle Produktionsbereiche wurden dementsprechend als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Der zwischenzeitlich erfolgte Wegzug der Firma Mahle wirft die Frage auf, welche städtebaulichen Zielsetzungen zur Nutzung dieser Betriebsfläche zu verfolgen sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich auf dem frei gewordenen Gelände wieder ein industrieller Betrieb ansiedeln wird. Dafür sind die Rahmenbedingungen (städtisch integrierte Lage, Verkehrsanbindung, Flächenzuschnitt etc.) nicht mehr zeitgemäß und es besteht ernsthaft die Gefahr des Bruchfallens der Fläche und somit der Gefährdung der weiteren Entwicklung des gesamten Gebietes. In diesem Sinne beabsichtigt die Stadt eine Umwidmung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet. Damit soll die künftige Widmung der Fläche die Möglichkeit zur Ansiedlung einer großen Bandbreite gewerblicher Branchen bieten. Dementsprechend ist es das städtebauliche Ziel der Stadt, die zulässigen Nutzungsarten innerhalb dieser Gewerbefläche möglichst wenig einzuschränken. Sowohl Büronutzung als auch produzierendes Gewerbe, durchaus auch in Mischung innerhalb des Gebietes, ist hier denkbar und siedlungsstrukturell vertretbar.

Im Zuge der Umwidmung des Industriegebietes sollen auch die zulässigen Nutzungen in der östlich angelagerten Fläche GE5 im rechtskräftigen Bebauungsplan an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden.

* Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich liegende „Industriestraße“ im Januar 2009 in „Justus-von-Liebig-Straße“ umbenannt wurde.

Während des Planverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurden die Gebäude der Firma Mahle abgebrochen. Eine teilweise Neubebauung im Sinne der o. g. geplanten städtebaulichen Zielsetzung ist bereits erfolgt.

Es ist weiterhin vorgesehen, den durch das Plangebiet verlaufenden Dornbach innerhalb des Plangebietes gänzlich offen zu legen und zu renaturieren. Zurzeit liegt der Dornbach westlich der Industriestraße zum größten Teil bereits offen, östlich der Industriestraße ist er gänzlich verrohrt. Mit der Offenlegung wird zum einen eine Aufwertung des Fließgewässers und damit eine Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet angestrebt. Zum anderen zielt die Maßnahme mit der Unterbrechung der baulichen Strukturen darauf ab, das Siedlungsbild aufzulockern und so das Wohn- bzw. Arbeitsumfeld innerhalb des Stadtquartiers zu verbessern. Im Zuge der geplanten Dornbachrenaturierung ist auch eine Aufwertung direkt angrenzender Flächen durch Pflanzmaßnahmen geplant.

Im weiteren Text dieser Begründung werden nur die im Rahmen der 1. Änderung geänderten Planinhalte ausführlich begründet. Auf die aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen wird nicht erneut eingegangen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe gehört dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM) an. Der wirksame Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt für das Gebiet der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gewerbliche Bauflächen (Bestand) dar. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Ziel, die Flächen des aufgegebenen Firmenstandortes der Firma Mahle künftig nicht mehr industriell, sondern gewerblich zu nutzen, ist Vorgabe für die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

Demzufolge wird die bisherige Art der Nutzung von bislang „Industriegebiet“ in künftig „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO geändert. Da die Gewerbegebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Art der Nutzung nochmals gegliedert wurden, wird das nun umgewidmete neue Gewerbegebiet mit GE6 bezeichnet. Innerhalb dieses GE6 sind alle Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO zulässig mit Ausnahme der im Rahmen der Textfestsetzung A 1.2 ausgeschlossenen Nutzungen. Diese im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten gilt uneingeschränkt auch für das neu festgesetzte GE6. Auch die Festsetzung zum Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe gemäß Textfestsetzung A 1.1 bestimmt weiterhin die Art der im Plangebiet zulässigen Nutzungen mit.

Die an der Siemensstraße gelegene Fläche des GE5 wird, im Hinblick auf die angestrebten künftigen Nutzungen, in GE5a umgewidmet. Im GE5a werden aus Rücksicht auf die

benachbarte Wohnsiedlung „Am Birkengrund“ ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 (2) 2 BauNVO für zulässig festgesetzt.

Die Flächen des GE6 und des GE5a werden um die Flächenanteile reduziert, die für die Offenlegung des Dornbaches beansprucht werden. Für die Öffnung des Dornbaches wird das Baufenster östlich der Industriestraße, welches nach rechtskräftigem Bebauungsplan den Dornbach gänzlich überlagert, im Bereich der Bachparzelle unterbrochen. Entsprechend wird mit dem kleinen Teilstück westlich der Industriestraße, das zurzeit ebenfalls noch verrohrt und im rechtskräftigen Bebauungsplan durch ein Baufenster überdeckt ist, verfahren.

Südlich der Bachparzelle wird ein 4-5 m breiter Grundstücksstreifen des im rechtskräftigen Bebauungsplans 17 West festgesetzten Industriegebietes (GI) sowie des Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen (s.a. Kapitel 9 Abs. 5). Für die einbezogenen Teilflächen des GI und des SO bleiben die Festsetzungen zur Art der Nutzung unverändert bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Maß der Nutzung wird für die umgewidmeten Bereiche GE6 und GE5a und für das in den Geltungsbereich einbezogene GI mit einer kleinen Einschränkung (s. u.) unverändert beibehalten.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung war für das bisherige Industriegebiet GI eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Nutzungsmaß trägt dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb dieses Gebietes Rechnung, welcher nahe an die 100 % reicht. Auch für das künftige GE6 rechtfertigt sich die Beibehaltung der höchstmöglichen baulichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend dem in § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß vor dem Hintergrund der äußerst knappen Flächenpotentiale für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet insgesamt. Die GRZ von 0,8 schafft u.a. die Möglichkeit, emittierende Anlagen vorwiegend in Gebäuden unterzubringen. Hierbei ist die besondere städtebauliche Situation, d.h. die innenstadtnahe Lage der Flächen und das Bestreben der Innenverdichtung vor weiterem Flächenverbrauch im Außenbereich maßgebend. Die bisher zugelassene Überschreitung der GRZ 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 wird, mit einer kleinen Einschränkung (s. u.), ebenfalls beibehalten. Die Zwangspunkte der Stellplatzflächenknappheit und die Notwendigkeit von innerbetrieblichen Verkehrs-, Rangier- und Lagerflächen sind sowohl für die derzeit bestehenden Betriebe als auch für zukünftige Betriebe von Bedeutung und sollen nach wie vor planungsrechtlich Berücksichtigung finden. Die o.g. Einschränkung steht im Zusammenhang mit einer entlang des Dornbaches geplanten Begrünung und den hierfür in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Pflanzflächen (vgl. Kap. 9). Eine 100 %ige Versiegelung ist demnach in den Gebieten, in denen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt sind (GE5a, GE 6 östlicher Teil, GI), nicht möglich. Das zulässige Maß der Versiegelung errechnet sich hier aus der maßgeblichen Baugebietsfläche abzüglich der Größe der anteilig festgesetzten Pflanzflächen.

