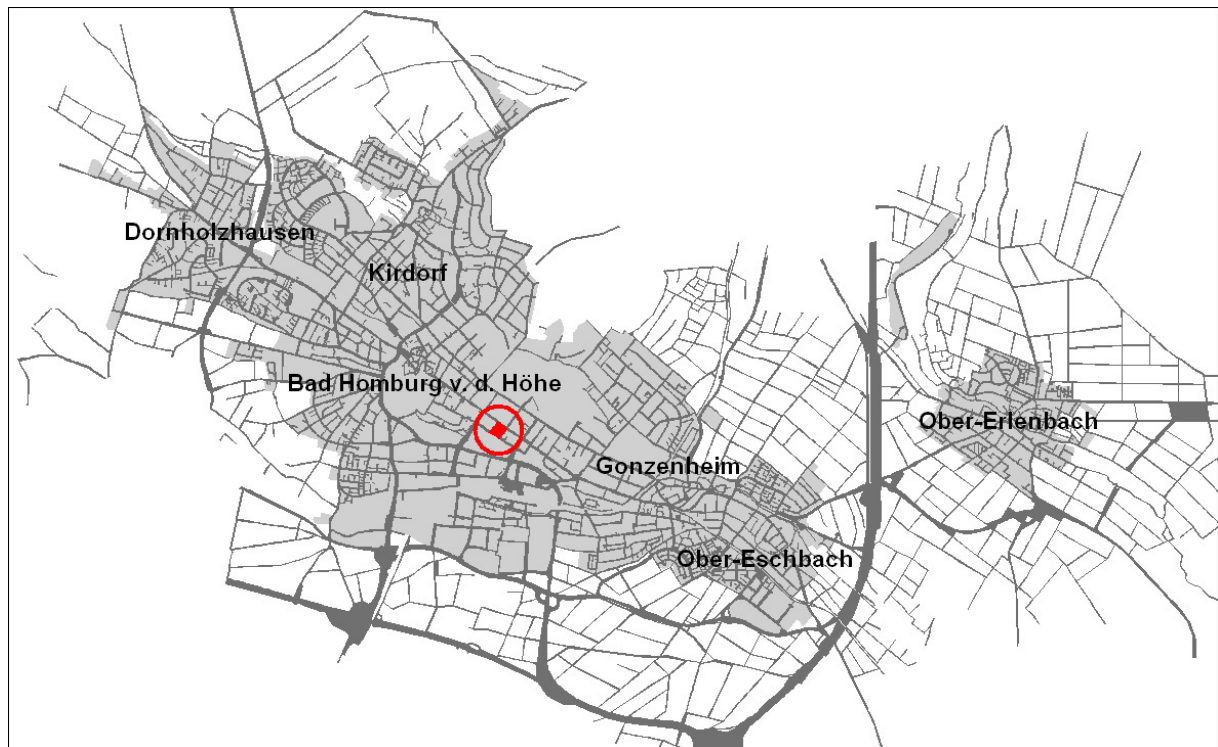


BEBAUUNGSPLAN NR. 5D1 „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung.....	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung	4
1.3	Standortplanung.....	4
2	Verfahren.....	5
3	Bestand	7
3.1	Plangebiet.....	7
3.2	Umfeld.....	7
4	Planungsgrundlagen.....	8
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	8
4.2	Bestehende Baurechte	8
4.3	Fachbelange und Fachplanungen	8
5	Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept.....	18
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	21
6.3	Bauweise	25
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	25
6.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	26
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	26
7	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	26
8	Städtebauliche Kennwerte	27
8.1	Flächenbilanz	27
8.2	Kosten der Planung.....	27
B	Hinweise der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	28
C	Umweltbericht.....	29
D	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB.....	67
E	Berücksichtigte Gutachten und Fachplanungen.....	76

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, südlich angrenzend an die Louisenstraße. Die Lage des Plangebiets ist in Abbildung 1 dargestellt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

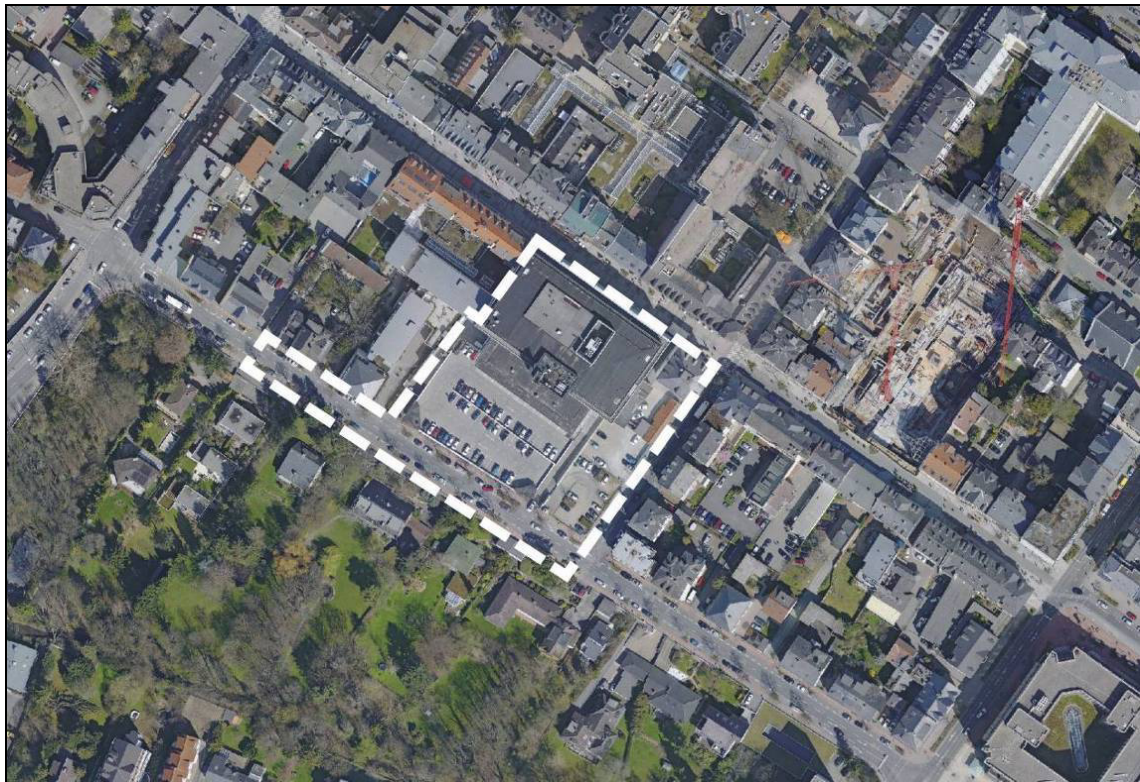


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 17, die im Folgenden aufgeführten Flurstücke:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans
(maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Bad Homburg, Flur 17, Flurstücks - Nr.:			
43/1	43/2	44	46/1
46/2	71/1*	84/55	86/55
87/55	93/46	108/45	132/45
133/45	134/45	145/55	146/55

* Flurstück liegt nur teilweise im Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Louisenstraße begrenzt und grenzt im Osten an die Kisseleffstraße, im Süden an wohnbaulich genutzte Grundstücke der Straße Schöne Aussicht an. Im Westen wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 43/2 und 84/55 sowie deren Verlängerung begrenzt.

1.2 Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung

In der Innenstadt von Bad Homburg v. d. Höhe ist auf dem Areal des Kaufhauses Karstadt der Abbruch und die Neuerrichtung eines Parkhauses geplant. Das vorhandene Parkhaus weist ca. 240 Stellplätze auf. Das bauliche Konzept, das der Offenlage des Bebauungsplanes im März 2011 zugrunde lag, ging für das neue Parkhaus von 550 Stellplätzen aus. Inzwischen liegt ein konkreter Parkhausentwurf vor, der höchstens 486 Stellplätze vorsieht.

Im Zuge der Planung soll der Teil des Baublocks zwischen Louisenstraße, Kisseleffstraße und Schöne Aussicht auch hinsichtlich der weiteren Nutzungen neu geordnet werden.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung und dem Neubau des Parkhauses sind insbesondere Belange der städtebaulichen Einbindung und Gestaltung in einem sensiblen Bereich der Innenstadt mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden sowie Belange der Belastung des Umfeldes durch zusätzlichen Verkehr und Immissionen von Bedeutung.

Wesentliche Ziele der Planung sind

- die Verbesserung des Parkplatzangebotes in der Bad Homburger Innenstadt,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Parkhauses sowie die planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen,
- der Abbruch und die Neuerrichtung des Parkhauses Karstadt,
- die ausreichende Berücksichtigung der Belange der städtebaulichen Einbindung und Gestaltung in einem sensiblen Bereich der Innenstadt mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden,
- die ausreichende Berücksichtigung der Belange der Belastung des Umfeldes durch zusätzlichen Verkehr und Immissionen,
- die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Bebauung an der Ecke Kisseleffstraße / Louisenstraße.

Um den geplanten Neubau des Parkhauses mit den genannten Belangen in Einklang zu bringen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am 04.11.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße / Kisseleffstraße / Schöne Aussicht“ beschlossen.

1.3 Standortalternativen

Da es sich bei dem angestrebten Parkhausneubau um eine Bestandsüberplanung und den Ersatz eines bestehenden Parkhauses handelt, ist der Standort lagemäßig festgelegt.

Weiterhin ist durch das angestrebte Ziel, die Parkplatzsituation der Bad Homburger Innenstadt zu stärken und nachhaltig zu verbessern, ein räumlicher Bezug zum Hauptgeschäftsbereich der Louisenstraße erforderlich, um einen größtmöglichen positiven Effekt zu erzielen. Dies ist vorliegend der Fall, da der Standort unmittelbar an den Hauptgeschäftsbereich angelagert ist. Durch die Erweiterung bzw. den Ersatz des bestehenden Parkhauses wird daher nicht nur für die unmittelbar angeschlossene Einzelhandelsnutzung (Karstadt) und das in direkter Nähe gelegene Louisen-Center,

sondern auch für die Besucher der gesamten Innenstadt Bad Homburgs das Angebot an Stellplätzen verbessert werden.

Der Standort zeichnet sich nicht nur hinsichtlich seiner Lagegunst zur Innenstadt aus, sondern auch durch seine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere an den Hessenring.

Eine Nachnutzung / Erweiterung des Parkhausbestandes ist weder baukonstruktiv noch wirtschaftlich möglich.

Das bestehende Erschließungssystem mit getrennten Ein- und Ausfahrten an der Schönen Aussicht führt durch die dichte Abfolge von 3 Knotenpunkten zu entsprechenden Konflikten im Verkehrsablauf.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2010 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.01.2011 stattgefunden. Nachgelagert bestand die Möglichkeit, ergänzend eine schriftliche Stellungnahme in der Zeit vom 17.01.2011 bis einschließlich 31.01.2011 abzugeben.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes sind mit Schreiben vom 07.12.2010 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 23.12.2010 Stellung zu nehmen. Ergänzend wurde am 06.12.2010 ein Scoping-Termin durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, gewürdigt und im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes entsprechend berücksichtigt.

In ihrer Sitzung am 24.02.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Ämter und Behörden wurden nachfolgend mit Schreiben vom 28.02.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und konnten entsprechend bis zum 07.04.2011 Stellung nehmen (§ 4 (2) BauGB). Weiterhin wurde der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 07.04.2011 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurden u.a. Stellungnahmen abgegeben, die zu Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt haben. Zudem wurde inzwischen die Planung des Parkhauses weiter konkretisiert. Seit Juni 2013 liegt eine konkrete Entwurfsplanung für das Parkhaus sowie ein neues Lärmgutachten für die Erstellung eines Bauantrages vor. Aufgrund der Stellungnahmen und der fortgeschrittenen Entwurfsplanung wurden folgende Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

Änderungen an der Planzeichnung:

- Änderung der Baugrenze in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3: Verschiebung im Norden von MK 1.2 um ca. 3 m nach Westen. Der Abstand im Einfahrtsbereich von 16,2 m bleibt unverändert.
- Änderung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Schönen Aussicht: Verkürzung in Richtung Osten um 10 m.
- Änderung des Standortes zum Anpflanzen eines Einzelbaums im Kerngebiet MK 1.3

- Verzicht auf den bisher festgesetzten Versatz der Baulinie entlang der Kisseleffstraße im Kerngebiet MK 2.3.
- Entfall der Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Elektrizität“ und Festsetzung als Kerngebiet MK 2.3.
- Änderung der zulässigen Wandhöhe (WH) im Kerngebiet MK 1.1: Erhöhung um 0,4 m zur Anpassung an den tatsächlichen Gebäudebestand.
- Änderung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) in den Kerngebieten MK 1.3 und MK 1.4: Erhöhung um 0,5 m.

Änderungen an den textlichen Festsetzungen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Kerngebieten MK 2 (textliche Festsetzung Nr. 1.2): Ergänzende Klarstellung der Zulässigkeit von Wohnungen.
- Änderung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Kerngebiet MK 1.1 und MK 1.2 (textliche Festsetzung Nr. 2.3); Begrenzung der zulässigen Höhe auf 4,5 m.
- Änderungen der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Kerngebieten MK 1.3 und MK 1.4 (textliche Festsetzung Nr. 2.4):
 - Erhöhung der zulässigen Höhe für ein Traufgesims, Brüstungen etc. um 0,5 m und Herausnahme der Festsetzung eines Mindestabstandes zur Baulinie an der Kisseleffstraße (textliche Festsetzung Nr. 2.4.1).
 - Verringerung der zulässigen Höhe von haustechnischen Aufbauten, Treppenhäusern und Überdachungen um 0,2 m und Festsetzung eines Mindestabstandes zur Baulinie an der Kisseleffstraße (textliche Festsetzung Nr. 2.4.2).
 - Erhöhung der zulässigen Höhe von Aufzugsüberfahrten um 0,7 m und Festsetzung einer maximalen Grundfläche sowie von Mindestabständen zu den Außenwänden an der Kisseleffstraße und zum Kerngebiet MK 2.3 (textliche Festsetzung Nr. 2.4.3).
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im Kerngebiet MK 1.3 (textliche Festsetzung Nr. 4): Zulassung der Überschreitung der Baugrenze durch ein Treppenhaus und ein Vordach.
- Herausnahme von textlichen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im Kerngebiet MK 1.3 und 1.4 zu Abweichungen von den Baulinien.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 mit der Möglichkeit, den festgesetzten Baumstandort zu verschieben.
- Redaktionelle Klarstellungen zu einzelnen Festsetzungen.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt.

3 Bestand

3.1 Plangebiet

Das Planungsgebiet unterliegt einer großflächigen baulichen Nutzung und stellt sich als nahezu vollständig versiegelt dar.

Der Gebäudebestand im Plangebiet wird durch das Gebäude des Kaufhauses Karstadt dominiert, welches zur Fußgängerzone Louisenstraße hin orientiert ist. Im rückwärtigen Bereich schließt das bestehende Parkhaus mit drei Parkebenen an.

Im östlich des Karstadt-Gebäudes gelegenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Louisenstraße Nr. 97 befinden sich im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen. Die Obergeschosse werden für Wohnzwecke genutzt.

Zwischen dem IV-geschossigen Gebäude des Kaufhauses Karstadt und dem denkmalgeschützten III-geschossigen Gebäude befindet sich ein I-geschossiger Anbau mit gastronomischer Nutzung. Durch den Anbau besteht in der Erdgeschosebene an der Louisenstraße eine geschlossene Fassadenfront. Weitere I bis II-geschossige Nebengebäude schließen sich südlich an das denkmalgeschützte Gebäude an. Diese werden überwiegend gewerblich genutzt.

Insgesamt ist bereits im Bestand eine hohe bauliche Verdichtung im Plangebiet sowie im gesamten Bereich nördlich der Straße Schöne Aussicht festzustellen.

Verbleibende unbebaute Flächen im Südosten des Gebietes werden als nicht öffentliche Stellplätze genutzt und sind den Nutzungen im Plangebiet zugeordnet.

Die Straßenraumgestaltung der Straße Schöne Aussicht wird geprägt durch die beidseitig vorhandenen Parkstreifen mit entsprechender alleeartiger Begrünung. Weitere das Stadtbild prägende Grünstrukturen oder Grundstücksfreiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Umfeld

Die unmittelbar im Westen angrenzende Bebauung im Bereich der Louisenstraße weist mit dem Plangebiet vergleichbare Strukturen auf.

Die Bebauung im Umfeld entlang der Straße Schöne Aussicht und der Kisseleffstraße wird an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen durch eine gelockerte Straßenrandbebauung mit einzeln stehenden Hauptgebäuden geprägt.

Die Gebäude südlich der Straße Schöne Aussicht sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten von den Grundstücksgrenzen abgerückt und liegen deutlich unterhalb des vorhandenen Straßenniveaus. Sie wurden als Einzelhausbebauung auf Grundstücken mit einem hohen Grünanteil errichtet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die das Stadtbild der Bad Homburger Innenstadt prägen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um III-geschossige, klassizistische bis spätklassizistische Wohnhäuser als Einzelhaus- bzw. Blockrandbebauung. In den Erdgeschosebenen befinden sich heute überwiegend Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der seit dem 17. Oktober 2011 wirksame Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche – Bestand“ dar.



Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der Bebauungsplan ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.2 Bestehende Baurechte

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 5 A (Stand 1. Änderung, 1983), Nr. 5 E 2 (Stand 1. Vereinfachte Änderung, 1987) und Nr. 5 E 1 (Stand 3. Änderung, 2008) gesichert.

Die Bebauungspläne dienen vorrangig der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bad Homburger Innenstadt, der Festschreibung der gewachsenen Strukturen der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung und der Gliederung des Innenbereiches.

Die Bebauungspläne setzen die angrenzenden Flächen als Kerngebiet nach § 7 BauNVO, Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO fest.

Für die westlich und südlich angrenzenden Flächen bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4.3 Fachbelange und Fachplanungen

4.3.1 Verkehr

Um die Belange des Verkehrs ausreichend zu berücksichtigen, wurde im Zeitraum November 2010 bis Februar 2011 eine verkehrliche Untersuchung¹ erstellt (im Folgenden: Verkehrsuntersuchung 2011). Diese betrachtete die durch die Planung verursachten Zusatzverkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte.

¹ Ingenieurgruppe IVV (2011): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5D1; Aachen.

Aufgrund der im Verfahren vorgetragenen Kritik am Zeitraum der Verkehrserhebungen im Winter 2010/2011, der zwischenzeitlich etablierten Verkehrsführung in der Kisseleffstraße sowie der weiterentwickelten Planung des Parkhauses wurde vom Büro IVV im Juni 2013 eine Ergänzung und Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vorgelegt (im Folgenden: Verkehrsuntersuchung 2013).²

Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schöne Aussicht sowie die Kisseleffstraße. Die Straße Schöne Aussicht wird über die Thomasstraße und die Ferdinandstraße erschlossen. Diese beiden Straßen binden im Süden an den Hessenring und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des Knotenpunktes Schöne Aussicht/ Kisseleffstraße.

Der im Osten des Plangebietes vorhandene bauliche Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes sowie die rückwärtigen Nebengebäude sind über die Kisseleffstraße erschlossen.

Das vorhandene Parkhaus als auch die Anlieferung des Kaufhauses Karstadt werden ausschließlich über die Straße Schöne Aussicht erschlossen. Im Bestand befindet sich die Einfahrt zum Parkhaus und zum Anlieferhof von Karstadt im Westen des Grundstücks, die Ausfahrt befindet sich im Osten des Grundstücks.

Zukünftig werden Parkhaus und Anlieferung über eine zentrale Ein- und Ausfahrt im Westen des Grundstückes an die Schöne Aussicht angeschlossen. Die Bündelung verringert die Anzahl der Konfliktpunkte für Fußgänger. Statt zwei Zufahrten müssen die Fußgänger nur noch eine Zufahrt kreuzen. Die Ein- und Ausfahrt ist als solche klar erkennbar. Die Aufmerksamkeit der Kfz-Fahrer aber auch die der Fußgänger wird dadurch erhöht. Die Radfahrer sollen zukünftig mit dem Kfz-Verkehr auf der Straße geführt werden. Dadurch sind die Radfahrer für die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge besser erkennbar.³

Um eine ausreichende Qualität des Knotenpunktes Schöne Aussicht / Kisseleffstraße zu wahren sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit, wird die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses in einem möglichst großen Abstand zum vorgenannten Knotenpunkt geplant und der Einfahrtsbereich im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zur Optimierung des Verkehrsflusses in der Schönen Aussicht und um Störungen im Verkehrsablauf zu vermeiden, ist zur Einfahrt in das Parkhaus die Einrichtung einer Linksabbiegerspur in der Schönen Aussicht vorgesehen.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im vorliegenden Lärmgutachten zum Baugenehmigungsverfahren (vgl. Kap. C2.3.6) ergänzend auch die Möglichkeit von Ausfahrten im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr geprüft. Danach können Belastungen der Nachbarn durch Nachtausfahrten durch eine separate Nachtausfahrt an der Südseite des Parkhauses, die aus dem Gebäude unmittelbar auf die Schöne Aussicht führt, minimiert werden. Die Nachtausfahrt wird daher als Option im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Vorbehaltlich der abschließenden Prüfung der Zulässigkeit von Nachtausfahrten im Baugenehmigungsverfahren soll der Bebauungsplan der Herstellung einer separaten Nachtausfahrt nicht entgegenstehen. Daher wird der Bereich für Ein- und Ausfahrten an der Schönen Aussicht gegenüber dem Planentwurf von 2011 um 10 m erweitert.

² Ingenieurgruppe IVV (2013): Ergänzung und Aktualisierung der „Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Karstadt-Parkhauses in Bad Homburg“; Aachen.

³ Ergänzende Stellungnahme Ingenieurgruppe IVV, Frau Felden per E-Mail vom 25.07.2013.

Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in der Verkehrsuntersuchung 2011 anhand von Verkehrsmodellrechnungen ermittelt und bewertet. Es wurden folgende Untersuchungsfälle abgebildet:

- Ist-Zustand 2011 auf der Grundlage der verkehrlichen Situation im Januar 2011 einschließlich Berücksichtigung der im Dezember 2010 geänderten Verkehrsführung in der Kisseleffstraße (Einbahnregelung) und der Inbetriebnahme des Louisen-Centers.
- Prognose-Nullfall 2020 als Darstellung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bis zum Prognosejahr 2020 unter Berücksichtigung der Vollbelegung der Parkgarage Louisen-Center, jedoch ohne die verkehrlichen Auswirkungen der Planung.
- Prognose-Planfall 2020 mit Berechnung der zu erwartenden Verkehrsbelastung im Straßennetz unter Berücksichtigung der entsprechenden Änderungen der Verkehrszahlen durch die Planung.

Zur Bestimmung des Verkehrsaufkommens im Ist-Zustand wurden am 18.11.2010 sowie am 27.01.2011 Verkehrserhebungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Zählungen waren damit auch die Auswirkungen des im Dezember 2010 in Betrieb genommenen Louisen-Centers mit angeschlossener Tiefgarage sowie der in diesem Zusammenhang geänderten Verkehrsführung in der Kisseleffstraße berücksichtigt. Als weitere Grundlage der Verkehrsuntersuchung dienen auch Zählergebnisse aus früheren Erhebungen der Jahre 2007 und 2009.

Verkehrsuntersuchung 2013:

Am 05. und 06. Juni 2013 wurden erneute Verkehrserhebungen über 24 Stunden an folgenden Knotenpunkten durchgeführt:

- 24 h-Zählung Knoten Schöne Aussicht / Thomasstraße.
- 24 h-Zählung Knoten Schöne Aussicht / Kisseleffstraße.
- 24 h-Zählung Knoten Schöne Aussicht / Ferdinandstraße.
- 24 h-Zählung der Ein- und Ausfahrten des Parkhauses.

Die Ergebnisse wurden den Verkehrsmengen von 2010/2011 vergleichend gegenübergestellt und die Bewertungen der Verkehrsuntersuchung 2011 überprüft.

Verkehrsaufkommen des vorhandenen Parkhauses

Für das Parkhaus wurde in der Verkehrsuntersuchung 2011 ein Verkehrsaufkommen von jeweils ca. 1.075 Ein- und Ausfahrten am Tag (in der Summe ca. 2.150 Fahrten) ermittelt. Dies entsprach bei ca. 240 Stellplätzen einem Umschlagsgrad von 4,45 bzw. einer mittleren Bewegungshäufigkeit von 0,56 Fahrbewegungen je Parkplatz und Stunde. In der Spitze wurde eine Zahl von ca. 200 Fahrbewegungen je Stunde (Summe aus Ein- und Ausfahrten) ermittelt. Werte dieser Größenordnung traten in einer Zeit von 11:00 bis 14:00 Uhr sowie 16:00 bis 18:00 Uhr nahezu gleichbleibend auf.

