

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „NIEDERSTEDTER WEG“, 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung.....	3
1	AUSGANGSBEDINGUNGEN.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum.....	3
1.2	Planungserfordernis.....	3
1.3	Zielsetzung und Auswirkung der Planung.....	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Bebauungspläne / Veränderungssperre.....	9
2.3	Baunutzungsverordnung.....	9
2.4	Heilquellenschutzzone und Wasserschutzgebiete.....	9
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	10
2.6	Fachplanungen.....	10
3	BESTAND.....	16
3.1	Gegenwärtige Nutzung.....	16
3.2	Gebäude und Stadtbild.....	16
3.3	Erschließung.....	17
3.4	Freiflächen.....	17
4	GRUNDZÜGE DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	17
4.1	Städtebauliches Konzept.....	17
4.2	Verkehrskonzept.....	18
4.3	Grünkonzept.....	19
4.4	Ver- und Entsorgung.....	19
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	20
5.1	Baugebiete.....	20
5.2	Verkehrsflächen.....	28
5.3	Grünordnung.....	29
6	FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT.....	30
6.1	Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO).....	30
7	BODENORDNUNG.....	31
8	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	32
8.1	Flächenbilanz.....	32
B	Hinweise / nACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN.....	32
1	Entwässerung.....	32
2	Archäologische Fundstellen.....	32
3	Heilquellenschutzzone und Wasserschutzgebiete.....	32
4	Überschwemmungsgebiet.....	33
5	Grundwasser.....	33
6	Besonders geschützte Tierarten.....	33
7	Altlasten.....	33
C	Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB.....	34
D	Umweltbericht.....	35

A BEGRÜNDUNG

1 AUSGANGSBEDINGUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes von Bad Homburg, in der Gemarkung Bad Homburg. Das Plangebiet ist rd. 6,50 ha groß und wird im Norden von den Sportanlagen am Niederstedter Weg, im Osten von der Urseler Straße, im Süden von der Zeppelinstraße mit der angrenzenden Kleingartenanlage und im Westen durch die Knobelsmühle im Grünzug „Am Plätzenberg“ begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flächen des Gewerbegebietes „Am Niederstedter Weg“, die auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 36 seit den 80-er Jahren bebaut sind.

1.2 Planungserfordernis

Für das Grundstück Niederstedter Weg Nr. 9 ist im Dezember 2005 bei der Bauaufsichtsbehörde eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmittel-Discount-Marktes mit einer Verkaufsfläche von unter 700 m² eingereicht worden. Die Errichtung eines solchen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes ist in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig, widerspricht an diesem Standort jedoch dem von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 beschlossenen Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Bad Homburg v.d. Höhe (Beschlussvorlage SV 1/1865-7): Hiernach ist das Gewerbegebiet Niederstedter Weg als Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel jeder Größe (mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis 700 m² -bzw. 800 m² nach aktueller Rechtsprechung- Verkaufsfläche) geeignet (vgl. Zentrenkonzept S. 62, Tab. 18), Einhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen dort ausgeschlossen werden. Ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt ist jedoch zentrenrelevant. Das Vorhaben stand somit im Widerspruch zu den mit dem Zentrenkonzept beschlossenen Planungszielen (vgl. Zentrenkonzept S. 20 Tab. 3 und S. 14 Grundsätze 1 bis 4). Um die Umsetzung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Zentrenkonzeptes zu gewährleisten, soll eine solche Nutzung, wie sie in der genannten Bauvoranfrage beantragt ist, nicht zugelassen werden.

Durch die Festsetzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) von 1977, wie sie der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 trifft, ist jede Art von Einzelhandel allgemein bis zu einer Größe von 1.500 m² Geschossfläche (Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 BaunVO 1977) zulässig. Dies gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Das Vorhaben gemäß o.g. Bauvoranfrage kann somit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht abgelehnt werden.

Am 26.01.2006 ist daher von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 36 „Niederstedter Weg“ gefasst worden. Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36. Zielsetzung ist u.a. die Umsetzung des Zentrenkonzeptes sowie die Sicherung einer geordneten Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe.

Zur Sicherung der Umsetzung der Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Niederstedter Weg“ ist mit dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Planbereich beschlossen worden.

1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Zentrenkonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 soll sichergestellt werden, dass das durch das Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Bad Homburg v.d. Höhe vorgeschlagene Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Niederstedter Weg als so genannter „Sonderstandort“ (vgl. Zentrenkonzept S. 24, Tab. 9) planungsrechtlich abgesichert wird und vor allem dem widersprechende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Mit dem Zentrenkonzept der Stadt Bad Homburg soll die Attraktivität, Lebendigkeit, Vielfalt der Nutzungen und Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteile erhalten und gestärkt werden. Das Zentrenkonzept enthält daher Zielaussagen zur Entwicklung der räumlich und funktional abgegrenzten, unterschiedlichen Standorte, zu Flächengrößen und Sortimenten des Einzelhandels von Bad Homburg.

Für das gesamte, vorliegende Plangebiet erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Die Sicherung der Umsetzung dieses Ziels des Zentrenkonzeptes für den Bereich südlich des Niederstedter Weges im Zusammenhang mit der unter Punkt 1.2 genannten Bauvoranfrage ist der Auslöser für das vorliegende Planverfahren (vgl. Pkt. 1.2 Planungserfordernis).

Die Zielsetzung der vorliegenden Planung, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt (Fußgängerzone) sowie der einzelnen Stadtteilzentren nicht zu beeinträchtigen, sondern weiter zu entwickeln und zu stärken, entspricht den Grundsätzen des § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

Stadteingang

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes wird auch die Stadteingangssituation an der Urseler Straße stadträumlich aufgewertet. Hierzu wird die vorliegende Planung mit der gegenüberliegenden Bebauungspläne Nr. 118 „Gewerbegebiet beidseits der Urseler Straße zwischen Zeppelin- und Berliner Straße“ und Nr. 71 „Sportanlage Niederstedter Weg“, die sich beide im Aufstellungsverfahren befinden, abgestimmt. Darüber hinaus wird geprüft, wie der besonderen Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Bad Homburg, insbesondere für den Bereich der Zeppelinstraße, Rechnung getragen werden kann (u.a. durch Festsetzung zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Bepflanzungen).

Geltungsbereich

Im vorliegenden Verfahren sollen die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung an angrenzende Bebauungspläne angeglichen wer-

den: Ein kleiner Teil des vorliegenden Geltungsbereiches südlich der Zeppelinstraße ist durch den Bebauungsplan Nr. 108 „Südlich Zeppelinstraße“ mit Rechtskraft vom 16.07.2002 überplant. Dieser kleine Teilbereich wird daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36, 1. Änderung, genommen, so dass es zu keiner Überschneidung mehr kommt.

Bestandssicherung

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden weiterhin die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe am Niederstedter Weg geprüft. Die vorhandenen und städtebaulich verträglichen Nutzungen sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Dieses betrifft vor allem die im Plangebiet bestehenden Möbelgeschäfte „Möbel-land Hochtaunus“ und „WOHNmobil“. Diese haben sich im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben entwickelt, wie sie in einem Gewerbegebiet regelmäßig nicht zulässig sind. Da sie mit ihren Hauptsortiment weitgehend den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes für den Standort Niederstedter Weg entsprechen (vgl. auch Zentrenkonzept S. 21, Abb. 2), erfolgt die Änderung des rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus-“. Diese Änderung erfolgt nur für die den Möbelgeschäften zugehörigen Grundstücke (Niederstedter Weg 13a bis 17) und dient ausschließlich der Bestandssicherung.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Landesentwicklungsplanung

Als Ziel der Raumordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert das Landesentwicklungsprogramm mehrere Grundsätze, die im Hessischen Einzelhandelserlass des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 2. Mai 2005 konkretisiert werden (Kapitel 3):

- **Zentralitätsgebot:** Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.
- **Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:** Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 (3) BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind in bestehenden Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Städtebaulich integriert sind Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.
- **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihren bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskernen nicht wesentlich beeinträchtigen.

- **Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente:** Bei der Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Planung (u.a. Sicherung eines großflächigen Möbelhauses) wird diesen Grundsätzen gerecht, da zum einen die Stadt Bad Homburg als Mittelzentrum grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet ist (Zentralitätsgebot), zum anderen im Plangebiet, da es städtebaulich gemäß der obigen Definition als nicht integrierter Standort anzusehen ist, der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in der weiteren Entwicklung ausgeschlossen wird (Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente). Somit wird die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und bestehender Versorgungskern in den Stadtteilen nicht gefährdet (Beeinträchtigungsverbot).

Regionalplan Südhessen

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen (RPS)¹ als Bereich für Industrie und Gewerbe/ *Bestand* ausgewiesen. Die geplanten GE-Festsetzungen (Gewerbegebiet) können gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Gemäß Kapitel 2.4.1 des derzeit geltenden Regionalplan Südhessen (RPS) hat die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen innerhalb der im RPS ausgewiesenen „Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs“ stattzufinden. Eine Ausweisung von Sonderbauflächen innerhalb der im RPS ausgewiesenen Bereiche für Industrie und Gewerbe, Bestand und Zuwachs, wie für den vorliegenden Geltungsbereich, kommt grundsätzlich nicht in Frage.

Bezüglich der bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen Möbelland Hochtaunus / WOHNmobil wird der Sicherung des Bestandes aus regionalplanerischer Sicht jedoch zugestimmt (Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27.10.2008 und des Planungsverbandes vom 06.10.2008), da mit der vorliegenden Bebauungsplanung lediglich der Bestand dieser großflächigen Einzelhandelsnutzungen gesichert werden soll und die vorhandenen Sortimente und Verkaufsflächen nicht wesentlich verändert bzw. vergrößert werden.

Flächennutzungsplan

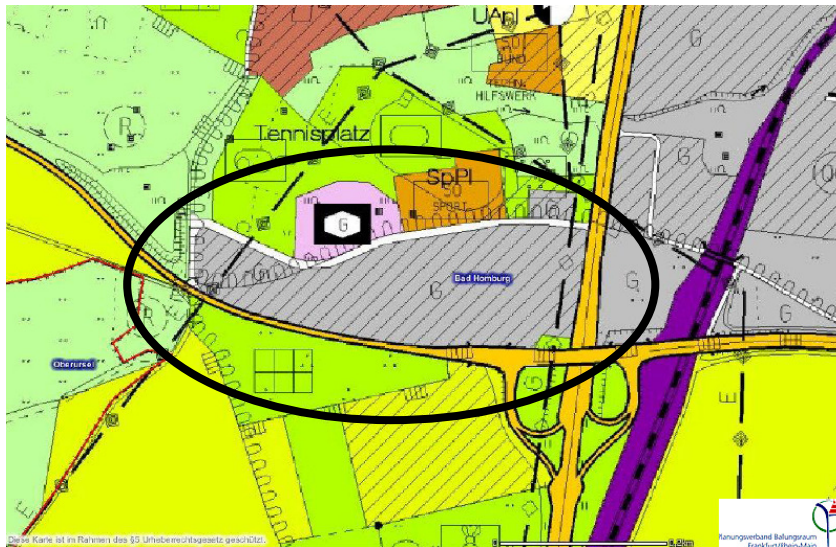
Der wirksame Flächennutzungsplan² (FNP) stellt das ganze Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans³ (RegFNP) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist diese Darstellung übernommen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit ist der Teilbereich des Plangebietes, der als Gewerbegebiet festgesetzt wird, aus dem Flächennutzungsplan bzw. Reg FNP entwickelt.

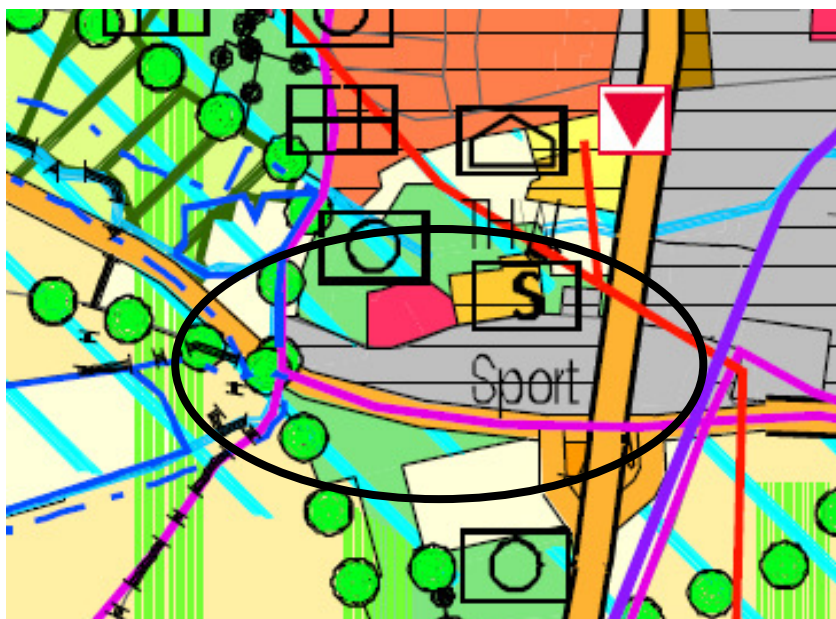
¹ Regionalplan Südhessen (RPS) 2000, i. d. F. vom 13.09.2004

² FNP des Umlandverbandes Frankfurt Region RheinMain: genehmigt vom Hess. Ministerium des Innern am 31.03.1987, Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 27 vom 06.07.1987, wirksam mit der Bekanntmachung.

³ RegFNP: Vorentwurf 2007, Beschluss zur Einleitung der Offenlegung des Planentwurfes durch die Regionalversammlung Südhessen am 02.02.2007 und am 13.12.2006 durch die Verbandskammer.



Auszug aus dem wirksamen FNP



Auszug aus dem RegFNP/ Vorentwurf 2007

Der Teilbereich des Plangebietes, auf dem sich seit 1978 die Möbelgeschäfte „Möbel-land Hochtaunus“ und „WOHNmobil“ entwickelt haben, werden gemäß § 11 (2) BauNVO als „Sondergebiete großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus-“ mit dem Ziel der Bestandsicherung festgesetzt. In den Sondergebieten werden die bestehenden Verkaufsflächen und die bereits vorhandenen Sortimente, die dem Zentrenkonzept entsprechen, als zulässig festgesetzt.

Durch die Festsetzung Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus-“ für einen Teilbereich des Plangebietes, ist

der Bebauungsplan für dieses Teilgebiet nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt gemäß § 8 (2) BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist beim Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main mit Schreiben vom 12.12.2008 der Antrag auf Änderung der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in „Sondergebiet Einkauf“ des wirksamen FNP gestellt worden.

Mit Schreiben vom 06.05.2009 teilt der Planungsverband diesbezüglich mit, dass „...gegen die Zielsetzung, die bestehenden Möbelgeschäfte planungsrechtlich zu sichern und einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, seitens des Planungsverbandes keine Bedenken bestehen, da sowohl im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) als auch im Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg der Bereich des Gewerbegebietes am Niederstedter Weg als Standort für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten („Ergänzungsstandort“ im REHK) vorgesehen ist. Der Bereich wird im Rahmen der Integration des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) des Planungsverbandes in den Regionalen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Möbelmarkt“ in den Entwurf des RegFNP aufgenommen, für den die öffentliche Auslegung im Herbst 2009 vorgesehen ist. Die Einleitung eines parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden FNP-Änderungsverfahrens wird deshalb nicht mehr für erforderlich gehalten.“

Damit wird der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung gemäß § 10 (2) BauGB eingereicht werden müssen, da die Festsetzungen der Sondergebiete im Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht den Darstellungen des o.g. („alten“) wirksamen Flächennutzungsplans der vorliegenden ersten Bebauungsplanänderung entsprechen werden. Der Bebauungsplan kann dann auch schon vor Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden, weil nach der oben dargestellten Abstimmung mit dem Träger der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Regionaler Flächennutzungsplan und Regionales Einzelhandelskonzept

Ein Teil des Plangebietes wird vorliegend als Sondergebiet (SO1 und SO2) großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus- festgesetzt, in dem jeweils ein Einzelhandelsbetrieb mit dem nichtzentrenrelevanten Sortiment Möbel und den entsprechenden Randsortimenten zulässig sein soll.

Der betroffene Bereich ist im Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (REHK) bereits als so genannter „Ergänzungsstandort“ (analog zum sog. „Sonderstandort“ im Zentrenkonzept der Stadt Bad Homburg) ausgewiesen und ist nach derzeitigem Planungsstand als Standort für den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Die Inhalte des REHK werden bei der Aufstellung des Reg FNP berücksichtigt und in diesen integriert. Die Offenlegung des Entwurfes des RegFNP ist für den Zeitraum vom 01.09.2009 bis 02.11.2009 terminiert.

2.2 Bebauungspläne / Veränderungssperre

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 71 „Sportanlagen Niederstedter Weg“ (im Aufstellungsverfahren), im Osten an den Bebauungsplan Nr. 118, „Gewerbegebiet beidseits der Urseler Straße zwischen Zeppelin- und Berliner Straße“ (im Aufstellungsverfahren) und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 108 „Südlich Zeppelinstraße“, der seit 16.07.2002 rechtskräftig ist (überwiegend Festsetzungen von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft). Konflikte mit den Zielsetzungen dieser angrenzenden Bebauungspläne – die teils räumlich durch die Urseler Straße bzw. die Zeppelinstraße von dem vorliegenden Plangebiet getrennt sind – bestehen nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Niederstedter Weg“ ist seit dem 06.08.1981 rechtskräftig und setzt Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO von 1977 fest. Die Umsetzung des Zentrenkonzeptes bzgl. des Ausschlusses innenstadtrelevanter Sortimente und die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Betriebe insbesondere der Möbellhäuser „Möbelland Hochtaunus“ und „WOHNmobil“ stellen die wesentlichsten Änderungen der vorliegenden Planung (1. Änderung) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dar (vgl. Pkt. 1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung).

Zur Sicherung der Umsetzung der Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Niederstedter Weg“ ist mit deren Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Planbereich beschlossen worden. Sie gilt bis zum 08.02.2010 tritt jedoch gemäß § 17 (5) BauGB spätestens dann außer Kraft, wenn die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

2.3 Baunutzungsverordnung

Für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 gilt die Baunutzungsverordnung von 1977. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung von 1990. Diese kommt vorliegend zur Anwendung.