Für das ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogene SO bleibt das Maß der Nutzung unverändert bestehen. Durch die in diesem Gebiet festgesetzte Pflanzfläche wird die Ausnutzung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt.

Ergänzend wird für das GE6 zur weiteren Regelung der Nutzungsdichte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war für das GI keine Beschränkung der GFZ festgesetzt. Angesichts der hohen Ausnutzbarkeit der Flächen im Rahmen der festgesetzten GRZ und der neuen anvisierten Nutzungen erscheint es jedoch sinnvoll, für die GFZ ein Höchstmaß festzusetzen. Die GFZ von 2,0 entspricht damit dem Wert, der für die restlichen Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt ist und stellt das GE6 in dieser Hinsicht den anderen Gewerbegebieten gleich.

Die bisherigen Festsetzungen zu den baulichen Höhen und den Baugrenzen werden, da sie dem damaligen baulich-räumlichen Konzept nach wie vor entsprechen, weitgehend beibehalten. Die maximal festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen von 20,0 m bzw. 16,0 gelten unverändert weiter. Es wird lediglich zur Ermittlung der Traufhöhe in einer Teilfläche des GE6 eine gesonderte Regelung festgesetzt. So kann im GE6 östlich der Industriestraße bei einer Gebäudelänge ab 60 m die Traufhöhe dort gemessen werden, wo das vorhandene Gelände im Anschnitt mit dem Gelände am höchsten liegt. Hierdurch wird der besonderen topografischen Situation in diesem Teil des GE6 Rechnung getragen. Der Höhenunterschied beträgt hier entlang der Horexstraße mehr als 2,5 m. Zur Einhaltung der Traufhöhe müsste ein entsprechend langes Gebäude entweder unterteilt oder um fast ein Geschoss niedriger ausgeführt werden. Dies würde eine unbeabsichtigte Härte darstellen, zumal gerade in den Gewerbegebieten größere Gebäudekomplexe möglich sein sollen. Unabhängig von dieser Sonderregelung muss die maximale Gebäudehöhe jedoch überall eingehalten werden. Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen ist das vorhandene Geländeniveau. Dieses wurde in einigen Grundstücksbereichen des Plangebietes aufgrund von Abbruch- und Aushubarbeiten zum Teil stark verändert. Daher wurden dort, wo das ursprünglich vorhandene Gelände noch erkennbar ist, Höhenpunkte bestimmt und in die Planzeichnung eingetragen.

Änderungen der Baugrenze werden allein in den rückwärtigen Baugebietsteilen vorgenommen. Hier erfolgt eine Rücknahme der Baugrenzen in Anpassung an die festgesetzten Maßnahmen zur Offenlegung des Dornbaches und begleitender Begrünungsmaßnahmen. Zu diesem Zweck und für die Festsetzung von Gehölzstreifen wurden anteilige Flächen des GI und des SO in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen.

5. Immissionsschutz

Da das Gewerbegebiet westlich an die bestehende Wohnnutzung „Im Birkengrund“ angrenzt, wurde seinerzeit für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 West ein Schallimmissionsgutachten zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen des Gewerbebereichs erarbeitet.

Dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend wurden bei der Ausweisung des Baugebietes einige Schallleistungspegelbeschränkungen erforderlich und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Für das GI wurden nachfolgende maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt:

Gebietstyp	Tagsüber (dB(A)/m ²)	nachts (dB(A)/m ²)
GI	65	50

Durch die für das GI festgesetzten Schalleistungspegel werden die für die Wohnsiedlung „Am Birkengrund“ seinerzeit angesetzten Orientierungswerte knapp eingehalten. Der Wegfall der industriellen Nutzungen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes bietet jedoch die Möglichkeit, über die Erfüllung der Mindestanforderungen hinaus, die Lärmsituation für die benachbarten Nutzungen insgesamt zu verbessern. Ein Festhalten an den für das GI festgesetzten, hohen Schalleistungspegeln ist daher nicht mehr zwingend notwendig. Vor diesem Hintergrund wird eine Reduzierung der Schalleistungspegel im neuen GE6 auf die Werte des GE4 im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen. Im GE4 sind, ebenso wie im künftigen GE6, Gewerbebetriebe aller Art zugelassen, so dass hier von einer ähnlichen Emissionsbelastung ausgegangen werden kann.

In diesem Sinne werden für das GE6 nachfolgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Gebietstyp	Tagsüber (dB(A)/m ²)	nachts (dB(A)/m ²)
GE6	60	45

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel im umgewidmeten GE5a werden unverändert beibehalten.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis dazu, welches Berechnungsmodell zur Bestimmung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (ISFP) im Genehmigungsverfahren anzuwenden ist.

6. Gestaltungsfestsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat verschiedene Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung getroffen, die gemäß § 87 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes wurden. Die neue Rechtsgrundlage hierfür ist nunmehr § 81 HBO. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden einzelne Festsetzungen zur Gestaltung geändert bzw. neu aufgenommen.