Verkehrsuntersuchung 2013:

Im Rahmen der erneuten Verkehrszählung 2013 wurde auch eine Zählung des Verkehrsaufkommens des vorhandenen Parkhauses durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Gesamtmenge der Ein- und Ausfahrten 2013 mit ca. 1.350 Kfz/Tag deutlich unter den im Gutachten von 2011 prognostizierten Mengen von ca. 2.150 Kfz/Tag liegt. Der Umschlaggrad liegt nach der Zählung 2013 nur noch bei 3 Umschlägen je Stellplatz.

In der Spitzenstunde sind 2013 41 Ein- und 68 Ausfahrten zu verzeichnen. Diese Werte liegen damit ebenfalls deutlich unterhalb der Werte von 2011.

Weiterhin zeigt die Ganglinie von 2013 eine gleichmäßigere Verteilung der Ein- und Ausfahrten, was sich ebenfalls positiv bei der Hochrechnung der Verkehrsmengen (Spitzenstunde) in der Prognose auswirkt.

Die in der Verkehrsuntersuchung 2011 angenommenen Ansätze für das Verkehrsaufkommen liegen damit auf der sicheren Seite und können weiterhin zum Vergleich der Auswirkungen der Planung (Vergleich Ist-Zustand – Prognosefälle) herangezogen werden.

Verkehrsaufkommen des geplanten Parkhauses

In der Verkehrsuntersuchung 2011 wurde von einer Verdopplung der Stellplätze von 240 auf ca. 550 Stellplätze ausgegangen. In der Summe wurde für das geplante Parkhaus ein Aufkommen von jeweils ca. 2.390 Ein- und Ausfahrten pro Tag (in der Summe 4.780 Fahrten), bzw. ein Umschlaggrad je Stellplatz von 4,35 prognostiziert. In der Spitzenstunde wurden bis zu ca. 460 Ein- und Ausfahrten je Stunde prognostiziert. Dies entsprach einer maximalen Bewegungshäufigkeit von 0,84 Fahrbewegungen je Stellplatz in der Spitzenstunde. Die mittlere Bewegungshäufigkeit wurde mit rund 0,50 Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde leicht unter dem Wert des Bestandes angegeben, was auf die Verbesserung des Parkplatzangebotes zurückzuführen ist.

Verkehrsuntersuchung 2013:

Durch die Änderungen an der Entwurfsplanung zum Parkhaus hat sich gegenüber dem Planungsstand von 2011 die Anzahl der geplanten Stellplätze von ca. 550 Stellplätzen auf 486 Stellplätze verringert.

Aufgrund der zukünftigen Attraktivitätssteigerung des geplanten Parkhauses und der Vergleichszahlen des Parkhauses Louisen-Arkaden geht der Gutachter trotz der geringeren Umschlagzahlen bei der Erhebung 2013 in der Prognose nach wie vor von einem Umschlaggrad von 4,5 Umschlägen je Stellplatz aus. Daraus ergibt sich bei geplanten 486 Stellplätzen ein Verkehrsaufkommen je Richtung von 2.187 Fahrzeugen.

Im Rahmen der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wird jedoch weiterhin das bisher ermittelte Verkehrsaufkommen der ursprüngliche Planung mit bis zu 550 Stellplätzen in Ansatz gebracht, da dieser Ansatz eine „worst-case-Betrachtung“ darstellt.

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

In der Verkehrsuntersuchung 2011 wurden die Verkehrsbelastungen von Straßenabschnitten im Umfeld der Planung ermittelt und vergleichend gegenübergestellt, um die Auswirkungen der Planung abzubilden.

Ob sich durch die Planung relevante Veränderungen des Verkehrsaufkommens ergeben, wurde für die in der folgenden Abbildung dargestellten Straßenabschnitte untersucht:

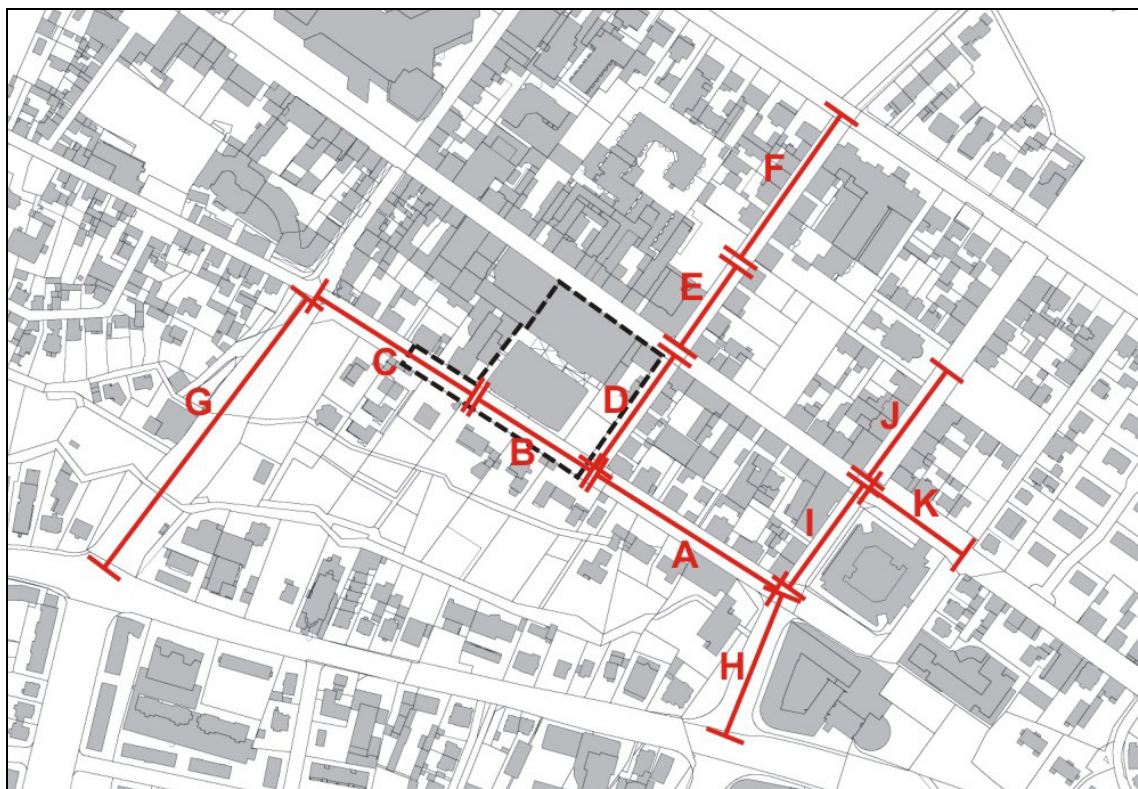


Abbildung 3: Betrachtungsraum Straßenabschnitte

In der Tabelle 2 sind die Veränderungen des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) durch die Planung an den untersuchten Straßenabschnitten dargestellt.

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen an den untersuchten Straßenabschnitten

Straße		Abschnitt		Ist-Zustand	Prognose-Nullfall	Prognose-Planfall	Veränderung Nullfall – Planfall
		Von	Bis	DTV [Kfz/Tag]	DTV [Kfz/Tag]	DTV [Kfz/Tag]	[%]
A	Schöne Aussicht	Ferdinand-str.	Kisseleff-str.	5.800	6.100	7.000	+ 15
B	Schöne Aussicht	Kisseleff-str.	Parkhaus-einfahrt	5.500	5.900	6.900	+ 17
C	Schöne Aussicht	Parkhaus-einfahrt	Thomas-str.	5.300	5.700	6.700	+ 17,5
D	Kisseleff-str.	Schöne Aussicht	Louisenstr.	3.300	4.000	3.300	- 17,5
E	Kisseleff-str.	Louisenstr.	Einfahrt Park-häuser	2.800	3.500	2.800	- 20
F	Kisseleff-str.	Einfahrt Park-häuser	Kaiser-Friedrich-Promenade	2.800	3.500	2.800	- 20
G	Thomas-str.	Schöne Aussicht	Hessenring	8.200	8.600	9.400	+ 9

Straße		Abschnitt		Ist-Zustand	Prognose-Nullfall	Prognose-Planfall	Veränderung Nullfall – Planfall
		Von	Bis	DTV [Kfz/Tag]	DTV [Kfz/Tag]	DTV [Kfz/Tag]	[%]
H	Marienbader Platz	Schöne Aussicht	Hessenring	9.400	9.900	10.300	+ 4
I	Ferdinand-str.	Schöne Aussicht	Louisenstr.	9.500	9.900	9.800	- 1
J	Ferdinand-str.	Louisenstr	Ferdinand-platz	6.000	6.400	6.100	- 5
K	Louisen-str.	Ferdinand-str.	W.-Meister-Str.	5.400	5.500	5.500	0

Nach der Tabelle ergeben sich deutliche Erhöhungen des Verkehrsaufkommens in der Schönen Aussicht um bis zu 17,5 % bzw. ca. 1.000 Kfz am Tag. Weiterhin ergeben sich Zunahmen an den Verbindungen zum Hessenring; an der Thomasstraße um 9 % und am Marienbader Platz um 4 %. In der Kisseleffstraße nimmt der Verkehr deutlich ab, weil die dort befindlichen Parkhäuser zukünftig durch das Parkhaus an der Schönen Aussicht entlastet werden. Auch an den weiteren betrachteten Abschnitten ergeben sich leicht verringerte bzw. unveränderte Verkehrsmengen.

Die Veränderungen im Verkehrsaufkommen betreffen jeweils nur die Pkw-Verkehre. Die für die Immissionssituation an den Straßen bedeutenden Lkw- und Busverkehre ändern sich durch die Planung nicht.

Verkehrsuntersuchung 2013:

Um die Ansätze des Verkehrsgutachtens von 2011 zu überprüfen, wurden an drei Knotenpunkten der Schönen Aussicht im Juni 2013 erneute Verkehrszählungen durchgeführt. Gegenüber dem Gutachten 2011 ergaben sich folgende Veränderungen:

Tabelle 3: Veränderungen des Verkehrsaufkommens an den untersuchten Straßenabschnitten

Straße		Abschnitt		Ist-Zustand 2011	Zählung Juni 2013
		Von	Bis	DTV [Kfz/Tag]	DTV [Kfz/Tag]
A	Schöne Aussicht	Ferdinandstr.	Kisseleffstr.	5.800	4.700
B	Schöne Aussicht	Kisseleffstr.	Parkhaus-einfahrt	5.500	4.600
C	Schöne Aussicht	Parkhaus-einfahrt	Thomasstr.	5.300	4.800
D	Kisseleffstr.	Schöne Aussicht	Louisenstr.	3.300	3.100
E	Kisseleffstr.	Louisenstr.	Einfahrt Parkhäuser	2.800	---
F	Kisseleffstr.	Einfahrt Parkhäuser	Kaiser-Friedrich-Promenade	2.800	---
G	Thomasstr.	Schöne Aussicht	Hessenring	8.200	8.400
H	Marienbader Platz	Schöne	Hessenring	9.400	9.200

Straße		Abschnitt		Ist-Zustand 2011	Zählung Juni 2013
		Von	Bis	DTV [Kfz/Tag]	DTV [Kfz/Tag]
		Aussicht			
I	Ferdinandstr.	Schöne Aussicht	Louisenstr.	9.500	9.000
J	Ferdinandstr.	Louisenstr.	Ferdinand- platz	6.000	---
K	Louisenstr.	Ferdinandstr.	W.-Meister-Str.	5.400	---

Die Tabelle zeigt, dass bei der Zählung 2013 an allen Straßenabschnitten, außer dem Abschnitt G, niedrigere Verkehrszahlen ermittelt wurden. Nur im Abschnitt G (Thomasstraße zwischen Hessenring und Schöne Aussicht) wurde 2013 ein leicht höheres Verkehrsaufkommen ermittelt. In der Schönen Aussicht liegen die Werte 2013 mit 500-1.100 Fahrzeugen deutlich niedriger als nach dem Gutachten 2011.

Sowohl nach der Erhebung 2011 als auch 2013 liegt die Spitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr. Auch im Vergleich liegen die Werte von 2013 überwiegend unter den Werten von 2011. Lediglich die Verkehrsmengen der zwei Ströme der Thomasstraße sowie der Ferdinandstraße, die nicht in die Schöne Aussicht einfahren, liegen über den Werten von 2011. Diese Ströme sind jedoch für das Verkehrsaufkommen in der Schönen Aussicht nicht maßgebend.

Der Vergleich der Spitzenstundenwerte und des DTV von 2011 und 2013 zeigt, dass die Verkehrsmengen im Umfeld des geplanten Parkhauses auf der Schönen Aussicht 2013 ca. 10 % unter den 2011 ermittelten Werten liegen. Die Prognose für die Verkehrsmengen in der Verkehrsuntersuchung 2011 bauen auf dem Ist-Zustand von 2011 auf, so dass die ermittelten Verkehrsmengen auf der „sicheren Seite“ liegen und die Verkehrsuntersuchung 2011 ohne Einschränkung verwertet werden kann.

Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten

Aufgrund der prognostizierten Verkehrszunahmen in der Schönen Aussicht wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung eine Bewertung der Verkehrsqualität an den dort betroffenen Knotenpunkten durchgeführt:

- Knotenpunkt Thomasbrücke / Schöne Aussicht.
- Knotenpunkt Schöne Aussicht / Parkhausein- und -ausfahrt.
- Knotenpunkt Schöne Aussicht / Kisseleffstraße.
- Knotenpunkt Schöne Aussicht / Ferdinandstraße.

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung ergab, dass im Prognose-Nullfall an allen betrachteten Knotenpunkten mindestens eine Qualitätsstufe „C“ erreicht wird und diese damit eine befriedigende Leistungsfähigkeit aufweisen. Die geänderten Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls führen an keinem der betrachteten Knotenpunkte zu einer Veränderung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes. Es sind im Ergebnis nur geringfügige Veränderungen der Wartezeiten zu erwarten.

Im Allgemeinen wird von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit ausgegangen, wenn in der maßgeblichen Spitzenstunde eines normalen Werktages mindestens die Qualitätsstufe D erreicht wird.

Auch die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses in die Schöne Aussicht ist ohne bauliche Maßnahmen im Straßenraum ausreichend leistungsfähig. Die Einfahrt in das Parkhaus ist zweispurig geplant. In 85 %

der Fälle wird ein Rückstau von 4 Fahrzeugen je Einfahrtsspur nicht überschritten. Dieser kann auf dem Grundstück des Parkhauses aufgenommen werden. In seltenen Fällen muss von höheren Rückstaulängen ausgegangen werden. Um diesen Rückstau aufnehmen zu können und eine Störung des Verkehrsflusses zu vermeiden, wird vom Gutachter die Errichtung einer Linksabbiegespur in der Schönen Aussicht (aus Richtung Thomasstraße kommend) empfohlen. Hierdurch soll auch in Spitzenzeiten der Nachfrage des Parkhauses ein ausreichender Stauraum zur Aufnahme der ins Parkhaus einfahrenden Fahrzeuge ermöglicht werden (vgl. Teil A, Kap. 5).

In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass die von dem geplanten Parkhaus ausgehenden zu erwartenden Verkehrsmengen im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können.

Verkehrsuntersuchung 2013:

Wie die Verkehrsuntersuchung 2013 zeigt, liegen die Werte im Jahr 2013 unterhalb der bisher in der Betrachtung angesetzten Werte von 2011. Daher kann auf eine erneute Verkehrsbetrachtung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten verzichtet werden, da die Ergebnisse von 2011 auf der „sicheren Seite“ liegen.

Es ist auch weiterhin von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte auszugehen.

Fuß- und Radwege / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die das Plangebiet nördlich begrenzende Louisenstraße ist als Fußgängerzone ausgebaut.

Alle in der Umgebung vorhandenen Straßenzüge weisen beidseitige Fußwege auf.

Das Plangebiet ist über die Straße Schöne Aussicht an das Radwegenetz der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe angebunden. Hier ist auf den Gehwegen ein separater Radweg ausgewiesen. Im Zuge der Planung und Umsetzung einer Linksabbiegerspur in der Schönen Aussicht muss an der nördlichen Straßenseite eine Verlegung des Radweges vorgenommen werden. Durch den Verschwenk der Fahrbahn wird dieser in Höhe der Kreuzung zur Kisseleffstraße unterbrochen und zukünftig auf der Fahrbahn weitergeführt.

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die zentralen Bushaltestellen Kurhaus und Rathaus liegen im Umkreis von ca. 250 m.

Fazit

Durch den Ersatz des bestehenden Parkhauses mit derzeit ca. 240 Stellplätzen mit einem Neubau mit maximal 550 Stellplätzen wird die Parkplatzsituation und das -angebot in der Bad Homburger Innenstadt verbessert.

Durch die Planung wird es aufgrund der Erhöhung der angebotenen Stellplätze zu Veränderungen der Verkehrszahlen und -belastungen der betroffenen Straßenzüge kommen.

Die Anbindung des Parkhausneubaus erfolgt über die bestehende Zufahrt Schöne Aussicht im Westen des Plangebietes. Die bisher im Bestand vorhandene Ausfahrt wird entfallen und mit der Einfahrt zusammengelegt.

Um eine größtmögliche Anbindungsqualität an die Straße Schöne Aussicht und ggf. einen Rückstau in den öffentlichen Straßenraum aufnehmen zu können, wird in der Schönen Aussicht eine Linksabbiegespur (aus Richtung Thomasbrücke kommend) eingerichtet. Der straßenbautechnische Vorentwurf sieht hierzu die Erweiterung der Fahrbahn in Richtung Norden vor (vgl. Teil A, Kap. 5). Der

südliche Bereich des Straßenverlaufs bleibt von der Umplanung unberührt. Flächen im privaten Eigentum müssen hierzu nicht in Anspruch genommen werden.

4.3.2 Immissionsschutz

Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung umfassend berücksichtigt (vgl. Teil C, Kap. 1.2.3).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden die Immissionsbelastungen resultierend aus den prognostizierten verkehrlichen Belastungen der umliegenden Straßenabschnitte sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung ermittelt und bewertet.

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über bestehende Leitungsnetze sowohl in der Straße Schöne Aussicht, der Kisseleffstraße als auch der Louisenstraße an alle Ver- und Entsorgungsmedien angebunden. Damit ist eine ausreichende Ver- und Entsorgung sichergestellt.

Im Plangebiet befindet sich des Weiteren eine von der Kisseleffstraße erschlossene Transformatorenstation. Diese Station dient der öffentlichen Elektrizitätsversorgung im Gebiet Louisenstraße, Kisseleffstraße und Schöne Aussicht. Die Station wird in ihrem Bestand erhalten.

4.3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmal (Einzelanlage) Louisenstraße Nr. 97.

Im Rahmen der Planung wird das Gebäude in seinem Bestand gesichert. Dies umfasst das aus dem Jahr 1843 errichtete III-geschossige Wohnhaus Ecke Louisenstraße / Kisseleffstraße. Die zugehörigen Nebengebäude und Anbauten unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Weitere denkmalgeschützte Gebäude befinden sich auf der östlichen Seite der Kisseleffstraße.

Für eine Bebauung in der Nachbarschaft von denkmalgeschützten Gebäuden ist eine denkmalrechtliche Genehmigung seitens der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Daher wurden die Belange des Denkmalschutzes sehr frühzeitig in die Planung einbezogen und der Parkhausentwurf intensiv mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zu den Baugrenzen und Baulinien und den zulässigen Bauhöhen, sind Ergebnis dieser Abstimmung. Damit werden die denkmalschutzrechtlichen Belange auf Ebene des Bebauungsplanes umfassend berücksichtigt.

Auch im Zuge der weiteren Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Denkmalbehörde eingebunden. Insbesondere die Fassadengestaltung unterliegt einem weitergehenden Abstimmungsprozess.

4.3.5 Heilquellenschutzgebiet / -zone

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone C quantitativ des mit Verordnung⁴ vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe.

⁴ Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH, Bad Homburg v.d.Höhe, Sitz in Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis, vom 28.11.1985, Staatsanzeiger 51/1985, Seite 2340.

Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Verboten sind Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe, Bohrungen über 50 m Tiefe und die Entnahme von Grundwasser aus den Schichten bis 15 m Tiefe von mehr als 600 m³/Tag. Weiterhin genehmigungspflichtig sind Bohrungen über 20 m Tiefe sowie die Entnahme von Grundwasser aus den Schichten über 15 m Tiefe.

Die Verbote sind im Rahmen der Planung zu beachten, stehen dieser aber nicht grundsätzlich entgegen.

4.3.6 Landschaft und Naturschutz

Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbands Frankfurt (UVF) vom März 2001 wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet.

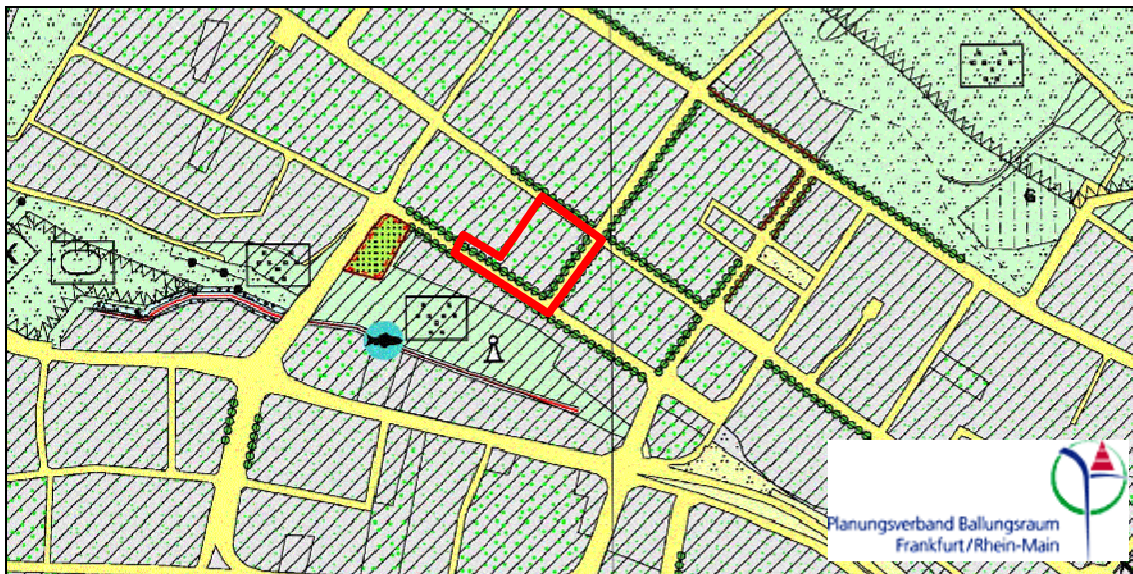


Abbildung 4: Landschaftsplan des UVF

Als Entwicklungsziele bzw. Regelungen und Maßnahmen sind im Plangebiet zum einen die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991 – sowie lineare Baumreihen aus Einzelbäumen als Biotopvernetzungselement in der Kisseleffstraße und der Straße Schöne Aussicht dargestellt.

Die Baumreihen in der Kisseleffstraße und der Straße Schöne Aussicht sind im Bestand vorhanden. Durch die empfohlene straßenbautechnische Maßnahme (Anlage eines Linksabbiegers) entfallen ggf. bis zu 4 Bäume im Straßenzug der Schönen Aussicht.

Eine erhebliche Unterbrechung des Alleencharakters sowie des Biotopvernetzungselementes ist hierdurch nicht zu verzeichnen. Die verbleibenden Bäume können diese Funktionen weiterhin erfüllen.

Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden, die innerhalb eines rechtswirksamen Landschaftsschutzgebietes liegen. Weitere Schutzgebiete oder Objekte, wie insbesondere auch gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope, sind nicht vorhanden.

4.3.7 Zentrenkonzept

Städtebauliche Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes⁵ sind die Stärkung der Funktionsfähigkeit und der Anziehungskraft des Bad Homburger Einzelhandels, die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung und räumliche Bündelung von Entwicklungsimpulsen im Einzelhandel in den Zentrenbereichen. Auf Grundlage der genannten Zielsetzungen setzt das Zentrenkonzept Leitlinien und Grundsätze fest, wie z.B. zentrenrelevanter Einzelhandel soll in den definierten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden oder großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel soll nur im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich angesiedelt werden.