2.4 Heilquellenschutzzone und Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I“. Die Vorgaben der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I“ der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 15.03.1974 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D der „Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d. Höhe, Hochtaunuskreis“ vom 28.11.1985. Die Vorgaben dieser Verordnung sind zu beachten.

In den textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. V „Nachrichtliche Übernahmen“ entsprechende Hinweise gegeben.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Nur die unbebaute Parzelle 72/11, Flur 24, Gemarkung Bad Homburg (Niederstedter Weg 7), befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.

2.6 Fachplanungen

2.6.1 Zentrenkonzept⁴ für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Ziele des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe für den Bereich des Niederstedter Weges um. Dieses wurde am 13.10.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Stadt sichert damit ihre Bestrebungen, die Funktionen des Innenstadtbereiches und der Nahversorgungskerne in den Stadtteilen zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehören insbesondere der Erhalt und die Stärkung des Einzelhandels im Innenstadtbereich, der dort eine prägende Funktion übernimmt, und die Gewährleistung der Nahversorgung für die Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen von Bad Homburg.

Die Situation des Einzelhandels in Bad Homburg v.d. Höhe ist durch ein vergleichsweise großes und breites Angebot geprägt, das sich schwerpunktmäßig innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches Louisenstraße (Fußgängerzone) befindet. Rund 50% der städtischen Gesamtverkaufsfläche sind hier verortet. Die Struktur der ansässigen Einzelhandelsbetriebe reicht von kleinteiligen Fachgeschäften bis zu großflächigen Magnetbetrieben.

Die in anderen Städten häufig festzustellende Verkaufsflächendominanz dezentral gelegener Einzelhandelsbetriebe ist in Bad Homburg v.d. Höhe durch die Einhaltung der Ziele des Zentrenkonzeptes nicht festzustellen. Nur ca. 22 % der Verkaufsflächen befinden sich in Gewerbegebieten. Die funktionierende Aufgabenteilung zwischen dem zentralen Hauptgeschäftsbereich als Hauptversorgungsstandort, den Stadtteilen mit ihrer auf Grundversorgung ausgerichteten Struktur sowie den Gewerbegebieten mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel gilt es, weiterhin zu sichern und zu stärken.

Basierend auf einer Vollerhebung der Verkaufsflächen und des Warenangebots aller ansässigen Einzelhandelsbetriebe wurde im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes eine Sortimentsliste aufgestellt. Diese konkretisiert für die Stadt Bad Homburg, welche Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind. Desweiteren werden die Versorgungsbereiche in der Innenstadt und den Stadtteilen räumlich abgegrenzt und funktional eingeordnet.

Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über das Zentrenkonzept wurde als Grundsatz für die Planung festgelegt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten (Haupt-) Sortimenten im vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen werden

⁴ Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, erstellt vom Planungsbüro Junker und Kruse Stadtforschung und Stadtplanung, Dortmund, Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005

soll, da Einzelhandel mit zentrenrelevanten (Haupt-) Sortimenten nur innerhalb bestehender Versorgungsbereiche anzusiedeln ist (Zentrenkonzept: Grundsatz 1, S. 14), zu denen das vorliegende Plangebiet nicht gehört.

Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden im Zentrenkonzept so genannte „Sonderstandorte“ (im REHK „Ergänzungsstandorte“) definiert. Das Plangebiet wird im Zentrenkonzept als ein solcher Sonderstandort eingestuft. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass dort mit dem „Möbelland Hochtaunus“ und „WOHNmobil“ bereits seit 1978 der großflächige Einzelhandel als Nutzung etabliert ist. Dabei umfasst der „Sonderstandort nach Zentrenkonzept“ auch noch weitere Flächen/ Grundstücke als nur die der genannten Möbelhäuser.

Das Zentrenkonzept strebt eine räumliche Konzentration von weiteren ergänzenden Nutzungen dieser Art für den Niederstedter Weg an, um einerseits Agglomerationsvorteile für die ansässigen Unternehmen nutzbar zu machen und den Standort insgesamt aufzuwerten und um andererseits aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen eine Streuung und Aufsplitterung von Einzelhandelsstandorten innerhalb des Stadtgebietes zu vermeiden.

Der bestehende großflächige Einzelhandel mit dem (Haupt-)Sortiment Möbel soll – im Sinne des Zentrenkonzeptes - vor diesem Hintergrund durch die vorliegende Planung im Bestand gesichert und gestärkt werden. Auch die im Bebauungsplan Nr. 36 bzw. in dessen vorliegender 1. Änderung festgesetzten Gewerbegebiete am Niederstedter sind teilweise im Zentrenkonzept als Sonderstandort wie oben beschrieben, dargestellt. Für diese Teilgebiete lässt sich das zuvor beschriebene Entwicklungsziel des Zentrenkonzeptes für den Niederstedter Weg mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch nicht umsetzen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außerhalb der Kerngebiete (Innenstadtlagen) regelmäßig nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebietes für die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen verlangt nach einer konkreten Zweckbestimmung und muss daher auf ein Vorhaben oder eine klar definierte Entwicklungsabsicht (z.B. Ansiedlung eines bestimmten Betriebstyps) abgestimmt erfolgen. Nur so können mögliche (nachteilige) Auswirkungen durch die Planung im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO (z.B. Verkehrsaufkommen, Emissionen) erfasst, bewertet und berücksichtigt werden. Zurzeit liegen keine konkreten Vorhaben vor. Auch bestehen keine klar definierten Entwicklungsabsichten (z.B. Ansiedlung eines Gartenmarktes). Die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne einer Angebotsplanung ist daher nicht umsetzbar und rechtlich auch nicht zulässig.

Besteht die Absicht, einen konkreten Betrieb am Niederstedter Weg anzusiedeln, der sich z.B. aufgrund seiner Großflächigkeit nicht in einem Gewerbegebiet realisieren lässt und der mit den Zielen des Zentrenkonzeptes übereinstimmt, ist dann eine erneute Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei sind auch die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Ggf. ist eine Änderung des dann wirksamen RegFNP erforderlich.

2.6.2 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, das offenbar mit der ersten gewerblichen Ansiedlung (Ziegelei) am Niederstedter Weg vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 36 entstanden ist. Nördlich des Plangebietes befinden sich genehmigte, allgemeine Wohnnutzungen. Weiterhin können innerhalb des Plangebietes, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, ausnahmsweise (Betriebs-) Wohnungen gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden.

Die TÜV Süd Industrie Service GmbH wurde von der Stadt Bad Homburg mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens⁵ beauftragt, um zu prüfen, inwieweit die vorliegende Planung Schutzansprüche dieser Wohnnutzungen berührt.

Die Empfehlungen des Gutachten L 6508 vom 05.02.2009 sind in die vorliegende Planung übernommen worden. So sind, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes gemäß §1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen und die Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch die Planung (§ 50 BImSchG) zu sichern, differenzierte Festsetzungen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr zum Schutz der Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes und passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes getroffen worden.

Schutz der Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes

Unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der vorhandenen oder zulässigen Wohnnutzungen an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsaufpunkten (siehe Lärmgutachten L 6508 vom 05.02.2009 der TÜV SÜD GmbH) sind für das Plangebiet Teilflächen bestimmt worden mit entsprechenden Emissionskontingenten. Die Teilgebiete (TF 1 bis TF 5 und SO 1 / SO 2) sind im Plangebiet gekennzeichnet worden.

Seit der Einführung der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – im Dezember 2006 liegen Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie – oder Gewerbegebiete und auch Sondergebiete sowie rechtliche Hinweise für die Umsetzung vor. Weiterhin kann durch die Geräuschkontingentierung dem sog. Windhundprinzip vorgebeugt werden: Der erste Betrieb, der sich im Gebiet ansiedelt, erreicht mit seinen Emissionen bereits die zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm, so dass die spätere Ansiedlungen weiterer Betriebe mit Emissionen ausgeschlossen ist.

Der Vorteil der Kontingentierung besteht weiter darin, dass der Immissionsrichtwertanteil eines Betriebes bereits planerisch festgelegt ist und nicht beim einzelnen Genehmigungsverfahren aufwändig bestimmt werden muss. Für die bestehenden Betriebe im Plangebiet erwachsen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten keine Nachteile, insbesondere da sie für die Nachtzeit bestimmt wurden, in der der Großteil der vorhandenen Betriebe nicht arbeitet/ emittiert.

⁵ Gutachten L 6508 der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 05.02.2009

Schutz der Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes

Potentielle Konflikte innerhalb der Gewerbegebiete bzw. der Sondergebiete selbst, die z.B. durch geduldetes Wohnen von Eigentümern oder Aufsichtspersonal hervorgerufen werden können, bedürfen einer gesonderten Beurteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Aufgrund der eingeschränkten Nutzung nachts ist es vertretbar, dass die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Wohnnutzungen im Einzelfall möglich sind. Deren Genehmigung wird jedoch an Auflagen an die Schalldämmung der Außenbauteile, insbesondere von Schlafräumen, verbunden. Als Mindestanforderung an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gelten die Werte, die in der DIN 4109:11-1989 in Abhängigkeit von der Raumnutzung definiert werden. Ergänzend ist es auch erforderlich, um die Wirksamkeit der Schalldämm-Maßnahmen zu sichern, für Schlafräume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. So werden nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die DIN 4109:11-1989 wird somit zum festen Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt zusammen mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit. Die Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen gelten für Neubauten, Umnutzungen und Sanierungsmaßnahmen. Bestehende Wohnnutzungen genießen bezüglich der Anforderungen an den Schallschutz Bestandschutz.

Verkehrsrgeräusche

In der gutachterlichen Untersuchung der TÜV SÜD GmbH sind ebenfalls die verkehrlichen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Verkehrsrgeräusche beurteilt worden. Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung wurde auf die Verkehrsuntersuchung zurückgegriffen, die vom Büro Habermehl und Follmann im Zusammenhang mit der Standortuntersuchung für die Hochtaunuskliniken im Jahre 2007 im Auftrag der Stadt Bad Homburg vorgenommen wurde.

Für den Bereich Niederstedter Weg sind in dieser Untersuchung keine Verkehrszahlen ausgewiesen, weshalb auf dieser Straße entsprechende Verkehrszählungen durchgeführt und unter Berücksichtigung einer jährlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens von derzeit ca. DTV_w 1700 Kfz/24h um 11 % auf den Prognosehorizont 2020 hochgerechnet wurden. So werden an den zuvor genannten Immissionsaufpunkten Beurteilungspegel tags und nachts erreicht, welche die für die entsprechende Schutzbedürftigkeit herangezogenen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Verkehrslärm einhalten. Die abwägungsrelevanten Vorsorgengrenzwerte nach der 16. BImSchV, die nochmals 4 dB(A) höher liegen, werden deutlich unterschritten.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit einer Nutzung des bisher unbebauten Grundstücks Niederstedter Weg 7 ist voraussichtlich dann am höchsten, wenn hier ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² realisiert würde. In einer Maximalabschätzung ist durch eine solche Nutzung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von DTV_w 335 Kfz/24h im Straßenquerschnitt des Niederstedter Weges zu erwarten. Dieses zusätzliche Fahraufkommen führt an den Immissionsaufpunkten zu einer Erhöhung der für den Prognose-Nullfall 2020 berechneten Beurteilungspegel von maximal 0,7 dB(A), was nach allen einschlägigen Kriterien des Planungs- und Verkehrslärmschutz keine wesentliche Erhöhung der Verkehrs-

lärmimmissionen darstellt. Die verkehrlichen Auswirkungen des Planverfahrens sind daher hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange zu vernachlässigen.

Ergebnis

Die Regelungen zu schalltechnischen Maßnahmen sichern, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm im Sinne des Immissionsschutzgesetzes führt (s.a. Umweltbericht Pkt. 2.3.6).

2.6.3 Altlasten

- **Altstandort - Niederstedter Weg 19, Gewerbefläche**
Gemäß den vorliegenden Auszügen aus dem ALTIS-Kataster 434001010001843 des Landes Hessen gab es für den Gewerbestandort der Firma Infastaub schädliche Bodenveränderungen, die untersucht und beseitigt wurden. Das Verfahren ist im Kataster als abgeschlossen verzeichnet. Das bodenschutzrechtliche Verfahren zum Grundstück Niederstedter Weg 19 wurde nach Durchführung mehrerer Bodenluftuntersuchungen auf CKW am 06.04.2004 durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden eingestellt, da der Schaden zu kleinräumig ist.
- **Altablagerung - Verdachtsfläche Gewerbefläche**
Gemäß den zurzeit vorliegenden Unterlagen handelt es sich um die Auffüllung einer ehemaligen Ziegeleigrube mit unbekanntem Material. Zur Überprüfung der vermuteten Altablagerung 434 001 010 000 037 ehem. Ziegelei soll, nach Antrag der Stadt Bad Homburg im Jahre 2009, im Rahmen des Abschlussprogramms Altlastenfinanzierung eine Einzelfallrecherche durchgeführt werden.
Die Abgrenzung der Fläche wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt

Für die anderen Bereiche des Plangebietes sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Bodenbelastungen bekannt (s.a. Umweltbericht Pkt. 2.1.1 und 2.3.1).

2.6.4 Hochwasserschutz

Ein Teilbereich des Plangebietes, die Straßenverkehrsfläche des Bommersheimer Weges, liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Dornbaches. Die nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes erfolgt aufgrund der Überschwemmungsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Blatt 1, Bearbeitungsstand 08.11.2000 (Arbeitskarte). Es sind hieraus keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung erkennbar (s.a. Umweltbericht Pkt. 2.1.2 und 2.3.2).

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ist in der Planzeichnung vermerkt.

2.6.5 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung

Nach Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Maßnahmen, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Niederstedter Weg“ begründet werden, weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne von § 3c Satz1 UVPG durchzuführen (siehe Pkt. D Umweltbericht) .

Im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung (siehe Pkt. D Umweltbericht).

2.6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz vorhanden. Gleiches gilt für Naturdenkmäler im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetzes.

In der Beikarte zum Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (vgl. Pkt. 2.2 Flächennutzungsplan) ist im Bereich des bebauten Grundstückes Niederstedter Weg 19 ein flächenhaftes Denkmal dargestellt. Nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Wiesbaden vom 13.11.2007 handelt es sich hierbei um die Überreste einer vorgeschichtlichen Siedlung. Als Bodendenkmal genießt diese archäologische Fundstelle besonderen gesetzlichen Schutz. Jeglicher Bodeneingriff innerhalb des betroffenen Bereiches bedarf daher einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die mit rechtlich bindenden Auflagen verbunden sein kann (s.a. Umweltbericht Pkt. 2.1.7 und 2.3.7).

Im Bebauungsplan wird unter Pkt. V „Nachrichtliche Übernahme“ ein entsprechender Hinweis gegeben.

2.6.7 Artenschutz

Am Gebäude Niederstedter Weg 11 wurde 2008 unter der Dachtraufe das Nest einer Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) vorgefunden. Die Mehlschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten (europäische Vogelarten) nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die Vorschriften des § 42 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten sind bei baulichen Veränderungen in diesem Bereich zu beachten. Im Bebauungsplan ist unter Pkt. IV ein entsprechender Hinweis getroffen worden (s.a. Umweltbericht Pkt. 2.1.4 und 2.3.4).

2.6.8 Versorgungsanlagen

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft über die Grundstücke Niederstedter Weg 5 und 7 die Trasse einer geplanten 110 kV Leitung. Nach telefonischer Auskunft des Versorgungsträgers, die Süwag Netz GmbH Frankfurt, am 23.01.2009 wird an dieser Trasse weiterhin festgehalten. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 dargestellte Schutzstreifen der 110 kV Leitung wird daher weiterhin gekennzeichnet. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an den Schutzstreifen angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sollen, sind dem Versorgungsträger zur Einsicht, Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Unter Pkt. IV Hinweise werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36, auf dem Grundstück Niederstedter Weg 7 dargestellte Schutzstreifen für ein Erdkabel der Süwag Niederlassung MKW/EWH Bad Homburg wird im Rahmen der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht übernommen, da das Erdkabel entfernt wurde und die im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers gelöscht wurden.

3 BESTAND

3.1 Gegenwärtige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das überwiegend in den 80-er Jahren entstanden ist und heute, bis auf ein Grundstück von ca. 1700 m² im städtischen Eigentum, vollständig bebaut ist.

Es finden sich im Plangebiet u.a. verschiedene Handwerksbetriebe, Sanitär-Fachhandelsbetriebe, ein produzierender Betrieb (Fa. Infastaub), Möbelgeschäfte (Möbelland Hochtaunus /WOHNmobil) und ein ehemaliges Autohaus, welches heute als privates Oldtimermuseum mit Museumsshop genutzt wird.

3.2 Gebäude und Stadtbild

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 sieht für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO in der Fassung von 1977 mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 vor. Die Gebäude dürfen eine Länge von mehr als 50 Meter aufweisen und damit von der offenen Bauweise abweichen. Die Höhe der Gebäude ist auf 12,0 m (zuzügl. 3,0 m Dachkonstruktion) begrenzt.

Die vorhandene Bebauung wird bis auf wenige Ausnahmen durch großflächige Bauten mit Grundflächen von bis ca. 3600 m² und einer Geschossigkeit, die zwischen ein und drei Geschossen variiert und Gebäudehöhen von bis zu ca. 15,0 m geprägt. Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen ca. 900 m² und ca. 8200 m². Die GRZ der vorhandenen Bebauung liegt zwischen ca. 0,36 und ca. 0,54. Die GFZ liegt zwischen ca. 0,60 und ca. 1,50.

Das Plangebiet ist in Bezug auf das Stadtbild von besonderer Bedeutung, da es für den südlichen Bereich der Stadt Bad Homburg den Stadteingang und Siedlungsrand definiert. So sollen im Änderungsverfahren insbesondere die (Frei-)Bereiche entlang der Zeppelinstraße und der Urseler Straße unter diesem Aspekt behandelt werden. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist jedoch in Bezug auf das Stadtbild wenig prägend.