Zur Anpassung der geplanten Neubebauungen an die umliegenden, gewerblich geprägten Strukturen, wurde eine Festsetzung aufgenommen, wonach als Dachformen für Hauptgebäude nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig sind. Steiler geneigte Dächer sind für Gewerbegebiete eher untypisch und im gewerblich geprägten Umfeld auch nicht vorhanden.

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten wurde geändert, um den betrieblichen Erfordernissen im Zusammenhang mit der Gebäudetechnik gerecht zu werden. Infolge der Änderung können haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen grundsätzlich zugelassen werden. Aus Rücksicht auf das Straßenbild sind sie jedoch höhenmäßig auf 2,0 m zu begrenzen und einheitlich einzuhausen. Vom Dachrand ist zudem ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Abluft- und Abgasrohre fallen gestalterisch weniger ins Gewicht und sind daher ohne die genannten Einschränkungen zulässig. Die Regelung zu den Dachaufbauten bezieht sich ausdrücklich nur auf Anlagen der Haustechnik, Mobilfunkanlagen werden hiervon nicht berührt.

Die Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen wurden durch den Ausschluss zusätzlicher Werbeanlagen ergänzt. Insbesondere durch die Vorgabe, Werbeanlagen künftig vollflächig innerhalb der Fassadenfläche unterzubringen, soll vermieden werden, dass die Anlagen über die Dachränder hinausragen bzw. auf die Dachfläche montiert werden. Dies verträgt sich nicht mit dem gewünschten Erscheinungsbild eines hochwertigen Büro- und Gewerbeparks.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Mit der Umwidmung von Teilflächen des Industriegebietes in Gewerbegebiet sind keinerlei Veränderungen in der Erschließungssituation verbunden. Beide Teilflächen westlich und östlich der Industriestraße werden über diese ausreichend breit angelegte Erschließungsstraße bestens erschlossen und können somit unabhängig voneinander bebaut werden.

Die geplante Maßnahme zur Bachrenaturierung erfordert die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe auf den Privatflächen beidseits entlang der Bachparzelle, da die Stadt zur Gewässerunterhaltung verpflichtet ist. Nur über entsprechend festgesetzte Rechte kann sie dieser Verpflichtung dauerhaft nachkommen.

Mit der Öffnung des Dornbaches wird die im Besitz eines Eigentümers befindliche Fläche GE5a in zwei einzelne Teilflächen zerschnitten. Eine Verbindung der beiden Teilflächen ist demnach nur über den öffentlichen Straßenraum gewährleistet. Zur fußläufigen Verbindung der beiden Teilflächen des GE5a wird daher eine Fußgängerbrücke innerhalb der Bachparzelle und den angelagerten Pflanzflächen zugelassen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die bisherigen Gegebenheiten zur Wasserversorgung und Entwässerung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht grundsätzlich berührt, so dass hierzu keine weitergehenden Festsetzungen zu treffen sind.

8. Altflächen

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

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. Die Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Mahle stellen einen solchen Altstandort dar.

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind folgende Eintragungen vorhanden:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.010-001.842	Industriestr.* 1/1	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 1 und 2

Im Bereich der Gebäude 1 und 2 wurde im Jahre 2006 abschließend und erfolgreich saniert. Status: Grundwasserschadensfall/HWG - abgeschlossen.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.000-000.013	Industriestr.* 1	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 3 und 8

Für den Bereich der Gebäude 3 und 8 erfolgte die ebenfalls abschließende und erfolgreiche Bodensanierung im Jahre 2007.
Status: Grundwasserschadensfall/HWG - abgeschlossen.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.000-000.015	Industriestr.* 3	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 10 und 15

Hier ist noch der Status Altlastenverdächtige Fläche eingetragen, da eine Bewertung der bereits abgebrochenen Gebäude fehlt. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher das Regierungspräsidium, Abteilung Umweltamt Wiesbaden, einzuschalten.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.010-001.743	Siemensstr. 9	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 9

Nach der Bodensanierung im Bereich des Gebäudes 9 in der Siemensstraße 9 verbleiben nach einer Bodensanierung Restbelastungen von MKW und LHKW, die in einer größeren Tiefe vorliegen, mengenmäßig relativ gering sind und deren Sanierung aus ökologischen und ökonomischen Gründen unverhältnismäßig wäre.
Status: Grundwasserschadensfall/HWG - abgeschlossen.

9. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Bebauungsplanänderung, welche im Wesentlichen die Umwidmung einer Teilfläche des bisherigen GI in Gewerbegebiet und der Fläche des GE5 in GE5a vorsieht, wird die potentielle Eingriffsfläche, die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes relevant ist, nicht negativ verändert. Das bisherige Maß der baulichen Nutzung wird unverändert beibehalten.

Der Dornbach wird innerhalb des Plangebietes in seiner gesamten Länge in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen und zur Renaturierung festgesetzt. Gegenwärtig wird er im westlichen Teilabschnitt von einzelnen, zumeist heimischen Gehölzen und Ruderalfluren gesäumt, im östlichen Teilabschnitt ist er verrohrt. Die Ge-

* Die „Industriestraße“ wurde im Januar 2009 in „Justus-von-Liebig-Straße“ umbenannt.

hölzbestände setzen sich im Wesentlichen aus Esche, Hartriegel, Holunder, Salweide, Schwarzerle und Silberweide zusammen. In den oberen Böschungsbereichen haben sich darüber hinaus weitere heimische Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche und Weißdorn angesiedelt. Einige Gehölze sind durch einen schlechten Vitalitätszustand gekennzeichnet.

Die Ruderalflur wird von nitrophytischen Arten bestimmt, allen voran die Brennessel. Darüber hinaus sind die Uferbereiche, die recht steil ausgebildet sind, weitgehend von Brombeere, Hopfen, Knöterich und Wildem Wein überwuchert. Für die Tierwelt übernimmt der Dornbach wichtige biotopverbindende Funktionen, jedoch sind aufgrund der innerstädtischen Lage keine besonderen Arten zu erwarten.