Da das Plangebiet im Innenstadtbereich liegt und Bestandteil des A-Zentrums Hauptgeschäftsbereich „Louisenstraße und ihre Seitenstraßen“ ist, sind die Ziele und Grundsätze des Zentrenkonzeptes im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Das Kaufhaus Karstadt ist in der entsprechenden Kartendarstellung⁶ des Zentrenkonzeptes als Kaufhaus im Bestand markiert, während der Bereich entlang der Kisseleffstraße inkl. des denkmalgeschützten Bestandes Louisenstraße Nr. 97 als Potenzialflächen für Einzelhandel dargestellt ist.

5 Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept

Das bauliche Konzept sieht vor, das bestehende Parkhaus durch einen Neubau zu ersetzen. Vorgesehen sind 6 Parkebenen, auf denen bis zu 486 Stellplätze untergebracht werden können und die über Fußgängerbrücken bzw. durch Nachnutzung der bestehenden Zugänge mit dem Karstadt-Gebäude verbunden werden.

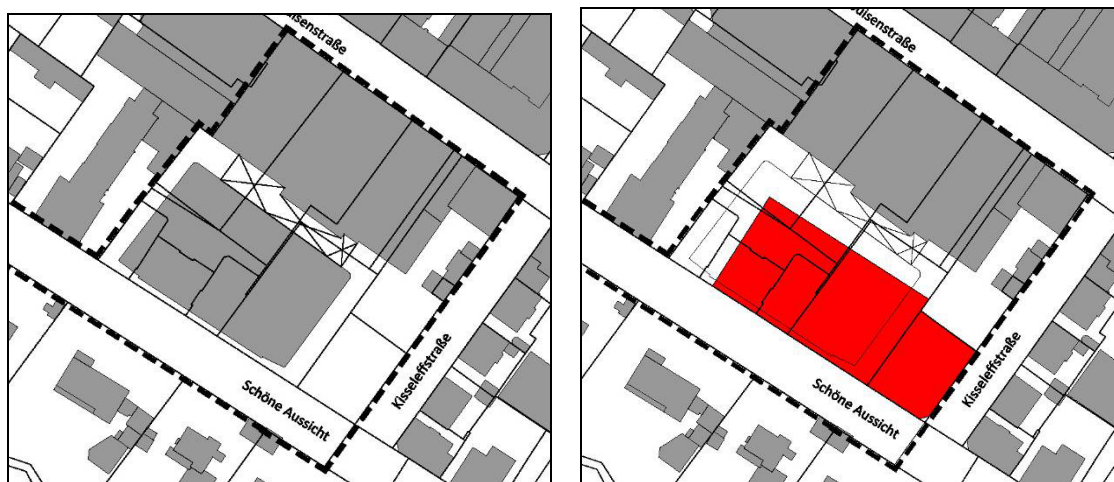


Abbildung 5: Lageplan mit Bestand (links) und mit Parkhausneubau (rechts)

Der Neubau soll als „offenes Parkhaus“ errichtet werden. „Offenes Parkhaus“ bedeutet im vorliegenden Fall, dass das Parkhaus ohne Be- und Entlüftungsanlagen errichtet wird. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung dürfen die Fassadenfronten des Parkhauses nicht gänzlich geschlossen werden. Es muss ein Öffnungsanteil zu Belüftungszwecken von mindestens 30 % je Geschoss gegeben sein. Die obere Parkebene ist als offenes Parkdeck geplant.

⁵ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in Zusammenarbeit mit Junker & Kruse (2012): Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Bad Homburg v.d.Höhe; Bad Homburg v.d.Höhe/Dortmund.

⁶ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in Zusammenarbeit mit Junker & Kruse (2012): Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Bad Homburg v.d.Höhe; Bad Homburg v.d.Höhe/Dortmund – Abbildung 5, Seite 35.

Die Fassadengestaltung wurde in enger Zusammenarbeit der Projektbeteiligten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erarbeitet. Durch die vorgesehenen Gestaltungselemente sowie die Fassadengliederung wird der denkmalgeschützte Bestand des umliegenden sensiblen Bereichs der Bad Homburger Innenstadt berücksichtigt. Der Parkhausneubau greift typische Gestaltungselemente auf und wird somit in angemessener Weise in die Umgebungsbebauung integriert.

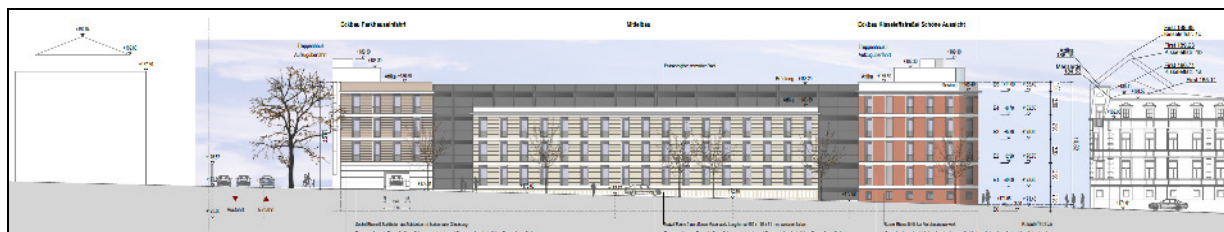


Abbildung 6: Ansicht aus Richtung Schöne Aussicht (ohne Maßstab)⁷

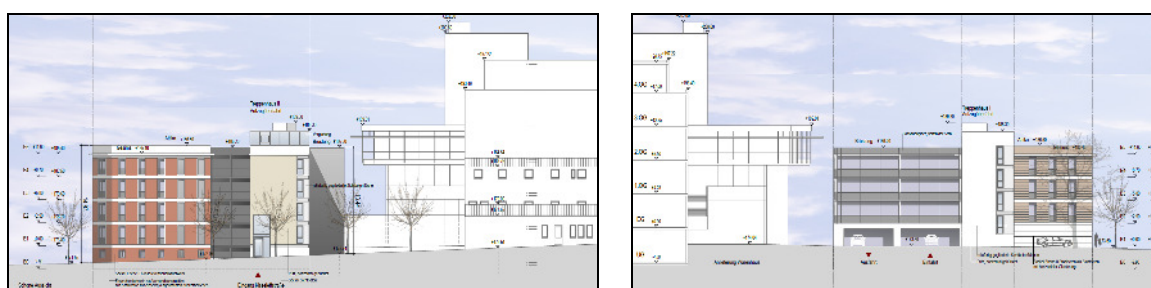


Abbildung 7: Ansicht aus Richtung Kisseleffstraße (links), Ansicht aus Richtung Schöne Aussicht 8a (rechts) (ohne Maßstab)⁸

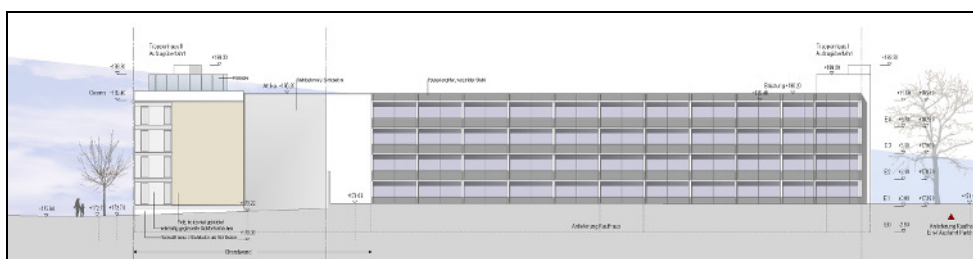


Abbildung 8: Ansicht aus Richtung Karstadt-Gebäude (ohne Maßstab)⁹

Die bisherige Einfahrt zum Parkhaus sowie zur Anlieferung bleibt in ihrer Lage bestehen. Die im Bestand vorhandene Ausfahrt des Parkhauses wird entfallen und mit der Einfahrt zusammengelegt. Hierdurch wird eine Bündelung der Verkehrsströme auf dem Grundstück erzielt. Zudem wird zur Aufnahme von Rückstaulängen eine Linksabbiegespur in den Straßenzug der Schönen Aussicht integriert. Hierzu muss die Verkehrsfläche in nördlicher Richtung erweitert werden. Hierdurch wird es zum Verlust einiger öffentlicher Stellplätze im Zuge der Schönen Aussicht bestehender straßenbegleitender Bäume (max. 4 Bäume) kommen.

⁷ AIC Architekten und Ingenieure-Consult GmbH (2013): Fassadenkonzept – V 11 Ansichten – Entwurf; Mühlhausen.

⁸ AIC Architekten und Ingenieure-Consult GmbH (2013): Fassadenkonzept – V 11 Ansichten – Entwurf; Mühlhausen.

⁹ AIC Architekten und Ingenieure-Consult GmbH (2013): Fassadenkonzept – V 11 Ansichten – Entwurf; Mühlhausen.



6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am Bestand, der durch Einzelhandelseinrichtungen sowie ergänzende Nutzungen (u.a. Dienstleistung) geprägt ist.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird differenziert geregelt. Die Bestandssicherung des Kaufhauses und das geplante Parkhaus sind mit einer allgemeinen Wohnnutzung innerhalb des Kerngebietes MK 1 nicht vereinbar. Auch in den Erdgeschossen der Kerngebiete sind Wohnnutzungen einschließlich Betriebsleiterwohnungen generell nicht mit dem Charakter der innerstädtischen Einkaufszone vereinbar.

Um störende Wirkungen für die Fußgängerzone / den Hauptgeschäftsbereich Bad Homburgs sowie die im Plangebiet und der Umgebung zulässigen Wohnnutzungen zu vermeiden, werden reine Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten i. S. von § 1 des Gaststättengesetzes und von §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung (d.h. Spielhallen und Betriebe zur Zurschaustellung von Personen) ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist auf einen Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten aus dem Jahr 1982 zum Schutz und Erhalt der Innenstadt zurückzuführen.

¹⁰ Ingenieurgruppe IVV (2011): Karstadt Parkhaus, Bad Homburg – Ein- und Ausfahrtssituation, Aachen.

Tankstellen sind aufgrund ihres hohen Konfliktpotenzials und der vorliegenden beengten Verhältnisse mit denen im Kerngebiet und der Umgebung zulässigen Wohnnutzungen nicht verträglich.

Das Kerngebiet MK 1 wird darüber hinaus so gegliedert, dass in dem südlichen Teilgebiet an der Schönen Aussicht ausdrücklich nur die Nutzung als Parkhaus zulässig ist. Damit wird die positive Standortentscheidung der Stadt für ein öffentliches Parkhaus an diesem wichtigen innerstädtischen Standort verdeutlicht. Dies ist auch Ergebnis der umfassenden Prüfungen und Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung und Umfeldverträglichkeit des Standortes im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens. Durch die Festsetzung wird der Bereich als Parkhausstandort gesichert und eine der städtebaulichen und verkehrlichen Konzeption zuwiderlaufende Umnutzung, z. B. für weitere Einzelhandelsflächen, ausgeschlossen. Wie bereits im Bestand bildet der für das Parkhaus reservierte Bereich mit den umliegenden Kerngebietsnutzungen, insbesondere dem nördlich anschließenden Kaufhaus, eine funktionale Einheit. In der Summe wird die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand sowie an der vorhandenen Eigenart des Plangebietes und dessen Umfeld.

Durch die Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab für den bisher unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO in Kerngebieten mit 1,0 festgesetzt. Dies entspricht bereits der heutigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet und ist auch in Zukunft für die Sicherung des Bestandes und die Schaffung zusätzlicher Stellplatzangebote bei gleichzeitiger Beschränkung der Höhenentwicklung notwendig.

Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann überwiegend verzichtet werden, da der Zulässigkeitsmaßstab durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt wird.

Einzige Ausnahme hiervon ist der Bereich des bestehenden Kaufhausgebäudes MK 1. Hier würde sich nach der vorgesehenen Grundstücksteilung von Parkhaus- und Kaufhausgrundstück eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ von 3,0 durch das bestehende Gebäude und damit ein planungsrechtlich unzulässiger Zustand ergeben. Dem wird durch die Festsetzung einer GFZ von 5,0 abgeholfen, wodurch das Kaufhausgebäude im Bestand gesichert wird. Insofern liegen besondere städtebauliche Gründe für die Festsetzung vor.

Diese Überschreitung wird durch den Umstand ausgeglichen, dass im Bereich der benachbarten Kerngebietsflächen MK 1.3 und MK 1.4 ausschließlich das Parkhaus zulässig ist. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen können in der Planung nach § 21a (4) Nr. 3 BauNVO dergestalt privilegiert werden, dass diese bei der Ermittlung der Geschossfläche außer Betracht bleiben. Bei bilanzierender Betrachtung innerhalb des Plangebietes und in Würdigung dieser planerischen Möglichkeit kann daher die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Bereich des Kerngebietes MK 1.1 als ausgeglichen betrachtet werden. Dadurch wird die bisher auf einem Baugrundstück bestehende Nutzungsaufteilung von einerseits Geschossflächen für die

Einzelhandelsnutzung und andererseits der Hauptnutzung dienenden Stellplatzflächen im Bebauungsplan nicht verändert, sondern so festgeschrieben, dass auch bei einer Grundstücksteilung zukünftig in Summe keine Erhöhung der Nutzflächen der „Hauptnutzung“ erfolgen kann.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt anhand des Bestandes bzw. in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Im MK 1.1 werden fünf Vollgeschosse festgesetzt, um das Kaufhausgebäude in seinem Bestand zu sichern.

Der denkmalgeschützte Bestand des Gebäudes Louisenstraße Nr. 97 sowie der eingeschossige Anbau in Richtung Kaufhaus werden ebenfalls im Bestand festgeschrieben.

Im MK 2.3 werden IV Vollgeschosse festgesetzt, um hier eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Im MK 1.3 und MK 1.4 genügt die Festsetzung der zulässigen Höhe des geplanten Parkhauses.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Wandhöhe sowie der Gebäudehöhe über dem festgelegten maßgebenden Höhenbezugspunkt bzw. als Höhe über NN festgesetzt.

In den Kerngebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 2.2 werden die Höhen baulicher Anlagen dem Gebäudebestand entsprechend festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 1.1 wird zur Sicherung von untergeordneten Gebäudeteilen (Haustechnik, Treppenhäuser etc.) eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 4,5 m festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 2.3 orientiert sich die zulässige Höhe an den gegenüberliegenden Gebäuden in der Kisseleffstraße.

Die zulässige Gebäudehöhe in den Kerngebieten MK 1.3 und MK 1.4 von 185,4 m ü. NN wird entsprechend den aktuellen Planungen für das Parkhaus festgesetzt. Als Oberkante des Gebäudes wird die Oberkante der Fahrbahndecke definiert, die den oberen Abschluss der Gebäudehülle bildet.

Im Weiteren werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für bestimmte Bauteile und Gebäudeteile zugelassen. Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten werden dabei auf das für die jeweiligen Anlagen notwendige Maß beschränkt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhe für Absturzsicherungen, Anprall- und Blendschutz von 1,2 m ergibt sich aus der Funktion der Bauteile. Es ist vorgesehen, dass die notwendige Brüstung nicht z.B. als aufgestelltes Geländer ausgeführt wird, sondern mit der Außenwand eine gestalterische Einheit bildet. Daher wird zur Klarstellung auch für die zulässige Höhe des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika) bzw. das Traufgesims eine Überschreitungsmöglichkeit von 1,2 m zugelassen. Daraus ergibt sich für den Betrachter eine Wandhöhe von 186,6 m ü. NN. Dies entspricht einer wahrnehmbaren Wandhöhe über der Straßenoberkante von 12,9 m an der Westecke des Kerngebietes MK 1.3 und 15,1 m an der Ostecke „Schöne Aussicht/ Kisseleffstraße“.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch haustechnische Aufbauten, Treppenhäuser und Überdachungen werden bis zu einer Höhe von 188,50 m ü. NN bzw. 3,1 m über der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Dieses Maß wird durch die notwendige Höhe von Treppenaufgängen zum oberen Parkdeck bestimmt. Damit die genannten Gebäudeteile die Gebäudeansicht vom öffentlichen

Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 10 m hinter die Baulinie an der Schönen Aussicht und mindestens 1,5 m hinter die Baulinie an der Kisseleffstraße zurücktreten und dürfen in Richtung der Baulinie zur Kisseleffstraße eine Breite von 11 m nicht überschreiten. Dadurch wird insbesondere die optische Wirkung einer einheitlichen Wandhöhe zum öffentlichen Straßenraum hin sichergestellt.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten mit jeweils einer Grundfläche von bis zu 12 m² werden bis zu einer Höhe von 189,4 m ü. NN zugelassen. Daraus ergibt sich eine zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um 4 m und eine Überschreitung der Oberkante der Treppenhäuser von 0,9 m. Das Maß von 0,9 m und die Grundfläche der Anlagen wird durch die technischen Anforderungen bestimmt. Auch hier dient die Festlegung von Mindestabständen der Vermeidung von gestalterischen Beeinträchtigungen der Gebäudeansicht.

Die Festsetzungen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erarbeitet.

In der Summe wird durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den Kerngebieten MK 1.3 und MK 1.4 die zulässige Gebäudehöhe so gering wie möglich gehalten. Damit wird erreicht, dass sich das Parkhaus in den Maßstab der umliegenden Bebauung einpasst (vgl. Abbildung 6 bis Abbildung 8: Fassadenkonzept, S. 19).

Aufgrund der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Kritik an der zulässigen Gebäudehöhe des Parkhauses werden die für das Parkhaus festgesetzten Höhenmaße im Folgenden nochmals im Einzelnen den Höhen der jeweiligen Umgebungsbebauung gegenübergestellt.

Maßgeblich für die vom Straßenraum aus wahrnehmbare Wandhöhe des Parkhauses ist dabei die zulässige Brüstungshöhe des oberen Parkdecks. Diese wird den in der Umgebung festgestellten Wandhöhen bzw. Traufhöhen gegenübergestellt. (Bei den in der Umgebung vorhandenen Mansarddächern wird die Oberkante der steil geneigten Dachfläche zugrunde gelegt.)

Bezüglich der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird die zulässige Oberkante der Treppenhäuser des Parkhauses den in der Umgebung festgestellten Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen gegenübergestellt.

Tabelle 4: Vergleich Höhenentwicklung Plangebiet und Umgebungsbebauung

Gebäude	Wandhöhe / Höhe Attika über Oberkante Straße [m]	Gebäudehöhe / Höhe baul. Anlagen über Oberkante Straße [m]
	Gebäudemitte	Gebäudemitte
Ansicht Kisseleffstraße		
Schöne Aussicht 20	12,9	13,5
Kisseleffstr. 1a	12,4	14,5
Kisseleffstr. 1b	12,5	16,2
Kisseleffstr. 1c	12,4	16,2
Parkhaus	14,5*	16,5*
MK 2.3	13,0*	17,0*
Ansicht Schöne Aussicht		
Schöne Aussicht 8a	13,5	17,7
Parkhaus <i>Westecke Gebäude</i>	12,9*	14,8*
Parkhaus <i>Gebäudemitte</i>	13,8*	15,9*
Parkhaus <i>Ostecke Gebäude</i>	15,1*	17,0*
Schöne Aussicht 20	13,3	13,8
Ansicht Louisenstraße		
Karstadt	17,3	21,0
Louisenstr. 97	15,0*	19,0*

* Werte gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aus der Tabelle wird insgesamt ersichtlich, dass die Höhenentwicklung des Parkhauses der Umgebungsbebauung angemessen ist (Vgl. dazu auch Abbildung 6 bis Abbildung 8 in Kap. A 5).

Gegenüber der Bebauung Schöne Aussicht 8a im Westen mit einer Wandhöhe von 13,5 und einer Gebäudehöhe von 17,7 weist das Parkhaus in diesem Bereich (Westecke) niedrigere Höhen auf.

Gegenüber der Bebauung an der Kisseleffstraße im Osten mit einer Wandhöhe von ca. 12,4 m bis 12,9 m weist das Parkhaus in diesem Bereich eine um 1,6 bis 2,2 m höhere Wandhöhe auf.

Im Bereich zulässiger Dachaufbauten (geplantes Treppenhaus) weist das Parkhaus mit 16,5 m gegenüber dem Gebäude Kisseleffstraße 1a mit 14,5 m eine um 2 m höhere Gebäudehöhe auf. Im MK 2.3 (Baulücke an der Kisseleffstraße) ist eine dem Parkhaus vergleichbare Höhenentwicklung zulässig.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Kerngebiet vermitteln demnach zwischen den vorhandenen Gebäudehöhen des Karstadt-Gebäudes und den Gebäudehöhen der angrenzenden Mischgebiete. Insgesamt ist ein Höhenunterschied bei benachbarten Baugebieten unterschiedlicher Nutzung von ca. 2 m städtebaulich vertretbar. Zudem ergibt sich entlang der Schönen Aussicht die Höhenstaffelung auch aufgrund der Topografie, was sich auch daran zeigt, dass das Parkhaus an der Westseite geringere Höhen als die benachbarte Bebauung aufweist.

In Bezug auf die Bebauung südlich der Schönen Aussicht ist ein Vergleich der Gebäudehöhen nicht maßgeblich, da zum einen die Schöne Aussicht städtebaulich eine eindeutige Zäsur darstellt und zum anderen die Bebauung aufgrund der Topografie deutlich niedriger liegt.

6.3 Bauweise

Im Kerngebiet wird eine nach Teilbereichen differenzierte abweichende Bauweise festgesetzt. Zielsetzung ist grundsätzlich eine von der Straßenseite aus betrachtete „geschlossene“ Baustruktur entsprechend der sich nördlich, östlich und westlich anschließenden innerstädtischen Blockrandbebauung, in der die Gebäude überwiegend ohne seitlichen aber mit rückwärtigem Grenzabstand gebaut sind.

In der vorliegenden Situation mit überwiegenden Eckgrundstücken stellt aber die „geschlossene Bauweise“ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine geeignete Regelung dar, da sich Schwierigkeiten bei der eindeutigen Unterscheidung von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ergeben. Die vorgenommene Definition einer abweichenden Bauweise fasst sowohl die Ziele für die Bestandsbebauung als auch für die geplante Neubebauung in allgemeingültige Vorgaben.

Für das Eckgrundstück Kisseleffstraße / Louisestraße wird unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes eine flexible Regelung für die bauliche Entwicklung getroffen.

Eine Beschränkung der Gebäudelänge wird in der abweichende Bauweise a1, a2 und a3 nicht festgesetzt. Folglich kann sich bei voller Ausnutzung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen eine Gebäudelänge des Parkhauses von ca. 80 m ergeben. Die Gebäudelänge ist für ein innerstädtisches Kerngebiet nicht unüblich. Bereits das vorhandene Parkhaus hat eine Länge von ca. 60 m, das Karstadt-Gebäude hat eine Länge von ca. 67 m. Zudem ist für den Neubau des Parkhauses eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, wodurch eine der Umgebung angemessene Fassadengestaltung gesichert wird. So wurde auch der vorliegende Parkhausentwurf eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und stellt aufgrund der Gliederung der Südfassade an der Schönen Aussicht gegenüber der heutigen Situation eine deutliche gestalterische Aufwertung dar (vgl. Abb. Abbildung 6).

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien soll innerhalb des Baugebietes ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Realisierung der geplanten Nutzungen ermöglicht und gleichzeitig dem Erhalt des historischen Stadtgrundrisses bzw. der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Rechnung getragen werden.

An den straßenseitigen Parzellengrenzen werden Baulinien festgesetzt, um die Baustruktur des Umfeldes im Plangebiet fortzusetzen und eine straßenseitige Grenzbebauung zu erzielen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, um sowohl im Kerngebiet MK 1 als auch im MK 2 eine möglichst flexible Bebauung und größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK 2.2. an der Kisseleffstraße erfolgt, um das denkmalgeschützte Gebäude als freistehendes Stadthaus zu sichern.

Für den Bereich des geplanten Parkhauses werden näher bestimmte Abweichungen von den festgesetzten Baulinien zugelassen, um z.B. eine an den denkmalgeschützten Gebäuden des Umfeldes orientierte Fassadengestaltung mit vorspringenden Traufgesimsen zu ermöglichen, oder das Zurücktreten von Aufbauten zu gewährleisten.

Weiterhin werden näher bestimmte Ausnahmen für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Gebäudeteile des geplanten Parkhauses im Westen des Kerngebietes MK 1.3 definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden hierbei auf den notwendigen Umfang für ein Treppenhaus sowie ein Vordach beschränkt.

6.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche wird auf Grundlage des Bestandes festgesetzt. Auf eine Differenzierung in Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, etc. wird im Bebauungsplan verzichtet. Dadurch ist bei ggf. dem Verfahren nachgelagerten Änderungen oder baulichen Maßnahmen im Straßenzug die notwendige Flexibilität für geringfügige Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten gegeben.