Der angrenzende, seit 16.07.2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 108 „Südlich Zeppelinstraße“ hat im wesentlichen die Zielsetzung, die bestehende Kleingartenanlage planungsrechtlich zu sichern und zu erweitern, eine Hundenauslauffläche und die Ansiedlung eines Aussiedler- /Reiterhofes zu ermöglichen, den Ackerbaustandort zu sichern und die Naherholungsfunktion des Gebietes zu entwickeln. Gegenwärtig befindet sich noch ein Gewerbebetrieb im Plangebiet, welcher Bestandschutz genießt. Die Erschließung dieses Betriebes erfolgt über den Niederstedter Weg und ein privates Grundstück (Niederstedter Weg 19) im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 71 „Sportanlage Niederstedter Weg“ soll vor allem die Ansiedlung von Sportanlagen sichern. Hier gibt es bereits ein Sportstudio, Tennisplätze, etc.

Der ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 118 „Gewerbegebiet beidseits der Urseler Straße zwischen Zeppelin- und Berliner Straße“ hat die Zielsetzung, die städtebauliche Ordnung insbesondere der gewerblichen Nutzungen beidseits der Urseler Straße in den Abschnitten zwischen Berliner Straße bis Zeppelinstraße und Schaberweg bis Zeppelinstraße zu regeln und das Ortsbild am Ortseingang aufzuwerten.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über den Niederstedter Weg erschlossen, der über die Urseler Straße und die Zeppelinstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Eine direkte Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke über die angrenzende Zeppelinstraße ist nicht möglich. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz (Stadtbus Linie 7 Richtung Oberstedten) erfolgt über die Zeppelinstraße mit einer Bushaltestelle im Einmündungsbereich des Niederstedter Weges.

3.4 Freiflächen

Die Freiflächen auf den Grundstücken dienen vorwiegend der internen Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Grünflächen sind nur in einem untergeordneten Anteil, vorwiegend im Randbereich der Grundstücke, vorhanden. Die bestehende Versiegelung der Grundstücke ist daher hoch, was jedoch für ältere Gewerbegebiete durchaus typisch ist.

4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll vorrangig als Gewerbegebiet erhalten und weiter entwickelt werden. Wie bereits im Kapitel 1.3 „Zielsetzung und Auswirkung der Planung“ formuliert, sollen dabei die Vorgaben des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe planungsrechtlich umgesetzt werden. Dies bedeutet den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie die Sicherung der bestehenden Betriebe, insbesondere des Möbelgeschäftes „Möbelland Hochtaunus“ / „WOHNmobil“. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die stadträumliche Aufwertung des Stadteingangs entlang der Urseler Straße und der Zeppelinstraße.

Das seit 1978 am Niederstedter Weg angesiedelte Möbelgeschäft „Möbelland Hochtaunus“ und das später hinzugekommene Möbelgeschäft „WOHNmobil“ (Niederstedter Weg Nr. 13a bis Nr. 17) haben sich im Laufe der Jahre zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben entwickelt. Sie entsprechen nicht mehr einer gewerbegebietstypischen Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO. Da die Möbelgeschäfte am Standort Niederstedter Weg jedoch aus städtebaulicher Sicht verträglich sind und dem Zentrenkonzept für den Einzelhandel von Bad Homburg nicht widersprechen, wird die Standortsicherung dieser Betriebe ermöglicht, indem die entsprechenden Grundstücke im

Bebauungsplan als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel -Möbelhaus-“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Kerngebiete (integrierte Stadtlagen) können nur in einem Sondergebiet zugelassen werden.

Auf dem Grundstück Niederstedter Weg 5 ist, nach dem Auszug des Autohauses, eine Umnutzung in ein privates Oldtimermuseum mit einer angegliederten Modellbauwerkstatt und einem Museumsshop erfolgt. Diese Nutzung soll als kulturelle Einrichtung planungsrechtlich abgesichert werden. Da eine weitere Entwicklung in dieser Richtung auch zukünftig möglich sein soll, werden die gemäß § 8 (3) nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke nun allgemein in den Bereichen, für die der vorliegende Bebauungsplan Gewerbegebiete festsetzt, zulässig sein.

In Bezug auf die Gestaltung der Stadteingangssituation an der Urseler und des Siedlungsrandes an der Zeppelinstraße werden die vorhandenen Gebäudefluchten übernommen und die vorhandenen Grünflächen zwischen Straßenraum und Bebauung weiter entwickelt. Diese Bereiche des Stadteingangs werden dann vorwiegend durch Bäume und Sträucher geprägt sein. Allerdings wird auch durch den Umfang der geforderten Anpflanzungen darauf geachtet, dass eine Sicht auf die angrenzenden Gebäude mit ihren werbewirksamen, großen Schaufenstern nicht verstellt wird.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird dahingehend geregelt, dass Erweiterungsmöglichkeiten dort zugelassen werden, wo sie keine weitere Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes darstellen. Insgesamt ist eine zusätzliche, bauliche Verdichtung nur maßvoll zulässig. Der vorhandenen, relativ hohen Versiegelung der bisher unbebauten Freiflächen soll für zukünftige Planungen u.a. durch grünordnerische Festsetzungen entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen (Bäume, Sträucher) sollen eine langfristig stärkere Durchgrünung des Plangebietes ermöglichen und zu einer Aufwertung des Stadtbildes in diesem Bereich führen.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist ein weiteres Instrument, das dazu dient, unter Berücksichtigung des Bestandes, das Erscheinungsbild in der Ortsrandlage Urseler Straße / Zeppelinstraße positiv zu gestalten.

4.2 Verkehrskonzept

Die heutige verkehrliche Erschließung des Gebietes bleibt erhalten. Die vorhandenen Querschnitte der Straße „Niederstedter Weg“ sind ausreichend bemessen für ein Gewerbegebiet im Sinne der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06). Für die bestehenden Nutzungen beidseits des Niederstedter Weges ist dieser als einzige Erschließung ausreichend. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Niederstedter Weg nicht für den Linienbusverkehr genutzt wird.

Bei wesentlichen Änderungen der Nutzungen bzw. neu hinzukommenden Betrieben muss jedoch ggf. geprüft werden, ob der Niederstedter Weg an seinen Knotenpunkten Urseler Straße und Zeppelinstraße noch ausreichend dimensioniert ist.

4.3 Grünkonzept

Durch grünordnerische Festsetzungen soll auf die besondere Lage des Geltungsbereiches am Rande des Siedlungsgebietes und am Stadteingang im süd-westlichen Teil des Stadtgebietes eingegangen werden. Die vorhandene Begrünung entlang der Zeppelinstraße und der Urseler Straße soll innerhalb des Geltungsbereiches weiterentwickelt und dadurch das Stadtbild stärker durch Grünflächen geprägt werden. Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken sollen der vorhandenen hohen Versiegelung der Freiflächen entgegenwirken und das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aufwerten (s.a. Umweltbericht Pkt. 2.3.4 und 2.3.5).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erfolgt keine höhere bauliche Ausnutzung, als bisher zulässig gewesen ist gemäß Bebauungsplan Nr. 36 „Niederstedter Weg“. Die festgesetzte GRZ (für Hauptanlagen) beträgt 0,6 im rechtskräftigen und geänderten Bebauungsplan Nr. 36. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 36 wird die Gesamtversiegelung der Grundstücke nach § 19 (4) BauNVO (für Haupt- und Nebenanlageanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten) auf max. 90 % begrenzt, so dass ca. 10 % der Grundstücksflächen abzüglich der nicht einzurechnenden Wegeflächen unversiegelt bleiben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 ist festgeschrieben, dass 4 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen sind. Durch die Anwendung der BauNVO 1990, insbesondere § 19 (4), wird für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 damit eine geringfügig reduzierte Gesamtversiegelung der Grundstücke festgesetzt.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht erforderlich. Kompensationsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich und werden daher auch nicht festgesetzt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausgestattet. Es sind keine geänderten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Gebietes, die durch die Änderung der Planung begründet werden, erkennbar.

Die Versorgung des Plangebietes mit **elektrischer Energie** ist gesichert. Da es sich im Wesentlichen um die Festschreibung der bestehenden Bebauungsstruktur handelt, ist nicht mit erheblichen Veränderungen des Leistungsbedarfes zu rechnen. Falls erforderlich ist jedoch auch eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsanlagen möglich.

Das Gebiet ist vollständig an die **Erdgas- und Trinkwasserversorgung** angeschlossen. Im Niederstedter Weg ist eine Hochdruck-Erdgasleitung verlegt, um Verbraucher mit Anschlusswerten größer als 300 kW versorgen zu können.

Das Planungsgebiet liegt hinsichtlich der **Wasserversorgung** in der sogenannten Mittelzone, die dem Trinkwasserhochbehälter Elisabethenschneise zugeordnet ist, mit einem Druckniveau von 215 m über N.N., so dass ein Versorgungsdruck von 6,1 bar ansteht.

Die **Löschwasserversorgung** ist durch den vorhandenen Rückhalteraum und entsprechend dimensionierte Trinkwasserhauptleitungen sichergestellt. Die Trinkwasserhauptleitung hat die Dimension 150 mm und ist für einen Volumenstrom von 30 l/s ausgelegt. Sie sichert die gemäß der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 der DVGW Richtlinien für ein mittleres Gewerbegebiet, wie das hier vorliegende mit einer bis zu 3-geschossigen Bebauung, den geforderten Volumenstrom von 26 l/s. Die im Einzelfall möglichen erhöhten Anforderungen an die Löschwasserversorgung von gewerblichen Nutzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und sind seitens des Bauherrn umzusetzen. Bei einer Bebauung des bisher unbebauten Grundstückes Niederstedter Weg 7 ist nach Aussage des Fachbereichs Bevölkerungsschutz (Stellungnahme vom 29.04.2009) ein zusätzlicher Hydrant in diesem Abschnitt des Niederstedter Weges vorzusehen.

Das Plangebiet ist durch einen **Mischwasserkanal** abwassertechnisch erschlossen. Wie unter Hinweise IV / 4. der textliche Festsetzungen beschrieben, werden notwendige Rückhalteanlagen für eine eventuell notwendige Rückhaltung von Niederschlagswasser mit zeitverzögerter Einleitung in das öffentliche Kanalsystem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Baugebiete

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO und in einem Teilbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus- festgesetzt. Die entsprechend festgesetzten Teilgebiete orientieren sich an den bestehenden Nutzungen und deren Entwicklungsbedarf sowie an den Vorgaben des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in Bad Homburg v.d. Höhe.

5.1.1 Sondergebiete (SO 1 und SO2) für großflächigen Einzelhandel -Möbelhaus-

Wie bereits unter Pkt. 4.1 dargestellt, entsprechen die Möbelgeschäfte „Möbellandhochtaunus“ und „WOHNmobil“, die seit 1978 am Niederstedter Weg (Nr. 13a bis 17) angesiedelt sind, aufgrund ihrer Großflächigkeit nicht mehr dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Da die Einzelhandelsnutzung „Möbelhaus“ den Zielen des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in Bad Homburg entspricht (s.a. Pkt. 2.6.1) und die Betriebe keine nachteiligen Auswirkungen oder Konflikte im Plangebiet und seinem Umfeld erkennen lassen, sollen sie planungsrechtlich gesichert werden.

Großflächiger Einzelhandel ist regelmäßig nur in Kerngebieten oder dafür vorgesehene Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO zulässig. Um die bestehende Nutzung im Rahmen der Standortsicherung planungsrechtlich abzusichern, werden für den betroffenen Bereich Sondergebiete für den Einzelhandel -Möbelhaus- festgesetzt.

Da die Möbelgeschäfte auf dem Grundstück Niederstedter Weg 13a bis 17 zwar einer Geschäftsleitung unterliegen, jedoch zwei eigenständige Betriebe sind, in zwei von-

einander unabhängigen Baukörpern („Möbelland Hochtaunus“ und „WOHNmobil“) wird für jeden Betrieb ein Sondergebiet für jeweils ein Möbelhaus (SO1 und SO2) festgesetzt. Die Abgrenzung der beiden Flächen erfolgt so, dass beide Teilflächen den gleichen Anteil an Freiflächen haben und somit die Möglichkeiten der Erweiterung der baulichen Ausnutzung (GRZ) gleichwertig sind. Zulässig ist daher in jedem Sondergebiet ein Einzelhandelsbetrieb -Möbelhaus- für das Hauptsortiment Möbel.

Die Festsetzung Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel -Möbelhaus- gilt in der Rechtssprechung als hinreichend konkretisiert im Sinne von § 11 BauNVO. Es wird daher auf eine Auflistung der Teilsortimente verzichtet.

Durch die Bestimmung der **Obergrenze der Verkaufsfläche** (SO1: max. 10.900 m², SO2: max. 4.600 m²) wird die Art der Nutzung weiter konkretisiert. Sie basiert auf den Verkaufsflächen, die vor Ort ermittelt wurden (Bestandsaufnahme 6. KW. 2009 durch das Planungsbüro Junker und Kruse⁶) und lässt eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen für das Hauptsortiment Möbel zu. Die mögliche Erweiterung der Verkaufsflächen liegt für jedes Möbelhaus bei 400 m². Der Umfang der möglichen Erweiterung soll nachteilige Veränderungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und das Umfeld ausschließen (vgl. § 11 (3) BauNVO).

Der Sicherung des Bestandes der bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen wird gemäß Aussage des Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 12.05.2009) aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt werden, sofern die vorhandenen Sortimente und Verkaufsflächen nicht wesentlich verändert bzw. vergrößert werden. Bei der Beurteilung dessen, was als wesentlich anzusehen ist, ist von der Regelvermutungsgrenze auszugehen, wonach bei einer Verkaufsfläche von 800 m², die nach aktueller Rechtssprechung die Grenze zur Großflächigkeit darstellt, von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist. Daher wird in der hier vorliegenden Planung eine Erweiterungsmöglichkeit von insgesamt 800 m² (d.h. 400 m² Verkaufsfläche je Betrieb) eingeräumt. Zentrenrelevante Randsortimente werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Bei **Verkaufsflächen** handelt es sich um den gesamten Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Zu den Verkaufsflächen zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. In den textlichen Festsetzungen wird auf eine Begriffsbestimmung der Verkaufsfläche verzichtet, da dieser Begriff in der Rechtsprechung hinreichend definiert worden ist.

Die **Randsortimente** (z.B. Heimtextilien, Bettwäsche; Leuchten; Glas, Porzellan, Keramik; Haushaltswaren, Bestecke) zum Kernsortiment Möbel sind gemäß der Bad Homburger Liste zentrenrelevante Sortimente. Laut Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Bad Homburg (vgl. S. 34, Tab. 9) sind zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Stadtteile) ausschließlich als Randsortimente zulässig.

⁶ Planungsbüro Junker und Kruse Stadtforschung, Stadtplanung (Dortmund)

Die Obergrenze der Verkaufsflächen für die gesamten Randsortimente (SO1: max. 1.200 m², SO2: max. 600 m²) wird entsprechend des Bestandes festgesetzt. Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten der Randsortimente sind im Sinne der angestrebten Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzung ausdrücklich nicht vorgesehen.

Die Obergrenze für die Randsortimente im Sondergebiet SO 2 ist aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB korrigiert worden. Im Bebauungsplanentwurf betrug die Obergrenze 400 m², sie wurde entsprechend einer Neubewertung des Bestandes vor Ort auf 600 m² korrigiert. In der Stellungnahme vom Mai 2009 wurde vorgetragen, dass die Verkaufsflächen für Randsortimente im Möbelgeschäft „WOHNmobil“ nicht, wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, 400 m², sondern 600 m² betragen. Nach einer Ortsbesichtigung durch Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung und Rücksprache mit dem Büro Junker und Kruse, das die Bestandserfassung im Februar 2009 durchgeführt hatte, konnte geklärt werden, wie diese Differenz zustande kommt. Sie lässt sich teilweise durch die Zuordnung der Bewegungsflächen (Gänge) zwischen den verschiedenen Warengruppen bei der Bestandserhebung erklären. Zu dem ist auch erkennbar, dass sich gegenüber dem Zeitraum der Flächenerhebung im Februar 2009, durch Gestaltungs- und Veränderungsmaßnahmen bei der Warenpräsentation, Sortimentsverschiebungen in einer Größenordnung von weniger als 100 m² Verkaufsfläche ergeben haben. Solche Gestaltungsmaßnahmen sind im Handel alltägliche Praxis und daher auch notwendig, um den Kunden das Gefühl von Abwechslung im Sortiment zu vermitteln, auf saisonale Nachfrage einzugehen und wechselnde Trends zu präsentieren und somit wettbewerbsfähig zu bleiben. Hieraus ergeben sich keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die negative städtebauliche Effekte nach sich ziehen könnten. So wurde, im Sinne einer Anpassung an die Gegebenheiten, die festgesetzte Obergrenze für die Verkaufsfläche von Randsortimenten im SO2 korrigiert.

Laut hess. Einzelhandelserlass (Kap. 2.2.5 und 3d) sind innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente an peripheren Standorten nur ausnahmsweise, z. B. bei einem insgesamt kleinflächigen Randsortiment, zulässig. Ein Randsortiment liegt nur vor, wenn für dieses Sortiment bis zu 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 700 m² (800 m² nach aktueller Rechtsprechung) genutzt werden. Das Randsortiment ist einem bestimmten Kern- oder Hauptsortiment sachlich ergänzend zugeordnet und ist hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet. In den textlichen Festsetzungen wird auf eine Begriffsbestimmung der Randsortimente verzichtet, da dieser Begriff auch in der Rechtsprechung hinreichend definiert worden ist.

Im Möbelgeschäft „WOHNmobil“ werden auf ca. 430 m² **Babyartikel** angeboten. Dabei handelt es sich u.a. um Drogeriewaren, Taschen, Spielwaren und Bücher. Diese Sortimente sind gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste zentrenrelevant. Zum Hauptsortiment Möbel stehen sie in keinem inhaltlichen Bezug, sodass nicht von einer sachlichen Ergänzung im Sinne des hess. Einzelhandelserlasses oder der Rechtsprechung auszugehen ist. Daher können sie nicht als Randsortiment klassifiziert werden. Der Einzelhandel mit diesen Sortimenten am Standort Niederstedter Weg widerspricht den Zielen und Grundsätzen des Zentrenkonzepts und wird daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich nicht festgesetzt.

Die Baugenehmigung für den Umbau einer Anlieferungszone in eine Verkaufsfläche (für Babyartikel) wurde am 31.01.2006 erteilt, d.h. vor dem Inkrafttreten des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 und der Veränderungssperre. Die Verkaufsflächen für Babyartikel genießen daher Bestandschutz.