Entgegen der ursprünglichen Planung ist für den östlichen Bereich des Dornbaches eine Offenlegung vorgesehen. Anschließend ist der Bachlauf in seiner gesamten Länge innerhalb des Plangebietes zu renaturieren und ergänzend mit standortgerechten Ufergehölzen zu bepflanzen. Insgesamt lässt sich mit der geplanten Renaturierung und Freilegung des Bachlaufes eine nachhaltige Aufwertung dieser innerstädtischen Fläche erzielen. Mit der Maßnahme sind sowohl positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt als auch Verbesserungen für das Stadtbild und die Stadtstruktur verbunden.

Im Zusammenhang mit den Renaturierungsmaßnahmen werden entlang der Bachparzelle Pflanzstreifen (Pf1 bis Pf3) festgesetzt. Zu diesem Zweck wird ein 4-5 m breiter Streifen südlich des Dornbaches in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um GI- und SO-Flächen, die mit der Signatur „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind. Nördlich des Dornbaches ist für den offen zu legenden, östlichen Teilabschnitt ebenfalls ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Innerhalb der westlich der Industriestraße gelegenen Teilfläche GE6 ist die Festsetzung eines bachbegleitenden Pflanzstreifens nicht möglich, da nur über diesen Streifen die notwendige Erschließung für das Flurstück Nr. 484/6 sichergestellt ist.

Die Flächen (Pf1 bis Pf3) sind zu 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen unterstützen ökologisch die Maßnahme zur Gewässerrenaturierung und tragen zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet bei. Der Bereich entlang des Baches wird durch die geplante Begrünung nachhaltig aufgewertet. Eine entsprechende Festsetzung sichert den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung der festgesetzten Gehölze.

Bei den Flächen Pf1 bis Pf3 handelt es sich ausschließlich um private Grundstücksflächen. Um den zukünftigen Nutzern eine fußläufige Durchquerung entlang des Baches zu ermöglichen, wird innerhalb der Pflanzflächen die Anlage eines 1,0 m breiten Fußweges in wasserdurchlässiger Weise zugelassen. Hierbei handelt es sich nicht um einen öffentlichen Fußweg, er ist ausschließlich den privaten Nutzern vorbehalten. Es wird daher kein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt. Eine Nutzung durch die Stadt im Rahmen ihrer Pflichten zur Gewässerunterhaltung ist jedoch durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes sichergestellt.

Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung zielt, ebenso wie die Bachrenaturierung, auf eine Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet. Sie soll dazu beitragen, den zulässigen Versiegelungsgrad im Sinne einer Eingriffsminimierung ökologisch zu relativie-

ren und die Dachlandschaft gestalterisch aufzuwerten. Aus diesem Grunde sind bei Hauptgebäuden die Flächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung zu mindestens 70% extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanz somit insgesamt positiv verändert. Bereits ohne die Aufnahme des Dornbaches, der Gehölzflächen und der Dachbegrünung war die Bilanzierung der Eingriffswirkungen durch die Bebauungsplanänderung ausgeglichen. Die geplante Änderung kann daher als vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Eine erneute Bilanzierung wird nicht vorgenommen.

10. Gewässerschutz

Ein kleiner Teil des Plangebietes am westlichen Rand befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Dornbaches. Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Festlegung, die noch nicht endgültig festgestellt ist. Die vorläufig festgelegte Grenze des Überschwemmungsgebietes ist in der Bebauungsplanänderung nachrichtlich eingetragen. Maßgeblich ist allerdings die nach Abschluss des Feststellungsverfahrens festgelegte Überschwemmungsgrenze.

Der Dornbach durchfließt das Planungsgebiet im Süden in östlicher Richtung. Die gesetzlichen Vorgaben zur Gestaltung und Unterhaltung von Fließgewässern sind im Einzelnen im Wasserhaushaltsgesetz und im Hessischen Wassergesetz geregelt. Gemäß § 25a des Wasserhaushaltsgesetzes sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. In § 7 (1) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) heißt es hierzu: „Die oberirdischen Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und chemischer Zustand nach § 25a des Wasserhaushaltsgesetzes erreicht wird;“ und in § 7 (2) HWG: „Die Bewirtschaftungsziele nach Abs.1 Satz 1 und 2 sind bis zum Ablauf des Jahres 2015 zu erreichen.“ Nach den Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sind oberirdische Gewässer mit ihren Ufern zu schützen. Darüber hinaus heißt es in § 8 (4) HWG: „Natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sind, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.“

Der Dornbach gilt als Gewässer 3. Ordnung. Er ist innerhalb des Planungsgebietes begründet und stark ausgebaut. Er ist ca. 3,50 m unter Geländeoberkante eingetieft und verläuft weitgehend in einem v-förmig eingeschnittenen Bachbett, dessen Ufer auf weiten Strecken mit Betonplatten befestigt sind. In Teilbereichen begrenzen senkrechte Betonmauern das Bachbett. Im östlichen Teilabschnitt ist der Dornbach auf einer Länge von ca. 180 m verrohrt und kastenförmig überbaut.

Aufgrund des naturfernen Zustandes des Dornbaches wird eine Offenlegung und Renaturierung des Bachlaufes im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Im westlichen Teilabschnitt sind die Ufersicherungen zurückzubauen, das Gewässerprofil ist durch Brechen der Böschungskanten aufzuweiten. Bestehende heimische Ufergehölze sind zu erhalten und durch Ergänzungspflanzungen zu entwickeln. Der verrohrte östliche Abschnitt des Dornbaches ist offen zu legen und naturnah zu gestalten. An den Uferböschungen sind in unregelmäßigen Abständen Gehölze zu pflanzen.

Für Umgestaltungsmaßnahmen an Gewässern ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Laut BauGB 2004 besteht für alle Pläne, mit einzelnen Ausnahmen, eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als Umweltbericht eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 des BauGB 2004 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das vorliegende Planänderungsverfahren wurde auf der Grundlage des BauGB 2004 begonnen, ein Umweltbericht entsprechend erstellt. Die Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden auf der Grundlage des BauGB 2004 in den Jahren 2005 und 2006 durchgeführt.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist eine weitere Novelle des BauGB in Kraft getreten. Die Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB hält für Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, die Möglichkeit offen, gesetzlich vorgeschriebene einzelne Schritte des Verfahrens, mit denen noch nicht begonnen wurde, nach den Vorschriften des BauGB 2007 durchzuführen. Dies ist eine „Kann-Bestimmung“, ihr muss nicht gefolgt werden.

