

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. § 10 (4) BauGB



In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Standort / Geltungsbereich

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 Platzenberg“ begrenzt.

Planungsanlass und Zielsetzung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Bauvoranfrage vom Dezember 2005 für die Errichtung eines Lebensmittel-Discount-Marktes am Niederstedter Weg. Da diese Nutzung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 zulässig ist, jedoch dem von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 beschlossenen Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Bad Homburg v.d. Höhe widerspricht, ist der Beschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Niederstedter Weg“ gefasst worden. Die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet somit im Wesentlichen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, und darüber hinaus die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Möbelhäuser, die Aufwertung der Stadteingangssituation an der Urseler Straße und die Gestaltung des Siedlungsrandes zur Zeppelinstraße. Damit handelt es sich bei der vorliegenden Planung in erster Linie um eine Bestandssicherung.

Zur Sicherung der Planungsabsicht ist am 26.01.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre beschlossen worden. Diese wurde durch den Stadtverordnetenbeschluss vom 18.12.2008 erneut verlängert. Sie läuft mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, jedoch spätestens am 08.02.2010 aus.

Der Bereich der Möbelhäuser ist als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ und die restlichen Teile des Plangebietes wie bisher als Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Grünordnerische Festsetzungen sichern den Schutz und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen sowie die Umsetzung der hinsichtlich der Aufwertung des Stadtbildes angestrebten Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen sind ermittelt worden und gem. § 2a BauGB im Umweltbericht beschrieben.

Insgesamt ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, "Niederstedter Weg" keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) gemäß § 4c BauGB entfällt somit. Für einzelne Schutzgüter wird sogar eine leichte Verbesserung gegenüber dem gemäß Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Zustand erreicht, für die meisten Schutzgüter bleibt der Status Quo jedoch erhalten.

- Die geringfügig reduzierte Versiegelung der Freiflächen und die Erhöhung der Grünflächen führen insgesamt zu positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft- und Stadtgestalt und Flora/ Fauna.
- Die Auflagen der für das Plangebiet geltenden Wasserschutzgebietszone III des Schutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Lange Meile I und die Auflagen entsprechend der Bad Homburger Heilquellenschutzgebietzone D werden eingehalten.
- Im Bereich des Niederstedter Weges 19 liegt die Altablagerung 434 001 010 000 037 (gemäß ALTIS-Kataster) "ehem. Ziegelei". Eine Einzelfallrecherche und Überprüfung der Fläche ist nach Antrag der Stadt Bad Homburg, im Rahmen des Abschlussprogramms Altlastenfinanzierung vorgesehen. Im Bebauungsplan sind eine Kennzeichnung der Fläche und ein Hinweis auf die Untersuchung aufgenommen worden.
- Im Bereich des Grundstückes Niederstedter Weg 19 ist ein Bodendenkmal bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum geltenden gesetzlichen Schutz.
- Am Gebäude Niederstedter Weg 11 wurde 2008 unter der Dachtraufe das Nest einer Mehlschwalbe (*Delichon urbica*/besonders geschützte Art/Rote-Liste-Hessen 3) festgestellt. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis, dass die Bestimmungen des § 42 BNatSchG zu beachten sind.
- Erhebliche Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch die Festsetzung von Lärmkontingenten für den Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) und passive Lärmschutzmaßnahmen bei ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen verhindert. Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärmes durch eine Zunahme des Verkehrs sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen. Die Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander erfolgt gemäß § 1 (7) BauGB.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Planinhalte und wurden, wie unten beschrieben berücksichtigt:

- Die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für die Grundstücke Niederstedter Weg 7 und 9 (Sonderstandort gemäß Zentrenkonzept für den Einzelhandel) wurde zum Teil aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ersetzt. Ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel lässt sich in der Regel ohne konkretes Vorhaben nicht festsetzen, da weder die nach § 11 (3) Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) erforderliche Prüfung der Auswirkungen eines solchen Vorhabens ermittelt bzw. berücksichtigt werden können, noch die Art der Nutzung und Zweckbestimmung im Sinne von § 11 (1) BauNVO hinreichend konkretisiert werden können. Gegenwärtig gibt es für den betroffenen Bereich kein konkretes Einzelhandelsvorhaben.
- Aufgrund der Stellungnahmen sind die Festsetzungen des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel -Möbelhaus- (Bereich „Möbelland Hochtaunus“ und „WOHNmobil“) dahingehend konkretisiert worden, dass die bestehenden Nutzungen mit einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche (für Hauptsortimente) festgesetzt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandssicherung der vorhandenen Möbelhäuser, denn nur dieser wird aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt.

Die Festsetzung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus“ weicht von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Umlandverbandes sowie im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ab. Gegen die Zielsetzung, die bestehenden Möbelgeschäfte zu sichern bestehen seitens des Planungsverbandes und des Regierungspräsidiums keine Bedenken. Der betroffene Bereich ist in den Entwurf des RegFNP als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Möbelmarkt“ aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung muss gemäß § 10 (2) BauGB durch das Regierungspräsidium genehmigt werden, da zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der RegFNP nicht rechtswirksam sein wird und ein Änderungsverfahren des wirksamen Flächennutzungsplanes vom Planungsverband nicht für erforderlich gehalten wird.

- Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Zeppelinstraße in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.
- Es wurden seitens der Versorgungsträger Hinweise zur Versorgung mit elektrischer Energie, Trinkwasser und Erdgas vorgebracht, die in der Begründung bzw. im Rahmen von Hinweisen berücksichtigt wurden.
- Der Empfehlung, die an der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches im Vorentwurf festgesetzte Bepflanzung wieder in die Planung aufzunehmen, wurde nicht berücksichtigt. In diesem Bereich ist eine Eingrünung der Gewerbegrundstücke aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht begründet, da aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs die Gewerbebauten von der Zeppelinstraße aus kaum sichtbar sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung umfasst Flächen, auf denen entsprechende Baumaßnahmen bzw. Nutzungserweiterungen bereits in der Vergangenheit zulässig waren und realisiert wurden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich weitgehend um die Sicherung des baulichen Bestandes. Der Standort der durch die Planung in Anspruch genommenen Grundstücke ist damit vorab festgelegt.

Durch die Änderung des bisher bestehenden Planungsrechtes wird eine Verbesserung der Umweltsituation herbeigeführt. Ein Entwicklungsverzicht hätte nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen (insbesondere die Möbelhäuser) und auf die Umsetzung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel von Bad Homburg.

Fazit

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung „Niederstedter Weg“ setzt bereits der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiete fest. Diese Festsetzungen werden mit der vorliegenden Überplanung hinsichtlich der formulierten städtebaulichen Ziele und der Berücksichtigung der Umweltbelange weiter differenziert. Hier sind insbesondere der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Zentrenkonzept für den Einzelhandel, die Ausweisung von Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel zur Sicherung der bestehenden Möbelhäuser, Festsetzungen zum Lärmschutz und Regelungen zu den Schutzgütern Landschafts- und Stadtbild zu nennen.

26.08.2009, Fachbereich Stadtplanung