Ein Teil der Babyartikel sind dem Hauptsortiment -Möbel- (z.B. Kinderbetten, Matratzen und Kinderstühle) und dem dazugehörigen Randsortiment (z.B. Bettwäsche) zuzuordnen und daher im Rahmen der Festsetzungen zulässig.

Die in den Sondergebieten als ausnahmsweise zulässig festgesetzten **Schank- und Speisewirtschaften** für Kunden entsprechen dem heutigen Standardangebot von Möbelhäusern. Als „Nebennutzung“ müssen sie sich der Hauptnutzung unterordnen und in den Baukörper des Möbelgeschäftes integriert sein. Schank- und Speisewirtschaften können damit keine eigenständige Hauptnutzung sein, welche dem Gebietscharakter zuwider laufen würde.

Ausnahmsweise sind auch **betriebsbedingte Wohnungen** im Sinne von § 8 (3) BauNVO zulässig, wenn sie in den Baukörper des Möbelhauses integriert sind. So besteht eine bessere Steuerung der Wohnnutzung in den Sondergebieten, die den gewünschten Gebietscharakter gewährleisten soll. Analog zu den betriebsbedingten Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden (siehe Pkt. 2.6.2 und Pkt. 5.1.2).

Für die Sondergebiete SO1 und SO 2 wird die Art der Nutzung gemäß § 11 (2) BauNVO dadurch näher bestimmt, dass **Emissionskontingente** für die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr festgesetzt werden. Hierdurch sollen, entsprechend der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens der TÜV SÜD GmbH, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden, insbesondere in Bezug auf die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes, nördlich des Niederstedter Weges (s.a. Pkt. 2.6.2). Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691-12 Abschnitt 5.

5.1.2 Gewerbegebiet

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Niederstedter Weg Nr. 5, 11, 13 und 19 sind erfasst und bewertet worden. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36, werden sie in ihrem Bestand gesichert. Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht ebenfalls dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 und erlaubt eine maßvolle Weiterentwicklung.

Durch die allgemeine Zulässigkeit von **Anlagen für kulturelle Zwecke** im Gewerbegebiet gemäß § 8 (2) Ziffer 2 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO wird das im Jahre 2007 genehmigte und realisierte private Oldtimer-Museum auf dem Grundstück Niederstedter Weg 5 planungsrechtlich gesichert und weitere Entwicklungen in diese Richtung ermöglicht.

Im Zuge der Umnutzung eines Autohauses in ein Oldtimermuseum ist ein Museums-shop eingerichtet worden für den Verkauf von Andenken, Automobilliteratur, Ausstel-

lungskatalogen u.ä. Der Museumsshop ist als untergeordnete Nutzung im Kontext des Museumsbetriebes genehmigt worden. Er stellt keinen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb dar, zumal er auch baulich in das Museumsgebäude integriert ist. Der Museumsshop widerspricht weder dem Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg noch den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Widerspruch wäre gegeben, wenn der Shop eigenständig (unabhängig vom Museumsbetrieb) betrieben würde, sein Warenangebot nicht mehr im Zusammenhang mit den ausgestellten Objekten des Museums stehen würde oder er sich zu einem typischen Spielwarenladen entwickeln würde. Spielwaren sind gemäß Zentrenkonzept für den Einzelhandel zentrenrelevante Sortimente; sie dürfen daher für den vorliegenden Standort, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur als Randsortiment angeboten werden.

Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen **Tankstellen** auf der Grundlage von §1 (5) BauNVO unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, um nicht den mit einer Tankstelle verbundenen Verkehr in das Plangebiet zu holen und um so immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Weiterhin ist durch die bestehende Auslastung der Knotenpunkte Niederstedter Weg/ Urseler Straße bzw. Zeppelinstraße nicht sichergestellt, ob diese zusätzlichen Verkehre aufgenommen werden könnten.

Betriebstankstellen sind von diesem Ausschluss nicht betroffen, da sie als untergeordnete Nutzung einer gewerblichen (Haupt-) Nutzung zugeordnet sind und nicht als eigenständige Betriebe mit Kundenverkehr betrachtet werden können. Die Betriebs-tankstelle des Oldtimermuseums ist somit zulässig.

Wie unter Pkt. 1.2, 1.3, 2.6.1 und 4.1 dargestellt, ist es ein wesentliches Ziel der Planung, die Entwicklung des **Einzelhandels** im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versorgungsstruktur der Stadt Bad Homburg langfristig zu steuern, um die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und zu erhalten und um negative Auswirkungen (z.B. Funktionsschwächung der zentralen Versorgungsbereiche, Zersplitterung des Handelsnetzes) insbesondere auf die Funktion der Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich in Bad Homburg v.d. Höhe zu vermeiden, wie sie eintreten könnten, wenn Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten bis zur Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO uneingeschränkt zulässig wären.

Im Zentrenkonzept sind auf der Grundlage einer Vollerhebung der Verkaufsflächen und des Warenangebots aller ansässigen Einzelhandelsbetriebe verschiedene Sortimentsgruppen definiert worden, die im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches als zentrenrelevant zu bezeichnen sind. Um eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Hauptsortimente im Plangebiet zu regeln.

Nach § 1 (9) BauNVO kann, wenn, wie hier, besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden können. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass nach dieser Vorschrift die Möglichkeit besteht, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen bzw. bestimmter Sortimente auszuschließen. Die aus-

zuschließenden Sortimente sind konkret zu benennen. Im Gewerbegebiet sind daher Einzelhandelsbetriebe mit **Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente** unzulässig.

Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante (Haupt-)Sortimente⁷ entsprechend der Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe sind:
Nahrungs- und Genussmittel; Gesundheit und Körperpflege; Schnittblumen und zoologischer Bedarf, Schreibwaren, Papier und Bücher; Bekleidung; Schuhe; Spielwaren, Sportartikel und Hobbybedarf; Babyausstattung; Erotikartikel; Hausrat, Glas und Porzellan; Heimtextilien; Uhren, Schmuck, Optik, Lederwaren, Taschen; Unterhaltungselektronik; Elektrogeräte und Leuchten.

Für die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **(Betriebs-) Wohnungen** sind die Voraussetzungen für ihre Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde genau zu prüfen. Wie bereits unter Pkt. 2.6.2 ausgeführt, sind nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 (6) Nr.1 BauGB für die Wohnnutzungen im Plangebiet zu gewährleisten. Hierdurch soll zudem gesichert werden, dass keine Schutzansprüche durch zulässige Wohnnutzungen ausgelöst werden, die die vorhandenen, zulässigen Gewerbebetriebe einschränken würden. Als Mindestanforderung an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gelten die Werte, die in der DIN 4109:11-1989 in Abhängigkeit von der Raumnutzung definiert werden. Die DIN 4109:11-1989 wird somit Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt zusammen mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit. Der Nachweis der Einhaltung der in der DIN 4109:11-1989 definierten Werte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Zur weiteren Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr.1 BauGB sind für die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes **Emissionskontingente** für die Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt worden. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt durch eine Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 (4) BauNVO in die Teilflächen TF 1 bis TF 5 entsprechend den Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens der TÜV SÜD GmbH (s.a. Pkt. 2.6.2). Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691-12 Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bei dem vorliegendem Bebauungsplan gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 für das gesamte Plangebiet (SO- und GE-Gebiete) weitgehend unverändert und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO hinreichend definiert.

⁷ Die Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel unterscheidet nicht zwischen Haupt- und Randsortimenten.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 für Hauptanlagen wird beibehalten.

Gemäß § 19 (4) BauNVO gilt allgemein, dass, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die zulässige **Überschreitung der Grundflächenzahl** durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% der zulässigen GRZ betragen darf, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan allerdings hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Für das vorliegende Plangebiet wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer insgesamt GRZ von 0,9 zugelassen. Dies entspricht einer Überschreitung von 50 % der festgesetzten GRZ.

Hierdurch soll dem durch die Art der Nutzung geprägten Bedarf an befestigten Flächen (LKW-Zufahrten, Rangierflächen, hoher Stellplatzbedarf, etc.) Rechnung getragen werden und trotzdem ein Mindestmaß an nicht versiegelten Flächen sichergestellt werden. Für diese unversiegelten Flächen werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine Durchgrünung des Gebietes sichern und somit auch eine Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes bewirken.

Die Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von maximal 0,9 stellt eine geringfügig reduzierte Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 dar. Hier ist die Gesamtversiegelung der Grundstücke durch die bestehende Festsetzung, dass mindestens 4% der Grundstücksfläche begrünt werden müssen, begrenzt.

Eine GRZ von 0,9 ist für Gewerbegebiete nicht atypisch. In dem Gewerbegebiet Niederstedter Weg ist bereits eine entsprechend hohe Versiegelung im Bestand festzustellen, vor allem durch großflächige Rangier- und Stellflächen. Somit dient die als zulässig festgesetzte maximale GRZ von 0,9 auch der Sicherung der bestehenden Betriebe. Dies ist für den Wirtschaftsstandort Bad Homburg deshalb von großer Bedeutung, da die meisten der anderen Gewerbegebiete im Stadtgebiet durch Büro- und Verwaltungsnutzungen geprägt sind und nicht wie am Niederstedter Weg durch Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe. Auch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die zulässige GRZ für Hauptanlagen lediglich 0,6 beträgt und damit unter der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 (1) BauNVO liegt.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird von 2,0 im o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan auf 1,8 in vorliegender Planung geändert. Dies entspricht jedoch keiner Reduzierung der baulichen Ausnutzung, sondern ist eine Anpassung an den Berechnungsmodus für die GFZ nach der aktuell geltenden Fassung der BauNVO 1990. Bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 lag die Baunutzungsverordnung von 1977 zugrunde. Insofern bedeutet die vorliegend festgesetzte GFZ von 1,8 keinen Nachteil gegenüber der überplanten GFZ.

Insgesamt lässt das so definierte, zulässige Maß der baulichen Nutzung in einem maßvollen Umfang Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen baulichen Anlagen zu. Dies wurde anhand einer Überprüfung der vorhandenen, tatsächlichen baulichen

Ausnutzung im Plangebiet ermittelt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht erhöht.

Die rechtskräftig festgesetzte Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse wird mit vorliegender Planung nicht übernommen, da die Geschossigkeit in einem Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien (Hallenbauten, Bürogebäude, etc.) aus heutiger Sicht kein geeignetes Instrument ist, das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Höhenentwicklung zu steuern.

Durch die Festsetzung einer maximalen **Wandhöhe** und **Gebäudehöhe** wird, wie bereits im noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36, weiterhin eine gleichmäßige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet gewährleistet (unabhängig vom Gebäudetyp) und somit trotz der gewerblichen Nutzung eine gewisse städtebauliche Qualität in dieser besonderen Lage am Siedlungsrand der Stadt Bad Homburg gesichert. Die als maximal zulässig festgesetzte Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe orientieren sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für technische Anlagen bezieht sich beispielsweise auf Abgas- und Abluftrohre oder Aufzugsüberfahrten. Hier sollen die Höhenfestsetzungen möglichst keinen Widerspruch zu anderen behördlichen Auflagen z.B. für die Höhe eines Schornsteins erzeugen. Die zulässige Wandhöhe ist auch für freistehende Werbeanlagen anzuwenden.

Die Lage der durch Baugrenzen definierten **überbaubaren Flächen** wird im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 übernommen. Im Bereich der Zeppelinstraße verläuft die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 15,0 m (Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG in der Fassung vom 09.10.1962) vom befestigten Fahrbahnrand der L 3003 / Zeppelinstraße. Im Bereich der Urseler Straße verläuft sie in einem Abstand von mindestens 20,0 m (Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG in der Fassung von 08.06.2003) zum befestigten Fahrbahnrand der L 3006 / Urseler Straße.

Durch Grünzäsuren zwischen den Grundstücken Niederstedter Weg 5 und 7, 11 und 15, und 17 und 19 werden die überbaubaren Flächen getrennt und somit die verschiedenen Teilgebiete, auch optisch wahrnehmbar, gegliedert.

Teilweise liegen bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Diese Gebäude besitzen Bestandsschutz, müssten aber als Neubau die Flucht der Nachbargebäude bzw. die Baugrenze berücksichtigen. Grundsätzlich besteht der Bestandsschutz auch für die Nutzung. Soll diese jedoch innerhalb des bestehenden Gebäudes geändert werden, so wäre dies außerhalb der Baugrenze grundsätzlich unzulässig. Im Einzelfall wäre dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine solche Maßnahme außerhalb der überbaubaren Fläche zulassungsfähig (Befreiungsvoraussetzungen im Sinne von § 31 BauGB) wäre.

Da die überbaubaren Flächen großzügig gefasst sind und für Teile der Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt werden, sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Gewerbegebieten und Sondergebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die bisher rechtskräftig festgesetzte, **abweichende Bauweise** wird dahingehend übernommen, dass, abweichend von der offenen Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Die bisher festgesetzte einseitige Grenzbebauung wird jedoch nicht übernommen. Es soll dadurch trotz der gewerblichen Nutzung ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung gesichert werden und somit den heutigen Ansprüchen an die Gestaltung von Gewerbegebieten gerecht werden. Die gewerbegebietstypischen, großmaßstäblichen Gebäude sollen durch Freiräume untereinander aufgelockert werden, die, sofern sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche dienen, begrünt werden müssen. Da der Bebauungsplan Nr. 36 seit mehr als 25 Jahren die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gewerbegebietes am Niederstedter Weg darstellt, wird es als vertretbar angesehen, auf die bisher festgesetzte, einseitige Grenzbebauung aus o.g. städtebaulichen Gründen zu verzichten. Die im Bestand vorhandenen Gebäude mit einer einseitigen Grenzbebauung genießen Bestandsschutz.

5.2 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht den vorhandenen bzw. den rechtskräftig festgesetzten Verkehrsflächen.

Eine Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke über die Zeppelinstraße ist weiterhin ausgeschlossen, da die Zeppelinstraße als Umgehungs- /Landesstraße nicht geeignet ist für eine direkte Erschließung der Grundstücke. Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Zeppelinstraße schließt eine Erschließung der Gewerbegrundstücke über die Zeppelinstraße aus. Der Bereich entlang der Zeppelinstraße ist zudem als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Die Erschließung erfolgt daher unverändert ausschließlich über den Niederstedter Weg.

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 keine Nutzungen festsetzt, die ein höheres Verkehrsaufkommen als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 zulässt, ist vorrangig zu prüfen, ob der Niederstedter Weg für die bestehenden Verkehrsbelastungen ausreichend dimensioniert ist.

Nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen - RAST 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - ist der Niederstedter Weg eine Erschließungsstraße mit nähräumiger Verbindungsfunktion (Kategorie ES IV). Eine Verkehrserhebung, durchgeführt im Januar 2009 durch die TÜV SÜD GmbH⁸, ergab eine durchschnittliche werktägliche Belastung von rund 1700 Kfz/24h. Linienbusverkehr findet im Niederstedter Weg nicht statt. Mit Fahrbahnbreiten von rund 3,25 m ist der Straßenquerschnitt des Niederstedter Wegs gemäß den o. g. Richtlinien ausreichend bemessen und somit geeignet den gewerbegebietstypischen Verkehr, inklusive des ruhenden Verkehrs, aufzunehmen.

⁸ Gutachten L 6508 des TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 05.02.2009

5.3 Grünordnung

Nach dem bisher gültigen Bebauungsplan „ist bei Stellplätzen, die in fortlaufender Reihe angeordnet sind, nach jedem vierten Stellplatz ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu pflegen.“ Diese Regelung wird nicht übernommen. Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Diese sieht nach jedem 6. Stellplatz einen heimischen und standortgerechten Laubbaum vor.

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen insgesamt auf den Schutz (Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen sowie auf eine insbesondere hinsichtlich des Stadtbildes erforderliche Durchgrünung des Gebietes.

Die einzelnen Teilgebiete (GE und SO) sollen durch deutliche Grünzäsuren gegliedert bzw. voneinander getrennt und die Stadtränder entlang der Urseler und der Zeppelinstraße eingegrünt werden.

Es ist daher unter anderem auch zwischen den Grundstücken Niederstedter Weg 5 und 7 ein Grünstreifen von insgesamt 8,0 m festgesetzt worden. Das Grundstück Niederstedter Weg 7, das sich im Eigentum der Stadt befindet, ist bisher nicht bebaut. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Grundstückes ist davon auszugehen, dass die Parzelle eigenständig kaum nutzbar ist, sondern nur im Zusammenhang mit einem angrenzenden Grundstück bebaut werden kann. Durch den Bebauungsplan wird eine zusammenhängende Nutzung mit dem Grundstück Niederstedter Weg 9 ermöglicht.

Durch die Festsetzung eines Grünstreifens zwischen Niederstedter Weg 5 und 7 ist eine zusammenhängende Nutzung dieser beiden Grundstücke nicht möglich. Es sollte jedoch, falls Erweiterungsabsichten für das Grundstück Niederstedter Weg 5 bestehen, geprüft werden, ob im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB der insgesamt 8,0 m breite Grünstreifen an die Ostseite des Grundstückes Niederstedter Weg 7 verlegt werden könnte. Der städtebaulichen Intention, das Gebiet durch Grünzäsuren zu gliedern, würde dadurch trotzdem gerecht.

Die festgesetzte Eingrünung zur Zeppelinstraße ist im Bereich des Grundstückes Niederstedter Weg 19 nicht fortgeführt worden. Hier ist zwischen Straßenniveau und Gewerbegrundstück ein starkes Gefälle, so dass die Gebäude von der Zeppelinstraße aus kaum zu sehen sind. Das Erfordernis der Eingrünung aus Gründen der Gestaltung des Siedlungsrandes ist daher hier nicht gegeben.

Die Eingrünung zur Urseler Straße erfolgt zum einen durch die Festsetzung der Erhaltung der vorhandenen Gehölze und zum anderen durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Für die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Stellplatz- bzw. Lagerflächen gilt der Bestandschutz.

Für die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen werden Bepflanzungen (Begründung und Bepflanzung im Sinne von § 8 HBO) festgesetzt, um eine Gestaltung der Freiräume anzustreben, die das Stadtbild in diesem Bereich positiv verändert. Durch die Festsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen soll eine Aufwertung des gesamten Plangebietes erfolgen.