Nach den Bestimmungen des BauGB 2007 käme eine Anwendung des § 13a BauGB in Betracht. Die Stadt möchte die begonnene Planung aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes jedoch nach den Vorschriften des BauGB 2004 mit integrierter Umweltprüfung zu Ende führen.

11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - verfolgte die Stadt u.a. das Ziel, die überwiegend industriell geprägte gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes zu erhalten und hier den Bestand und die Entwicklung von produzierendem Gewerbe weiterhin zu sichern. Entsprechend wurde dieser Bereich überwiegend als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Der zwischenzeitlich erfolgte Wegzug der dort ansässigen Firma Mahle wirft die Frage auf, welche städtebaulichen Zielsetzungen zur Nutzung dieser Betriebsfläche zu verfolgen sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich auf dem frei werdenden Gelände wieder ein industrieller Betrieb ansiedeln wird. Dafür sind die Rahmenbedingungen (städtisch integrierte Lage, Verkehrsanbindung, Flächenzuschnitt etc.) nicht mehr zeitgemäß und es besteht ernsthaft die Gefahr des Brachfallens der Fläche und somit der Gefährdung der weiteren Entwicklung des gesamten Gebietes. In diesem Sinne beabsichtigt die Stadt eine Umwidmung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet. Damit soll die künftige Widmung der Fläche die Möglichkeit zur Ansiedlung einer großen Bandbreite gewerblicher Branchen bieten. Dementsprechend ist es das städtebauliche Ziel der Stadt, die zulässigen Nutzungsarten innerhalb dieser Gewerbefläche möglichst wenig einzuschränken. Sowohl Büronutzung als auch produzierendes Gewerbe, durchaus auch in Mischung innerhalb des Gebietes, ist hier denkbar und siedlungsstrukturell vertretbar.

Demzufolge wird die bisherige Art der Nutzung von bislang „Industriegebiet“ in künftig „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO geändert.

Im Zuge der Umwidmung des Industriegebietes sollen auch die zulässigen Nutzungen in der östlich angelagerten Fläche des GE5 im rechtskräftigen Bebauungsplan an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden. Diese an der Siemensstraße gelegene Fläche des GE5 wird, im Hinblick auf die angestrebten künftigen Nutzungen, in GE5a umgewidmet. Im GE5a werden aus Rücksicht auf die Wohnsiedlung „Am Birkengrund“ ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 (2) 2 BauNVO für zulässig festgesetzt.

Es ist weiterhin vorgesehen, den durch das Plangebiet verlaufenden Dornbach innerhalb des Plangebietes gänzlich offen zu legen und zu renaturieren. Zurzeit liegt der Dornbach westlich der Industriestraße zum größten Teil bereits offen, östlich der Industriestraße ist er gänzlich verrohrt. Mit der Offenlegung wird zum einen eine Aufwertung des Fließgewässers und damit eine Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet angestrebt. Zum anderen zielt die Maßnahme mit der Unterbrechung der baulichen Strukturen darauf ab, das Siedlungsbild aufzulockern und so das Wohn- bzw. Arbeitsumfeld innerhalb des Stadtquartiers zu verbessern. Im Zuge der geplanten Dornbachrenaturierung ist auch eine Aufwertung direkt angrenzender Flächen durch Pflanzmaßnahmen geplant.

Die Flächen des GE6 und des GE5a werden reduziert um die Flächenanteile, die für die Offenlegung des Dornbaches beansprucht werden. Für die Öffnung des Dornbaches wird das Baufenster östlich der Industriestraße, welches nach rechtskräftigem Bebauungsplan den Dornbach gänzlich überlagert, im Bereich der Bachparzelle unterbrochen. Entsprechend wird mit dem kleinen Teilstück westlich der Industriestraße, das zurzeit ebenfalls noch verrohrt und im rechtskräftigen Bebauungsplan durch ein Baufenster überdeckt ist, verfahren.

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen des GI und des SO bleiben die Festsetzungen zur Art der Nutzung unverändert bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	GE5a	GE6	GI	SO
Zahl der Vollgeschosse (max.)	IV	IV	IV	IV
GRZ	0,8*	0,8*	0,8*	0,6
GFZ	2,0	2,0	-	2,0
Gebäudehöhe (m) max.	20,00	20,00	20,00	20,00
Traufhöhe (m) max.	16,00	16,00	16,00	16,00

* Überschreitung bis 1,0 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Tab. 1: Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Maß der Nutzung wird für die umgewidmeten Bereiche GE6 und GE5a und für das in den Geltungsbereich einbezogene GI mit einer kleinen Einschränkung unverändert beibehalten.

Diese Einschränkung steht im Zusammenhang mit einer entlang des Dornbaches geplanten Begrünung und den hierfür in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Pflanzflächen. Eine 100 %ige Versiegelung ist demnach in den Gebieten, in denen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt sind (GE5a, GE6 östlicher Teil, GI), nicht möglich. Das zulässige

Maß der Versiegelung errechnet sich hier aus der maßgeblichen Baugebietsfläche abzüglich der Größe der anteilig festgesetzten Pflanzflächen.

Für das ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogene SO bleibt das Maß der Nutzung unverändert bestehen. Durch die in diesem Gebiet festgesetzte Pflanzfläche wird die Ausnutzung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt.

Änderungen der Baugrenze werden allein in den rückwärtigen Baugebietsteilen vorgenommen. Hier erfolgt eine Rücknahme der Baugrenzen in Anpassung an die festgesetzten Maßnahmen zur Offenlegung des Dornbaches und begleitender Begrünungsmaßnahmen. Allein zu diesem Zweck und für die Festsetzung von Gehölzstreifen entlang der Dornbachparzelle wurden anteilige Flächen des GI und des SO in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen.

Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung ist ein Betreten der Pflanzflächen entlang des Dornbaches erforderlich. Entsprechend wird innerhalb der Pflanzflächen die Anlage eines 1,0 m breiten Fußweges in wasserdurchlässiger Weise zugelassen. Eine weitere Festsetzung sichert den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung der festgesetzten Gehölze.

Der Untersuchungsraum des vorliegenden Umweltberichtes entspricht dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 3,72 ha, wobei ca. 2,98 ha als Gewerbegebiet, ca. 0,16 ha als Industriegebiet, 0,05 ha als Sondergebiet, 0,13 ha als Straßenverkehrsfläche und 0,4 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Überlagerung mit einer Wasserfläche ausgewiesen werden.

Alternative Bebauungsplankonzepte werden nicht untersucht, da es sich hier um die Umwidmung einer rechtskräftig ausgewiesenen Baugebietsfläche handelt, die ehemals industriell genutzt wurde, in der diese Nutzung aber zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Der Tatbestand der Umwidmung kann sich aufgrund der realen Gegebenheiten somit nur auf die besagte ehemalige Industriegebietsfläche beziehen; Alternativflächen stehen nicht zur Diskussion. Auch ist die Erschließung der Baugebietsfläche innerhalb des städtischen Verkehrsnetzes hinreichend gegeben und für eine gewerbliche Angebotsplanung ausreichend.

11.1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe innerhalb des Stadtgebietes von Bad Homburg.

11.1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

Der wirksame Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt für das Gebiet der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gewerbliche Bauflächen (Bestand) dar.

Weitere übergeordnete Planungen mit Aussagen über Umweltbelange, wie z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Klimafunktion o.ä. sind nicht betroffen; solche Gebiete liegen weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsraumes.

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) stellt das Plangebiet weitgehend als Siedlungsfläche dar. Darüber hinaus stellt er den Dornbach im Südwesten des Plangebietes als Fließgewässer dar. Als Maßnahmen werden eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sowie eine Nachpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten entlang des Dornbaches empfohlen.

11.2 Bestandssituation, Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der vormals bestehenden Bebauung mit einem überdurchschnittlich hohen Versiegelungsgrad sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung, die eine Umzonung des bisherigen GI in ein GE vorsieht, keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Biotop, Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild zu erwarten. Im Gegenteil wird es durch die Renaturierung des Dornbaches sowie durch die Festsetzung von Gehölzflächen und Dachbegrünungen zu positiven Auswirkungen im Hinblick auf fast alle Schutzgüter kommen. Dies wird, die einzelnen Schutzgüter betreffend, nachfolgend dargelegt. Zudem wirken sich die zum Teil bereits vollzogenen Bodensanierungen positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.



Bild 1: Untersuchungsraum/ Plangebiet (Luftbild Stadt Bad Homburg v.d. Höhe 2007)

11.2.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für den Menschen und zum Teil für die Kultur- und Sachgüter sind im wesentlichen Lärm- und Schadstoffemissionen von Bedeutung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 West wurde ein Schallimmissionsgutachten zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen des Gewerbeparks erarbeitet, hier insbesondere die Wohnnutzung im Osten des Plangebietes „Im Birkengrund“. Dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend wurden für das GI maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Mit der Umwidmung des GI in GE wird für den betroffenen Teilbereich eine Reduzierung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel um 5 dB(A)/m² vorgenommen. Hierdurch wird in Bezug auf die Lärmbelastung, gegenüber der bisherigen Situation, eine Verbesserung herbeigeführt.

Mit der Umwidmung von GI in GE ist zudem eine Änderung der zulässigen Betriebsarten entsprechend der Störgradsystematik der BauNVO verbunden. Demzufolge sind mit der Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffimmissionen verbunden. Vielmehr sind positive Auswirkungen auf das

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter durch eine planungsrechtliche Minderung der zulässigen Störwirkungen, bezogen auf die Betriebsarten, zu erwarten.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens kann mit der Gebietsumwidmung sowohl eine Verkehrszunahme als auch eine Verkehrsabnahme verbunden sein, je nach Art der sich ansiedelnden Betriebe. Eine Verkehrszunahme wäre für das Schutzgut Mensch mit nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffimmissionen verbunden. Eine Verkehrszunahme kann jedoch nur innerhalb des rechtlich festgesetzten Rahmens der baulichen Ausnutzbarkeit stattfinden und ist hierdurch von vornherein eingeschränkt. Die für das umgewidmete GE festgesetzte GFZ von 2,0 entspricht dem Maß, welches für alle Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 17 - westlicher Teil - festgesetzt wurde und bleibt dabei hinter dem zulässigen Höchstmaß der BauNVO von 2,4 zurück. Diese Beschränkung einerseits und die geringe Flächengröße der von der Gebietsumwidmung betroffenen Fläche im Vergleich zu dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 West andererseits lassen erhebliche Auswirkungen durch eine etwaige Verkehrserhöhung nicht erwarten. Auch wurde die Größe der gewerblichen Fläche und damit die Bezugsgröße für die bauliche Ausnutzbarkeit verringert; im Gegenzug dazu wird eine Offenlegung und Renaturierung des Dornbaches festgesetzt - eine Maßnahme mit erheblichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Staubbindung, Klimaverbesserung, Begrünung). Die Ableitung des Verkehrs erfolgt überwiegend über ein Straßennetz innerhalb gewerblich geprägter Bereiche, welches dann an überörtliche Verkehrswege anknüpft. Der zur Zeit projektierte Neubau des sog. „4. Ohres“ im Kreuzungspunkt des Autobahnzubringers zur A 661 und der Südumgehung wird für einen besseren Verkehrsfluss im Bereich des Südringes und damit zur leichteren Bewältigung der beruflichen Verkehrsmengen im Stadtgebiet sorgen. Hiervon profitieren insbesondere auch die Verkehrsströme von und zu dem Plangebiet. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden durch einen besseren Verkehrsfluss deutlich gemildert.