Die zukünftige Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus sowie zur Andienung des Geschäftshauses Karstadt wird an der Stelle der bisherigen Einfahrt des Parkhauses (Bestand) entsprechend der Empfehlung des Verkehrsgutachters gebündelt. Die bisherige Ausfahrt des Parkhauses und der Andienung zur Schönen Aussicht entfällt.

Entsprechend erfolgt eine Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Zufahrt zu den Kerngebieten MK 1.2, 1.3 und 1.4 lediglich an der vorgesehenen Stelle erfolgen kann.

Die Überlegungen zur Herstellung einer möglichen, separaten Nachtausfahrt (vgl. Kap. A 4.3.1) werden bei der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Schönen Aussicht berücksichtigt.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus gestalterischen Gründen wird im Grundstücksrandbereich zur Straße Schöne Aussicht die Anpflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt. Dieser wird weiterhin die Funktion der alleinartigen Begrünung in der Schönen Aussicht als Biotopvernetzungselement (vgl. Kap. A 4.3.6) unterstützen.

Um im Rahmen der weiteren Detailplanungen im Bereich der Ein- und Ausfahrt Anpassungen an die Erschließungserfordernisse vornehmen zu können, sind Verschiebungen des Baumstandortes auf dem Betriebsgrundstück möglich. Der Abstand des Baumstammes darf hierbei 15 m, gemessen von der Grundstücksgrenze an der Straße Schöne Aussicht, nicht überschreiten, um noch Wirkungen für den Straßenraum zu entfalten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind im Straßenzug der Schönen Aussicht straßenbegleitende Bäume vorhanden. Diese sollen soweit möglich im Zuge der Umgestaltung der Verkehrsflächen erhalten werden und werden somit zum Erhalt festgesetzt.

7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha und befindet sich sowohl in privatem als auch öffentlichem Eigentum.

Im öffentlichen Eigentum der Stadt Bad Homburg befindet sich die Parzelle der Straße Schöne Aussicht (ca. 0,23 ha).

Die Parzelle 46/1, auf der die Transformatorenstation steht, befindet sich im Eigentum der Syna GmbH (ehem. Süwag Energie AG).

Die verbleibenden Flächen (ca. 0,82 ha) befinden sich im Eigentum mehrerer privater Einzeleigentümer.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8 Städtebauliche Kennwerte

8.1 Flächenbilanz

Tabelle 5: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (Flächenangaben gerundet)

Bezeichnung	Fläche [qm]
Geltungsbereich	10.515
Kerngebiet MK 1.1 bis MK 1.4	
Fläche insgesamt	6.895
davon überbaubare Grundstücksfläche	6.150
Kerngebiet MK 2.1 bis MK 2.3	
Fläche insgesamt	1.285
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.185
Verkehrsflächen	2.335

8.2 Kosten der Planung

Der Vorhabenträger des Parkhausneubaus übernimmt die überwiegenden Kosten des Bauleitplanverfahrens und des Ausgleichs des Defizites (s. Umweltbericht).

Der Stadt entstehen ggf. Kosten bei der Umgestaltung des Straßenzuges der Schönen Aussicht.

B HINWEISE DER BEHÖRDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bezüglich der Beachtung und des Umgangs mit den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wird auf die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan (vgl. Kap. D) verwiesen.

C UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

C	Umweltbericht.....	29
1	Einleitung.....	30
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	30
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	30
1.3	Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	37
2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Ist- Zustand).....	39
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall).....	46
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Prognose-Planfall)	49
3	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	58
4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	59
5	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	60
6	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	61
7	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	63
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	64

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

In der Innenstadt von Bad Homburg v. d. Höhe ist auf dem Areal des Kaufhauses Karstadt der Abbruch und die Neuerrichtung eines Parkhauses geplant. Das vorhandene Parkhaus weist ca. 240 Stellplätze auf. Der Entwurf für das neue Parkhaus sieht 486 Stellplätze vor.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung und dem Neubau des Parkhauses sind insbesondere Belange der städtebaulichen Einbindung und Gestaltung in einem sensiblen Bereich der Innenstadt mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden sowie Belange der Belastung des Umfeldes durch zusätzlichen Verkehr und Immissionen von Bedeutung.

Um den geplanten Neubau des Parkhauses mit den genannten Belangen in Einklang zu bringen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am 04.11.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“ beschlossen.

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jedes der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird geprüft, für welche der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt sowie die entsprechenden Prüfverfahren festgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden danach gem. § 2 (4) BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

1.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Schutzgutübergreifende gesetzliche Grundlagen

§ 1 BNatSchG

Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.

§ 13 BNatSchG

Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag¹¹ erstellt. Wesentliche Aufgaben des vorliegenden Fachplans sind insbesondere:

- die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft,
- die Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen inkl. deren Eingriffserheblichkeiten,
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierung von Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, zum Stadt- und Landschaftsbild sowie den damit verbundenen Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation wie auch der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erfolgt zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-deskriptiv unter Berücksichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Hessischen Naturschutzgesetz sowie weitere Fachgesetze ableitbaren Umweltschutzziele.

Im weiteren Schritt erfolgt hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung unter Anwendung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

Tiere und Pflanzen

§ 44 BNatSchG

Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2007 wurde der Artenschutz auf Planungsebene weiter konkretisiert. Für den Bebauungsplan bedarf es daher einer Überprüfung, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. § 44 BNatSchG regelt einen speziellen Artenschutz für bestimmte Tier- und Pflanzenarten.

Aufgrund dieser gesetzlichen Neuregelungen bedarf es einer differenzierten, detaillierten Betrachtung und Wertung bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung für die einzelnen geschützten Artenvorkommen. Hierbei ist der jeweilige nach EU-Recht oder bundesdeutschem Recht bestehende Schutzstatus von besonderer Bedeutung. „Sind [von dem Vorhaben bzw. der Planung] nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte und keine europäischen Vogelarten, sondern nur andere besonders geschützte Arten betroffen, [...] gilt ausschließlich die Eingriffsregelung. [...] Die mit der Verwirklichung eines zugelassenen Eingriffs verbundenen Beeinträchtigungen der nur nach deutschem Recht geschützten Arten lösen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus“ (Dolde, 2007).

In Zusammenhang mit der Bauleitplanung verbleibt somit eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz nur für in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische

¹¹ Götte Landschaftsarchitekten GmbH (2011): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße / Kisseleffstraße / Schöne Aussicht“ Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Frankfurt/Main.

Vogelarten. Für alle anderen geschützten Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor (siehe § 44 (5) Satz 4 BNatSchG).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Artenschutzprüfung¹² zu geschützten Tierarten ausgewertet und eingebunden.

Darüber hinaus erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Flora auf Grundlage der Bestandsnutzung sowie Geländebegehungen. Aufgrund der aktuellen Datengrundlagen zur Fauna sowie der großflächigen baulichen Nutzung, die eine einfache Bewertung der Flora und Biotoptypen zulässt, sind keine weiteren Primärdatenerhebungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt.

Boden

§ 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

§ 3 HAltBodSchG Vorrangige Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen bei Planungsvorhaben der öffentlichen Hand.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten. Hinsichtlich der Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung wird die Thematik im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung behandelt.

Im Plangebiet sind fünf Altstandorte bekannt. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind jedoch nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist die zuständige Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden zu beteiligen.

Hinweise auf Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches oder in seiner direkten Umgebung sind nicht bekannt.

Wasser / Grundwasser

§ 54 ff. WHG / § 37 HWG Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

§ 51 WHG / § 33 HWG Wasserschutzgebiete.

§ 53 WHG / § 35 HWG Heilquellenschutzgebiete.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone C quantitativ des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe¹³.

Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Da nach der bisherigen Planung die Bau-/Gründungstiefe der geplanten Bauwerke den heute vorliegenden Verhältnissen entsprechen soll, werden besondere Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung nicht für erforderlich erachtet.

¹² Büro Gall (2011): Stadt Bad Homburg v.d.Höhe: Bebauungsplan Nr. 5D1 – Artenschutzprüfung und Faunistischer Beitrag zum Umweltbericht; Butzbach.

¹³ Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress-GmbH, Bad Homburg v.d.Höhe, Sitz in Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis, vom 28.11.1985, Staatsanzeiger 51/1985, Seite 2340.

Luft und Klima

VDI 3787, Blatt 5

Umweltmeteorologie - Lokale Kaltluft.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden mögliche Veränderungen der klimatischen Situation sowie auf Grundlage vorhandener Daten die regional- und stadtklimatischen Verhältnisse sowie die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen beschrieben und unter Berücksichtigung der Vorbelastung bewertet.

Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

§ 1 BNatSchG

Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung verbal beschrieben und bewertet.

Biotope und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Beschreibung der Biotoptypen durch Luftbildauswertung und Geländebegehung. In diesem Zusammenhang wurden die bestandsprägenden Arten der einzelnen Biotoptypen überprüft bzw. ergänzt. Die Auswirkungen der Planung auf die Biotoptypen hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt wurden ermittelt und bewertet.

1.2.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der europäischen Schutzgebiete

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 (6) Nr. 7 c) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

§ 50 BImSchG

Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

16. BImSchV

Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

DIN 18005

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

TA Lärm

Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Lärmvorsorge zu optimieren, den Schutz der sensiblen Nutzungen im Plangebiet sowie der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen herzustellen.

Hierzu erfolgte im Zeitraum November 2010 bis Februar 2011 eine Untersuchung der Lärmimmissionen¹⁴ zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation an Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebietes sowie die Lärmeinwirkungen des geplanten Parkhauses und der Andienung des Kaufhauses auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung.

Zur Verbesserung der Anbindung des Parkhauses an die Straße Schöne Aussicht ist eine Linksabbiegespur geplant. Hierzu wird in den baulichen Bestand der Straße eingegriffen. Im Lärmgutachten wird geprüft, ob sich durch den baulichen Eingriff eine wesentliche Änderung im i. S. d. Verkehrslärmschutzverordnung ergibt.

Inzwischen liegt ein konkreter Parkhausentwurf vor. Auf Grundlage dieses Entwurfes wurde im Juni 2013 ein Lärmgutachten erstellt, das auch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für das Parkhaus vorgelegt werden soll. Die Erkenntnisse aus dem Lärmgutachten von 2013 werden zur Bewertung der Auswirkungen des geplanten Parkhauses auf die Gewerbelärmsituation herangezogen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 (6) Nr. 7c BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.
39. BImSchV	Immissionsgrenzwerte der Schutzverordnung, Luftqualitätsrichtlinie der EU durch Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen.

Die aufgrund der geplanten Nutzungen zusätzlich erzeugten Kfz-Verkehre können sich auf die Luftschadstoffbelastungen in der Umgebung des geplanten Parkhauses auswirken. Aus anderen Quellen als dem Kfz-Verkehr sind im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die zu relevanten Einwirkungen an störepfindlichen Nutzungen führen können.

Die Auswirkungen der Planungen auf die Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastungen an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung des geplanten Parkhauses wurden im Rahmen eines Fachgutachtens¹⁵ ermittelt und bewertet. Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung von Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastungen enthält insbesondere die 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV vom 02.08.2010). Diese werden für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen in der Umgebung des Plangebiets herangezogen.

Zur Gültigkeit der Ergebnisse des Fachgutachtens von 2011 für die angepasste Parkhausplanung liegt zudem eine Stellungnahme des Gutachters vom 19.07.2013¹⁶ vor.

¹⁴ TÜV Süd (2011): Untersuchung der Lärmimmissionen Im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 5D1 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“; Eschborn.

¹⁵ Ingenieurbüro Lohmeyer (2011): Luftschadstoffgutachten für den Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße / Kisseleffstraße / Schöne Aussicht“ in Bad Homburg; Karlsruhe.

¹⁶ Ergänzende Stellungnahme Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Herr Nagel per E-Mail vom 19.07.2013.

1.2.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes steht das Gebäude Louisenstraße Nr. 97 unter Denkmalschutz. In der Umgebung des Plangebietes sind weitere denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Die baulichen Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der städtebaulichen Begründung (vgl. Teil A Kap. 3.5.4) behandelt. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf denkmalgeschützte Gebäude im und in der Umgebung des Plangebietes vor.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Hinweise auf Fundstellen für Bodendenkmäler bekannt.

1.2.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und sachgerechter Umgang mit Abwässern

Vermeidung von Emissionen (Lärm / Luftschadstoffe / Allg. Klimaschutz)

Die Thematik wird im Zusammenhang mit der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf den Menschen bezüglich Geräusche und Luftschadstoffe abschließend behandelt (vgl. Teil C, Kap. 1.2.3). Das Schutzgut Flora und Fauna ist nicht in besonderer Weise berührt.

Die Belange des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Abfallwirtschaftliche Belange sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Von Bedeutung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere der Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser. Die Belange werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung zu Boden und Wasser (vgl. Teil C, Kap. 1.2.1) behandelt.

Anfallendes Niederschlagswasser kann über das vorhandenen Kanalnetz der Stadt Bad Homburg abgeleitet werden. Die technischen Voraussetzungen hierzu liegen vor. Weitergehende umweltbezogene Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung hierzu nicht erforderlich.

1.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 (6) Nr. 7f BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 EEG¹⁷/§ 1 EEWärmeG¹⁸ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen der Bauvorhaben vereinbar ist.

1.2.7 Darstellungen von Landschaftsplänen und Plänen des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts

Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans UVF (Umlandverband Frankfurt UVF, März 2001) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche eingetragen. Als Ziel wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991 dargestellt.

¹⁷ Erneuerbare-Energien-Gesetz

¹⁸ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Die Ziele der Landschaftsplanung werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt (vgl. Teil C, Kap. 1.2.1).

Lärminderungsplanung

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe verfügt über einen Schallimmissionsplan. Im vorliegenden Fall wurden die Lärmbelastungen im Plangebiet und der Umgebung auf der Basis aktueller Verkehrsprognosen detailliert ermittelt. Ein Rückgriff auf den Schallimmissionsplan ist daher nicht erforderlich.

Luftreinhalteplan

Die Angaben des Luftreinhalteplanes Ballungsraum Rhein-Main¹⁹ werden im Rahmen der Bewertung der Kfz-bezogenen Luftschadstoffbelastungen berücksichtigt.

Sonstige umweltrelevante Plandarstellungen

Umweltrelevante Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, des Regionalplanes Südhessen und des Entwurfs des Regionalen Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der städtebaulichen Begründung bzw. schutzgutbezogenen Bewertung berücksichtigt.

1.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Berücksichtigung des Belanges erfolgt im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe gemäß Teil C, Kap. 1.2.3.

1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

1.2.10 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen

§ 1a (2) BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.
----------------	---

§ 3 HAltBodSchG	Vorrangige Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen bei Planungsvorhaben der öffentlichen Hand.
-----------------	---

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zuzuordnen, wird im Bestand bereits baulich genutzt und ist zu ca. 97 % versiegelt bzw. überbaut. Es ergibt sich somit nur in sehr

¹⁹ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main, 2005.

geringem Maße eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für die vorgesehenen baulichen Nutzungen.

Nachteilige Auswirkungen werden schutzgutbezogen bzw. im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichs-Betrachtung ermittelt.

1.2.11 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 13 ff BNatSchG Vermeidung, Minimierung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Hess. Kompensationsverordnung Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV)²⁰.

Nach den einschlägigen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 19 BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsprinzip) bzw. zu minimieren (Minimierungsprinzip). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Demzufolge müssen im Zuge der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan die von potentiellen (d.h. planungsrechtlich zulässigen) Vorhaben ausgehenden Umwelteinwirkungen analysiert und bewertet, mögliche Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung aufgezeigt und evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Bezüglich der Bewertung des Voreingriffszustands ist gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ergänzend zur schutzgutbezogenen und vorrangig verbal-deskriptiven Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung erfolgt eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005.

1.3 Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Tabelle 6: Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	verbal-deskriptive schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung auf Grundlage vorhandener Daten und Unterlagen (keine Primärdatenerhebung). Auswertung Artenschutzprüfung, ergänzende Bestandserkundung. Biotoptypenbilanzierung. Bilanzierung nach KV.

²⁰ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1(6) Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet und in der Nachbarschaft nach DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm. Ermittlung und Bewertung der Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der Nachbarschaft in Anlehnung an die 39. BImSchV.
§ 1(6) Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1(6) Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigung gemäß Nr. 7 c).
§ 1(6) Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	verbal-argumentative Bewertung.
§ 1(6) Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	Berücksichtigung der Landschaftsplanung gemäß Nr. 7 a). Berücksichtigung der Lärminderungs-planung gemäß Nr. 7 c).
§ 1 (6) Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Berücksichtigung gemäß Nr. 7 c).
§ 1 (6) Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	erforderlichenfalls im Ergebnis der Einzelprüfungen.
§ 1a (2)	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	verbal-argumentative Bewertung gemäß Nr. 7 a).

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	schutzgutbezogene Betrachtung gemäß Nr. 7 a). Bilanzierung nach KV auf Grundlage der vorhandenen/zulässigen Eingriffe.

2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Ist-Zustand)

2.1.1 Schutzgut Boden

Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtgebietes von Bad Homburg v.d.Höhe und umfasst die östliche Hälfte des Gebäudeblocks zwischen Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht und Thomasstraße.

Der größte Teil des Plangebietes wird von einem großformatigen Kaufhausgebäude mit dazugehörigem Parkhaus geprägt. Die Parkhauserschließung erfolgt über die Schöne Aussicht. Im östlichen Bereich befinden sich ein kleineres Geschäftsgebäude mit kleineren Betrieben (z.B. Eisdiele), Nebengebäuden, Garagen und offenen Stellplätzen.

Das Plangebiet weist einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad auf (ca. 85 % überbaut / versiegelt, ca. 12 % geschotterte oder durchlässig befestigte Flächen, offene Böden / Vegetationsflächen nur ca. 3 %).

Bei der größten Vegetationsfläche handelt es sich um einen schmalen Pflanzstreifen direkt vor dem Kaufhausparkhaus. Der Stellplatzbereich im Osten ist ansatzweise durch kleine Pflanzgruppen und Bäumen gegliedert. Im Straßenraum der Schönen Aussicht und in der Kisseleffstraße sind Baumreihen vorhanden, die sich aus heimischen und nicht heimischen Baumarten zusammensetzen.

Boden und Relief

Die Flächen des Plangebietes sind zu 100 % anthropogen überformt; infolge des hohen Versiegelungsgrades sind kaum offene Bodenpartien bzw. natürliche Böden vorhanden.

Das Plangebiet liegt im mittleren Bereich auf einer Höhe von ca. 175 m über NN. Es fällt von West nach Ost sanft ab. Die Louisenstraße stellt dabei ein Reliefhochpunkt dar. Nördlich und südlich fällt das Gelände sanft ab.

Südlich der Schönen Aussicht fällt das Gelände steil zum Heuchelbach ab, welcher ca. 10 m tiefer liegt. Das Relief liegt hier fast parallel zur Schönen Aussicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie eingetragene Altstandorte. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor Umnutzung oder Neubebauung ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Bewertung

Aufgrund der Innenstadtlage, der bereits vorhandenen großflächigen Bebauung und Oberflächenbefestigung ist das natürliche Bodengefüge im Untersuchungsgebiet praktisch nicht mehr vorhanden. Natürliche Bodenfunktionen (Versickerung, Filterung, Vegetationsstandort, Lebensraum) kann der Standort kaum noch erfüllen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Fließgewässer kommen im Untersuchungsgebiet keine vor.

Im Plangebiet ist der natürliche Wasserkreislauf durch die Überbauung bzw. Versiegelung praktisch vollständig unterbrochen. Lediglich im Bereich der offenen Stellplätze kann Niederschlagswasser versickern, was aber kaum einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten vermag. Stattdessen wird Oberflächenwasser gefasst und über die Kanalisation abgeleitet.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Planungsraum bei ca. 5 – 10 m.²¹

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, jedoch in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen der Heilquellen.²²

Verboten sind hier:

- Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe,
- Bohrungen über 50 m Tiefe,
- Entnahme von Grundwasser aus den Schichten bis 15 m Tiefe von mehr als 600 m³/Tag.

Genehmigungspflichtig sind:

- Bohrungen über 20 m Tiefe,
- Entnahme von Grundwasser aus den Schichten über 15 m Tiefe.

Die qualitativen Heilquellenschutzzonen des Schutzgebietes beginnen nördlich der Louisenstraße (Zone III – V).

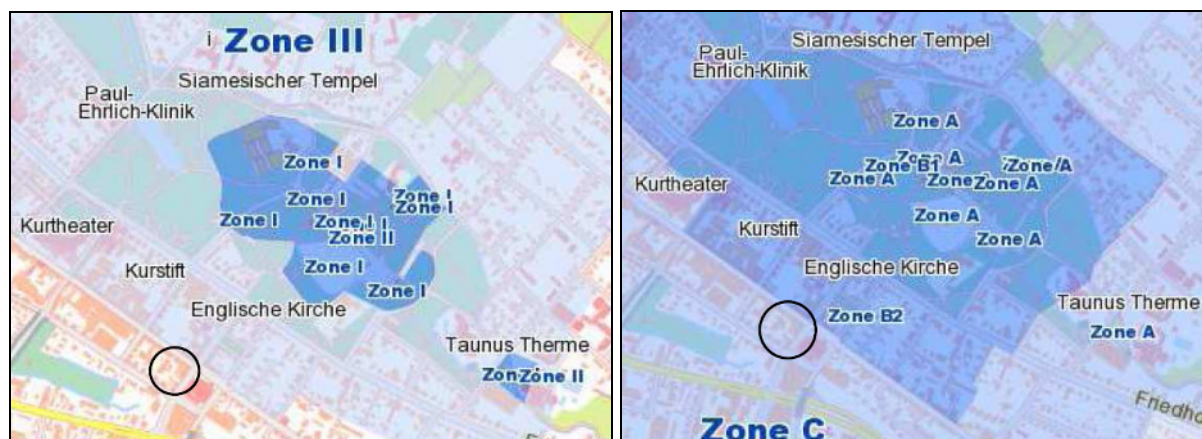


Abbildung 10: Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet (außerhalb der Zone III und innerhalb der Zone C)

²¹ Flurabstandskarte für das Stadtgebiet Bad Homburg, Stand: 11/08.

²² Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress-GmbH Bad Homburg v.d.H., Sitz in Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis, vom 28. November 1985.

Bewertung

Durch den bereits heute vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrad (ca. 85 %) hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den natürlichen Wasserhaushalt bzw. das Schutzgut Wasser.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Die lokalklimatische Situation des Plangebietes wird von Gebäuden, versiegelten Straßen, Wegen und Stellflächen geprägt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes und dem hohen Versiegelungsgrad handelt es sich hier um ein Stadtklima mit den typischen negativen Wärmebelastungen (v.a. geringe Luftfeuchtigkeit und erhöhte Lufttemperatur). Die innerstädtischen Bereiche sind als „Wärmeinseln“ anzusehen. Aufgrund der großräumigen Lage am Fuße des Taunus, der Lage am Rande der Bachaue des Heuchelbaches und bedingt durch die west-östliche Ausrichtung der Louisenstraße und deren Wirkung als Ventilationsbahn ist oft ein frischer Wind spürbar, was die Wärmebelastung deutlich mildert.

Bewertung

Das natürliche Klima ist durch die Lage im innerstädtischen Bereich und den damit verbundenen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad anthropogen stark verändert. Es handelt sich um ein Stadtklimatop mit entsprechenden Belastungen, die aber nicht als übermäßig anzusehen sind.

2.1.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Flora / Biotope

Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden. Auch existieren nur wenige Vegetationsflächen. Bei den vorkommenden Pflanzenarten handelt es sich um angepflanzte Bäume und um für den Straßenraum geeignete Gehölzanpflanzungen. In der Kisseleffstraße und der Schönen Aussicht sind Baumreihen aus Laubbäumen angeordnet, die in z.T. bepflanzten Baumscheiben stehen. Vor dem Parkhaus befindet sich ein schmaler Pflanzstreifen, der mit Bodendeckern und einigen kleineren Laubbäumen bepflanzt ist.

Wertvolle Lebensräume, wie insbesondere auch gemäß § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG²³ geschützte Biotope, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Nach der flächendeckenden Bestandskartierung kann das Plangebiet in folgende Biotoptypen, angelehnt an die Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005, unterteilt werden:

Tabelle 7: Biotop-/Nutzungstypen im Plangebiet

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen nach KV ²⁴	Flächen in m ²	Anteil in %
02.600	Straßenbegleitgrün	300	3
10.510	Vollversiegelte Flächen (Asphalt)	2.939	28
10.520	Nahezu versiegelte Flächen (Pflaster)	174	2
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze; Rasengittersteine	1.056	10

²³ Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590).

