

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil -

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der **Geltungsbereich** der 1. Änderung liegt im nördlichen Bereich des „Büro- und Gewerbeparks Mitte“ unmittelbar unterhalb der S-Bahn-Trasse Frankfurt – Friedrichsdorf. Das ca. 3,7 ha große Plangebiet wird im Westen und Norden durch die Bahngleise bzw. die Horexstraße und im Osten durch die Siemensstraße begrenzt. Den südlichen Rand des Plangebietes bildet im Wesentlichen die Bachparzelle des Dornbachs.

Ziel der 1. Änderung ist es, einen Teil der im Norden des Büro- und Gewerbeparks gelegenen Industrieflächen umzuwidmen und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - sind diese Flächen als Industriegebiet (GI) festgesetzt. **Anlass** für diese Umwidmung ist der Wegzug der bislang dort ansässigen industriellen Betriebe (Firmen Mahle und P.I.V.).

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Zuge der Änderung von GI in GE wird der zulässige, flächenbezogene Schallleistungspegel um 5 dBA reduziert. In den Bauflächen entlang der Siemensstraße sind aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnsiedlung „Am Birkengrund“ nur Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Produzierende Gewerbe sind hier somit ausgeschlossen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden im Dezember/ Januar 2005 eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 (1) BauGB, im Februar/ März 2006 eine Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 (2) BauGB und im Januar/ Februar 2008 eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) i. V. m. §§ 3 und 4 (2) BauGB durchgeführt. In den durchgeführten **Beteiligungsverfahren** wurden seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Planinhalte:

Die geplante, durchgängige Bebauung entlang der Siemensstraße führt zur Kappung der Frischluftzufuhr und zu einer allgemeinen Verschlechterung der Wohnsituation für die Siedlung „Am Birkengrund“.

Die zulässige Grundstücksauslastung im Plangebiet ist zu hoch und führt zu Problemen bei der verkehrlichen Erschließung.

Seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** werden im Wesentlichen folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Statt der geplanten Überbauung des Dornbachs soll die teilweise verrohrte Bachparzelle gänzlich offengelegt und renaturiert werden. Für die Renaturierungsmaßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die infolge der Maßnahme entstehenden Pluspunkte sollen dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gutgeschrieben werden.

Weiterhin wird auf vorhandene bzw. beseitigte Altlasten im Plangebiet hingewiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt behandelt:

Im Bebauungsplan wird die **Renaturierung des Dornbachs** festgesetzt. Die Bachauflage ist in einer Breite von insgesamt ca. 20 m naturnah zu gestalten. Zur Durchsetzung dieser Maßnahmen werden die Bauflächen im Bereich der Bachparzelle zurückgenommen. Eine **wasserschutzrechtliche Genehmigung** wird eingeholt. Die infolge der Renaturierung entstehenden Pluspunkte werden ermittelt und dem **Ökokonto** gutgeschrieben.

Die Hinweise zu den **Altlasten** im Plangebiet werden in den Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht übernommen.

Durch die Freihaltung der Bachaue wird auch die **Bebauung entlang der Siemensstraße** unterbrochen und so in zwei kleinere Teilbereiche untergliedert. Die freizuhaltende Bachaue dient gleichzeitig als **Frischluftschneise**.

Die festgesetzte **GFZ von 2,0** wird beibehalten. Sie gilt auch für alle anderen Gewerbegebietsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil -. Eine Andersbehandlung ließe sich für den vorliegenden Teilbereich nicht begründen und ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Verkehrsprobleme sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - wurde für die seinerzeit geplanten Festsetzungen ein **Verkehrsgutachten** erstellt. Hierin wurden verschiedene Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte empfohlen. Eine wichtige Maßnahme ist der **Neubau des sog. 4. Ohres im Kreuzungspunkt des Autobahnzubringers zur A661 und der Südumgehung**. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde der Bebauungsplan Nr. 111 „Anschluss Südring / Zubringer“ aufgestellt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - wurde eine **Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB** durchgeführt und ein **Umweltbericht gem. § 2a BauGB** erstellt.

Prüfgegenstand sind die Rückzonung eines bisherigen Industriestandortes in eine Gewerbegebietsfläche sowie die Renaturierung und Offenlegung des Dornbaches.

Im Ergebnis konnten für die untersuchten Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Biotope, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaftsbild **keine negativen Umweltauswirkungen** infolge der Planung festgestellt werden.

Im Gegenteil wird mit der Aufgabe der industriellen Nutzung künftig mit weniger störintensiven Betrieben zu rechnen sein. In diesem Sinne wurde auch der zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel um 5 dBA herabgestuft. Schadstoffemissionen werden reduziert.

Auch die Offenlegung und Renaturierung des Dornbaches, die Anlage von Gehölzflächen und die Begrünung von Dachflächen führen zu positiven Auswirkungen für alle Schutzgüter.

Die bisherige Situation im Plangebiet wird somit infolge der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die **Umweltverträglichkeit verbessert**.

Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter (**Monitoring**) ist nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Eine Diskussion zu möglichen **Standortalternativen** erübrigt sich im vorliegenden Fall, da durch die Änderung des bestehenden Planungsrechtes eine Verbesserung der Umweltsituation herbeigeführt wird. Ein Entwicklungsverzicht kommt ebenfalls nicht in Betracht. Der Standort an der „Horexstraße/ Siemensstraße“ ist aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage im „Büro- und Gewerbepark Mitte“ und der guten verkehrlichen Anbindung sehr gut für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen geeignet. Dies entspricht auch der Darstellung im **Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen** und damit den langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt für den betreffenden Bereich.

Fazit

Durch die Umwidmung der Industrieflächen in Gewerbeflächen und die dadurch verbundene Reduzierung der Lärm- und Schadstoffemissionen sowie durch die geplante Renaturierung der Bachaue und die Auflockerung der Baumassen kann das ehemalige Industrieareal zu einem attraktivem Gewerbestandort ausgebaut werden und so zukünftig auch zur Aufwertung des gesamten Quartiers beitragen.