Schließlich wird es durch die geplante Renaturierung des Dornbaches und durch die Anlage von Gehölzflächen zur Attraktivitätssteigerung der Freiflächen kommen, was sich positiv auf das Wohn- bzw. Arbeitsumfeld innerhalb des Stadtgebietes auswirken wird.

11.2.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Biotopstrukturen sind im Plangebiet - mit Ausnahme des Dornbaches im Südwesten des Plangebietes - aufgrund der bisherigen, nahezu 100 %igen Versiegelung, nicht vorhanden. Der Dornbach wird gegenwärtig im westlichen Teilabschnitt von einzelnen zumeist heimischen Gehölzen und Ruderalfluren gesäumt, im östlichen Teilabschnitt ist er verrohrt. Die Gehölzbestände setzen sich im Wesentlichen aus Esche, Hartriegel, Holunder, Salweide, Schwarzerle und Silberweide zusammen. In den oberen Böschungsbereichen haben sich darüber hinaus weitere heimische Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche und Weißdorn angesiedelt. Einige Gehölze sind durch einen schlechten Vitalitätszustand gekennzeichnet.

Die Ruderalflur wird von nitrophytischen Arten bestimmt, allen voran die Brennessel. Darüber hinaus sind die Uferbereiche, die recht steil ausgebildet sind, weitgehend von Brombeere, Hopfen, Knöterich und Wildem Wein überwuchert. Für die Tierwelt übernimmt der Dornbach wichtige biotopverbindende Funktionen, jedoch sind aufgrund der innerstädtischen Lage keine besonderen Arten zu erwarten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt für die geplanten Bauflächen eine 100 %ige Versiegelung zu, an der aus den vorgenannten Gründen auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgehalten wird. Die geplante Bebauungsplanänderung sieht somit – mit Ausnahme der geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – keine Änderung im Maß der baulichen Nutzung vor. In diesem Sinne sind mit der Bebauungsplanänderung keine über das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehende negative Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen verbunden.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Offenlegung und Renaturierung des Dornbaches, zur Anlage von Gehölzflächen sowie zur Begrünung von Dachflächen kommt es zu positiven Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

11.2.3 Schutzgut Geologie und Boden

Das Plangebiet war seinerzeit außerhalb des Dornbaches vollständig bebaut; der bisherige Bebauungsplan lässt dementsprechend eine 100 %ige Versiegelung zu. Nach dem Wegzug der Fa. Mahle wurden die Betriebsgebäude abgebrochen; Teilflächen des Geländes sind zwischenzeitlich bereits neu bebaut. Die Bebauungsplanänderung nimmt hinsichtlich des zulässigen Versiegelungsgrades keine Änderungen vor, so dass negative Aspekte für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten sind. Im Gegenteil kommt es im Süden des Plangebietes durch die Renaturierung und Offenlegung des Dornbaches sowie durch die Anlage von Gehölzflächen im Zusammenhang mit Entsiegelungsmaßnahmen zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Im Hinblick auf den bisherigen Industriestandort ist mit der Umwidmung in GE eine Verbesserung hinsichtlich künftiger Altlasten allein aus den geänderten, weniger störintensiven zulässigen Nutzungen zu erwarten.

Verbesserungen des Bodens wurden bereits durch nachstehende Altlastensanierungen gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie im Zuge baulicher Maßnahmen erzielt.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.010-001.842	Industriestr.* 1/1	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 1 und 2

Im Bereich der Gebäude 1 und 2 wurde im Jahre 2006 abschließend und erfolgreich saniert. Status: Grundwasserschadensfall/HWG - abgeschlossen.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.000-000.013	Industriestr.* 1	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 3 und 8

Für den Bereich der Gebäude 3 und 8 erfolgte die ebenfalls abschließende und erfolgreiche Bodensanierung im Jahre 2007.

Status: Grundwasserschadensfall/HWG - abgeschlossen.

* Die „Industriestraße“ wurde im Januar 2009 in „Justus-von-Liebig-Straße“ umbenannt.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.010-001.743	Siemensstr. 9	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 9

Nach der Bodensanierung im Bereich des Gebäudes 9 in der Siemensstraße 9 verbleiben nach einer Bodensanierung Restbelastungen von MKW und LHKW, die in einer größeren Tiefe vorliegen, mengenmäßig relativ gering sind und deren Sanierung aus ökologischen und ökonomischen Gründen unverhältnismäßig wäre.

Status: Grundwasserschadensfall/HWG - abgeschlossen.

Für die nachstehende Fläche (Industriestraße 3) ist noch der Status Altlastenverdächtige Fläche eingetragen, da eine Bewertung der bereits abgebrochenen Gebäude fehlt. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher das Regierungspräsidium, Abteilung Umweltamt Wiesbaden, einzuschalten.

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb
434.001.000-000.015	Industriestr.* 3	Euroval Motorkomponenten GmbH Gebäude 10 und 15

11.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt 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 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).

Im Süden des Plangebietes verläuft der Dornbach, der begradigt und stark ausgebaut bzw. verrohrt ist. Der westliche Teilabschnitt verläuft als offenes Fließgewässer in einem v-förmig eingeschnittenen Bachbett, dessen Ufer auf weiten Strecken mit Betonplatten befestigt sind. In Teilbereichen begrenzen senkrechte Betonmauern das Bachbett. Der Dornbach ist ca. 3,5 m unter Geländeoberkante eingetieft und wird von einzelnen Gehölzen und Ruderalfluren gesäumt. Im östlichen Teilabschnitt ist der Dornbach auf einer Länge von ca. 180 m verrohrt und kastenförmig ausgebaut.

Ein kleiner Teil des Plangebietes am westlichen Rand befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Dornbaches. Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Festlegung, die noch nicht endgültig festgestellt ist.

Mit der Planung sind keine negativen Folgen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Im Gegenteil kommt es durch die geplante Renaturierung und Offenlegung des Dornbaches zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Darüber hinaus wirken sich auch die Festsetzungen von Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie zur Anlage von Gehölzflächen positiv auf den Wasserhaushalt aus, da begrünte Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser zurückhalten und mit der Anlage von Gehölzflächen Entsiegelungsmaßnahmen verbunden sind.