²⁴ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen nach KV ²⁴	Flächen in m ²	Anteil in %
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	6.054	57
Summe		10.523	100

Straßenbegleitgrün (02.600)

Diesem Biotoptyp werden die Pflanzflächen im Straßenraum sowie die Straßenbäume zugeordnet.

Direkt vor der Fassade des Kaufhausparkhauses liegt ein sehr schmaler Grünstreifen, der mit flachen Ziergehölzen aus Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Rosen (*Rosa spec.*) bewachsen ist. An der Parkhauseinfahrt steht ein Ahorn (*Acer spec.*) und an der Ausfahrt eine Zierkirsche (*Prunus spec.*). Im mittleren Bereich des Grünstreifens stehen zwei Zieräpfel (*Malus spec.*) und eine Buche (*Fagus sylvatica*). Aufgrund des beengten Standortes direkt vor der Parkhausmauer sind die Bäume in ihrem Wuchs stark eingeschränkt. Sie sind einseitig im Wuchs und ohne Entwicklungsraum.

Im östlichen gelegenen Stellplatzbereich sind 4 Bäume (Ahorn – *Acer platanoides*) vorhanden, wovon zwei in einer Pflanzinsel mit Ziergehölzen (Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*) stehen. Die beiden anderen stehen unmittelbar an den Begrenzungsmauern des Stellplatzbereiches; der Wurzelbereich ist nicht geschützt und wird befahren.

Im Straßenraum der Schönen Aussicht und der Kisseleffstraße stehen beidseits der Straße Baumreihen aus Laubbäumen. In der Schönen Aussicht handelt es sich um Linden (*Tilia spec.*) in mit Ziergehölzen begrünten Pflanzscheiben. Die Linden weisen einen Stammumfang von über 80-100 cm, eine Höhe von ca. 8-10 m und einen Kronenbereich von mind. 5-6 m auf.

In der Kisseleffstraße (außerhalb des Plangebietes) wird die Baumreihe auf der westlichen Straßenseite von Rotdorn (*Crataegus laevigata*) gebildet, auf der östlichen Straßenseite stehen überwiegend Platanen (*Platanus acerifolia*), dazwischen stehen zwei Erlen (*Alnus glutinosa*) und eine Baumhasel (*Corylus colurna*). Diese Bäume stehen in kleinen offenen, unbepflanzten Baumscheiben.

Der Baumbestand prägt in besonderer Weise die örtliche Situation und erfüllt eine Reihe an ökologischen Funktionen und beeinflusst auch das Erscheinungsbild des Gebiets positiv. Insbesondere die Bäume entlang der Schönen Aussicht prägen den Straßenraum.

Vollversiegelte Flächen (10.510)

Zu den vollversiegelten Flächen gehören die undurchlässig befestigten vegetationslosen Flächen, welche mit Asphalt oder Pflastersteinen befestigt sind. Hierunter fallen die Straßenverkehrsflächen und die Zufahrten zum Parkhaus, sowie kleinere Bereiche im Osten.

Nahezu versiegelte Flächen (Typ –Nr. 10.520)

Zu den nahezu versiegelten Flächen gehören die mit Pflastersteinen befestigten Flächen. Hierunter fällt ein Teilbereich der Hof- und Parkplatzfläche im Osten des Plangebietes.

Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze (Typ-Nr.10.530)

Zu diesem Nutzungstyp zählen die wasserdurchlässig befestigten, vegetationslosen Flächen, wie der Stellplatzbereich aus Schotter und ein kleiner Teilbereich aus Rasengittersteinen im Osten des Plangebietes.

Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Die Dachflächen der Gebäude wie auch das Parkhaus weisen keine Dachbegrünung auf.

Bewertung Flora / Biotope

Der Geltungsbereich weist nur kleinflächige, arten- und strukturarme Grünflächen auf. Die Vegetation ist stark durch die vorherrschenden anthropogenen Nutzungs- bzw. Biotopstrukturen geprägt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Artenbestände, die heute im städtischen Raum vorkommen. Die Artenvielfalt ist entsprechend deutlich reduziert und Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Insgesamt ist die Wertigkeit der im Planungsbereich vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen hinsichtlich der wertbestimmenden Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit, Gefährdung, Nichtwiederherstellbarkeit sowie Arten- und Habitatausstattung von sehr geringer Bedeutung.

Die Baumreihen im Straßenraum sind als einziges Element von höherer Bedeutung und stellen die wertvollste Struktur im Plangebiet dar.

Aufgrund der großflächigen Überbauung und Versiegelung gibt es kaum Standorte für eine spontane Vegetationsentwicklung. Arten der potenziell natürlichen Vegetation in entsprechend typischer und natürlicher Artenzusammensetzung sind nicht vorhanden. Auf den offenen aber stark frequentierten Stellplatzflächen ist in geringem Maße in schmalen Randbereichen Spontanvegetation mit z.B. Arten der Tritrasengesellschaften möglich, die jedoch ohne Relevanz für die Biotopwertigkeit des Planungsgebietes ist. Es kommen keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten vor.

Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens galt es, den geplanten Eingriff hinsichtlich des Vorkommens und möglicher Beeinträchtigungen besonders geschützter Tierarten oder ihrer Lebensräume zu beurteilen und zu bewerten und eine artenschutzrechtliche Einschätzung zu treffen. Hierfür wurde zum Bebauungsplan eine Artenschutzprüfung²⁵ erstellt. Dazu wurde vor Ort eine Potenzialanalyse und auf deren Basis eine worst-case-Prognose zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt.

Vögel

Insgesamt konnten im Plangebiet 14 Vogelarten beobachtet werden.

Konkrete Brutnachweise konnten nur für die Ringeltaube anhand von Nestfunden in straßenbegleitenden Bäumen erbracht werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der insgesamt geringen Eignung der bestehenden Gebäude kommt nur ein sehr geringer Anteil der heimischen Avifauna als Brutvogel im Plangebiet in Betracht. Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sind einige typische Gebäudebrüter zu erwarten, wie Haussperling und mit deutlich reduzierter Wahrscheinlichkeit Mauersegler. An den Gebäuden sind Bachstelze und Hausrotschwanz zu erwarten.

Daneben sind einige wenig anspruchsvolle, frei in Bäumen oder Gehölzen brütende Arten, wie Amsel, wahrscheinlich. Als bemerkenswerte Arten können Stieglitz und Türkentaube auftreten.

Fledermäuse

Für Fledermäuse ergaben sich weder Nachweise noch konkrete Hinweise auf deren Vorkommen. Im Rahmen der Begehung wurden lediglich wenige Strukturen gefunden, die als Quartiere dienen könnten. Es treten mit Sicherheit einige Fledermausarten als Nahrungsgäste auf oder überfliegen das Gebiet, um von ihren Quartieren zu den Jagdgebieten zu gelangen. Im Plangebiet kommen nur allgemein häufige und an Innenstadtlagen angepasste Arten vor, wobei auf diese – wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades und der geringen Vielfalt an Strukturen – allenfalls in kleiner Zahl zu

²⁵ Büro Gall (2011): Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“ – Artenschutzprüfung; Butzbach.

erwarten sind. Folgende Arten kommen hierfür in Frage: Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Bewertung Fauna

Aufgrund des geringen Grünflächenanteils und der geringen Strukturvielfalt gibt es im Plangebiet kaum geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt. Die vorhandene Bebauung sowie die vorkommenden kleinflächigen Vegetationsflächen bzw. die wenigen Bäume im Bereich von Verkehrsflächen bieten nur wenigen anspruchslosen, störungsunempfindlichen und an Innenstadtlagen angepassten Tierarten einen Lebens- oder Teillebensraum. Artenschutzrechtlich ergibt sich keine Betroffenheit.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt und Erholungseignung

Stadtgestalt / Landschaftsbild

Das Stadtbild im Plangebiet wird v.a. durch den großen mehrgeschossigen Kaufhauskomplex im typischen Stil der 70er Jahre, nach Süden gestaffelt mit angegliedertem Parkhaus, geprägt. Die Fassade an der Louisenstraße besteht aus horizontal gegliederten Glasscheiben. Die rückwärtige Bebauung auf der nördlichen Seite der Schönen Aussicht besteht sowohl in der Höhe als auch in der Grundfläche aus unterschiedlich großen Baukörpern, die ein heterogenes Erscheinungsbild ohne besondere Gestaltqualität vermitteln. Während im vorderen Bereich zur Louisenstraße die Fassade des Kaufhauses architektonisch gestaltet ist, weist der rückseitige Bereich keine Gestaltqualitäten auf.

Unmittelbar neben dem Kaufhaus an der östlichen Ecke zur Kisseleffstraße (Louisenstraße 97) befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (aus der Zeit um 1843). Die Kaufhausfassade stellt einen Stilbruch zum Gründerzeitgebäude dar. Dennoch nimmt sie durch die horizontale und vertikale Gliederung der Glasfassade sowie die Höhenangleichung Bezug auf die Umgebung.

Zwischen dem Kaufhaus und dem denkmalgeschützten Gebäude ist ein Flachbau errichtet, in dem eine gastronomische Einrichtung, eine Eisdielen, ihren Platz hat. Hinter der Eisdielen, unmittelbar an der Gebäudewand des Kaufhauses, befindet sich ein Hinterhaus. An der Straßenseite existieren Garagen und Nebengebäude. Mit den offenen Stellplätzen erscheint der Bereich insgesamt ungeordnet und ähnelt einer Hinterhofsituation.

In der Schönen Aussicht an der Rückseite des Kaufhauses befinden sich die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses. Vor der langen großflächigen Mauer ist ein schmaler Pflanzstreifen mit überwiegend Bodendeckern angelegt. Der Pflanzstreifen ist sehr schmal, dennoch stehen hier zwar einige wenige Bäume, die die Fassade jedoch nicht verdecken können.

Die beidseits der Straße stehenden Linden werfen den Straßenraum auf. Zwischen den Baumstandorten sind Stellplätze angeordnet. Südlich der Schönen Aussicht fällt das Gelände steil ab. Dies ist jedoch durch die Gehölzstrukturen der Vorgärten der tiefer liegenden Bebauung nicht wahrnehmbar. Es sind keine Sichtachsen in die tiefer liegenden Bereiche vorhanden.

Städtebaulich wird die Umgebung hauptsächlich von einer 3-4 geschossigen, häufig denkmalgeschützten Bebauung geprägt. Dabei sind insbesondere die ansprechenden Fassaden von positiver Bedeutung für das Stadtbild. Insbesondere die Gebäude der Ostseite der Kisseleffstraße stellen eine charaktervolle Zeile dar. Der Straßenraum wird hier ergänzt durch beidseits angelegte Baumreihen aus überwiegend Rotdorn (westliche Straßenseite) und Platanen (östliche Straßenseite).

Erholungseignung

Der Kurort Bad Homburg am Rande des Taunus mit seinen vielen Parkflächen, dem Kurhaus und den Heilquellen im Kurpark, zieht ganzjährig viele Gäste (nicht nur Kurgäste) an. Für die Erholung ist das

Plangebiet jedoch ohne Bedeutung, auch wenn in der Louisenstraße als Hauptgeschäftsbereich reger Fußgängerbetrieb herrscht, der allenfalls bedingt einer Erholungsnutzung zuzuordnen ist. Der südliche Bereich mit der Schönen Aussicht wird deutlich weniger frequentiert und ist vorwiegend von verkehrstechnischer Bedeutung (rückwärtige Erschließung und Parkplatzfunktion).

Die Schöne Aussicht stellt in westlicher Richtung über die Dorotheenstraße eine Verbindung zum Schloss / Schlossgarten her. Der in der Schönen Aussicht vorhandene Radweg ist Teil des städtischen als auch des überörtlichen Radwegenetzes und hat damit Verbindungsfunktion für die Stadtteile Dornholzhausen im Nordwesten und Gonzenheim im Südosten.

Bewertung

Für das Stadtbild besitzt der Kaufhauskomplex eine besondere Bedeutung und dominiert allein aufgrund seiner Größe die Stadtgestalt in diesem Bereich. Das Bauwerk bildet jedoch einen deutlichen Kontrast zur umliegenden, z.T. denkmalgeschützten Altbauung.

Die Bäume / Baumreihen in der Schönen Aussicht und auch der angrenzenden Kisseleffstraße wirken positiv auf den Straßenraum.

Hinsichtlich Erholungseignung kommt dem Plangebiet selbst keine Bedeutung zu.

2.1.6 Schutzgut Mensch

2.1.6.1 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Verkehrslärm

Im Plangebiet sowie in dessen Umgebung ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen von der Schönen Aussicht und der Kisseleffstraße. Für den Ist-Zustand wurden keine Verkehrslärberechnungen durchgeführt. Aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass die Lärmbelastungen im Ist-Zustand mit den Ergebnissen für den Prognosenullfall in etwa vergleichbar sind bzw. geringfügig (bis zu max. 1 dB(A)) niedriger liegen. Die maßgeblichen Verkehrsaufkommen im Prognosenullfall unterscheiden sich von denen im Ist-Zustand (Januar 2011) nur durch die Berücksichtigung der zukünftigen Vollbelegung des Louisen-Centers.

Die Ergebnisse der ergänzenden Verkehrszählung im Juni 2013 haben gezeigt, dass die im Verkehrsgutachten 2011 erstellten Verkehrsprognosen auf der sicheren Seite liegen. In der Verkehrszählung von Juni 2013 wurden niedrigere Verkehrszahlen gezählt, als in dem Gutachten von 2011 ermittelt. Daher kann weiter von den im Lärmgutachten 2011 ermittelten Verkehrslärmbelastungen ausgegangen werden. Lediglich für den Straßenabschnitt der Thomasstraße zwischen Hessenring und Schöne Aussicht wurden 2013 mit 8.400 Kfz/24 h gegenüber 2011 mit 8.200 Kfz/24 h ein leicht höheres Verkehrsaufkommen ermittelt. Diese geringfügige Veränderung von 2,4 % ist für die Lärmbeurteilung jedoch nicht relevant.

Gewerbelärm

Im Ist-Zustand können innerhalb des Plangebietes als gewerbliche Immissionsquellen das bestehende Parkhaus sowie die Andienungszone des Kaufhauses Karstadt benannt werden. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich weiterhin die Zufahrt zu einer privaten Tiefgarage auf dem Anwesen Schöne Aussicht 8a-c, die sowohl von Bewohnern als auch Mitarbeitern der dort befindlichen Büros genutzt wird.

2.1.6.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Die derzeitige Situation wird durch den Ist-Zustand des Verkehrsgutachtens repräsentiert. Für den Ist-Zustand wurden keine Berechnungen durchgeführt. Als Referenzzustand zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wird auf den Prognose-Nullfall verwiesen.

Im Ist-Zustand ist wie beim Verkehrslärm von einer geringfügig niedrigeren Belastung auszugehen.

2.1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an das bestehende Versorgungsnetz für Strom und Gas in der Straße Schönen Aussicht, der Kisseleffstraße bzw. der Louisestraße angebunden.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Ist-Zustand sind keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogen ermittelten Gegebenheiten hinaus bekannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im Prognose-Nullfall ist von einem gegenüber dem Ist-Zustand im Wesentlichen unveränderten Umweltzustand auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige bauliche Nutzung bestehen bleibt und eine Reduzierung der vorhandenen Versiegelung von nahezu 100 % nicht erfolgt. Wesentliche Änderungen der heute bestehenden Situation bzw. des ökologischen Zustandes des Planungsgebiets wären bei Nichtdurchführung der Planung nicht anzunehmen.

2.2.1 Schutzgut Mensch

2.2.1.1 Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Verkehrslärm

Im Lärmgutachten von 2011 wurde die Lärmsituation an Straßenabschnitten im Plangebiet und der näheren Umgebung untersucht, an denen infolge der Planung relevante Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten sind. Dazu werden der sog. Prognose-Nullfall 2020 und der Prognose-Planfall 2020 vergleichend gegenübergestellt.

Diese werden wie folgt definiert:

- Prognose-Nullfall 2020: Darstellung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bis zum Prognosejahr 2020 unter Berücksichtigung der Vollbelegung der Parkgarage Louise-Center, jedoch ohne die Verwirklichung der Planung.
- Prognose-Planfall 2020 mit Berechnung der zu erwartenden Verkehrsbelastung im Straßennetz unter Berücksichtigung der entsprechenden Änderungen der Verkehrszahlen durch die Planung.

Die Auswirkungen auf die Lärmsituation an Straßen im Plangebiet und der Umgebung wurde an repräsentativen Immissionsaufpunkten untersucht. Diese liegen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen, z. B. Wohnnutzungen. Die Lage der gewählten Immissionsaufpunkte ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

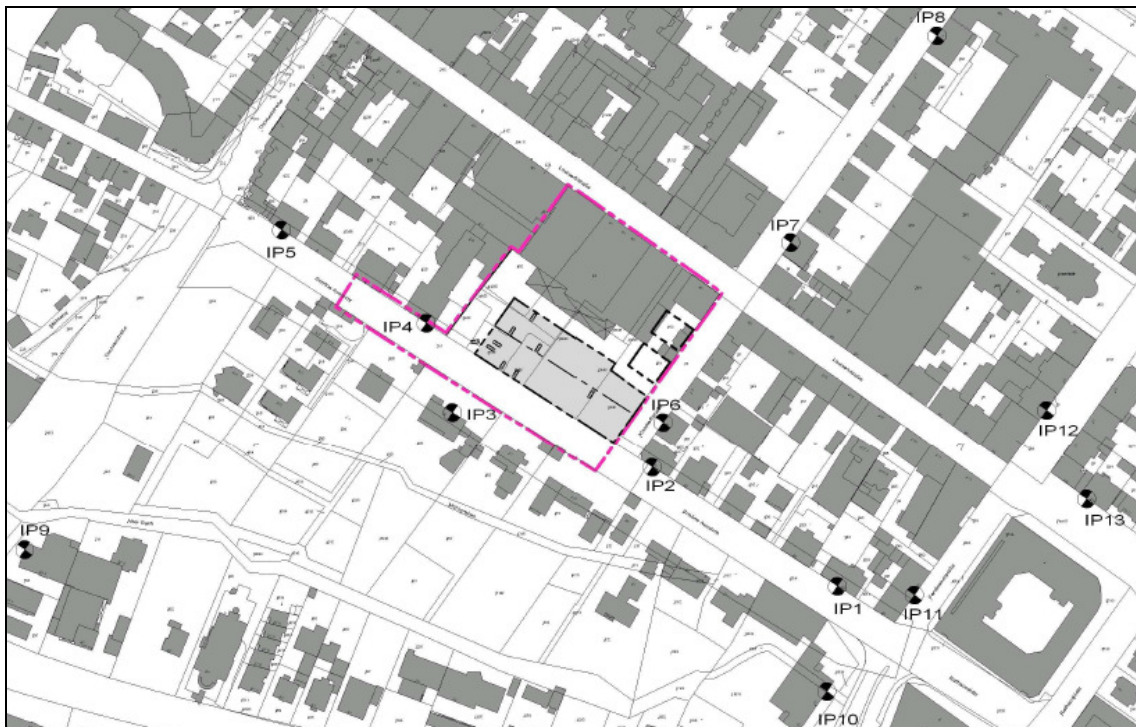


Abbildung 11: Übersichtskarte der Immissionsaufpunkte (IP)²⁶

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm im Untersuchungsgebiet im Prognose-Nullfall sind in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Tabelle 8: Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebietes im Prognose-Nullfall

Immissionsaufpunkte	Beurteilungspegel $L_{r, tags}$ in dB(A)
IP1, Schöne Aussicht 28	67,9
IP2, Schöne Aussicht 20	66,0
IP3, Schöne Aussicht 9	55,6
IP4, Schöne Aussicht 8a	65,3
IP5, Schöne Aussicht 2	68,7
IP6, Kisseleffstraße 1A	66,9
IP7, Kisseleffstraße 1	66,2
IP8, Kisseleffstraße 11A	66,5
IP9, Hessenring 99B, Fassade zur Thomasstraße hin	65,0
IP10, Marienbader Platz 22	69,0
IP11, Ferdinandstraße 30	75,9
IP12, Ferdinandstraße 26	71,4
IP13, Louisenstraße 102	70,9

²⁶ TÜV Süd (2011): Untersuchung der Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 5D1 der Stadt Bad Homburg v.d.H. „Louisenstraße / Kisseleffstraße / Schöne Aussicht“ – Anlage 3; Eschborn.

Berechnet wurden die Beurteilungspegel Tag mit einem Beurteilungszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr. Dieser Betrachtungszeitraum entspricht den Öffnungszeiten des bestehenden Parkhauses.

Im Prognose-Nullfall ergeben sich nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 68,7 dB(A) am Tag in der Schönen Aussicht und bis zu 66,9 dB(A) am Tag in der Kisseleffstraße.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ergeben sich im Prognose-Nullfall am Immissionsort IP 11 (Ferdinandstraße 30) mit bis zu 75,9 dB(A) am Tag.

Durch die Verkehrslärmimmissionen im Prognose-Nullfall werden nahezu im gesamten Innenstadtgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Kern- und Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag erheblich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag werden fast flächendeckend und z. T. deutlich überschritten. Die erheblichen Überschreitungen sind auf die bestehende Verkehrsbelastung in der Innenstadt und die bauliche Situation mit den unmittelbar an der Straße gelegenen Gebäuden zurückzuführen.

Günstig für innerstädtische Verhältnisse stellt sich die Situation an der Wohnbebauung südlich der Schönen Aussicht dar. Hier wird der Orientierungswert für Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag nur geringfügig überschritten.

Die Ergebnisse der ergänzenden Verkehrszählung im Juni 2013 haben belegt, dass die im Verkehrsgutachten 2011 erstellten Verkehrsprognosen auf der sicheren Seite liegen. In der Verkehrszählung von Juni 2013 wurden niedrigere Verkehrszahlen gezählt, als in dem Gutachten von 2011 ermittelt. Daher kann weiter von den im Lärmgutachten 2011 ermittelten Verkehrslärmbelastungen ausgegangen werden. Lediglich für den Straßenabschnitt der Thomasstraße zwischen Hessenring und Schöne Aussicht wurden 2013 mit 8.400 Kfz/24 h gegenüber 2011 mit 8.200 Kfz/24 h ein leicht höheres Verkehrsaufkommen ermittelt. Diese geringfügige Veränderung von 2,4 % ist für die Lärmbeurteilung jedoch nicht relevant.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird gegenüber dem Ist-Zustand von keiner Veränderung der Lärmsituation ausgegangen.

2.2.1.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Für die planerische Abwägung sind die Auswirkungen des geplanten Parkhausentwurfs auf die Luftschadstoffsituation im Plangebiet und an Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebietes zu bilanzieren.

Die zukünftige Situation bei Nichtdurchführung der Planung wird ebenfalls durch den Prognose-Nullfall des Luftschadstoffgutachtens repräsentiert.

Im Prognose-Nullfall wurden an der bestehenden Bebauung im Plangebiet Immissionsbelastungen durch den lokalen Verkehr von NO₂ (Stickstoffdioxid) unter 34 µg/m³ und überwiegend unter 32 µg/m³ berechnet. An der benachbarten Bebauung sind Immissionen von unter 32 µg/m³ und teils unter 28 µg/m³ zu prognostizieren.

Für PM₁₀ ergibt sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet eine Belastung bis 22 µg/m³; in den Straßenräumen und an der Parkhauszufahrt sind etwas höhere Immissionen von unter 26 µg/m³ zu erwarten.

Für PM_{2.5} liegen die berechneten Immissionen an der bestehenden Bebauung im Plangebiet bei bis 16 µg/m³ und an der Parkhauszufahrt bei bis 17 µg/m³.

Damit werden unter Ansatz von Hintergrundbelastungen 2010/2011 und unter Berücksichtigung der gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV die Beurteilungswerte für die Jahresmittelwerte der drei Schadstoffe eingehalten, sind jedoch bei allen drei Schadstoffen in Bezug auf den jeweiligen Grenzwert als leicht erhöht bzw. erhöht zu bezeichnen.

Die Gesamtbelastung von NO₂ erreicht im Jahresmittel höchstens 85 % des Grenzwertes von 40 µg/m³ und von PM₁₀ (Feinstaub mit einem Partikeldurchmesser von 10 µg) höchstens 65 % des Grenzwertes von 40 µg/m³. Das Jahresmittel PM_{2.5} (Feinstaub mit einem Partikeldurchmesser von 2,5 µg) erreicht maximal 68 % des Grenzwertes ab 2015 von 25 µg/m³ sowie 85 % des Richtgrenzwertes ab 2020 von 20 µg/m³.

Alle Grenzwerte sind damit aufgrund der Abschätzung zum ungünstigsten Fall des Screening-Ansatzes innerhalb des Untersuchungsgebietes im Prognose-Nullfall eingehalten.