Bei Baumbepflanzungen im Bereich von vorhandenen beziehungsweise geplanten unterirdischen Versorgungsanlagen (Telekommunikation) muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Auch die Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen dazu bei, den bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 zulässigen Versiegelungsgrad ökologisch zu relativieren und weiterhin die Dachlandschaft gestalterisch aufzuwerten. Aus diesem Grunde sind Dächer, sofern sie als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist sicherzustellen, dass der entsprechende Dachaufbau fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt.

Ein Ausgleich für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff ist gemäß § 1a (3) BauGB jedoch nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zur 1. Änderung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 zulässig ist. Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich (s. a. Pkt. 4.3 und 5.1.3).

6 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

6.1 Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

Die Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (4) HBO erfolgen, um eine gestalterische Einbindung des Plangebietes in das Stadtbild zu ermöglichen und das Erscheinungsbild des Stadteingangs im Bereich Urseler und Zeppelinstraße zu verbessern.

6.1.1 Dachneigung

Durch die einheitliche Festsetzung von Flachdächern und geneigten Dächern von maximal 25° soll die für großflächige Gewerbebauten typische Dachausbildung, wie sie auch im Plangebiet vorzufinden ist, übernommen werden. Zugleich erfolgt dadurch eine gestalterische Anpassung an das gegenüberliegende Baugebiet nördlich des Niederstedter Weges, in dem ebenfalls solche Dachformen vorherrschen. Die gesamte Bebauung südlich und nördlich des Niederstedter Weges wird dadurch als zusammenhängendes Baugebiet gefasst, das von Verkehrsflächen und Grünflächen unterschiedlicher Qualität begrenzt wird.

6.1.2 Dachaufbauten

Die Regelung zur Ausbildung von Dachaufbauten dient dazu, in diesem besonderen Bereich des Siedlungsrandes eine Dachlandschaft zu sichern, die vom öffentlichen

(Straßen-) Raum aus betrachtet von einheitlichen Dachaufbauten positiv geprägt wird.

Um den betrieblichen Erfordernissen im Zusammenhang mit der Gebäudetechnik gerecht zu werden, können haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen grundsätzlich zugelassen werden. Aus Rücksicht auf das Straßenbild sind Aufbauten jedoch höhenmäßig auf 2,0 m begrenzt und einheitlich einzuhausen. Vom Dachrand ist zudem ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

Abluft- und Abgasrohre fallen gestalterisch im Straßenraum weniger ins Gewicht und sind daher ohne die genannten Einschränkungen zulässig.

Die Regelung zu den Dachaufbauten bezieht sich ausdrücklich nur auf Anlagen der Haustechnik (Kühlaggregate, Aufzugsaufbauten, etc.). Die Einhaltung der zulässigen Höhe der Dachaufbauten ist unabhängig von der unter Ziffer I.2.2.1. festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe und der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung zu berücksichtigen.

6.1.3 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu Werbeanlagen dient dazu, das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes im Straßenraum und für das Stadtbild positiv zu gestalten. Werbeanlagen müssen im gesamten Plangebiet in die Fassadenfläche integriert sein. Bestehende, genehmigte Werbeanlagen, die den Festsetzungen widersprechen, genießen Bestandschutz.

6.1.4 Grundstückseinfriedungen

Durch Festsetzungen zur Eingrünung und zur Höhe der Einfriedungen sollen diese in Bezug auf ihre Wirkung auf das Straßenbild ein positives und einheitliches Erscheinungsbild sowie der Eindruck eines durchgrünten Gebietes erzielen.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedung gewährleistet den Eindruck eines optisch, überschaubaren Straßenraums und lässt dennoch eine sichere Einfassung der Grundstücke zu.

7 BODENORDNUNG

Da das Gebiet bereits erschlossen ist und keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

8.1 Flächenbilanz

Nutzung / Baugebiete	Bestand (ha)	Planung (ha)
Gewerbegebiet (GE)	4,85	3,50
Sondergebiet (SO)	--	1,35
Straßenverkehrsfläche inkl. Wasserfläche	1,68	1,68
Summe	6,53	6,53

B HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

1 Entwässerung

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser muss im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

2 Archäologische Fundstellen

Auf dem Grundstück Niederstedter Weg 19 befinden sich Überreste einer vorgeschichtlichen Siedlung. Als Bodendenkmal genießt diese archäologische Fundstelle gesetzlichen Schutz. Jeglicher Bodeneingriff innerhalb dieses Areals bedarf daher einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Wenn in anderen Bereichen bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3 Heilquellenschutzzone und Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I“. Die Vorgaben der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I“ der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 15.03.1974 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D der „Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v.d. Höhe, Hochtaunuskreis“ vom 28.11.1985. Die Vorgaben dieser Verordnung sind zu beachten.

In den textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. V „Nachrichtliche Übernahme/Kennzeichnungen“ entsprechende Hinweise gegeben.

4 Überschwemmungsgebiet

Ein Teilbereich des Plangebietes, die Straßenverkehrsfläche des Bommersheimer Weges, liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Dornbaches. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes erfolgt aufgrund der Überschwemmungsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Blatt 1, Bearbeitungsstand 08.11.2000 (Arbeitskarte). Es sind hieraus keine Auswirkungen auf die Planung erkennbar.

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

5 Grundwasser

Bei der Unterkellerung von Gebäuden, bei Tiefgaragen, etc. ist ggf. mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Hier sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (weiße Wanne, o. ä.). Nach den Zielen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist eine dauerhafte Grundwasserableitung über Drainage unzulässig (s.a. Umweltbericht 2.1.2 und 2.3.2).

6 Besonders geschützte Tierarten

Am Gebäude Niederstedter Weg 11 wurde 2008 unter der Dachtraufe das Nest einer Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) vorgefunden. Die Mehlschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG (europäische Vogelarten). Die Vorschriften des § 42 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten sind bei baulichen Veränderungen in diesem Bereich zu beachten (s.a. Umweltbericht Pkt. 2.1.4 und 2.3.4).

In den textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. IV entsprechende Hinweise gegeben.

7 Altlasten

- **Altstandort - Niederstedter Weg 19, Gewerbefläche**
Gemäß den vorliegenden Auszügen aus dem ALTIS-Kataster des Landes Hessen gab es für den Gewerbestandort der Firma Infastaub schädliche Bodenveränderungen, die untersucht wurden. Das Verfahren ist im Kataster als abgeschlossen verzeichnet. Das bodenschutzrechtliche Verfahren zum Grundstück Niederstedter Weg 19 wurde nach Durchführung mehrerer Bodenluftuntersuchungen auf CKW am 06.04.2004 durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden eingestellt, da der Schaden zu kleinräumig ist.
- **Altablagerung - Verdachtsfläche Gewerbefläche**
Gemäß den zurzeit vorliegenden Unterlagen handelt es sich um die Auffüllung einer ehemaligen Ziegeleigrube mit unbekanntem Material. Zur Überprüfung der

vermuteten Altablagerung 434 001 010 000 037 ehem. Ziegelei soll nach Antrag der Stadt Bad Homburg im Jahre 2009 im Rahmen de Abschlussprogramms Altlastenfinanzierung eine Einzelfallrecherche durchgeführt werden.

In den textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. V „Nachrichtliche Übernahme/ Kennzeichnungen“ entsprechende Hinweise gegeben.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 (4) BAUGB

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB beinhaltet die Art und Weise, wie 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.

Die zusammenfassende Erklärung liegt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zusammen mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit.

D UMWELTBERICHT

im Auftrag des Magistrats der Stadt
Bad Homburg v.d.Höhe

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Dieter Herrchen
Dipl.-Ing. Tobias Gottwald



**HERRCHEN
& SCHMITT**

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Schützenstr. 4 65195 Wiesbaden
Fon 0611 30 21 75 Fax 0611 37 96 40
eMail: info@HERRCHEN-SCHMITT.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	38
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	38
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	41
1.2.1	Umweltziele gemäß Fachgesetzen	42
1.2.2	Umweltziele gemäß Fachplänen und Verordnungen	44
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	46
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes Schutzgüter	46
2.1.1	Schutzgut Boden	46
2.1.2	Schutzgut Wasser	47
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft	48
2.1.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	49
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	52
2.1.6	Schutzgut Mensch	53
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	55
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	55
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	56
2.3.1	Schutzgut Boden	56
2.3.2	Schutzgut Wasser	57
2.3.3	Schutzgut Klima und Luft	58
2.3.4	Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	59
2.3.5	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	60
2.3.6	Schutzgut Mensch	61
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	62
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	62
2.3.9	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	63
2.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	64
3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	64
4	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	65
5	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	65
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
	Literaturverzeichnis	68
	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	70
	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	70

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:Lage des Bebauungsplangebiets	39
Abb. 2:Luftbild mit Markierung des Geltungsbereiches (rot umrandet).....	39
Abb. 3:Geltungsbereich und Abbildung des Bebauungsplans.....	40

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:Flächenbilanz	40
Tab. 2:Klimatische Kenndaten von Bad Homburg v. d. Höhe	48
Tab. 3:Übersicht planungsrelevanter Orientierungs- und Richtwerte zum Schallschutz für Siedlungsbereiche in dB(A)	54
Tab. 4:Emissionskontingente Lek nach DIN 45691	61

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 soll sichergestellt werden, dass die durch das Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (JUNKER und KRUSE 2005) vorgegebene Funktion für Teile des Gewerbegebietes Niederstedter Weg als so genannter Sonderstandort planungsrechtlich abgesichert wird und dem widersprechende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Durch das Zentrenkonzept der Stadt Bad Homburg soll die Attraktivität, Lebendigkeit und Vielfalt der Nutzungen in der Innenstadt und in den Stadtteilen erhalten und gestärkt werden. Das Zentrenkonzept enthält planerische Zielaussagen zur Entwicklung der Standorte, Flächen und Sortimente des Einzelhandels. Im Zentrenkonzept sind Teilbereiche des Plangebietes als so genannter „Sonderstandort“ mit der Funktion, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unterzubringen, dargestellt. Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ (Haupt-) Sortimenten sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden weiterhin die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe am Niederstedter Weg geprüft: Die vorhandenen und städtebaulich verträglichen Nutzungen sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Dieses betrifft vor allem die im Plangebiet bestehenden Möbelgeschäfte Möbelland Hochtaunus und Wohnmobil.

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes wird auch die Stadteingangssituation an der Urseler Straße stadträumlich aufgewertet und eine Begrünung des Siedlungsrandes im Bereich der Zeppelinstraße festgesetzt.

Standort

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes von Bad Homburg, in der Gemarkung Bad Homburg, Flur 24.

Das Plangebiet ist rd. 6,50 ha groß und wird im Norden von den Sportanlagen und Sporthallen am Niederstedter Weg, im Osten von der Urseler Straße, im Süden von der Zeppelinstraße mit der angrenzenden Kleingartenanlage und im Westen durch die Knobelsmühle im Grünzug „Am Platzenberg“ begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flächen des Gewerbegebietes „Am Niederstedter Weg“, die auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 36 seit den 80-er Jahren überwiegend bebaut sind. Ein kleineres Grundstück im Westen ist bisher nicht bebaut und wird als Baulager genutzt.



Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebiets
(Automatisierte Liegenschaftskarte, unmaßstäblich)



Abb. 2: Luftbild mit Markierung des Geltungsbereiches
(rot umrandet)

Projektbeschreibung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die zulässigen Nutzungen im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Zentrenkonzepts zu übernehmen (Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten) und gleichzeitig die derzeit vorhandenen Nutzungsstrukturen zu sichern. Um dies umzusetzen, ist geplant, die bisherige Festsetzung eines reinen Gewerbegebiets zu konkretisieren. So soll zukünftig ein Teil des Gewerbegebiets entsprechend seiner derzeitigen Nutzung zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel geändert werden. Die Flächenverteilung ändert sich wie folgt:

Tab. 1: Flächenbilanz

Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Gewerbegebiet (GE)	4,850	3,500
Sondergebiet (SO)	0,000	1,350
Straßenverkehrsfläche	1,680	1,680
Gesamtfläche	6,530	6,530

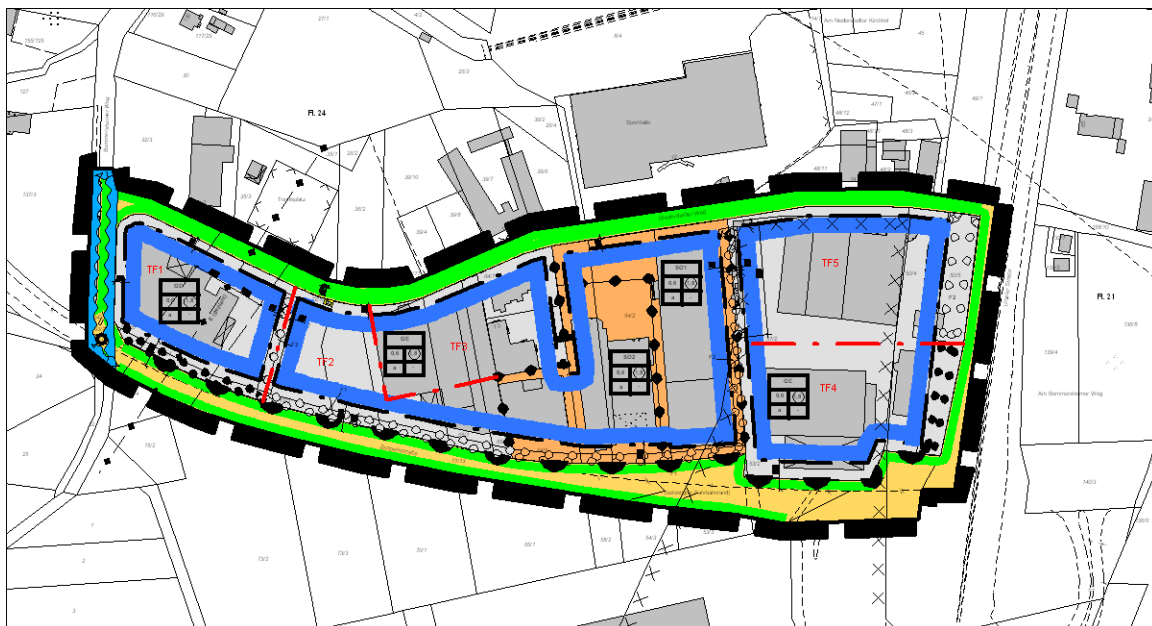


Abb. 3: Geltungsbereich und Abbildung des Bebauungsplans
[Gewerbe- (GE) und Sonderbauflächen (SO)]

Für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden darf. Die Gebäudehöhen werden auf 15,00 m begrenzt.

In Bezug auf die Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass diese gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind und je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 15° Neigung sind zu mindestens 70% dauerhaft extensiv zu begrünen.

Vorhandene Gehölzbestände auf den Grundstücken an der Zeppelinstraße und der Urseler Straße werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und somit gesichert. Zusätzlich sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die vorhandene, nicht befestigte Grundstücksflächen sichern bzw. solche neu festlegen. So wird mittels der Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung ein höherer Anteil an Grünstrukturen als bisher gesichert.

Durch die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen entlang der Urseler Straße wird in Abstimmung mit dem ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 118 "Gewerbegebiet beidseits der Urseler Str." der Ortseingangsbereich an der Urseler Straße städtebaulich gefasst und aufgewertet.

Gemäß § 2a BauGB wurde der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan erstellt. Die Aufgabe des Umweltberichtes ist die Beschreibung und Bewertung der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Entsprechend den Ausführungen im BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Vielzahl an Umweltzielen aus den relevanten Fachgesetzen und Fachplänen zu beachten. Nach Nr. 1.b) Anlage 1 des BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, darzustellen und bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die relevanten Ziele der gesetzlichen Vorschriften und der Fachpläne aufgeführt. Sie stellen die Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung des Bebauungsplans Nr. 36 „Niederstedter Weg“, 1. Änderung der Stadt Bad Homburg dar.

1.2.1 Umweltziele gemäß Fachgesetzen

Folgende Gesetze des Bundes und Landes enthalten das Plangebiet betreffende, umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe:

Gesetz, Richtlinie usw.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
Schutzgutübergreifend	
Baugesetzbuch (BauGB)	Städtebauliche Entwicklung hat unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt zu geschehen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, (...) sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Mensch und Umwelt sind vor schädlichen Immissionen zu schützen, optimierte Flächenanordnung zur Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen.
Bodenschutz	
Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	Der Flächenverbrauch ist durch Nachverdichtung zu optimieren.
Raumordnungsgesetz (ROG)	Die Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAlt-BodSchG)	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.
Gewässer, Hochwasser- und Grundwasserschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewässer sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wasser ist sparsam in Anspruch zu nehmen und die Grundwasservorkommen sind zu schützen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern haben zu unterbleiben.
Hessisches Wassergesetz (HWG)	Oberirdische Gewässer und Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Angestrebt werden ein zumindest guter ökologischer und chemischer Zustand für oberirdische Gewässer sowie ein zumindest guter chemischer und mengenmäßiger Zustand für Grundwasser.
Klimaschutz, Luftreinhaltung	

Gesetz, Richtlinie usw.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt, Festlegung von Grenzwerten.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.
Arten- und Biotopschutz	
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	Wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und –gemeinschaften.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
Richtlinie 79/409/EWG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden.
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern.
Landschaftsschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Die Kulturlandschaften des Landes sind in ihrer Vielgestaltigkeit zu erhalten und ihren naturräumlichen Eigenarten entsprechend zu entwickeln und zu gestalten, die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.
Schutz des Menschen	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche.
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm mittels Immissionsrichtwerten.
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"	Orientierungswerte zum Schallschutz für Siedlungsbereiche.
Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)	Schutz vor Geruchsmissionen.
Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter (HDSchG) des Landes Hessen	Kulturdenkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

Gesetz, Richtlinie usw.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
Ressourcenschutz	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen, Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung durch Nutzung erneuerbarer Energien.
Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)	Im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.
Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) i. V. m. Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA)	Abfälle sind zu vermeiden, nicht vermeidbare Abfälle stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen.

1.2.2 Umweltziele gemäß Fachplänen und Verordnungen

Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes Südhessen

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen (LRPS/REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2000) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes in der Region dar. In der Bestandskarte ist der vorliegende Geltungsbereich als Siedlungs-, Industrie- und Gewerbefläche, *Bestand* gekennzeichnet. Die Entwicklungskarte stellt im Geltungsbereich ebenfalls Siedlungs-, Industrie- und Gewerbefläche, *Bestand* dar. Der westlich des Bommersheimer Weges liegende Abschnitt des Dornbaches (innerhalb des Geltungsbereichs) ist als „Fließgewässerabschnitt mit erheblichen Strukturdefiziten und besonderen Prüf- bzw. Handlungsbedarf zur Renaturierung“ gekennzeichnet.