* Die „Industriestraße“ wurde im Januar 2009 in „Justus-von-Liebig-Straße“ umbenannt.

Auch für das Schutzgut Wasser wurden bereits Verbesserungen durch die in Kapitel 11.2.3 genannten Altlastensanierungen gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie im Zuge baulicher Maßnahmen erzielt.

11.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Dem Plangebiet kommt aufgrund der bisherigen starken Versiegelung keinerlei Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Die lokalklimatische Situation im Bereich der zukünftigen Bauflächen wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Sie bleibt unverändert negativ.

Der Dornbach fungiert in begrenztem Umfang als Frischluftschneise. Durch die geplante Renaturierung und Offenlegung des Bachlaufes, durch die Anlage von Gehölzflächen im Zusammenhang mit Entsiegelungsmaßnahmen entlang des Bachlaufes sowie durch die Begrünung von Dachflächen kommt es zu positiven Auswirkungen auf das Lokalklima.

11.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die seinerzeitige Bebauung der Fa. Mahle wurde von großformatigen Industriebauten geprägt. Daran orientiert wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Änderungen nimmt die Planung diesbezüglich innerhalb der Bauflächen – mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – nicht vor, so dass das Orts- und Landschaftsbild keine weiteren Beeinträchtigungen erfahren wird. Durch eine etwaige Umstrukturierung bestehen allerdings Chancen, das bauliche Erscheinungsbild durch eine kleinteiligere Bebauung aufzuwerten. Hinzu kommt, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Renaturierung und Offenlegung des Bachlaufes in Verbindung mit der Anpflanzung von Ufergehölzen sowie der Anlage von begleitenden Gehölzflächen verbessert wird, so dass durch die Bebauungsplanänderung ausschließlich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

11.2.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen im Naturhaushalt entstehen durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter untereinander. Da das Plangebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad bereits überwiegend bebaut war, sind im Bereich der Bauflächen durch die Planung bedingte Wechselwirkungen nicht zu erwarten. Durch die Renaturierung und Offenlegung des Dornbaches, die Anlage von Gehölzflächen sowie durch Begrünung von Dachflächen entstehen dagegen Wechselwirkungen für fast alle Schutzgüter, die im Einzelnen unter den jeweiligen Schutzgütern genannt sind.

11.2.8 Auswirkungsprognose bei Entwicklungsverzicht („Null-Variante“)

Bei Erhaltung der bisherigen Flächennutzungen ist nicht mit umweltrelevanten Verbesserungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter zu rechnen.

11.2.9 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Insofern sind auch keine Maßnahmen zur Verminderung oder zum Ausgleich etwaiger Eingriffe erforderlich. Dennoch sind mit der Festsetzung von „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie von Maßnahmen zur Dachbegrünung landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die zur Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet beitragen.

11.2.10 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

In den Kapiteln 2 und 11.1.1 wurde bereits dargelegt, dass der Planungsgegenstand die Rückzonung eines bisherigen Industriestandortes in eine Gewerbegebietsfläche sowie die Renaturierung und Offenlegung des Dornbaches ist. Die baulichen Strukturen im Plangebiet und im direkten Umfeld sowie das städtische Entwicklungskonzept sprechen für eine Beibehaltung der gewerblichen Nutzung. Eine weitere Diskussion bezüglich Entwicklungsverzicht oder Standortalternativen erübrigt sich an dieser Stelle, da es sich bei der vorliegenden Planung auch in Bezug auf die Umweltaspekte um eine Entschärfung handelt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Planungsraum im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

11.3 Abschließende zusätzliche Angaben

11.3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibungen nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfungen vorliegen, abgeleitet werden konnten. Somit können auch nicht deren Aussagegenauigkeit erreicht werden. Die vorgenommenen Einschätzungen der zu erwartenden Umweltauswirkungen machen allerdings deutlich, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Vielmehr ist aufgrund der Offenlegung und Renaturierung des Dornbaches, der Anlage von Gehölzflächen sowie aufgrund der Begrünung von Dachflächen davon auszugehen, dass die bestehende Situation im Hinblick auf alle Schutzgüter verbessert wird.

11.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB 2004 ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die vorliegende Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil kommt es durch die Offenlegung und Renaturierung des Dornbaches, die Anlage von Gehölzflächen sowie durch die Begrünung von Dachflächen zu positiven Auswirkungen für alle Schutzgüter, so dass eine Überwachung (Monitoring) nicht erforderlich wird.

11.3.3 Zusammenfassung

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Umweltprüfung in einer für jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Weise zusammengefasst.

Nach Bestandsaufnahme und Bewertung der Situation vor Ort konnten für die untersuchten Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Biotope, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild keinerlei erhebliche Eingriffe, d.h. keine negativen Umweltauswirkungen durch die Planung festgestellt werden.

Im Gegenteil kommt es durch die Offenlegung und Renaturierung des Dornbaches, die Anlage von Gehölzflächen sowie durch die Begrünung von Dachflächen zu positiven Auswirkungen für alle Schutzgüter. Darüber hinaus sind mit der Planung 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. Schließlich ist es auch durch die bereits durchgeführten Altlastensanierungen zu positiven Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser gekommen.

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.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 3,72 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Gewerbegebiet		2,98
davon überbaubar (incl. zulässiger Überschreitung der GRZ gemäß §19 (4) BauNVO und abzüglich der Einschränkungen durch die Flächen PF1)	2,93	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pf1)	0,05	
Industriegebiet		0,16
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pf3)	0,13	
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“		0,05
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pf2)	0,03	
Verkehrsfläche		0,13
Wasserfläche überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		0,40
Gesamtfläche		3,72

Bad Homburg v.d.Höhe, 31.03.2009

.....
gez. Dr. Jungherr
Oberbürgermeisterin

.....
gez. J. Hölz
Fachbereichsleiter

Planungsbüro Koch
Dipl.-Ing. Bruno Koch, Städtebauarchitekt SRL