Da die Ergebnisse einer im Juni 2013 ergänzenden Verkehrszählung belegt haben, dass die bisher im Verkehrsgutachten unterstellten Ansätze auf der sicheren Seite liegen, ist eine erneute Betrachtung des Prognose-Ohnefalls hinsichtlich Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe nicht erforderlich.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Prognose-Planfall)

2.3.1 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits vorhandenen massiven Überformungen und bestehenden Vorbelastungen ist ein natürliches Bodengefüge im Plangebiet kaum noch anzutreffen.

Durch die Planung ergibt sich eine Erhöhung des Anteils überbauter, befestigter und versiegelter Flächen von derzeit ca. 97 % auf ca. 100 %.

Aufgrund der durch die Nutzungshistorie gegebenen Vorbelastung, des weitgehenden Fehlens gewachsener Böden und weil seltene oder kulturhistorisch bedeutsame Böden ebenso wenig betroffen sind wie natürliche Böden mit hoher Ertragsfunktion, ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden, trotz der zu erwartenden zusätzlichen Bodenversiegelung, als unerheblich anzusehen.

Mit der Planung ist die Überplanung bzw. verstärkte Ausnutzung einer bereits in erheblichem Umfang baulich beanspruchten Fläche verbunden, womit die Neubeauftragung natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden wird. Damit wird den Grundsätzen des § 1a (2) BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie des BBodSchG und HAltBSchG entsprochen.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist der natürliche Wasserkreislauf durch die großflächige Überbauung bzw. Versiegelung praktisch vollständig unterbrochen.

Aufgrund der gegebenen Bestandssituation sind erhebliche Eingriffe in das Grundwasser nicht gegeben, da bei Umsetzung der Planung keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut eintreten (keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades, keine Erhöhung der Bau- und Gründungstiefen gegenüber der bestehenden Bausubstanz).

In Bezug auf die Heilquellen ergibt sich keine Konfliktsituation, da die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht in Widerspruch zu den Regelungen bzw. Verboten der Schutzgebietsverordnung stehen.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser trotz der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelungen als unerheblich anzusehen.

2.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Aus der Planung ergibt sich keine wesentliche Veränderung der Stadt-Klimatop-Eigenschaften, somit sind auch keine relevanten Auswirkungen auf die klimatische Situation zu erwarten.

Die Belange des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Auswirkungen durch Luftschadstoffe auf das Schutzgut Mensch werden in Teil C, Kap. 2.3.6.2 beschrieben.

2.3.4 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Flora / Biotope

Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden. Auch existieren nur wenige Vegetationsflächen. Bei den vorkommenden Pflanzenarten handelt es sich um angepflanzte Bäume und für den Straßenraum geeignete Gehölzanpflanzungen.

Bezogen auf die Flora sind keine wesentlichen Verschiebungen in der Artenzusammensetzung zu erwarten. Es sind keine gemäß § 7 (2) Nr. 13 oder 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Pflanzenarten von der Planung betroffen. Für das Plangebiet kann ein Vorkommen von Pflanzen, die nach § 44 BNatSchG besonders geschützt sind, ausgeschlossen werden.

Es ist von einem Verlust von 13 Bäumen (davon 4 in der Straße Schöne Aussicht) auszugehen, der als Eingriff zu werten ist und dem lediglich die Neuanpflanzung eines einzelnen Baumes gegenüber steht. Dennoch ergibt sich insgesamt bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopwertigkeit und der Flora.

Fauna / Artenschutz

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der geringen Vielfalt an Strukturen gibt es im Plangebiet kaum geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt. Die vorkommenden kleinflächigen Vegetationsflächen bieten nur wenigen, anspruchslosen und an Innenstadtlagen angepassten Tierarten einen Aufenthaltsraum.

Aufgrund des bereits im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades und Störniveaus im Plangebiet sind relevante Wirkungen im Grunde nur durch die baubedingte Zerstörung von Lebensstätten zu befürchten. Als Folge davon kann es grundsätzlich auch zu Tötungen oder Verletzungen von Tieren kommen, weshalb in der Artenschutzprüfung für fünf Arten Vermeidungsmaßnahmen für erforderlich angesehen werden. Diese umfassen:

- Die Vermeidung von Zerstörungen von Lebensstätten und damit verbundene absichtliche Tötungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch eine fachgerechte Baufeld-Inspektion im Vorfeld des Abrisses des alten und des Baus des neuen Parkhauses.
- Ggf. eine ökologische Baubegleitung und Baukoordination.

CEF-Maßnahmen und auch FCS-Maßnahmen oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG sind für keine Art erforderlich. Letztlich verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen von Arten in Bezug auf § 44 (1) BNatSchG.

Insgesamt ergibt sich somit keine artenschutzrechtliche Konfliktsituation.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt und Erholung

Das Stadtbild wird durch die Art und Weise der vorgesehenen Umgestaltung kleinräumig verändert und insbesondere im Bereich Schöne Aussicht / Kisseleffstraße neu gestaltet. Der Parkhausneubau soll hierbei in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine Gliederung der Fassade erhalten und auf eine Höhe von ca. 13 m beschränkt werden. Entsprechende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden im Bebauungsplan getroffen. In Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien soll eine Anpassung des Baukörpers an die beidseitig angrenzende Gebäudestruktur gewährleistet werden. Da sich im Umfeld mehrere denkmalgeschützte Gebäude befinden, bedarf die Fassadengestaltung der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, weshalb insgesamt von einer an die örtliche Situation angepassten Bebauung ausgegangen werden kann.

Durch die Beseitigung von mehreren Bäumen im Straßenraum in Zusammenhang mit der empfohlenen Fahrbahnaufweitung für die Abbiegespur reduziert sich das Grünvolumen in diesem Bereich. Durch die Neuanpflanzung eines großkronigen Laubbaumes im Zufahrtbereich kann dieser Verlust in begrenztem Umfang kompensiert werden.

Bezogen auf die gegenwärtige Situation ist von einer erheblichen Aufwertung des Stadtbildes auszugehen. Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, es sind daher auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch

2.3.6.1 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.²⁷ Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens dargestellt.

Im Plangebiet und der Umgebung ergeben sich im Prognose-Planfall Veränderungen der Verkehrssituation. In Bezug auf den Verkehrslärm wurden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an relevanten Straßenabschnitten in der Umgebung untersucht.

Verkehrslärm

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Schönen Aussicht, der Kisseleffstraße sowie weiteren Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebietes verändern. In der Folge ergeben sich Veränderungen der Verkehrslärmsituation.

Die Ermittlung der Auswirkungen erfolgt durch den Vergleich der Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall an Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes.

In Tabelle 9 sind die Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm im Untersuchungsgebiet im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall vergleichend gegenüber gestellt. Berechnet wurde die Beurteilungspegel Tag mit einem Beurteilungszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr. Die Lage der Immissionsorte ist in Abbildung 11 (s. Seite 47) dargestellt.

²⁷ TÜV Süd (2011): Untersuchung der Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 5D1 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe „Louisenstraße / Schöne Aussicht / Kisseleffstraße“; Eschborn.

Tabelle 9: Verkehrslärmeinwirkungen, Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Immissionsaufpunkte	Beurteilungspegel $L_{r, tags}$ in dB(A)		Pegeldifferenz tags in dB(A)
	Prognose-Ohnefall	Prognose-Planfall	
IP1, Schöne Aussicht 28	67,9	68,2	+ 0,3
IP2, Schöne Aussicht 20	66,0	66,2	+ 0,2
IP3, Schöne Aussicht 9	55,6	56,0	+ 0,4
IP4, Schöne Aussicht 8a	65,3	65,6	+ 0,3
IP5, Schöne Aussicht 2	98,7	69,1	+ 0,4
IP6, Kisseleffstraße 1A	66,9	66,5	- 0,4
IP7, Kisseleffstraße 1	66,2	65,7	- 0,5
IP8, Kisseleffstraße 11A	66,5	66,0	- 0,5
IP9, Hessenring 99B, Fassade zur Thomasstraße hin	65,0	65,1	+ 0,1
IP10, Marienbader Platz 22	69,0	69,1	+ 0,1
IP11, Ferdinandstraße 30	75,9	75,9	0
IP12, Ferdinandstraße 26	71,4	71,3	- 0,1
IP13, Louisenstraße 102	70,9	70,9	0

Im Prognose-Planfall werden am Tag nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 69,1 dB(A) in der Schönen Aussicht und bis zu 66,5 dB(A) in der Kisseleffstraße erreicht.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ergeben sich im Prognose-Planfall am Immissionsort IP 11 (Ferdinandstraße 30) mit bis zu 75,9 dB(A) am Tag.

Wie im Prognose-Nullfall werden auch im Prognose-Planfall nahezu im gesamten Innenstadtgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Kern- und Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag erheblich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag werden fast flächendeckend und z. T. deutlich überschritten. Die erheblichen Überschreitungen sind wie im Prognose-Nullfall maßgeblich auf die bestehende Verkehrsbelastung in der Innenstadt und die bauliche Situation mit den unmittelbar an der Straße gelegenen Gebäuden zurückzuführen.

Günstig für innerstädtische Verhältnisse stellt sich die Situation an der Wohnbebauung südlich der Schönen Aussicht dar. Hier wird der Orientierungswert für Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag nur geringfügig überschritten.

Nach den durchgeführten Berechnungen führen die verkehrlichen Änderungen an allen untersuchten Immissionsaufpunkten zu Pegeländerungen von weniger als 1 dB(A), womit die Pegeländerungen, die durch den geplanten Parkhausneubau selbst verursacht werden, insgesamt deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle liegen. Von einer maßgeblichen wesentlichen Verschlechterung der Verkehrslärmsituation infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Planung ist daher an keinem der untersuchten Straßenabschnitte auszugehen.

Besonderer Betrachtung bedürfen Straßenabschnitte, an denen Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder mehr erreicht werden, da hier auch geringfügige Lärmzunahmen nicht ohne weiteres

zumutbar sind. Dies betrifft hier die Ferdinandstraße nördlich der Schönen Aussicht und die Louisenstraße östlich der Ferdinandstraße. Hier werden nach den Ergebnissen der Gutachten keine Pegelerhöhungen ermittelt.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass die Planungen im relevanten Umfeld nach den einschlägigen Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung und der TA Lärm bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Verkehrslärmbelastung führen.

Die Ergebnisse der ergänzenden Verkehrszählung im Juni 2013 haben gezeigt, dass die im Verkehrsgutachten 2011 erstellten Verkehrsprognosen auf der sicheren Seite liegen. In der Verkehrszählung von Juni 2013 wurden niedrigere Verkehrszahlen gezählt, als in dem Gutachten von 2011 ermittelt. Zudem wird aufgrund der verringerten Stellplatzzahl des konkretisierten Parkhausentwurfs auch die Zusatzbelastung verringert. Daher kann weiter von den im Lärmgutachten 2011 ermittelten Verkehrslärmbelastungen ausgegangen werden.

Lediglich für den Straßenabschnitt der Thomasstraße zwischen Hessenring und Schöne Aussicht wurden 2013 mit 8.400 Kfz/24 h gegenüber 2011 mit 8.200 Kfz/24 h ein leicht höheres Verkehrsaufkommen ermittelt. Diese geringfügige Veränderung von 2,4 % ist für die Lärmbeurteilung jedoch nicht relevant.

Im Verkehrsgutachten 2011 wurde auf der Schönen Aussicht ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen in der Nacht von 22:00 bis 6:00 Uhr von 400 Kfz ermittelt.²⁸

Von der Kur- und Kongress GmbH wurden die in 2012 erfassten Nachtausfahrten der Parkgaragen Kurhausgarage, Schlossgarage und Rathausgarage zur Verfügung gestellt. In der nachts am stärksten frequentierten Kurhausgarage (343 Stellplätze, Öffnungszeit bis 1:30 Uhr) wurden 2012 im Mittel ca. 80 Ausfahrten im gesamten Nachtzeitraum erfasst. Unterstellt man den unwahrscheinlichen Fall einer der Kurhausgarage vergleichbaren Frequentierung und berücksichtigt man die im Verkehrsgutachten 2011 ermittelte Verteilung der Ausfahrten auf die Schöne Aussicht von 45 % in westlicher Richtung und von 55 % in östlicher Richtung²⁹, so ergibt sich in der Nacht ein Zusatzaufkommen auf der Schönen Aussicht von bis zu 45 Fahrten bzw. eine Zunahme von ca. 11 %. Dem entspricht eine Lärmpegelerhöhung von weniger ca. 0,5 dB(A).

Im Verkehrsgutachten von 2011 wurde auf der Kisseleffstraße ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen in der Nacht von 22:00 bis 6:00 Uhr von 200 Kfz ermittelt.³⁰ Im unwahrscheinlichen Fall, dass alle 45 Fahrzeuge, die das Parkhaus in Richtung Osten verlassen, weiter über die Kisseleffstraße fahren, ergibt sich daraus eine Verkehrszunahme von 22,5 %. Dem entspricht eine Lärmpegelerhöhung von weniger ca. 1 dB(A).

D. h. selbst für den Fall, dass ab 22:00 Uhr eine Nachtausfahrt im neuen Parkhaus erfolgen sollte, wäre unter den oben getroffenen, ungünstigen Annahmen keine relevante Verkehrslärmzunahme in der Umgebung durch die Nachtausfahrten zu erwarten.

²⁸ Ingenieurgruppe IVV (2011): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. D1; Aachen – Anhang 2: Tabellen; Tabelle Verkehrsbelastung an relevanten Querschnitten.

²⁹ Ingenieurgruppe IVV (2011): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. D1; Aachen – Anhang 4: Ergebnisse der Verkehrserhebung; Tabelle Knoten Nr. 2 Schöne Aussicht / Ein- u. Ausfahrt Parkhaus Karstadt.

³⁰ Ingenieurgruppe IVV (2011): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. D1; Aachen – Anhang 2: Tabellen; Tabelle Verkehrsbelastung an relevanten Querschnitten.

Bauliche Eingriffe im Zuge der Schönen Aussicht

Zur Vermeidung von Störungen des Verkehrsflusses in der Schönen Aussicht durch Rückstau in den Spitzenzeiten, ist es geplant, den Straßenquerschnitt im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses zu verbreitern und eine Linksabbiegespur aus Richtung Thomasstraße kommend anzulegen (vgl. Kap. A4.3.1 und A5).

Der bauliche Eingriff im Zuge der Schönen Aussicht innerhalb des Plangebietes zur Umgestaltung der Anbindung des Parkhauses ist als erheblicher baulicher Eingriff i. S. d. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu werten.

Daher wurde für den Immissionsort IP 4 Schöne Aussicht 8a geprüft, ob eine wesentliche Änderung i. S. d. 16. BImSchV vorliegt. An dem maßgebenden Immissionsort ergibt sich im Prognose-Nullfall ein Beurteilungspegel durch die Straße von 65,3 dB(A) und im Prognose-Planfall von 66,2dB(A) am Tag. Demnach ruft der erhebliche bauliche Eingriff eine Pegelerhöhung von 0,9 dB(A) hervor. Der Eingriff stellt daher keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar.

Die Ergebnisse der ergänzenden Verkehrszählung im Juni 2013 haben belegt, dass die im Verkehrsgutachten 2011 erstellten Verkehrsprognosen auf der sicheren Seite liegen. Zudem wird aufgrund der verringerten Stellplatzzahl des konkretisierten Parkhausentwurfs auch die Zusatzbelastung verringert. Die Feststellung, dass der Bau der Linksabbiegespur keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV darstellt, gilt daher unverändert.

Gewerbelärm

Im Lärmgutachten 2011³¹ wurden auf der Grundlage des damaligen baulichen Konzeptes die Gewerbelärmeinwirkungen in der Nachbarschaft des geplanten Parkhauses bewertet. Da das damalige bauliche Konzept noch weniger konkret war, insbesondere noch keine Aussagen zur Fassadengestaltung und zu Anteil und Lage der Öffnungsflächen in der Fassade enthielt, wurden die Auswirkungen für zwei Varianten ermittelt:

1. Maximalabschätzung im Prognose-Planfall ohne besondere Schallschutzmaßnahmen und
2. Variante mit vom Gutachter entwickelten aktiven Schallschutzmaßnahmen, insb. akustisch zu schließende Fassadenanteile.

Inzwischen liegt ein konkreter Parkhausentwurf vor, der nach Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalbehörde auch eine detaillierte Fassadengestaltung beinhaltet. Auch die innere Organisation des Parkhauses ist konkret geplant. Auf Grundlage dieses Entwurfs wurde im Juni 2013 ein Lärmgutachten erstellt, das auch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für das Parkhaus vorgelegt werden soll.

Daher wird für die Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Parkhauses auf die Gewerbelärmsituation im Folgenden das neue Gutachten vom Juni 2013 herangezogen.

Emittent innerhalb des Plangebietes ist neben dem Parkhaus die Andienungszone des Kaufhauses Karstadt mit geschlossenen Hallentoren. Außerhalb des Plangebietes wurde zudem eine im Bestand vorhandene Zufahrt zu einer privaten Tiefgarage auf dem Anwesen Schöne Aussicht 8a-c als Vorbelastung mit betrachtet.

Die Lage der untersuchten Immissionsaufpunkte ist in Abbildung 12 dargestellt.

³¹ TÜV Süd (2011): Untersuchung der Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 5D1 der Stadt Bad Homburg v.d.H. „Louisenstraße / Kisseleffstraße / Schöne Aussicht“; Eschborn.

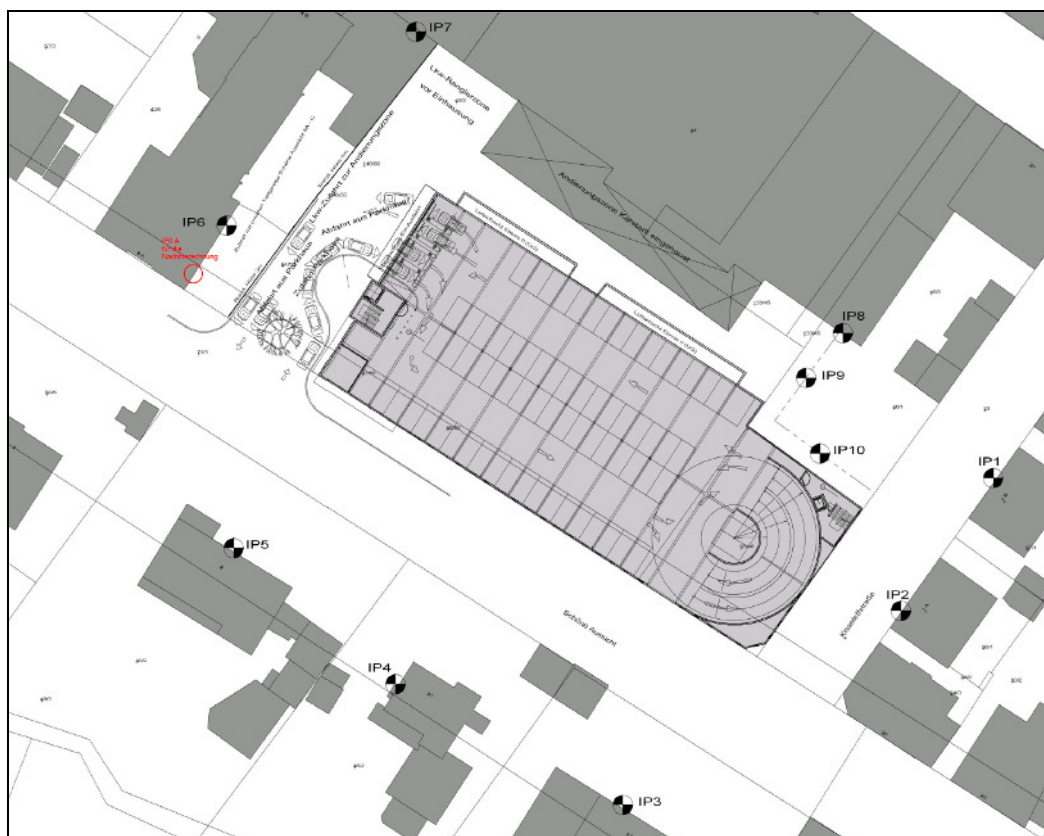


Abbildung 12: Lageplan der untersuchten Immissionsaufpunkte (IP)³²

Die Immissionsaufpunkte östlich der Kisseleffstraße IP 1 und IP 2 liegen in einem festgesetzten Mischgebiet. Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete angesetzt.

Für den Bereich südlich der Schönen Aussicht (Immissionsaufpunkte IP 3, IP 4 und IP 5) liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es werden nach der tatsächlichen Schutzbedürftigkeit des Gebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete angesetzt. Neben Wohngebäuden sind dort nach dem Gewerberegister der Stadt Bad Homburg auch Gewerbebetriebe gemeldet. Zudem wird der Bereich durch das vorhandene gegenüberliegende Parkhaus entscheidend mit geprägt. Die in den Stellungnahmen zur Offenlage vorgetragene Auffassung, es handle sich um ein reines Wohngebiet, wird nicht geteilt. Selbst wenn man ein reines Wohngebiet unterstellt, wäre aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Kerngebiet eine Gemengelage anzunehmen und der Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen.

Für den Bereich westlich der Schönen Aussicht (Immissionsaufpunkte IP 6, und IP 7) liegt ebenfalls kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es werden nach der tatsächlichen Schutzbedürftigkeit des Gebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete angesetzt. Neben Wohngebäuden sind dort nach dem Gewerberegister der Stadt Bad Homburg auch Gewerbebetriebe gemeldet. Zudem wird der Bereich durch die Gesamtheit der Nutzungen im Baublock zwischen Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht und Thomasstraße geprägt. Die in den Stellungnahme zur Offenlage vorgetragene Auffassung, es handle sich um ein reines Wohngebiet, wird nicht geteilt. Selbst wenn man ein allgemeines Wohngebiet unterstellt, wäre aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Kerngebiet eine Gemengelage anzunehmen und der Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen.

³² TÜV Süd (2013): Gutachten Nr. L 7462 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten „Karstadt-Parkhauses“ in Bad Homburg; Frankfurt/Main.

Die Immissionsaufpunkte im Plangebiet IP 8, IP 9 und IP 10 liegen im festgesetzten Kerngebiet. Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete angesetzt.

Folgende Maßnahmen wurden in die Berechnungen eingestellt:

- Akustisch teilweise oder vollständige Schließung von Fassadenabschnitten gemäß der vorliegenden Hochbauplanung (Vgl. Anlage 4 zum Lärmgutachten 2013)
- Schließung der vorhandenen Toranlage während der Verladetätigkeiten in der Andienungszone Karstadt.

Die Berechnungen zeigen, dass die vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen zu einem spürbaren Lärminderungseffekt führen können. Weiterhin ist insgesamt davon auszugehen, dass die betrachteten Geräuschvorgänge an allen untersuchten Immissionsaufpunkten keine Geräuschspitzen verursachen, die die jeweiligen Immissionsrichtwerte kurzfristig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Nach dem Lärmgutachten ergeben sich an den Immissionsaufpunkten in der Umgebung des geplanten Parkhauses die in der Tabelle 10 dargestellten Beurteilungspegel am Tag.

Tabelle 10: Beurteilungspegel durch immissionsrelevante Geräuschvorgänge

Immissionsaufpunkte (IP)	Immissionsrichtwerte (IRW) tagsüber in dB(A)	Beurteilungspegel L _{r, tags} in dB(A)	Pegeldifferenz zum IRW in dB(A)
IP 1	60	50,4	-9,6
IP 2	60	51,4	-8,6
IP 3	55	47,8	-7,2
IP 4	55	48,6	-6,4
IP 5	55	49,3	-5,7
IP 6	60	57,7	-2,3
IP 7	60	56,8	-3,2
IP 8	60	54,3	-5,7
IP 9	60	57,4	-2,6
IP 10	60	48,4	-11,6

Einschätzung der Möglichkeit von Nachtausfahrten

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines leistungsfähigen Parkhauses in der Innenstadt mit einer regulären Öffnungszeit am Tag von 6:00 bis 22:00 Uhr. In den Stellungnahmen zur Offenlage wurde die Frage aufgeworfen, ob Ausfahrten von Fahrzeugen nach 22:00 Uhr verhindert werden können.