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP/PVFRM 2008a) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Im Vorentwurf des Regionalen Flächenutzungsplans (RegFNP/PVFRM 2007) ist diese Darstellung übernommen worden. Laut Schreiben des Planungsverbandes vom 13.2.2009 ist im Entwurf des RegFNP der Bereich der Möbelgeschäfte Möbelland Hochtaunus und Wohnmobil als Sondergebiet Einkauf dargestellt worden. Das von der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe am 12.12.2008 beantragte Änderungsverfahren für die Änderung der Darstellung „Gewerbefläche2 in Sondergebiet Einkauf im noch wirksamen FNP wird nicht mehr durchgeführt.

Als weitere Darstellungen enthält der FNP folgende nachrichtliche Übernahmen: Über die Fläche des Planungsgebietes erstreckt sich ein Trinkwasser- und Heilquellschutzgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein flächenhaftes Denkmalschutzobjekt und im Westen eine lineare Denkmalstruktur (Weg). Westlich des Geltungsbereiches liegt das Überschwemmungsgebiet des Dornbaches. Entlang des Bommersheimer Weges ist ein Regio-

nalparkkorridor verzeichnet.

Darstellungen des Landschaftsplans (2000/UVF¹)

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes (UVF 2000/PVFRM 2008b) ist der Geltungsbereich mit Siedlungsflächen Bestand belegt. Für den überwiegenden Teil (ohne westliches Drittel) wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen angezeigt.

Regionalpark

Der Regionalpark RheinMain wurde vor über 10 Jahren konzipiert, um verbliebene Freiflächen zwischen den Siedlungen im Verdichtungsraum RheinMain zu sichern und für die Erholung suchenden Menschen der Region zu erschließen.

Im engeren Verdichtungsraum des Rhein-Main Gebietes soll für Spaziergänger und Fahrradfahrer Schritt für Schritt ein Netz aus attraktiv gestalteten Wegekorridoren und Anlagen als Rückgrat des Freifächensystems (ausgewiesen im RPS bzw. regFNP als Regionale Grünzüge) zwischen den Ortschaften entstehen.

Im Westen des Geltungsbereichs entlang des Niederstedter Weges (Verlängerung Bommersheimer Weg) ist der Verlauf einer Regionalparkroute verzeichnet. Sie dient der Anbindung der Landgräflichen Gartenlandschaft in Bad Homburg v. d. Höhe an das weitere Regionalparknetz in Richtung Taunusvorland (Oberursel) und in Richtung Frankfurt (Grüngürtel).

„Überschwemmungsgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Blatt 1 Bearbeitungsstand 8.11.2000“ (Arbeitskarte)

Die Überschwemmungsgebietsverordnung stellt die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes des Dornbaches dar, das sich im Bereich des vorhandenen Bommersheimer Weges ein kleines Stück in den Geltungsbereich erstreckt.

Trinkwassergewinnungsanlage Lange Meile I

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Schutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Lange Meile I (StAnz. 15/1974 S. 744ff).

¹ Der Umlandverband Frankfurt (UVF) war bis zur Gründung des Planungsverbandes Ballungsraum Rhein-Main (PVFRM) 2001 als Nachfolgeorganisation für die Landschaftsplanung in seinem Gebiet, dass auch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe einschloss zuständig..

Bad Homburger Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone D des Bad Homburger Heilquellenschutzgebietes (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH, Bad Homburg vor der Höhe, Hochtaunuskreis; vom 28.11.1985).

2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der Schutzgüter

Naturräumliche Gliederung

Der Systematik der naturräumlichen Gliederung folgend liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit des "Main-Taunusvorlandes" im Bereich zum Übergang zur Haupteinheit des „Vortaunus“.

Bad Homburg v. d. Höhe und damit das Planungsgebiet liegen im Bereich der Untereinheit "Homburger Bucht" der naturräumlichen Haupteinheit "Main-Taunusvorland", einer ackerbau-lich genutzten Verebnung, die buchtförmig in den hügeligen Vortaunus eingreift. Es handelt sich um eine Landschaft mit sanft welligem Charakter. Die tiefgründigen, lehmigen Lößböden und das milde Klima führen zu einer guten landwirtschaftlichen Eignung (SCHWENZER 1967).

2.1.1 Schutzgut Boden

Den geologischen Untergrund im Plangebiet bilden devonische Schiefer und Quarzite sowie Serizitgneise, die größtenteils von Löß bedeckt werden.

Die Böden im Untersuchungsraum lassen sich grob in zwei Bodentypen unterteilen. Der Talbereich des Dornbaches (Streifen entlang des Bommersheimer Weges) wird von Auenboden eingenommen, an den Hangflanken (bis etwa zum Grundstück Niederstedter Weg 15) finden sich Kolluvien aus Erosionsmaterial (HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR BODENFORSCHUNG 1980: Bodenkarte von Hessen. Blatt 5717 Bad Homburg, 1:25.000. Wiesbaden).

Die Kolluvien sind gute Ackerböden, die aufgrund der Lage am Hangfuß einem gewissen Kaltlufteinfluss unterliegen (HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR BODENFORSCHUNG 1980: Bodenkarte von Hessen. Blatt 5717 Bad Homburg, 1:25.000. Wiesbaden). Nach dem Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg finden sich hier Böden, die keine hohe Empfindlichkeit und keine hohe Hintergrundbelastung besitzen. Die Kolluvien weisen eine mittlere Archiv- bzw. Lebensraumfunktion auf. (SCHNITTSTELLE BODEN 2003).

Der heutige Zustand im Geltungsbereich stellt sich so dar, dass es sich im Plangebiet zu-
meist um versiegelte Flächen handelt und die wenigen unversiegelten Bereiche von Böden,
die durch die Bautätigkeit stark anthropogen beeinflusst sind, eingenommen werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung 434 001 010 000 037 "ehem. Ziege-
lei". Die über das Bebauungsplangebiet nach Süden hinausreichende Altablagerung tangiert
die Flurstücke 51/2, 53/2 (fast vollständig bzw. vollständig, Niederstedter Weg 19), das Flur-
stück 53/1 (randlich, Niederstedter Weg 17) sowie die Parzelle der Zeppelinstraße (teilweise,
Flur 71/3). Sie betrifft etwa 1,6 ha des Baubauungsplans.

Im Plangebiet liegen keine Naturdenkmale mit geologischem Bezug bzw. Geotope.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 5 m im Auenbereich und
über 10 m im Südosten (BÜRO FÜR HYDROLOGIE UND UMWELT GmbH 2008). Dennoch
kann aufgrund der Nähe zum Dornbach in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse ein zumin-
dest abschnittsweise geringerer Grundwasserflurabstand nicht gänzlich ausgeschlossen
werden (BÜRO FÜR HYDROLOGIE UND UMWELT GmbH 2007). Die Verschmutzungsemp-
findlichkeit ist aufgrund der vorhandenen Bebauung zumeist nicht zu ermitteln (PVFRM o. J.
[Hrsg.]).

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Schutzgebietes der Trink-
wassergewinnungsanlage Lange Meile I (StAnz. 15/1974 S. 744ff). Gleichzeitig gehört der
Geltungsbereich zur Gänze zum Bad Homburger Heilquellenschutzgebiet quantitative
Schutzzone D, nördlich des Niederstedter Weges beginnt das Heilquellenschutzgebiet der
quantitativen Schutzzone C (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen
der Kur- und Kongreß-GmbH, Bad Homburg vor der Höhe, Hochtaunuskreis; vom
28.11.1985).

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Westgrenze der Dornbach, ein Zufluss zum Eschbach, der bei Frankfurt am Main/Harheim in die Nidda mündet. Entsprechend der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Dornbaches, die auf der Grundlage des Blattes Nr. 1 zur „Überschwemmungsgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bearbeitungsstand 8.11.2000“ (Arbeitskarte) erfolgt ist, erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet des Dornbaches im Bereich des Bommersheimer Weges ein kleines Stück in den Geltungsbereich. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um die Straßenparzelle des Bommersheimer Weges.

Der im Bereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt des Dornbaches wurde bezüglich der Gewässerstrukturgüte (Bach von der Goldgrube/Gewässerstrukturgüte-Informationssystem [GESIS], 1999; HMULV 2008) nicht in seiner Gesamtheit bewertet, für Teilbereiche sind gleichwohl Ergebnisse vorhanden. So ist seine Laufentwicklung vollständig verändert, das Längsprofil stark verändert, das Querprofil vollständig verändert, die Sohlenstruktur stark verändert und die Uferstruktur sehr stark verändert. Der Dornbach unterquert die Zeppelinstraße im Kreuzungsbereich Bommersheimer Weg (innerhalb des Bebauungsplanes) mittels zweier parallel verlaufender, ca. 45 m langer Betonröhren.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Einige charakteristische Klimadaten zu Niederschlägen und Temperatur können der Tab. 2 entnommen werden. Die Daten sind den Karten des Klimaatlas (DEUTSCHER WETTERDIENST, 1981/Maßstäbe 1:500.000 und 1:1.000.000) entnommen.

Tab. 2: Klimatische Kenndaten von Bad Homburg v. d. Höhe

Niederschläge	
Lage ü. NN	im Mittel 150 - 200 m (BP-Gebiet ca. 190 m)
durchschnittliche Jahresniederschläge	700 - 750 mm
Temperatur	
Mittleres Tagesmittel der Lufttemperatur	9,0 - 9,5° C.
Wind (Feldberg/Taunus)	
Hauptwindrichtung	West/Nord-West

(DEUTSCHER WETTERDIENST, 1981; HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDENTWICKLUNG, UMWELT; LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1981)

Die Klimafunktionskarte Hessen (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG 1997) verzeichnet im Geltungsbereich eine mittlere Belastung bei der Lufthygienischen Situation. Die Talbereiche und angrenzenden Landwirtschaftsflächen besitzen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichsräume.

Von den in Richtung Oberursel und Oberstedten liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (zumeist Ackerflächen) erreicht ein Kaltluftstrom entlang des Dornbaches bzw. des Eschbaches (aus Richtung Oberstedten) das Plangebiet. Die großen Gewerbebauten stellen im westlichen Bereich (Bereich am Dornbach) ein Hindernis (Ablenkung nach Norden) für den Kaltluftstrom dar. Der Kaltluftstrom besitzt im weiteren Verlauf aber nur eine eingeschränkte Wirksamkeit für die angrenzenden Gewerbegebiete bis zur Urseler Straße (Klimafunktionskarte, UVF 2000), dort unterbindet die breite viel befahrene Straßentrasse ein weiteres Vordringen der Kaltluft in die unterhalb liegenden, bebauten Bereiche.

Bioklima

Die Karte des Bioklimas (HLUG 2008) liefert Aussagen über Gunst und Ungunst des Bioklimas von Orten und Landschaften, welches die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit des Menschen beeinflusst.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Rhein-Main-Gebiets, welches wegen der hohen Wärmebelastung zu den lufthygienischen Problemgebieten Deutschlands zählt.

2.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Gebiet der Stadt Bad Homburg würden sich als potentielle natürliche Vegetation auf Lößböden Perlgras-Buchenwälder ausbilden, im Bereich der Auen (zu denen auch das Plangebiet gehört) wären es artenreiche Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwälder (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 1996).

Biotoptypen und Pflanzen

Folgende Biotopstrukturen des Plangebietes wurden während einer Begehung im Juli 2008 erhoben und bewertet:

Hecken, Säume

Entlang der Zeppelinstraße (insbesondere an der Straßenböschung) sowie teilweise entlang der Grundstücksgrenzen (z. B. zwischen Niederstedter Weg 17 und 19) finden sich abschnittsweise unterschiedliche Heckenstrukturen. Zumeist handelt es sich um gepflanzte Bestände mit einem relativ hohen Anteil standortgerechter Gehölze wie z. B. Rosen (*Rosa spec.*), Hartriegel (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Feldulme (*Ulmus minor*), Schlehe (*Prunus spinosa*). In manchen Heckenabschnitten sind Bäume integriert (z. B. entlang der Zeppelinstraße, Birke [*Betula pendula*], Ahorn [*Acer platanoides* bzw. *Acer pseudoplatanus*], Weiden [*Salix spec.*]).

Einzelbäume, Baumgruppen

Entlang der Urseler Straße und des Niederstedter Weges sowie in den größeren Parkplatzebenen stehen einzelne Bäume, bzw. Baumreihen aus Ahorn, Linden, Eschen, Eichen, Hainbuchen, Pyramidenpappeln, Kirschen oder Nadelbäumen. Alte, markante Bäume finden sich nicht im Plangebiet.

Ruderalfluren

Auf Randbereichen des unbebauten Grundstückes Niederstedter Weg 7 (Lagerfläche für Baumaterialien), sowie den angrenzenden Stellplatzflächen (Niederstedter Weg 9) finden sich kleinflächig unterschiedliche Ruderalfluren (kurzlebige bis verbuschende ausdauernde Sukzessionsstadien). Vorkommende Arten sind u. a. Beifuss (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*), einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*) und am Zaun zur Zeppelinstraße (Niederstedter Weg 7) junger Gehölzaufwuchs aus Birken (*Betula pendula*), Zitterpappeln (*Populus tremula*) und Weiden (*Salix spec.*).

Versiegelte bzw. vegetationsarme Flächen

Die Zufahrtswege, die Stellplatzflächen sowie die Straßen sind asphaltiert oder mit Pflaster versehen und somit voll versiegelt. Das unbebaute, als Lagerfläche genutzte Grundstück Niederstedter Weg 7 ist bis auf die Randbereiche geschottert. Die Dachflächen der Gebäude sind zumeist nicht begrünt, einige Teilflächen des Gebäudes Niederstedter Weg 5 besitzen ein begrüntes Dach.

Abstandsgrün

Die vegetationsbestandenen Abstandsflächen um die bzw. zwischen den einzelnen Gebäuden, im Parkplatzbereich des Möbelhauses sowie die Eingangsbereiche (zum Niederstedter Weg) nehmen gärtnerisch gepflegte Grünanlagen unterschiedlicher Pflegeintensität ein.

Bewertung

Das Gewerbegebiet „Niederstedter Weg“ besitzt nur einen geringen Biotopwert, da es sich hierbei um einen stark anthropogen überprägten, intensiv genutzten und hochgradig versiegelten Standort handelt. Die wenigen unversiegelten Flächen besitzen zumeist einen hohen Anteil an Zierarten. Lediglich die standortgerechten Hecken entlang der Zeppelinstraße, der vorhandene standortgerechte Laubbaumbestand sowie die wenigen ausdauernden Ruderalfluren im Randbereich des Grundstückes Niederstedter Weg 7 besitzen einen mittleren Wert als Lebensraum. Seltene, auf ungestörte Lebensräume angewiesene Arten sind hier nicht zu erwarten.

FFH-Gebiete

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende FFH-Gebiete (RP Darmstadt 2008):

- **5717-301 Kirdorfer Feld bei Bad Homburg**
- **5717-304 Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide**

Zwischen den beiden o. g. FFH-Gebieten und dem Plangebiet liegen jeweils über 3.000 m. Des Weiteren liegen zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten noch die Siedlungsflächen von Bad Homburg v. d. Höhe bzw. von Oberursel. Eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete durch die Änderung des Bebauungsplans „Niederstedter Weg“ ist nicht zu erwarten.

Streng und besonders geschützte Arten nach § 10 (2) Nr. 11 und Nr. 10 BNatSchG

Streng oder besonders geschützte Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG) sind überall in ihrem Verbreitungsgebiet geschützt (§ 42 BNatSchG). Dabei ist ausschlaggebend, dass die Population der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilt.

Zu den besonders geschützten Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) zählen u. a. alle europäische Vogelarten. Daher ist im Geltungsbereich mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten, die sehr häufig vorkommen, wie z. B. Amsel, Haussperling, Kohlmeise usw. zu rechnen. Am Gebäude Niederstedter Weg 11 wurde 2008 ein Mehlschwalbennest (*Delichon urbica*/bes. geschützte Art/Rote-Liste-Hessen 3 [HGON & VSW, 2007]) gefunden. Weitere Hinweise auf streng oder besonders geschützte Arten innerhalb der Gewerbeflächen gibt es derzeit keine.

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ist auch im Bereich des bisher unbebauten Grundstücks aufgrund der vorhandenen Nutzung als Lagerplatz sehr unwahrscheinlich. Ortsbegehungen im Rahmen der Bestandserhebung durch das beauftragte Planungsbüro „Herrchen & Schmitt“ im Sommer 2008 sowie Ortsbesichtigungen durch Mitarbeiter der Stadt Bad Homburg haben keinerlei Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nach BNatSchG ergeben.

Naturdenkmal

Nördlich des Geltungsbereichs steht in einer Entfernung von ca. 25 m eine Linde, die als Naturdenkmal geschützt ist. Es handelt sich um die Niederstedter Friedhofslinde, die wegen ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung unter Schutz gestellt wurde. Der Schutzbereich um die Linde beträgt 6 m. Vom Plangebiet aus ist die Linde nicht sichtbar, ein vorgelagertes Wohnhaus verhindert eine Sichtbeziehung.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Landschafts- und Stadtbild bestimmende Ausstattung

Der Landschaftsraum im Verflechtungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Übergang des Siedlungsraumes der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zur freien Landschaft (Freiraumkorridor zwischen Bad Homburg v. d. Höhe und Oberursel) geprägt (vgl. Luftbild, Abb. 2). Das Plangebiet stellt den Rand der geschlossenen Siedlungsstruktur im Osten dar, die bis an die Zeppelinstraße heranreicht. Südlich daran anschließend markieren Kleingärten den Übergang zur freien Landschaft mit ihren zumeist großflächigen Ackerflächen. Innerhalb der Kleingärten liegt noch eine größere Gewerbehalle. Nach Westen grenzt der Dornbach an den Geltungsbereich, dahinter liegt das Grundstück der Knobelsmühle im Grünzug „Am Plätzenberg“. Nördlich des Niederstedter Weges liegt ein Bereich mit einer heterogenen Nutzungsstruktur. Es finden sich Tennisplätze sowie Sporthallen (Fitness-Center), ein Übergangswohnheim, Wohn- und Gewerbegebäude sowie Brachflächen. Nach Osten stellt die in diesem Bereich fünf- bis sechsspurige Urseler Straße eine deutliche Zäsur dar, daran anschließend folgen Gärten und Brachen.