Die Zulässigkeit von Ausfahrten in der Nacht kann abschließend im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Im Lärmgutachten zur Baugenehmigung von 2013³³ wurde untersucht, in welchem Umfang Ausfahrten nach 22:00 unter Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm möglich wären. Betrachtet

³³ TÜV Süd (2013): Gutachten Nr. L 7462 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten „Karstadt-Parkhauses“ in Bad Homburg; Frankfurt/Main.

wurden unterschiedliche bauliche / organisatorische Varianten der Nachtausfahrt. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Über die reguläre Ein- und Ausfahrt an der Westfassade des geplanten Parkhauses könnten in der maßgeblichen lautesten Nachtstunde bis zu 20 Fahrzeuge ausfahren, ohne dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft überschritten werden.

Über eine direkte Ausfahrt von der Südfassade des Parkhauses zur Schönen Aussicht könnten in der maßgeblichen lautesten Nachtstunde bis zu 90 Fahrzeuge ausfahren, ohne dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft überschritten werden.

Zum Vergleich wurden von der Kur- und Kongress GmbH die in 2012 erfassten Nachtausfahrten der Parkgaragen Kurhausgarage, Schlossgarage und Rathausgarage zur Verfügung gestellt. In der nachts am stärksten frequentierten Kurhausgarage (343 Stellplätze, Öffnungszeit bis 1:30) wurden 2012 im Mittel 32 Ausfahrten in der lautesten Nachtstunde erfasst. Umgerechnet auf die Größe des geplanten Parkhauses mit 486 Stellplätzen wären bei vergleichbarer Frequentierung in der Nacht 45 Ausfahrten in der lautesten Nachtstunde zu erwarten. Selbst dieser Wert liegt deutlich unter den im Gutachten ermittelten möglichen Ausfahrten an der Südfassade.

2.3.6.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Prognose-Planfall werden gegenüber dem Prognose-Nullfall die baulichen Veränderungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Planung berücksichtigt. Für die Verkehrsmengen wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen der Verkehrsuntersuchung für den Prognose-Planfall 2020 angesetzt.

Die zukünftige Situation bei Durchführung der Planung wird durch den Prognose-Planfall repräsentiert. Da die Kfz-Immissionen durch ständige Verbesserungen der Technik künftig stark abnehmen werden, wird abweichend vom sonst zugrundeliegenden Prognosehorizont 2020 die ungünstigeren Schadstoffemissionen auf Basis der Angaben für 2010/2011 angesetzt, so dass die Prognose in jedem Fall auf der sicheren Seite liegt.

Aufgrund der Verkehrszunahme wurden an der bestehenden Bebauung im Plangebiet Immissionen für die Jahresmittel von NO_2 unter $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und überwiegend unter $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. An der benachbarten Bebauung des Parkhauses sind Werte von unter $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$, an den Gebäudeseiten mit Fenstern unter $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$, berechnet.

Die für den Prognose-Planfall berechneten PM10-Immissionen (Jahresmittelwert) an der bestehenden Bebauung im Plangebiet liegen überwiegend bei höchstens $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vereinzelt leicht darüber. An der benachbarten Wohnbebauung liegen die Belastungen höchstens bei $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Für die Jahresmittel von PM2.5 wurden Werte von überwiegend bis $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vereinzelt auch bis zu $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$, an der bestehenden Bebauung im Plangebiet berechnet. An der benachbarten Wohnbebauung sind Immissionen von bis zu $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu erwarten.

Damit werden unter Ansatz der Hintergrundbelastungen 2010/2011 und Berücksichtigung der gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV die Beurteilungswerte für die Jahresmittelwerte der drei Schadstoffe eingehalten.

Die Gesamtbelastung von NO_2 erreicht im Jahresmittel höchstens 90 % des Grenzwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und von PM10 höchstens 55 % des Grenzwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Das Jahresmittel PM2.5 erreicht maximal 68 % des ab 2015 gültigen Grenzwertes von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sowie 85 % des Richtgrenzwertes ab 2020 von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ebenso wird der Schwellenwert zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht erreicht und nicht überschritten.

Für die Jahresmittel von NO₂ und PM10 ist im Prognose-Planfall aufgrund der verkehrlichen Mehrbelastung mit einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffbelastung im Vergleich zum Prognose-Nullfall zu rechnen. In der Summe sind die Belastungen als leicht erhöht bis erhöht zu bezeichnen. Es werden jedoch an allen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des geplanten Parkhauses die maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Nach der ergänzenden Stellungnahme des Gutachters vom 19.07.2013³⁴ sind unter Berücksichtigung des geänderten baulichen Konzeptes und den verbesserten Emissionsstandards der Kfz-Flotte selbst bei unverändertem Verkehrsaufkommen keine höheren Immissionen an der umliegenden Wohnbebauung gegenüber den Prognosen des Luftschadstoffgutachtens von 2011 zu erwarten.

Da die Ergebnisse einer im Juni 2013 ergänzenden Verkehrszählung belegt haben, dass die bisher im Verkehrsgutachten unterstellten Ansätze auf der sicheren Seite liegen, ist eine erneute Betrachtung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe nicht erforderlich.

2.3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet kann im Planfall weiterhin über die bestehenden Leitungsnetze in den angrenzenden Verkehrsflächen mit Gas und Strom versorgt werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind grundsätzlich möglich.

Die Planfestsetzungen stehen dem Anschluss an erneuerbare Energiequellen, insbesondere der bautechnischen Verwirklichung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, nicht entgegen. Die Planung ermöglicht somit grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt damit den allgemeinen Umweltschutzziele Rechnung.

Durch die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sind die Belange des allgemeinen Klimaschutzes durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

3 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Durch den angestrebten Parkhausneubau soll die Bestandsüberplanung und der Ersatz eines bestehenden Parkhauses umgesetzt werden. Daher ist der Standort lagemäßig festgelegt.

Ziel ist es, die Parkplatzsituation der Bad Homburger Innenstadt zu stärken und nachhaltig zu verbessern. Daher ist ein räumlicher Bezug zum Hauptgeschäftsbereich der Louisenstraße erforderlich, um hierdurch einen größtmöglichen positiven Effekt zu erzielen.

Durch die Erweiterung bzw. den Ersatz des bestehenden Parkhauses sollen sowohl für die unmittelbar angeschlossene Einzelhandelsnutzung (Karstadt), für das in direkter Nähe gelegenen Louisen-Center als auch für die Besucher der Innenstadt Bad Homburgs v.d.Höhe das Angebot an

³⁴ Ergänzende Stellungnahme Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Herr Nagel per E-Mail vom 19.07.2013.

Stellplätzen verbessert werden. Die genannten Einzelhandelseinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe.

Der Standort zeichnet sich nicht nur hinsichtlich seiner Lagegunst zur Innenstadt aus, sondern auch durch seine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere an den Hessenring.

Darüber hinaus wurden Planungsalternativen am bestehenden Standort in Betracht gezogen.

Eine Nachnutzung / Erweiterung des Parkhausbestandes ist weder baukonstruktiv noch wirtschaftlich möglich. Das bestehende Erschließungssystem mit getrennten Ein- und Ausfahrten an der Schönen Aussicht führt durch die dichte Abfolge von 3 Knotenpunkten zu entsprechenden Konflikten im Verkehrsablauf.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen vor:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere Beschränkung der Höhe baulichen Anlagen.
- Festsetzung zur weitgehenden Erhaltung der Straßenbäume als prägende Elemente.
- Festsetzung einer Ersatzpflanzung für zu beseitigende Straßenbäume.
- Harmonisches Einfügen der Neubebauung in die umgebende Baustruktur.
- Kompensationsmaßnahmen (vgl. Teil C, Kap. 5)

Darüber hinaus sind im Zuge der Umsetzung vorgesehen:

- Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Fauna (z.B. Baufeld-Inspektion, bauzeitliche beschränkte Baufeldvorbereitung).

4.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Wegen der prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten Parkhauses und der vorhandenen Anlieferung in der Nachbarschaft wurden im Lärmgutachten aktive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Diese sind zusammengefasst:

- Akustisch teilweise oder vollständige Schließung von Fassadenabschnitten gemäß der vorliegenden Hochbauplanung
- Schließung der vorhandenen Toranlage während der Verladetätigkeiten in der Andienungszone Karstadt.

In der Umweltprüfung wurde gezeigt, dass mit den genannten Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicher möglich ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan muss nicht erfolgen. Bzgl. der vollständigen Schließung bestimmter Fassadenabschnitte ist dies in dem maßgeblichen Bereich ohnehin sichergestellt, da hier aufgrund der Grenzbebauung die Errichtung von geschlossenen Brandwänden zwingen notwendig ist. Auch die teilweise Schließung weiterer Fassadenabschnitte muss nicht festgesetzt werden, da aufgrund der Anforderungen an die

Fassadengestaltung und weitere baulichen Notwendigkeiten, z. B. Errichtung von umlaufenden Brüstungen in den Parkebenen ohnehin von entsprechenden geschlossenen Fassadenanteilen auszugehen ist. Für die Festsetzung von organisatorischen Maßnahmen, wie die Schließung des Rollltores bei der Anlieferung bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage. Es kann und soll daher dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben, die beschriebenen Maßnahmen durchzusetzen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherzustellen.

5 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und weist bereits im Bestand eine sehr hohe bauliche Ausnutzung auf. Bei einer weiteren Überbauung und Versiegelung des noch offenen Stellplatzes und bei Entfall der Grünflächen auf Privatgrundstücken einschließlich neun Bäumen sowie von vier Straßenbäumen ergeben sich zwar Eingriffe in einzelne Schutzgüter, diese sind aber aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nur von untergeordneter Bedeutung. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Als Ergänzung zur verbal-deskriptiven Wirkungsprognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem hessischen Biotopwertverfahren³⁵ durchgeführt.

Die sich bei Differenzierung in die verschiedenen Nutzungstypen und Bauabschnitte ergebenden Eingriffsanteile sind der Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

B-Plan Nr. 5D1 "Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht"					
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand					
Überbaute Fläche (10.710)	3	6.049		18.162	
Versiegelte Fläche (10.510)	3	2.937		8.817	
Nahezu versiegelte Fläche (10.520)	3	174		522	
Schotterfläche (10.530)	6	1.055		6.336	
Hecken-/ Gebüschpflanzung straßenbegleitend (02.600)	20	300		6.000	
Einzelbaum, heimisch (04.110)*	31	325		10.075	
Einzelbaum, nicht heimisch (04.120)*	26	33		858	
Planung					
Überbaute / versiegelte Fläche (10.510, 10.520, 10.710)	3		8156		24.468
Verkehrsfläche					
Davon versiegelte Fläche (10.510, 10.520)	3		2.028		6.624
Davon Straßenbegleitgrün	20		125		2.500

³⁵ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

B-Plan Nr. 5D1 "Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht"					
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Versorgungsfläche	3		26		78
Einzelbahn, heimisch (04.110)*	31		233		7.223
Einzelbaum, nicht heimisch (40.120)*	26		0		0
Summen		10.515	10.515	50.743	40.893
Biotopwertdifferenz					-9.850

Hinweis: Die mit * gekennzeichneten Biotoptypen „Bäume“ gehen nicht in die Flächenbilanz ein.

Das rechnerische Ausgleichsdefizit in Höhe von 9.850 Biotopwertpunkten soll durch eine Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg vollständig kompensiert werden.

Vorgesehen ist eine Kompensation über die Ökokontofläche 353. Die Ökokontofläche umfasst die folgenden Parzellen südlich des Taunengrabens:

- Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 7, Flurstück 16
- Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 7, Flurstück 17
- Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 8, Flurstück 25
- Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 8, Flurstück 29

Der ehemals im Bestand vorhandene naturferne und geradlinige Graben mit einheitlicher Rasenböschung wurden mit Strukturelementen und durch abschnittsweise Bepflanzung ökologisch aufgewertet. Die Fläche ist ins städtischen Ökokonto eingestellt und wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am 08.05.2013 abgenommen.

Insgesamt ergab sich mit den durchgeführten Maßnahmen ein Aufwertungspotenzial von 61.119 Biotopwertpunkten. Die hierdurch erzielten Ökopunkte werden anteilig im erforderlichen Umfang dem Bebauungsplan Nr. 5D1 zugeordnet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind damit in der Summe nicht zu erwarten. Die Planung wird deshalb als umweltverträglich angesehen.

6 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

6.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ durchgeführt. Zur Beurteilung der Eingriffsintensität wurden die Bedeutung sowie die Empfindlichkeit und eventuelle Vorbelastungen der Flächen im Plangebiet zugrunde gelegt.

Die Datenerhebung zur Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt erfolgte im Rahmen von zwei flächendeckenden Begehungen im Dezember 2010 und Januar 2011. Maßgebend für die schutzgutbezogene, verbal-deskriptive Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist der vorhandene Zustand des Plangebietes.

Im zweiten Schritt wurde unter Anwendung des Hessischen Biotopwertverfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß der Verordnung über die Durchführung von

Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005 erstellt. Der maßgebliche planungsrechtliche Voreingriffszustand sowohl für das Schutzgut Flora als auch Fauna ist der vorhandene Zustand des Plangebietes.

6.2 Schutzgut Mensch

6.2.1 Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen wurden folgende Berechnungs- und Beurteilungsverfahren herangezogen:

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV] vom 12.06.1990 (BGBl. I, S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).
- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Juli 2002.
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schalltechnische Orientierungswerte, Mai 1987.
- VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987.
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989.
- Beiblatt 1 zur DIN 4109 Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989.
- Entwurf zur DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Anforderungen, Oktober 2006.
- Bundesminister für Verkehr - Abteilung Straßenbau: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe April 1990 [RLS-90].
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Entwurf, Sept. 1997 [DIN ISO 9613-2].
- DIN EN ISO 3746 vom Dezember 1995, Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen Hüllflächenverfahren der Genauigkeitsklasse 3 über einer reflektierenden Ebene.
- VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“, August 1976 [VDI 2571].
- VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987 [VDI 2719].
- Bayrisches Landesamt für Umwelt: Parkplatzlärmstudie – Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen, Schriftreihe des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007.
- Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Heft 42 der Schriftreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung; Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 1 und 2, Wiesbaden 2000.
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen und typische Geräusche von Verbrauchermärkten, erschienen als Heft 3 der Schriftreihe „Umwelt und Geologie – Lärmschutz in Hessen, Wiesbaden 2005.
- Hessisches Landesamt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, erschienen im Heft Nr. 192 „Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz“, Wiesbaden 1995.

- Hessische Landesanstalt für Umwelt / Freudenstein: Geräuschemissionen bei Verladetätigkeiten, erschienen im Heft Nr. 129 „Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz“, Wiesbaden 1993.
- Hessische Landesanstalt für Umwelt / Dr. Krämer, Baer: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Autowaschanlagen und deren Nebeneinrichtungen, erschienen im Heft Nr. 73 „Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz“, Wiesbaden 1988.
- Bayerische Landesanstalt für Umwelt: Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoff-Containern (Wertstoffsammelstellen), München 1993.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Beurteilung anlagenbezogener Verkehrsgeräusche, 2007.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

6.2.2 Auswirkungen von Luftschadstoffen auf den Menschen

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Luftschadstoffe wurden im Rahmen des Luftschadstoffgutachtens zum Bebauungsplan Berechnungen mit dem PC-Programm MISKAM (Eichhorn, 1995) (www.lohmeyer.de/software) durchgeführt.

Weiterhin wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV].
- Umweltbundesamt: Handbuch Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs. Version 3.1; Berlin, Januar 2010.
- UMK AG „Umwelt und Verkehrs“: Partikelemissionen des Straßenverkehrs, Endbericht; Oktober 2004.
- VDI 3782 Blatt 7 „Umweltmeteorologie – Kfz-Emissionsbestimmung – Luftbeimengung“, November 2033 [VDI 3782].

7 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

7.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Negative erhebliche Umweltauswirkungen sind in zweierlei Hinsicht zu beachten. Einmal gibt es die vorhersehbaren, die in der Umweltprüfung bereits festgestellt wurden. Darüber hinaus sollen aber auch die unvorhersehbaren Auswirkungen in die Überwachung einbezogen werden. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Folgende Bereiche sollten aber generell betrachtet werden:

- Unvollständige / falsche Planumsetzung, insbesondere in Bezug auf Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- Umweltauswirkungen, die mit besonderen Prognoseunsicherheiten ermittelt wurden.
- unvorhergesehene Umweltauswirkungen, die im Umweltbericht nicht als erheblich erkannt wurden.

7.1.1 Schutzgut Mensch

7.1.1.1 Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche nach Abschluss des Planverfahrens unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, sofern nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und gegebenenfalls darüber, welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechtes beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.

Die Einhaltung der Umsetzung der in der Untersuchung der Lärmimmissionen dargestellten aktiven Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Neuordnung des ca. 1,0 ha großen Plangebietes als Teil eines innerstädtischen Blocks südlich angrenzend an die Louisenstraße. Auf dem Areal des Kaufhauses Karstadt sind der Abbruch und die Neuerrichtung eines Parkhauses geplant. Hierdurch soll die Parkplatzsituation in der Bad Homburger Innenstadt verbessert werden. Im Zuge der Planung sollen die bestehenden Randnutzungen mit berücksichtigt werden.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung und dem Neubau des Parkhauses sind insbesondere Belange der städtebaulichen Einbindung und Gestaltung in einem sensiblen Bereich der Innenstadt mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Belange der Belastung des Umfeldes durch zusätzlichen Verkehr und Immissionen (Lärm und Luftschadstoffe) von Bedeutung.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 5D1 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

8.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild und Erholung

Boden

Aufgrund des bereits im Bestand hohen Versiegelungsgrades durch Bebauung und Oberflächenbefestigung ist das natürliche Bodengefüge praktisch nicht mehr vorhanden.

Durch die Planung wird der Anteil überbauter, befestigter und versiegelter Flächen nur geringfügig von 97 % auf 100 % entsprechend den Zulässigkeiten des Bebauungsplanes erhöht. Aufgrund der Bestandssituation sind daher die Eingriffe in das Schutzgut als unerheblich anzusehen.

Durch die Planung werden bereits baulich beanspruchte Flächen in der Innenstadt von Bad Homburg v.d.Höhe überplant und damit dem Grundsatz des § 1a (2) BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Planung aufgrund des Grundwasserflurabstandes von ca. 5-10 m sowie der zu beachtenden Verbote der Heilquellenschutzverordnung für die Zone C nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Wesentliche Veränderungen bzw. relevante Auswirkungen auf die klimatische Situation sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet bereits im Bestand zu fast 100 % versiegelt darstellt und damit bereits in hohem Maße künstliche Oberflächen inkl. wärmeabstrahlender Oberflächen vorhanden sind.

Tiere, Pflanzen, Biotope und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden, die durch Umsetzung der Planung verloren gehen könnten. Weiterhin existieren nur in sehr geringem Umfang Vegetationsflächen. Damit sind im Plangebiet auch kaum geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt vorhanden.

Mit Umsetzung der Planung sind daher nur sehr geringe Verschiebungen der Artenzusammensetzungen in Bezug auf die Flora zu erwarten. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopwertigkeit und der Flora sind durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Fauna sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des hohen Störungsniveaus im Plangebiet relevante Wirkungen im Grunde nur durch baubedingte Zerstörungen von Lebensstätten zu befürchten und hiermit im Zusammenhang die Tötung oder Verletzung von Tieren. Relevante Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten sind jedoch nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund, dass die vorgefunden Biotopstrukturen auch nach der Planung sowohl teilweise im Plangebiet als auch in der Umgebung weiterhin zur Verfügung stehen, können die Eingriffe in das Schutzgut Biotope, Flora und Fauna insgesamt als sehr gering eingestuft werden.

Stadtgestalt / Landschaftsbild und Erholung

Durch die Planung wird der Bereich Schöne Aussicht / Kisseleffstraße neu gestaltet und kleinräumig verändert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Gebäudestruktur im Bereich der Schönen Aussicht und der Kisseleffstraße vereinheitlicht und eine höhenmäßige Eingliederung der vorgesehenen Neubebauung in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

Im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung wurde bereits mit der Erarbeitung der Fassadengestaltung begonnen. Da sowohl im Plangebiet als auch dessen Umfeld denkmalgeschützter Gebäudebestand vorhanden ist, ist die Fassadengestaltung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der erforderlichen Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist von einer an den Standort angepassten Bebauung auszugehen und damit die Veränderungen des Stadtbildes als unerheblich einzustufen.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet weist bereits im Bestand keinen Erholungswert auf.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich Bad Homburgs, der bereits im Bestand zu ca. 97 % versiegelt bzw. überbaut ist. Damit sind bei Umsetzung der Planung die zu erwartenden Eingriffe nicht als erhebliche zusätzliche Eingriffe zu werten. Es kann von einem ausgeglichenen Zustand ausgegangen werden.

In Ergänzung dessen wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Diese kommt unter Berücksichtigung der empfohlenen straßenbautechnischen Maßnahmen zur Anlage eines Linksabbiegers und dem damit verbundenen Verlust von straßenbegleitenden Einzelbäumen zu einem geringfügigen Defizit von

9.850 Biotopwertpunkten. Das geringe Defizit kann über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ausgeglichen werden.

8.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebietes

Aufgrund der Planung werden bauliche Veränderungen in der Schönen Aussicht zur Anlage einer Linksabbiegerspur zur Anbindung des geplanten Parkhauses erforderlich.

Durch die Planung ergeben sich weiterhin Veränderungen der Verkehrssituation und infolge dessen der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet und in dessen Umgebung.

Wesentliche Lärmzunahmen ergeben sich jedoch nicht. Schallschutzmaßnahmen sind daher in der Umgebung des Plangebietes nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Gewerbelärmeinwirkungen ergeben sich im Plangebiet und der näheren Umgebung durch die Andienungszone des Kaufhauses und das geplante Parkhaus.

Bei Umsetzung der im Lärmgutachten zugrunde gelegten aktiven Schallschutzmaßnahmen (akustische Schließung von Fassadenteilen, Schließung der Toranlagen der Andienung bei Verladetätigkeit) ist an keinen der untersuchten Immissionsaufpunkte mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen. Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind im Rahmen der Baugenehmigung für das Parkhaus zu prüfen.

8.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastungen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht zu erwarten.

8.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und mit Gas und Strom zu versorgen. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Durch die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sind die Belange des allgemeinen Klimaschutzes durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

D 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

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zwischen der Louisenstraße im Norden, der Kisseleffstraße im Osten und der Straße Schöne Aussicht im Süden. Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,0 ha auf.

Im Bestand wird das Plangebiet bereits vollständig baulich genutzt. Angrenzend an die Louisenstraße ist ein IV-geschossiges Warenhaus (Karstadt-Kaufhaus) vorhanden. Südlich hieran schließt sich ein Parkhaus mit ca. 240 Stellplätzen, verteilt auf drei Parkebenen, an. Im Osten des Plangebietes – angrenzend an die Kisseleffstraße – befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Louisenstraße Nr. 97, welches III Geschosse aufweist und für Wohnzwecke sowie durch Dienstleistungen genutzt wird. Zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude sowie dem Karstadt-Kaufhaus befindet sich ein I-geschossiger Anbau mit gastronomischer Nutzung. Weitere I- bis II-geschossige Nebengebäude liegen südlich des denkmalgeschützten Gebäudes. Diese werden überwiegend gewerblich genutzt. Lediglich im Südosten des Plangebietes ist derzeit noch eine unbebaute Fläche vorhanden, die als privater Parkplatz genutzt wird.

Planungsanlass und Zielsetzung

Auf dem Areal des Kaufhauses Karstadt sind der Abbruch und die Neuerrichtung eines Parkhauses geplant. Das vorhandene Parkhaus mit ca. 240 Stellplätzen soll durch einen Neubau mit nach den aktuellen Planungen des Investors 486 Stellplätzen ersetzt werden. Mit der Neuerrichtung soll die Parkplatzsituation in der Bad Homburger Innenstadt verbessert und gestärkt werden. Und es kann durch die Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanzahl ein aufgrund von Ablösevereinbarungen bestehender Fehlbedarf in der Bad Homburger Innenstadt gedeckt werden.

Weiterhin sind im Zusammenhang mit der Umstrukturierung und dem Neubau des Parkhauses insbesondere Belange der städtebaulichen Einbindung und Gestaltung in einem sensiblen Bereich der Innenstadt mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden sowie Belange der Belastung des Umfeldes durch zusätzlichen Verkehr und Immissionen von Bedeutung.

Weiterhin sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende Nutzungen sowie Entwicklungsmöglichkeiten für die Bebauung an der Ecke Kisseleffstraße / Louisenstraße planungsrechtlich gesichert und der Teil des Baublocks zwischen Louisenstraße, Kisseleffstraße und Schöne Aussicht auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen neu geordnet werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch den angestrebten Parkhausneubau soll das bisher bestehende Parkhaus ersetzt werden. Der Standort ist daher lagemäßig festgelegt. Weiterhin spricht die Lagegunst des Standortes für einen Parkhausneubau an dieser Stelle. Der Standort ist bereits einer Einzelhandelsnutzung (Karstadt) zugeordnet und weist weiterhin eine unmittelbare Nähe zur Louisenstraße als Haupteinkaufsstraße und Fußgängerzone der Innenstadt Bad Homburgs auf.

Durch die Planung wird daher nicht nur die direkt angebundene Einzelhandelsnutzung gestärkt, sondern auch für die Besucher der gesamten Innenstadt Bad Homburgs wird das Angebot an

Stellplätzen verbessert. Die größtmögliche Stärkung kann nur durch einen räumlichen Bezug zum Hauptgeschäftsbereich erzielt werden. Der Standort zeichnet sich aber nicht nur hinsichtlich seiner Lagegunst zur Innenstadt aus, sondern auch durch seine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere an den Hessenring.

Eine Erweiterung des Parkhausbestandes ist weder baukonstruktiv noch wirtschaftlich möglich.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Umgebungsbebauung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen.

Weitergehende Prüfungen sind nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargestellt.

Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der insbesondere eine Bewertung der Ausgangssituation, der Eingriffserheblichkeiten und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthält. Des Weiteren war die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags notwendig. Die Ergebnisse der Fachbeiträge wurden in den Umweltbericht integriert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet und dessen Umgebung erarbeitet. Hierbei wurden auch die Lärmimmissionen untersucht, die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens entstehen können. Weiterhin wurde ein Gutachten zu Luftschadstoffen erarbeitet. Sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch das Gutachten zu Luftschadstoffen basieren auf den Ergebnissen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens.

Die Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten und des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden in die Umweltprüfung integriert. Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte hinsichtlich der untersuchten Umweltbelange Folgendes festgestellt werden:

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt inmitten des Bad Homburger Stadtgebietes und ist zu großen Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt. Damit sind die Flächen des Plangebietes bereits im Bestand zu 100 % anthropogen überformt. Natürliche Bodenfunktionen sind im Bestand nicht mehr vorhanden. Aufgrund dessen ist auch die infolge der Planung eintretende Erhöhung der Versiegelung von im Bestand 97 % auf zukünftig 100 % als unerheblich anzusehen.

Sowohl im Bestand als auch zukünftig wird der natürliche Wasserkreislauf durch die großflächige Versiegelung und Überbauung fast vollständig unterbrochen sein. Relevante zusätzliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. Sich hieraus ergebende Auflagen und Vorgaben sind zu beachten, stehen der Planung jedoch nicht entgegen.

Das Schutzgut Klima / Luft ist im Bestand ebenfalls stark anthropogen verändert, welches sich durch die Innenstadtlage und die damit verbundene Versiegelung ergibt. Da bereits im Bestand Veränderungen des natürlichen Klimas vorliegen, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Aufgrund der großräumigen Lage am Fuße des

Taunus und der Lage am Rande der Bachaue des Heuchelbaches wird die Wärmebelastung deutlich gemildert.

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Biotop- und Nutzungsstrukturen, die aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur nur eine sehr geringe Artenvielfalt aufweisen. Natürliche oder naturnahe Biotoptypen sind im Bestand nicht vorhanden. Die Biotopgesellschaft ist maßgeblich bestimmt durch voll- oder teilversiegelte Flächen. Lediglich straßenbegleitend sind noch unversiegelte Bereiche vorhanden, in denen für den Straßenraum geeignete Pflanzenarten anzutreffen sind. Wertvolle Lebensräume sind nicht mehr vorhanden. Wesentliche Verschiebungen in der Pflanzengesellschaft sind nicht zu erwarten. Auch bei Umsetzung der Planung werden straßenraumbegleitende Grünflächen vorhanden sein. Mit Umsetzung der Planung kann es zu einem Verlust von Straßenbäumen kommen, ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut ist hierdurch aber nicht zu erwarten. Der Verlust der Straßenbäume wird durch eine Neuanpflanzung auf dem Parkhaus-Gelände teilweise kompensiert.

Im Bestand bietet das Plangebiet nur für anspruchslose und an Innenstadtlagen angepasste Tierarten einen Aufenthaltsraum. Aufgrund dessen kommen auch nur baubedingte Zerstörungen von Lebensstätten bei Umsetzung der Planung in Betracht. Dies ergab eine zum Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Überprüfung. Die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse zeigt auf, dass sich keine relevanten Beeinträchtigungen von Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben. Zur Sicherstellung wird eine ökologische Baubegleitung im Vorfeld von Abrissarbeiten empfohlen.

Durch die Planung können sich Veränderungen des Stadtbildes ergeben. Da sich im Plangebiet sowie in dessen Umfeld unter Denkmalschutz stehende Einzelgebäude befinden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, um ein Einpassen des Parkhausneubaus in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Weiterhin ist aufgrund der Belange des Denkmalschutzes im Baugenehmigungsverfahren eine Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich, die auch Aussagen zur Fassadengestaltung enthalten wird. Das vorhandene Einzeldenkmal wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert. Erhebliche Auswirkungen sind in der Summe nicht zu erkennen.

Ergänzend zur verbal-deskriptiven Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da bereits im Bestand eine nahezu vollständige Versiegelung vorliegt und daher bei Umsetzung der Planung keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe bestehen, kann von einem ausgeglichenen Zustand ausgegangen werden. Insgesamt ergibt sich ein geringfügiges Defizit von 9.850 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ausgeglichen werden kann.

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßenabschnitten erhöhen. Daher wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung untersucht. Weiterhin untersucht wurden die Auswirkungen baulicher Veränderungen in der Schönen Aussicht zur Anlage einer Linksabbiegerspur.

Wesentliche Lärmzunahmen ergeben sich sowohl durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen als auch die baulichen Veränderungen der Schönen Aussicht nicht. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher in der Umgebung des Plangebietes nicht erforderlich.

Weiterhin untersucht wurden die möglichen Gewerbelärmeinwirkungen des Vorhabens (Parkhaus, Anlieferung Karstadt) auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet sowie in der Umgebung des

Plangebietes. Aufgrund der Gewerbelärmeinwirkungen durch den Parkhausneubau sowie die Anlieferungszone der Einzelhandelsnutzung sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese Maßnahmen wurden im Zuge des Gutachtens aufgezeigt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Weiterhin wurden die Auswirkungen von möglichen Ausfahrten aus dem Parkhaus im Nachtzeitraum betrachtet. Die Betrachtung ergab, dass Nachtausfahrten grundsätzlich möglich sind. Die Zulässigkeit von Nachtausfahrten kann abschließend im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Durch die Planung sind weiterhin keine Beeinträchtigungen des Menschen durch Luftschadstoffe zu erwarten, da die maßgeblichen Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und in seiner Umgebung nicht überschritten werden. Dies ist das Ergebnis eines zum Bebauungsplan erstellten Luftschadstoffgutachtens.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und mit Gas und Strom zu versorgen. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Wechselwirkungen

Sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, die über die beschriebenen Einzelwirkungen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

Verfahrensverlauf / Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Scoping

Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand am 06.12.2010 im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ein Scoping-Termin statt, um den Untersuchungsumfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die Einladung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 17.11.2010.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.01.2011 bis 31.01.2011 in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB). Ergänzend hierzu wurde am 17.01.2011 eine Bürgerinformationsveranstaltung im KongressCenter im Kurhaus zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 08.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegungsfrist gingen 17 Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 07.12.2010 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 23.12.2010 aufgefordert.

Nach Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen wurden hieraus resultierend die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erarbeitet sowie die Planzeichnung angepasst. Weiterhin wurden die Ergebnisse der beauftragten Gutachten zu Lärm, Luftschadstoffen und Artenschutz in den Bebauungsplan bzw. die Umweltprüfung eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2011 mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 07.03.2011 bis 07.04.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 26.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Während der Auslegungsfrist gingen 7 Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein.

Ergänzend zur Beteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde am 21.03.2011 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 28.02.2011 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 07.04.2011 aufgefordert.

Die gemäß § 2 (2) BauGB beteiligten Nachbargemeinden haben keine Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB sowie einer zwischenzeitlich überarbeiteten hochbaulichen Planung für den Parkhaus-Neubau wurden die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes (insb. zur Höhe baulicher Anlagen und deren Überschreitungsmöglichkeit sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche) überarbeitet und angepasst. Die Gutachten zu Verkehr, Lärm, Luft und Artenschutz wurden ergänzt bzw. angepasst.

Infolge der Änderungen der Festsetzungen war der angepasste Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.2013 mit der Begründung sowie den wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 19.09.2013 bis 04.10.2013 gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 06.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der

Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Während der Auslegungsfrist gingen seitens der Öffentlichkeit 5 Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.09.2013 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.10.2013 aufgefordert.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4a (3) BauGB waren keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden lediglich ergänzende Hinweise zum Immissionsschutz, zum Artenschutz und zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wesentliche Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren

- Es wird vorgetragen, dass sich der geplante Parkhaus-Neubau aufgrund der vorgesehenen und festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sowie der Bauweise nicht in die Umgebungsbebauung einpassen würde.
Dem ist im Wesentlichen zu entgegnen, dass die Festsetzungen bezgl. der Bauweise und der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Innenstadtlage angemessen sind. Die zulässigen Gebäudehöhen vermitteln zwischen den vorhandenen Gebäudehöhen des Karstadt-Gebäudes und den Gebäudehöhen der angrenzenden Mischgebiete. Insgesamt ist ein Höhenunterschied bei benachbarten Baugebieten unterschiedlicher Nutzung von ca. 2 m als städtebaulich vertretbar anzusehen. Zudem ergibt sich entlang der Schönen Aussicht eine Höhenstaffelung aufgrund der Topografie, was sich auch daran zeigt, dass das Parkhaus an der Westseite geringere Höhen als die benachbarte Bebauung aufweist. In Bezug auf die Bebauung südlich der Schönen Aussicht ist ein Vergleich der Gebäudehöhen nicht maßgeblich, da zum einen die Schöne Aussicht städtebaulich eine eindeutige Zäsur darstellt und zum anderen die Bebauung südlich der Schönen Aussicht aufgrund der Topografie niedriger liegt. Weiterhin ist die geplante Gebäudelänge von ca. 80 m entlang der Schönen Aussicht für ein innerstädtisches Kerngebiet nicht unüblich. Bereits das vorhandene Parkhaus hat eine Länge von ca. 60 m, das Karstadt-Gebäude hat eine Länge von ca. 67 m.
Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen überprüft und an eine zwischenzeitlich überarbeitete Hochbauplanung angepasst. Es wurden ergänzende Ausführungen zur Höhe baulicher Anlagen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt wird die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als angemessen eingestuft.
- Es wird seitens der Öffentlichkeit angeregt, zur Reduzierung der Bauhöhe weitere Tiefgaragengeschosse zu verwirklichen und dafür auf oberirdische Geschosse zu verzichten. Dem ist im Wesentlichen zu entgegnen, dass bereits ein Tiefgaragengeschoss seitens des Vorhabenträgers geplant ist und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet (Höhe baulicher Anlagen) die Verträglichkeit der Neubebauung im Verhältnis zum Umfeld absichern. Zudem werden weitere Tiefgaragengeschosse aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die Belüftung und den erhöhten baulichen Aufwand als unwirtschaftlich erachtet.
- Es wird vorgetragen, dass der Bedarf eines größeren Parkhauses nicht gegeben sei. Ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen wird seitens der Einwender nicht erkannt. Das Parkhaus sei

im Bestand nicht ausgelastet.

Es wird erwidert, dass die Auslastung des Parkhauses sowohl in der Verkehrsuntersuchung von 2011 als auch 2013 betrachtet wurde. Die Ergebnisse zeigen, dass zwar erhebliche (jahreszeitliche) Schwankungen festzustellen sind, aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung sich das Angebot jedoch am Spitzenbedarf orientieren muss.

Es ist Ziel der Planung, dass Stellplatzangebot in der Innenstadt zu stärken und zu verbessern. Hierzu ist ein räumlicher Bezug zum Hauptgeschäftsbereich der Louisenstraße erforderlich, um einen größtmöglichen positiven Effekt zu erzielen. Dies wird im vorliegenden Fall berücksichtigt, da der Standort unmittelbar an den Hauptgeschäftsbereich angelagert ist. Durch die Erweiterung bzw. den Ersatz des bestehenden Parkhauses wird daher nicht nur für die unmittelbar angeschlossene Einzelhandelsnutzung (Karstadt) und das in direkter Nähe gelegene Louisen-Center, sondern auch für die Besucher der gesamten Innenstadt Bad Homburgs das Angebot an Stellplätzen verbessert werden.

Der Standort ist über die Thomasstraße und die Ferdinandstraße direkt an den Hessenring und damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Das Parkhaus kann somit mit geringstmöglichen Belastungen für die Innenstadt und den Kurpark angefahren werden.

Zudem besteht aktuell ein Fehlbedarf aufgrund von Ablösevereinbarungen von ca. 300 Stellplätzen in der Bad Homburger Innenstadt. Dieser Fehlbedarf kann durch den Ersatz des bestehenden Parkhauses tlw. gedeckt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Verträglichkeit der Planung mit den Umgebungsnutzungen nachgewiesen.

- Seitens der Öffentlichkeit werden Alternativstandorte für einen Parkhaus-Neubau vorgeschlagen.

Den Vorschlägen kann nicht gefolgt werden, da die Stadt das Ziel verfolgt, die Stellplatzsituation in der Innenstadt zu verbessern und nachhaltig zu stärken. Aufgrund der zur Erfüllung des Ziels erforderlichen Nähe des geplanten Parkhauses zur Innenstadt sowie bedingt durch die erforderliche Mindestgrundstücksgröße sind die seitens der Einwender angeregten Alternativstandorte nicht geeignet.

- Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die Planung zu einer erheblichen Verkehrssteigerung / -zunahme (Verdoppelung) komme.

Es wird erwidert, dass durch die Planung keine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens wird es zu einer Verkehrssteigerung von ca. 17,5 % in der Schönen Aussicht kommen. Die Fachgutachten zu Lärm und Luftschadstoffe zeigen, dass sich hierdurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet sowie in dessen Umfeld ergeben werden.

- Zudem wird seitens der Öffentlichkeit ausgeführt, dass das bestehende und zukünftige Verkehrsaufkommen unzutreffend ermittelt worden sei und das Verkehrsgutachten folgende Mängel aufweise:

- Das Verkehrsaufkommen des Louisen-Centers und eine geänderte Verkehrsführung in der Kisseleffstraße seien nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrszählungen seien in einer ungeeigneten Jahreszeit durchgeführt worden.
- Es hätte kein repräsentativer Zähltag vorgelegen.
- Die Belastungen in der Spitzenstunde seien nicht ermittelt worden.

Diese Kritik wird zurückgewiesen, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch während der Frist zur frühzeitigen Beteiligung eine Verkehrszählung im Januar 2011 durchgeführt worden ist, um sowohl die Verkehre des Louisen-Centers als auch die Auswirkungen der geänderten Verkehrsführung in der Kisseleffstraße zu erfassen.

Weiterhin wurde im Juni 2013 eine ergänzende Verkehrszählung über 24 Stunden

durchgeführt, womit auch Spitzenstunden betrachtet wurden. Die Zählung aus dem Jahr 2013 bestätigt die Ergebnisse von 2011. Die Ansätze des Verkehrsgutachtens 2011 liegen nach den Ergebnissen der Zählung von 2013 auf der sicheren Seite. Eine Anpassung der Fachgutachten zu Lärm und Luftschadstoffen war daher nicht erforderlich.

Weiterhin wurden die Zählungen richtlinienkonform durchgeführt und die Ergebnisse nach den gültigen Rechtsvorschriften so aufbereitet, dass diese als Grundlage für die Gutachten zu Lärm und Luftschadstoffe geeignet waren.

- Seitens der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass die geplante Erschließung des Parkhauses mit Bündelung der Ein- und Ausfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Schönen Aussicht und zu Behinderungen der bestehenden Ein- und Ausfahrt des angrenzenden Grundstücks Schöne Aussicht 8a-c führen würde. Es wird angeregt, die bestehende Trennung von Ein- und Ausfahrt beizubehalten.

Dem wird entgegengestellt, dass zur Vermeidung von Störungen des Verkehrsflusses in der Schönen Aussicht eine Linksabbiegespur zur Einfahrt auf das Parkhausgrundstück vorgeschlagen wird. Im Rahmen dieser Planung wird auch die angrenzende Ein- und Ausfahrt berücksichtigt. Insgesamt ist durch die Planung mit einer Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Schönen Aussicht zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden Grundstückszufahrt sind nicht zu erwarten.

Eine Bündelung der Ein- und Ausfahrt erfolgt vor dem Hintergrund der Reduzierung von Knotenpunkten im Streckenzug der Schönen Aussicht und damit der Reduzierung von Unfallpunkten. Die Bündelung stellt nach Aussage des Verkehrsgutachters die günstigste Variante dar. Die neue Zufahrtssituation wird funktions- und leistungsfähiger sein.

Weiterhin sind zusätzliche Unfallschwerpunkte für Fußgänger und Radfahrer durch die Zusammenlegung der Einfahrt nicht zu erkennen, da aus- und einfahrende Fahrzeuge in jedem Fall wartepflichtig sind.

- Es wurde vermehrt auf infolge der Planung erhöhte Lärm- und Abgasbelastigungen hingewiesen, die sich aus der Steigerung des Verkehrs ergeben würden und tlw. durch die Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses bedingt wären.

Es wird erwidert, dass sich durch die Erhöhung hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffe keine erheblichen Auswirkungen auf die Bebauung im Plangebiet sowie die umliegende Bebauung ergeben werden. Dies wird durch entsprechende Fachgutachten belegt. Im Lärmgutachten werden verschiedenen Maßnahmen zur Minderung der Immissionen, z.B. Schließung von Fassadenabschnitten, aufgezeigt, durch die die maßgeblichen Richtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können.

- Seitens der Öffentlichkeit und der Behörden wird angeregt, die in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes (u.a. Schließung von Fassadenabschnitten, Andienung Karstadt) im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da die Gutachten zeigen, dass durch die aufgezeigten Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicher möglich ist. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Anregung der Behörde, dass die Vorgaben der Lärmgutachten im Baugenehmigungsverfahren zum Parkhaus zu beachten seien, wurde jedoch gefolgt und ein entsprechender Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Es wird angeregt, dass auch die Betriebszeiten des Parkhauses im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen seien, um hierdurch dessen Lärmimmissionen insbesondere im Nachtzeitraum zu

vermeiden.

Eine Festsetzung ist nicht möglich, da das Baugesetzbuch hierfür keine Rechtsgrundlage bietet. Weiterhin wird im Rahmen des Lärmgutachtens von 2013 zusätzlich nachgewiesen, dass Nachtausfahrten unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft anzusetzenden Immissionsrichtwerte möglich sind.

- Es wird angeregt, in der Schönen Aussicht eine Einbahnstraßenregelung einzurichten, um die Anwohner vor zusätzlichem Verkehr zu schützen.
Hierzu wird ausgeführt, dass durch eine Einbahnstraßenregelung keine Minderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist, da eine Verteilung in beide Richtungen bei ausfahrenden Fahrzeugen nicht mehr gegeben wäre. Dagegen wird eine Einbahnstraßenregelung zu Mehrverkehren auf umliegenden Straßenabschnitten führen, da Umwege gefahren werden müssen. Seitens der Stadt werden keine erheblichen Vorteile in einer solchen Regelung gesehen.
- Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wird angeregt, auf die bisher versetzte Baulinie im Kerngebiet MK 2.3 entlang der Kisseleffstraße zugunsten einer Gleichbehandlung zu verzichten. Weiterhin wird ausgeführt, dass auch die Fläche für Versorgungsanlagen eine Art Baulinie darstelle.
Den Anregungen wird gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK 2.3 werden angepasst. Auf die versetzte Baulinie wird verzichtet. Die Baulinie wird entlang der Grundstücksgrenze zur Kisseleffstraße festgesetzt. Auf die Festsetzung der Versorgungsfläche wird ebenfalls verzichtet, da Versorgungsanlagen auch innerhalb der Baugebiete gemäß § 14 (2) BauGB ausnahmsweise zulässig sind.
- Weiterhin wird angemerkt, dass die Auswirkungen durch mögliche Lichtimmissionen nicht betrachtet worden seien.
Hierzu wird ausgeführt, dass die aufgrund des Lärmgutachtens erforderlichen Maßnahmen sich auch positiv auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen auswirken werden. Ggf. weitergehende Maßnahmen können im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.11.2013 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 04.12.2013

Dezernat I

Fachbereich Stadtplanung

gez. Michael Korwisi
Oberbürgermeister
i.V.
Karl Heinz Krug
Bürgermeister und Stadtkämmerer

gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter

E BERÜCKSICHTIGTE GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN

1. Götte Landschaftsarchitekten GmbH: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“ Stadt Bad Homburg v.d.H.; Frankfurt/Main, Februar 2011.
2. Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie: Stadt Bad Homburg v.d.H. - Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“ Artenschutzprüfung; Butzbach, Januar 2011.
3. Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG: Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Karstadt-Parkhauses in Bad Homburg – Bebauungsplan Nr. 5D1; Aachen, Februar 2011.
4. TÜV Süd: Untersuchung der Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 5D1 der Stadt Bad Homburg v.d.H. „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“; Eschborn, Februar 2011.
5. Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Luftschadstoffgutachten für den Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht in Bad Homburg; Karlsruhe, Februar 2011.
6. AIC Architekten und Ingenieure-Consult GmbH: Bauvorhaben Parkhaus Karstadt Bad Homburg; Mühlhausen, April 2013:
Plan V11 Lageplan, Stand 08.04.2013 / 22.07.2013.
Plan V11 EG Ebene 1 Kreisel, Stand 08.04.2013 / 25.06.2013.
Plan Fassadenkonzept V11 Ansichten, Stand 08.04.2013 / 22.07.2013.
Plan V11 Straßenabwicklung, Stand 17.06.2013 / 31.07.2013.
Plan V11 Flächenermittlung Fassaden_freier Querschnitt 50% 68% 80% 100%, Stand 16.04.2013 / 31.07.2013.
7. Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG: Ergänzung und Aktualisierung der „Verkehrsuntersuchung des Karstadt-Parkhauses in Bad Homburg“; Aachen, Juni 2013.
8. TÜV Süd: Gutachten Nr. L 7462 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten „Karstadt-Parkhauses“ in Bad Homburg; Frankfurt/Main, Juni 2013.
9. Ergänzende Stellungnahme Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Herr Nagel per E-Mail vom 19.07.2013.
10. Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie: Stadt Bad Homburg v.d.H. – Bebauungsplan Nr. 5D1 „Louisenstraße, Kisseleffstraße, Schöne Aussicht“ – Artenschutzrechtliche Beurteilung August 2013; Butzbach, August 2013.

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten und Fachplanungen können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Fachbereich Stadtplanung / Städtebau eingesehen werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	3
Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	8
Abbildung 3: Betrachtungsraum Straßenabschnitte.....	12
Abbildung 4: Landschaftsplan des UVF.....	17
Abbildung 5: Lageplan mit Bestand (links) und mit Parkhausneubau (rechts).....	18
Abbildung 6: Ansicht aus Richtung Schöne Aussicht (ohne Maßstab).....	19
Abbildung 7: Ansicht aus Richtung Kisseleffstraße (links), Ansicht aus Richtung Schöne Aussicht 8a (links) (ohne Maßstab).....	19
Abbildung 8: Ansicht aus Richtung Karstadt-Gebäude (ohne Maßstab)	19
Abbildung 9: Planung zu baulichen Änderungen in der Schönen Aussicht	20
Abbildung 10: Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet (außerhalb der Zone III und innerhalb der Zone C).....	40
Abbildung 11: Übersichtskarte der Immissionsaufpunkte (IP).....	47
Abbildung 12: Lageplan der untersuchten Immissionsaufpunkte (IP)	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	3
Tabelle 2: Verkehrsaufkommen an den untersuchten Straßenabschnitten	12
Tabelle 3: Veränderungen des Verkehrsaufkommens an den untersuchten Straßenabschnitten.....	13
Tabelle 4: Vergleich Höhenentwicklung Plangebiet und Umgebungsbebauung.....	24
Tabelle 5: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (Flächenangaben gerundet).....	27
Tabelle 6: Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	37
Tabelle 7: Biotop-/Nutzungstypen im Plangebiet	41
Tabelle 8: Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebietes im Prognose- Nullfall.....	47
Tabelle 9: Verkehrslärmeinwirkungen, Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärm- verhältnisse	52
Tabelle 10: Beurteilungspegel durch immissionsrelevante Geräuschvorgänge	56
Tabelle 11: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	60