Städtebauliche Einheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Niederstedter Weg“, 1. Änderung lässt sich als eine städtebauliche Einheit fassen. Er wird von großmaßstäblichen Gewerbebauten und –hallen geprägt. Dazwischen liegen zumeist befestigte Zufahrts- und Parkplatzflächen. Die einzige unbebaute Fläche (Niederstedter Weg 7) macht aufgrund ihrer aktuellen Nutzung als Baustofflager einen ungeordneten Eindruck. Dieser wird durch die heterogene Nutzungsstruktur nördlich des Niederstedter Weges noch verstärkt. Entlang der Zeppelinstraße bildet die teilweise vorhandene (Baum-) Hecke eine gewisse Eingrünung des Gebietes. Der Bereich um die Urseler Straße besitzt aufgrund des breiten, ungegliederten Straßenraumes (fünf- bis sechs Fahrstreifen), der angrenzenden Flächengestaltung und der schlechten Einsehbarkeit (Brücke der Zeppelinstraße) keine Qualitäten als Ortseingang, vielmehr vermittelt die breite Straße den Eindruck einer Zäsur im Siedlungsraum.

Insgesamt kann das Gewerbegebiet „Niederstedter Weg“ als eine Städtebauliche Einheit mit geringer Ortsbildqualität eingestuft werden.

Landschaftsgebundene Erholung

Der Raum selber hat keine eigenen Qualitäten als Erholungsfläche. Auf dem Bommersheimer Weg verlaufen eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen. So führt hier eine Regionalparkroute entlang, zwei Rundwanderwege um Oberursel bzw. Bad Homburg v. d. Höhe sind ausgeschildert und im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/Niederstedter Weg verweisen eine Vielzahl an Wegweisern auf die Bedeutung dieser Stelle als Radwegekreuz. Entlang der Zeppelinstraße und des Bommersheimer Weges verläuft die Strecke der Fahrrad-Rundroute Bad Homburg. Die Zeppelinstraße kann im Kreuzungsbereich mit dem Bommersheimer Weg mittels einer bedarfsgesteuerten Lichtsignalanlage (Ampel) gequert werden.

Das Plangebiet sowie sein näheres Umfeld stellen aufgrund ihrer Stadtrandlage einen intensiv von Erholungssuchenden gequerten Bereich dar, der aber im Plangebiet keine eigenen Aufenthaltsqualitäten besitzt.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, in dem untersucht wurde, inwieweit schutzbedürftige Nutzungen insbesondere Wohnnutzungen von durch das Gewerbegebiet verursachte Lärmemissionen betroffen sind (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009). Innerhalb des Gewerbegebietes finden sich einige Wohnungen bzw. Wohngebäude von untergeordneter Bedeutung. Der Geltungsbereich lässt sich als Gewerbegebiet einordnen. Nördlich des Niederstedter Weges befinden sich ein wei-

teres Wohngebäude sowie ein Wohnheim für Asylbewerber. Beide Gebäude sind entsprechend den Aussagen des Lärmgutachtens im Hinblick auf die Orientierungswerte der DIN 18005 einem Mischgebiet gleichzustellen, bei den weiteren angrenzenden Flächen handelt es sich um Sondergebiete Sport und Gewerbeflächen. Nach der Einschätzung des Lärmgutachtens (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009) haben die gewerblich betriebenen Sportanlagen einen identischen Schutzanspruch wie Gewerbegebiete. Für die Kleingärten südlich des Plangebietes setzt das Gutachten einen Immissionsrichtwert von 60dB(A) tags und nachts an. Nach Auffassung der Gutachter kommt der niedrige Immissionsrichtwert nachts erst dann zum Tragen, wenn auf den entsprechenden Flächen tatsächlich auch gewohnt wird. Für die unterschiedlichen Nutzungen gelten folgende Orientierungs- und Grenzwerte zum Schallschutz:

Tab. 3: Übersicht planungsrelevanter Orientierungs- und Richtwerte zum Schallschutz für Siedlungsbereiche in dB(A)

Siedlungsgebietstyp	Orientierungswerte nach DIN 18005		Immissionsrichtwerte TA Lärm	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Sondergebiet	45-65	35-65	57	47
Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten			45	35
Reines Wohngebiet	50	40	50	35
Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	55	45	55	40
Dorfgebiet, Mischgebiet	60	50	-	-
Kerngebiet	65	50-55	60	45
Gewerbegebiet	-	-	65	50
Industriegebiet	-	-	70	70

Schutzbedürftige Flächen mit Wohnnutzung sind das Wohnheim für Asylbewerber, einige Wohngebäude am Bommersheimer Weg sowie die Gewerbefläche Niederstedter Weg 14-16 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009).

Vorbelastungen im Plangebiet bzw. auch für die angrenzenden Flächen sind die stark, mit hohen Geschwindigkeiten befahrenen Straßen an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (L 3003 [Zeppelinstraße/80km/h] und die L 3006 [Urseler Straße/70km/h]).

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Bausubstanz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Grundstücks Niederstedter Weg 19 ist ein Bodendenkmal, eine vorgeschichtliche Siedlung bekannt. Ein weiteres Bodendenkmal mit linearer Ausdehnung ist eine alte Römerstraße (Verbindung Hedderheim – Saalburg), die im Bereich der Kreuzung Bommersheimer Weg/ Zeppelinstraße das Plangebiet tangiert.

Besonders schützenswerte Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Bereich des Planungsgebietes finden keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern statt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleibt der jetzige Zustand erhalten, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Nutzungen weiterhin Bestand haben. Aufgrund dieser Festsetzungen ist eine Bebauung des noch freien Grundstücks Bad Homburg, Flur 24, Flurstück 72/11 mit Gewerbe sowie die Nachverdichtung auf den anderen Grundstücken bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 96% zulässig. Dies ergibt sich zum einen aus folgender Festsetzung: „Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (0,4) sind mindestens 10 % mit niedrigwachsenden Gehölzen und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten“ Der Anteil an bepflanzten Flächen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan somit auf mindestens 4 % der Gewerbeflächen festgesetzt. Zum anderen ist für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Niederstedter Weg“ (Rechtskraft 1981) die BauNVO von 1977 zu Grunde zu legen. Gemäß deren Vorschriften sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig. Die Bebauung bzw. Versiegelung der Flächen ist daher bis zu 96% möglich.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgut Boden

Mit der Festsetzung von Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen auf einer schon erschlossenen, innerstädtischen Fläche wird der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Rechnung getragen (vgl. auch ROG § 2 Abs. 2 Nr. 2).

Auf einem Teil der Grundstücke ist durch bauliche Nachverdichtungen und die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen eine Zunahme der Versiegelung möglich. Diese Versiegelungen sind aber auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Niederstedter Weg“, sogar in einem etwas größeren Umfang, zulässig.

Der Grad der maximal möglichen Versiegelung wird durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem derzeit festgesetzten Zustand leicht reduziert. Die zulässigen Gebäudeflächen (GRZ 0,6) werden durch die Änderung nicht berührt. Durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen (i. S. § 14 BauNVO) ist zukünftig entsprechend der derzeit gültigen BauNVO (1990) eine Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig. Sie entspricht dem Grad der maximal möglichen Versiegelung. Die restlichen 10 % an unversiegelter Fläche (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Im derzeit gültigen Bebauungsplan liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,6. Die mögliche maximale Versiegelung der Fläche wird durch die zur Zeit der Rechtskraft des Bebauungsplanes geltende und im Bebauungsplan Nr. 36 anzuwendenden BauNVO von 1977 bestimmt. Nach ihr werden Nebenanlagen (i. S. § 14 BauNVO), Stellplätze, Zufahrten bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt. Demnach können nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan 96 % der Gewerbegebietsfläche versiegelt werden, 4 % der Gesamtfläche sind als Grünfläche festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung lautet: „Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (0,4) sind mindestens 10 % mit niedrigwachsenden Gehölzen und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten“ (BP Nr. 36 „Niederstedter Weg“, 1981).

Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind daher aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht zu erwarten. Durch den leichten Rückgang des maximal möglichen Versiegelungsgrades ist eher eine gewisse Aufwertung der Fläche im Bezug auf das Schutzgut Boden absehbar.

Im Bereich des Niederstedter Weges 19 liegt die Altablagerung 434 001 010 000 037 "ehem. Ziegelei". Nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden ist 2009 eine Einzelfallrecherche und Überprüfung der Fläche vorgesehen. Im Bebauungsplan findet sich die Kennzeichnung der Fläche nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB und ein Hinweis auf die Untersuchung.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Auf einem Teil der Grundstücke ist durch bauliche Nachverdichtungen und die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen eine Zunahme der Versiegelung und damit eine Reduzierung der Versickerung möglich. Diese Versiegelungen sind aber auch nach dem bisher geltenden Bebauungsplan, sogar in einem etwas größeren Umfang, zulässig.

Ein Teil der noch vorhandenen offenen, versickerungsfähigen Bodenflächen (vorhandene Gehölzpflanzungen sowie Grundstücksrandstreifen) wird durch entsprechende Festsetzungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) bzw. als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) planungsrechtlich gesichert (Vermeidungsmaßnahme).

Wie beim Schutzgut Boden erläutert, wird mit der geänderten Planung ein mindestens 10 %iger Anteil an Grünflächen festgesetzt, so dass der bauleitplanerisch gesicherte, minimal mögliche Anteil an unversiegelter Bodenfläche im Gewerbegebiet gegenüber dem bisherigen festgesetzten Grünflächenanteil steigt. Zusätzlich ist für alle Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Fläche vorgeschrieben. Die extensive Dachbegrünung führt zu einem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser und entlastet somit die Kanalisation.

Eingriffe bezogen auf den Hauptgrundwasserleiter sind aufgrund des relativ hohen Grundwasserflurabstands von 5 bis 10 m unwahrscheinlich. Lediglich bei evtl. abschnittsweise höher anstehendem Grundwasser sind unter Umständen auch während der Bauphase Beeinträchtigungen nicht gänzlich auszuschließen. Hier können v. a. bei Unterkellerungen bzw. Tiefgaragen je nach örtlicher Grundwassersituation eine temporäre Grundwasserhaltung bzw. bauliche Vorkehrungen (z. B. eine Weiße Wanne) erforderlich werden. Es ist aber diesbezüglich zu beachten, dass eine ständige Grundwasserableitung auf Dauer über Geländedrainagen nicht zulässig ist. Die Grundwasserhaltung während der Bauphase wäre ein temporärer Eingriff, der einer entsprechenden Genehmigung bedarf. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Auflagen in der Wasserschutzgebietszone III des Schutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Lange Meile I und die Auflagen entsprechend der Bad Homburger Heilquellenschutzgebiet Zone D werden eingehalten.

Zusammengefasst sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Oberflächengewässer

Im Bereich des Dornbaches ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen. Innerhalb des betreffenden Flurstücks (Straßenparzelle Bommersheimer Weg, Flur 24, Flurstück 93/23) wird der Dornbach als Gewässer nachrichtlich übernommen, auf der restlichen Fläche wird die Festsetzung als Verkehrsfläche beibehalten. Durch die Änderung sind auch keine Auswirkungen auf das in diesen Bereich hineinragende Überschwemmungsgebiet des Dornbaches zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Auf einem Teil der Grundstücke ist durch bauliche Nachverdichtungen und die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen eine Zunahme der Versiegelung mit negativen Folgen für das Lokalklima möglich. Diese Versiegelungen sind aber auch nach dem bisher geltenden Bebauungsplan, sogar in einem etwas größeren Umfang, zulässig.

Vorhandene Gehölzbestände mit positiver Wirkung auf das Lokalklima werden über entsprechende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a bzw. 25b) bauleitplanerisch gesichert (Vermeidungsmaßnahme).

Wie bereits erläutert wird mit der geänderten Planung ein mindestens 10 %iger Anteil an gepflegten Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich ist für alle Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad eine extensive Dachbegrünung von mindestens 80 % der Fläche vorgeschrieben.

Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Der bauleitplanerisch gesicherte, höhere Grünanteil wirkt sich eher positiv auf die lokalklimatische Situation aus.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Festsetzung des Sondergebietes auf den bereits vorhandenen Einzelhandel zurückgenommen und die sonstigen Flächen weiterhin als Gewerbe festgesetzt. Da daher kein wesentlicher Anstieg des motorisierten Verkehrs zu erwarten ist (Niederstedter Weg: Zunahme durchschnittlicher täglicher Verkehr werktags (DTV_w) = 335Kfz/24h nach TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009) kann auch eine bedeutsame Zunahme an Luftschadstoffen ausgeschlossen werden. Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Auf einem Teil der Grundstücke ist durch bauliche Nachverdichtungen und die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen eine Reduzierung an potentiellen Lebensräumen möglich. Dies ist aber auch nach dem bisher geltenden Bebauungsplan, sogar in einem etwas größeren Umfang, zulässig.

Vorhandene standortgerechte Gehölzbestände, insbesondere entlang der Zeppelinstraße und der Urseler Straße, die eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besitzen, werden über entsprechende Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a bzw. 25b) bauleitplanerisch gesichert und zum Teil ausgedehnt (Vermeidungsmaßnahme vgl. HENatG 14 Abs. 3). Die Grundstücksfreiflächen müssen begrünt werden und je 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Für die Anpflanzung bzw. Nachpflanzungen werden heimische, standortgerechte Arten, die eine höhere Wertigkeit als Lebensraum besitzen, empfohlen. Ein weiterer positiver Aspekt ist die Festsetzung von extensiv begrünten Dachflächen, die mindestens 80 % der flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung einnehmen müssen.

Der Anteil an begrünten Flächen im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisher festgesetzten Zustand. Dies entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplans (UVF 2000), der eine Erhöhung des Durchgrünungsgrades fordert.

Die Anpflanzung von Bäumen zum Ausgleich von versiegelter Parkfläche ändert sich geringfügig. Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan „ist bei Stellplätzen, die in fortlaufender Reihe angeordnet sind, nach jedem vierten Stellplatz ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu pflegen.“ Diese Regelung wird nicht übernommen. Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Diese sieht nach jedem 6. Stellplatz einen heimischen und standortgerechten Laubbaum vor.

Am Gebäude Niederstedter Weg 11 findet sich unter der Dachtraufe ein Nest der Mehlschwalbe (*Delichon urbica*/besonders geschützte Art/Rote-Liste-Hessen 3). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ergibt sich für diesen Bereich keine Veränderung für den Gebäudebestand. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei baulichen Veränderungen an dem Gebäude die Bestimmungen des § 42 BNatSchG berücksichtigt werden müssen.

Insgesamt wird ein etwas höherer Flächenanteil an unversiegelter Fläche und somit an potentiell Lebensraum für Tiere und Pflanzen als bisher festgesetzt. Zusätzlicher Lebensraum kann auch durch die extensive Begrünung der Dächer entstehen.

Wie in Kapitel 2.1.4 dargestellt, konnten bei den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Begehungen keine streng bzw. besonders geschützte Arten im Bereich des bisher unbebauten, als Lagerfläche genutzten Grundstücks Niederstedter Weg 7

beobachtet werden. Da es sich hier und auch beim restlichen Bebauungsplangebiet um einen vollständig anthropogen beeinflussten Standort handelt, ist davon auszugehen, dass, falls zu einem späteren Zeitpunkt geschützte Arten von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, kurz- bis mittelfristig Ersatzlebensraum im Plangebiet bzw. an anderer Stelle geschaffen werden kann.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Durch die Festsetzungen der geplanten Bebauungsplanänderung wird das vorhandene Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Auf den Gewerbegrundstücken vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände mit Sichtschutz- und Eingrünungsfunktion werden über entsprechende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a bzw. 25b BauGB) bauleitplanerisch gesichert (Vermeidungsmaßnahme).

Entlang der Zeppelinstraße ist eine Verbreiterung der gehölzbestandenen Flächen als randliche Eingrünung vorgesehen. Entlang der Urseler Straße sollen großkronige Bäume den Ortseingang aufwerten.

In Bezug auf die Rad- und Wanderwege sind keine Änderungen zu erwarten; die dafür genutzten Verkehrsflächen bleiben in ihrem jetzigen Umfang festgesetzt.

Durch die geänderten Festsetzungen erfährt das Plangebiet keine Änderung der Siedlungsstruktur. Der Gewerbegebietscharakter mit den großmaßstäblichen Gewerbebauten und –hallen wird weiterhin erhalten bleiben. Auch die im Gebiet vorhandenen Radwege- und Wegeverbindungen bleiben unverändert bestehen. Durch die quantitative und qualitative Erweiterung der Grünflächen entlang der Zeppelinstraße und der Urseler Straße wird eine Aufwertung des Orts- bzw. Landschaftsbildes erreicht. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind damit positiv zu bewerten.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Lärmemissionen wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009).

Für die angrenzende Wohnnutzung kommt das Gutachten bezüglich der Verlärmung zu folgendem Ergebnis: Die zulässigen Tagwerte werden im Untersuchungsbereich bei uneingeschränkter Nutzung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen an keiner Stelle überschritten. In der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) hingegen führt eine uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen insbesondere im Bereich des Wohnheims für Asylbewerber zu einer deutlichen Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes nach der TA Lärm (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009).

Das Lärmgutachten schlägt daher eine entsprechende Lärmkontingentierung für den Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) vor. Dieses Vorgehen wird durch die Ausweisung von fünf Gewerbegebietsteilflächen (TF1 bis TF5) und zwei Sondergebietsteilflächen (TF6 und TF7) mit den entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan 36, 1. Änderung übernommen. Mit diesem Vorgehen können die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden. Die folgende Tabelle stellt die Emissionskontingente L_{ek} nach DIN 45691 für die einzelnen Teilflächen dar.

Tab. 4: Emissionskontingente L_{ek} nach DIN 45691

Teilfläche	Flächengröße (ca. in m ²)	Emissionskontingente L_{ek} in dB(A)/m ² nachts
Teilfläche TF 1	6.500	54
Teilfläche TF 2	5.600	51
Teilfläche TF 3	5.600	44
Teilfläche TF 4	7.300	55
Teilfläche TF 5	6.300	53
Teilfläche TF 6	7.800	51
Teilfläche TF 7	9.500	47

(TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009)

Für die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten und Sondergebieten ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden entsprechend der Empfehlung des Lärmgutachtens generell die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109:11-1989 und dazu ergänzend schalldämmende Lüftungseinrichtungen (passiver Lärmschutz) festgesetzt (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009).

Im Rahmen des Lärmgutachtens (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009) wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beurteilt. Im Ergebnis wird eine geringe Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs (Niederstedter Weg: Zunahme durchschnittlicher täglicher Verkehr werktags = 335Kfz/24h) prognostiziert (Prognosehorizont 2020), die keine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen darstellen [Zunahme um maximal 0,7dB/(A)]. Daher sind die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 36 Niederstedter Weg, 1. Änderung hinsichtlich der immissionsrechtlichen Belange zu vernachlässigen (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009).

Durch die vorgenannten Festsetzungen ergeben sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Grundstückes Niederstedter Weg 19 ist ein Bodendenkmal bekannt. Dieses Grundstück ist größtenteils bebaut bzw. durch Hofflächen versiegelt. Im Bereich der Kreuzung Zeppelinstraße, Bommersheimer Weg verläuft die Trasse einer Römerstraße, die als lineares Bodendenkmal geschützt ist, durch das Plangebiet. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt im Bereich beider Bodendenkmale keine Änderung der baulich nutzbaren Bereiche zum bisherigen Bestand, eine geänderte Situation für die Bodendenkmale ist nicht gegeben. Diese Fundstellen genießen einen besonderen gesetzlichen Schutz. Bodeneingriffe sind nur mit vorheriger denkmalschutzrechtlicher Genehmigung zulässig. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans sind keine direkten baulichen Veränderungen zu erwarten (Bestandssicherung). Durch die Sicherung der Gehölzpflanzungen, die Festsetzung von Dachbegrünung und eine Vergrößerung der festgesetzten Grünflächen ergeben sich, bezogen auf den bisherig zulässigen Zustand, leicht positive Auswirkungen für einzelne Schutzgüter. Erhebliche Veränderungen und Auswirkungen mit relevanten Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, 1. Änd., „Niederstedter Weg“ nicht zu erwarten.

2.3.9 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, "Niederstedter Weg" ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Auf der Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplans wird der überwiegende Teil des Plangebietes schon als Siedlungsbereich (Gewerbe) genutzt. Somit handelt es sich bei den von der Nachverdichtung bzw. vom Neubau potentiell betroffenen Bereichen zum größten Teil um schon versiegelte Flächen (vorhandene Gewerbebauten) oder um anthropogen beeinflusste Bereiche (z. B. Aufschüttungen, geschotterte Lagerflächen usw.). Darüber hinaus kann es durch den Bau neuer Zufahrten, Aufstellflächen usw. zu weiteren Versiegelungen (Asphaltdecken, wassergebundene Decke) kommen, die aber ebenfalls schon nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 zulässig waren.

Gemäß dem Bebauungsplans Nr. 36 "Niederstedter Weg", 1. Änderung werden die vorhandenen Gehölzbestände auf den Grundstücksflächen als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt und damit bauleitplanerisch gesichert und erweitert. Der maximal versiegelbare Anteil an der Grundstücksfläche wird von 96 % auf 90 % reduziert, der Anteil von Grünflächen steigt somit um 6 % bezogen auf die Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen. Zusätzlich wird bei Dächern mit bis zu 15 Grad Dachneigung eine Dachbegrünung (80 % der Fläche) vorgeschrieben.

Erhebliche Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch die Festsetzung von Lärmkontingenten für den Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) und Lärmschutzmaßnahmen bei ausnahmsweise zugelassenen Betriebswohnungen verhindert. Wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärmes durch eine Zunahme des Verkehrs sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten (TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009).

Insgesamt bedeutet dies zumindest für einzelne Schutzgüter sogar eine leichte Verbesserung gegenüber dem bisher festgesetzten Zustand, für andere Schutzgüter bleibt der Status Quo erhalten.

Eine temporäre Beanspruchung zusätzlicher Flächen für etwaige Zwischenlagerflächen etc. kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Dies ist Gegenstand der Zulassungsebene.

2.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 soll sichergestellt werden, dass die durch das Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (JUNKER und KRUSE 2005) vorgegebene Funktion für Teile des Gewerbegebietes Niederstedter Weg als so genannter Sonderstandort planungsrechtlich abgesichert wird und dem widersprechende Nutzungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollen die vorhandenen und städtebaulich verträglichen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden

Eine Beibehaltung des derzeitigen Zustandes hätte zur Folge, dass innerhalb der Gewerbefläche nach dem von der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beschlossenen Zentrenkonzeptes unerwünschte Nutzungen, stattfinden könnten.

Eine Planung mit stärkerer Reduzierung der Bebaubarkeit (kleinere GRZ) würde den Siedlungsdruck auf andere, möglicherweise bisher noch unverbaute Bereiche erhöhen und ist vor den Hintergrund der bereits überwiegend bebauten Gewerbeflächen keine Alternative.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, "Niederstedter Weg" um einen schon bauleitplanerisch gesicherten und größtenteils bebauten Bereich (Bebauungsplans Nr. 36, "Niederstedter Weg") handelt, ist nicht die tatsächlich vorgefundene Situation, sondern die bauleitplanerisch bisher zulässige Nutzung, Ausgangsgrundlage für die Betrachtung möglicher Ausgleichsmaßnahmen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Bei dem Vorhaben (1. Änderung) ist mit dauerhaften Versiegelungen durch bauliche Anlagen auszugehen, die aber schon nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig waren und somit nicht ausgleichsrelevant sind.

Da gemäß § 1a (3) BauGB mögliche Eingriffe bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 zulässig sind, erübrigt sich eine Bilanzierung entsprechend der Kompensationsverordnung nach hessischem Naturschutzgesetz.

4 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Der erste Untersuchungsschritt der Umweltprüfung ist die Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraums, wobei der Untersuchungsraum so gewählt wurde, dass alle räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen. Hierzu wurden die vorhandenen Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum erfasst und anschließend bewertet. Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sind verfügbare umwelt- und planungsrelevante Informationen sowie die Begehung des Geländes und seines Umfeldes.

Im zentralen Arbeitsschritt der Umweltprüfung werden die vom Planungsfall ausgehenden umwelterheblichen Wirkungen auf den Untersuchungsraum beschrieben und hinsichtlich ihrer Schwere bewertet. Die schutzgutbezogene Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen erfolgt verbal-argumentativ.

Obwohl die Reaktionen des Landschaftshaushalts als ein vernetztes System nicht immer exakt zu prognostizieren sind, lassen sich die entstehenden Risiken mit Hilfe der gewählten Verfahren zumindest größenordnungsmäßig abschätzen. Der gewählte Untersuchungsrahmen stellt somit die Optimierung zwischen der Erzielung eines möglichst hohen Informationsgewinns und einem begrenzten wirtschaftlich-technischen Aufwand dar. Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ausreichend beschrieben und bewertet werden konnten.

5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

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

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt ein Monitoring.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 die zulässigen Nutzungen im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Zentrenkonzepts zu konkretisieren (Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten) und gleichzeitig die derzeit vorhandenen Nutzungsstrukturen zu sichern. So soll zukünftig ein Teil des Gewerbegebiets entsprechend seiner derzeitigen Nutzung zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (Möbelhaus) umgewidmet werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen, auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans schon fast vollständig bebauten Gewerbebereich am südlichen Stadtrand von Bad Homburg. Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung ist der Bestand der Schutzgüter stark anthropogen überprägt. Wertvolle, natürliche oder naturnahe Bestände bzw. Zustände sind im Plangebiet nicht mehr auszumachen.

Bis auf ein Mehlschwalbennest wurden keine streng bzw. besonders geschützten Arten angetroffen, wegen der vielfältigen Vorbelastungen sind auch keine störungsempfindliche geschützte Arten im Gebiet zu erwarten.

Sollte die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 nicht umgesetzt werden, könnte die Bebauung entsprechend den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans verdichtet und ausgeweitet werden. Zulässig wäre eine maximale Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen von 96 % des Gewerbegebiets.

Bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 kann ebenfalls eine Nachverdichtung innerhalb der Gewerbe bzw. Sondergebiete durchgeführt werden. Es sind also geringfügige nachteilige Auswirkungen wie Versiegelung, Bodenverdichtung, Lebensraumverlust usw. durch die Planung möglich, diese wären aber auch zum jetzigen Zeitpunkt bauleitplanerisch zulässig. Der Anteil an versiegelter Fläche wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 auf maximal 90 % der Gewerbefläche begrenzt und somit gegenüber dem jetzigen Zustand reduziert. Ein Teil der vorhandenen offenen, versickerungsfähigen Bodenflächen wird durch entsprechende Festsetzungen als Flächen zum Anpflanzen bzw. als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Durch diese Festsetzungen werden sowohl Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten und geschaffen als auch das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgewertet (Eingrünung entlang der Zeppelinstraße). Durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der Urseler Straße wird insbesondere ein Beitrag zur Verbesserung der Ortseingangssituation geleistet.

Flachgeneigte Dachfläche (< 15° Neigung) müssen zu 80 % begrünt werden, dies stellt eine weitere Maßnahme zur Erhöhung des Grünanteils dar und wirkt zusammen mit den sonstigen Begrünungsmaßnahmen positiv auf das Kleinklima.

Zur Ermittlung der Auswirkungen durch mögliche Lärmimmissionen auf schutzbedürftige

Wohnnutzungen wurde ein externes Lärmgutachten beauftragt. Für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen wird, wie im Lärmgutachten empfohlen, eine Lärmkontingentierung für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) festgesetzt, die für die benachbarten Wohnungen die Einhaltung von Immissionsrichtwerten selbst bei uneingeschränkter Nutzung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen über den gesamten Tag garantiert. Für die ausnahmsweise zugelassenen Betriebswohnungen innerhalb der Gewerbe- bzw. Sondergebiete werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärmes durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, "Niederstedter Weg" keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Für die Notwendigkeit möglicher Ausgleichsmaßnahmen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, "Niederstedter Weg" nicht die tatsächlich vorgefundene Situation, sondern die bauleitplanerisch bisher zulässige Nutzung, Ausgangsgrundlage. Geringfügige Eingriffe z. B. zusätzliche Versiegelung sind schon nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Ein Ausgleich ist damit gemäß § 1a Abs 3 BauGB nicht notwendig

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind kann auch auf ein Monitoring verzichtet werden.

Bad Homburg v.d. Höhe, den 25.09.2009

gez. M. Korwisi _____

(M. Korwisi)

Oberbürgermeister

gez. J. Hölz _____

(J. Hölz)

Fachbereichsleiter

Literaturverzeichnis

- BASTIAN und SCHREIBER 1994: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. - G. Fischer, Jena.
- BÜRO FÜR HYDROLOGIE UND UMWELT GmbH 2007: Grundwassermonitoring-System für das Stadtgebiet von Bad Homburg v. d. H., 4. Bericht: Dokumentation und Bewertung der Feld- und Laborarbeiten in 2006/07, Gießen; Link: <http://download.bad-homburg.de/uploads/public/2102/Bericht%20GWMS%20Bad%20Homburg%20Juli%202007.pdf>
- BÜRO FÜR HYDROLOGIE UND UMWELT GmbH 2008: Grundwassermonitoringsystem / Hydrogeologisches Modell Bad Homburg v. d. H., Flurabstandskarte für das Stadtgebiet Bad Homburg, Gießen; Link: http://download.bad-homburg.de/uploads/public/2102/Flurabstand_2007.pdf
- DEUTSCHER WETTERDIENST 1981: Das Klima von Hessen. Herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landentwicklung. Wiesbaden
- HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR BODENFORSCHUNG 1980: Bodenkarte von Hessen. Blatt 5717, Bad Homburg, 1:25.000. Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR Landentwicklung, UMWELT; Landwirtschaft UND Forsten 1981: Luftreinhalteplan Rhein-Main. Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG 1997: Klimafunktionskarte. Maßstab 1:200.000. Wiesbaden.
- HGON (Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz) & VSW (Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland) 2007: Rote Liste der bestandgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 9. Fassung, Stand Juli 2006. – Vogel und Umwelt 17: 3-51.HLUG 2008: Umweltatlas Hessen, atlas.umwelt.hessen.de/atlas/index-ie.html, Download vom 24.07.08
- HMULV 2008: Gewässerstrukturgüte-Informationssystem [GESIS], 1999, <http://www.gesis.hessen.de>, Download vom 24.08.2008
- JUNKER und KRUSE 2005 (Planungsbüro Junker und Kruse Stadtforschung und Stadtplanung): Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Bad Homburg v. d. Höhe, Dortmund, Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005
- HMWVL - Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung 2000: 'Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP)'. vom 13. Dezember 2000
- PVFRM o. J. (Hrsg.): Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, 2000, Karte 12, Gesamtbewertung Grundwasserschutz, Blatt 6 Bad Homburg, 1:25.000, Download am 21.08.09, http://download.bad-homburg.de/uploads/public/1957/Karte_12_Gesamtbewertung_Grundwasserschutz_Blatt_06_Bad_Homburg.pdf
- PVFRM 2007: Regionalversammlung Südhessen – Planungsverband, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main, Regionaler Flächennutzungsplan – Vorentwurf 2007 -, <http://www.planungsverband.de/index.phtml?sNavID=1169.247&La=1>
- PVFRM 2008a: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main, Flächennutzungsplan Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Download am 24.07.2008, <http://www.planungsverband.de/index.phtml?sNavID=1136.4&La=1>
- PVFRM 2008b: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main, Landschaftsplan Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Download am 24.07.2008, <http://www.planungsverband.de/index.phtml?sNavID=1169.139&La=1>
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 1996: „Forstlicher Rahmenplan Südhessen 1996“
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2000: „Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000“
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2004: „Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2000“ (RPS), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 10. Dezember 1999, neu genehmigt durch die hessische Landesregierung am 23. August 2004, bekannt gemacht am 01.09.2004 im Stanz 37/2004, S. 2937 ff.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2008: Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, www.rpda.de/dezernate/schutzgebiete/ natu-

ra2000/ffh-gebiete.htm, Download am
23.07.2008

SCHNITTSTELLE BODEN 2003: Ingenieurbüro
Schnittstelle Boden: Kommunales Bodenschutz-
konzept der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe,
Ober-Mörlen

SCHWENZER, B. 1967: Die naturräumlichen Ein-
heiten auf Blatt 139 Frankfurt am Main. Geogra-
phische Landesaufnahme 1:200.000. Natur-
räumliche Gliederung Deutschlands. Ed.: Institut
für Landeskunde. Bundesforschungsanstalt für
Landeskunde und Raumordnung. Selbstverlag -
Bad Godesberg.

UVF 2000: „Digitaler Umweltvorsorgeatlas des Um-
landverbandes Frankfurt“, Frankfurt

TÜV SÜD Industrie Service GmbH 2009: Gutachten
Nr. L 6508 im Rahmen der Bauleitplanung für
den Bebauungsplan Nr. 36 – 1. Änderung „Nie-
derstedter Weg“ der Stadt Bad Homburg
v. d. Höhe, Berechnung von Lärmkontingenten
nach DIN 45691 und Beurteilung der verkehrli-
chen Auswirkungen des Planvorhabens, Esch-
born

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

16. BImSchV - SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (**Verkehrslärmschutzverordnung**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
22. BImSchV - ZWEIUNDZWANZIGSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (**Verordnung über Immissionswerte**) neugefasst durch Bek. v. 4.6.2007 (BGBl. I S. 1006)
- BArtSchV - VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (**Bundesartenschutzverordnung**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873).
- BauGB – **BAUGESETZBUCH** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)
- BauNVO - VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - (**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- BBodSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (**Bundes-Bodenschutzgesetz**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- BBodSchV - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** - vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

- BImSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE - (**Bundes-Immissionsschutzgesetz**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**Bundesnaturschutzgesetz**) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002 S. 1193ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- DIN 18005 „**Schallschutz im Städtebau**“ Teil 1 „Berechnungsverfahren“ vom Juli 2002
- DIN 45691 „**Geräuschkontingentierung**“ vom Dezember 2006
- EEG - GESETZ FÜR DEN VORRANG ERNEUERBARER ENERGIEEN - (**Erneuerbare-Energien-Gesetz**) vom 21. Juli 2004 (BGBl. I S. 1918), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. November 2006 (BGBl. I S. 2550)
- FFH-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**). Zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)
- GIRL - GERUCHSIMMISSIONEN - (**Geruchsimmissions-Richtlinie**) in der Fassung vom 29. Februar 2008
- HAKA - HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTS- UND ABFALL-GESETZ - in der Fassung vom 20. Juli 2004 (GVBl. I S. 252), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)
- HAltBodSchG - HESSISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES UND ZUR ALTLASTENSANIERUNG (**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**) vom 28. September 2007 (GVBl. II 89-32)
- HDSchG - **GESETZ ZUM SCHUTZE DER KULTURDENKMÄLER** (Denkmalschutzgesetz) Vom

23. September 1974 GVBl. I S. 450 in der Fassung vom 5. September 1986 GVBl. I S. 262, 270, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548)

HENatG - HESSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Hessisches Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)

HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ in der Fassung vom 6. Mai 2005 (GVBl. Hess. I S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007 (GVBl. Hess. I S. 792)

KrW-/AbfG - GESETZ ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SICHERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHEN BESEITIGUNG VON ABFÄLLEN - (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

KV - Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung-KV) gemäß HeNatG vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624)

NATURA 2000-VERORDNUNG - Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete in Hessen vom 16. Januar 2008 (GVBl Teil I Nr. 4, S. 30)

RICHTLINIE 1999/30/EG DES RATES - (1. Tochterrichtlinie) vom 22. April 1999

ROG - RAUMORDNUNGSGESETZ - vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Richtlinie über die Strategische Umweltprüfung (SUP): Richtlinie 2001/42/EG DES RATES vom 27. Juni 2001

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 6. August 1998, GMBI Nr. 25, S.503

VOGELSCHUTZRICHTLINIE - Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1). Zuletzt geändert d. Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

WHG - GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS - (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

WRR - RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES - (Wasserrahmenrichtlinie) vom 23. Oktober 2000