

Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 3. Änderung

„Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße“

Begründung - einschließlich Umweltbericht

Stand: § 10 (1) BauGB



Inhaltsverzeichnis:

1 AUSGANGSBEDINGUNGEN	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	5
1.2 Planungserfordernis	5
1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung.....	6
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN / FACHPLANUNGEN	8
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
2.2. Flächennutzungsplan	8
2.3. Bebauungspläne.....	8
2.4 Absatzwirtschaftliche Beurteilung	9
2.4.1 Vorbemerkung	9
2.4.2 Beschreibung des geplanten Einkaufszentrums in Bezug auf seine absatzwirtschaftlich relevanten Merkmale.....	10
2.4.3 Beurteilung des Vorhabens unter stadtstrukturellen Gesichtspunkten.....	13
2.4.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens – quantitative Betrachtung	26
2.4.5 Auswirkungen des Planvorhabens auf einzelne Branchen.....	31
2.4.6 Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden im Einzugsgebiet	52
2.4.7 Zusammenfassung der absatzwirtschaftlichen Betrachtung	56
2.5 Verkehrsuntersuchung.....	57
2.6. Schallschutz	62
2.7 Verschattungsstudie.....	65
2.8 Denkmalschutz.....	70
2.9 Altlasten/ Boden.....	71
2.10 Ver- und Entsorgung.....	71
2.11 Heilquellenschutz	72
2.12 Umweltprüfung.....	74
2.13 Eigentumsverhältnisse.....	74
3 BESTAND	75
3.1 Gegenwärtige Nutzung.....	75
3.2 Gebäude und Stadtbild.....	75
3.3 Verkehrliche Erschließung.....	75
4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT	76
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	79
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	79
5.2 Mass der baulichen Nutzung.....	82
5.3 Immissionsschutz.....	85
5.4 Grünordnung.....	86

Begründung

6 UMWELTBERICHT	87
6.1 Einleitung	87
6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	87
6.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	89
6.2.1 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz.....	89
6.2.2 Übergeordnete Fachplanungen und ihre Ziele für den Umweltschutz.....	92
6.3 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	93
6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	94
6.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	103
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 104	
6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	105
6.6.1 Schutzgut Boden	105
6.6.2 Schutzgut Wasser	106
6.6.3 Schutzgut Klima und Luft	107
6.6.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	108
6.6.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt	109
6.6.6 Schutzgut Mensch.....	111
6.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	114
6.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	114
6.8 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	115
6.9 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	119
6.10 Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung	121
6.11 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.	125
6.12 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umweltprüfung.....	127
6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung Umweltbericht.....	128
7 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB.....	130
7.1 Ziel der Bebauungsaufstellung.....	130
7.2 Verfahrensablauf.....	132
7.3 Ergebnis der Abwägung.....	136

Anlagen:

Bestandskarte zum Umweltbericht
Lageplan Louisen-Center
Ansichten Louisen-Center

1 AUSGANGSBEDINGUNGEN

Mit der Absicht, im unteren Bereich der Louisenstraße ein Einkaufszentrum anzusiedeln, unterscheidet sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf hauptsächlich durch die Größenordnung gegenüber dem Bebauungsplan 5 E 1, 2. Änderung, der seit 2004 rechtskräftig ist.

Bereits mit diesem Plan wurde für den Bereich des ehemaligen Landratsamtes (Louisenstraße 86, 88, 90) die Voraussetzung geschaffen, großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Die oberirdischen Geschosse der damaligen Planung ermöglichten eine Verkaufsfläche von rund 3.300 m². Bei Nutzung des Basements zu Verkaufszwecken (wie beim aktuellen Vorhaben Louisen-Center) kämen rund 1.900 m² Verkaufsfläche hinzu – also insgesamt 5.200 m².

Zu den durch den rechtskräftigen Bebauungsplan formulierten Rahmenbedingungen konnte durch den Hochtaunuskreis kein Investor für das Vorhaben interessiert werden. Die ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 3.300 m² bzw. 5.200 m² stellte sich für den Betrieb eines modernen Einkaufszentrums als zu klein heraus, was zum damaligen Zeitpunkt trotz einer Bebauungsstudie nicht absehbar gewesen ist.

Mit der vorliegenden Planung, der 3. Änderung des Bebauungsplans 5 E 1, werden nun die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines modernen Einkaufszentrums geschaffen. Die Ziele, Zwecke und die Auswirkungen dieses Einkaufszentrums werden in den folgenden Kapiteln dieser Begründung dargelegt. Sie stimmen weitgehend mit denen der 2. Änderung des Bebauungsplans 5 E 1 überein.

Die im Rahmen der Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplans 5 E 1 gesammelten Kenntnisse (u. a. zu den Aspekten Verkehr und Immissionsschutz), die Ergebnisse eines Scoping-Termins zur vorliegenden 3. Änderung vom 06.08.2007 sowie die Angaben des Projektentwicklers des Einkaufszentrums fanden Eingang in den Vorentwurf des Bebauungsplans. Mit dem Vorentwurf erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ Träger gemäß §§ 3(1), 4 (1) BauGB. Damit wurde – wie vom Gesetzgeber vorgegeben – frühzeitig über die Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen informiert. Konkrete, abschließende Aussagen konnten zu diesem frühen Planungsstand noch nicht getroffen werden. Darauf weist der Vorentwurf in Kap. 1.0 Ausgangsbedingungen hin. Im Rahmen der Durchführung der genannten frühzeitigen Beteiligung vom 09.10.2007 bis 06.11.2007 sind zahlreiche Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen, die zu einer Ergänzung/ Überarbeitung des Bebauungsplans führten. Weiterhin konnten die im Vorentwurf genannten Gutachten zwischenzeitlich fertig gestellt und ebenfalls in die vorliegende Planung eingearbeitet werden. Auch die Einkaufszentrumsplanung des Projektentwicklers wurde weiter konkretisiert und fand Eingang in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Der Geltungsbereich des Entwurfs ist gegenüber dem Vorentwurf kleiner, da der Bereich um die Englische Kirche nicht mehr Gegenstand der fortgeführten Planung gewesen ist.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ Träger gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04.03.2008 bis 07.04.2008. Weiterhin fand am 25.02.2008 eine Bürgerveranstaltung im Kurhaus der Stadt Bad Homburg statt, die über den Bebauungsplanentwurf informierte. Auch zum Entwurf der Planung sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die zwar nicht zu einer Änderung der Planung führten, aber zu Ergänzungen in der Begründung. Insbesondere zu den Themen Verkehr, Stellplätze und Immissionsschutz wurden die Aussagen in der Entwurfsbegründung aufgrund der Stellungnahmen konkretisiert oder um weitere Aspekte ergänzt.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

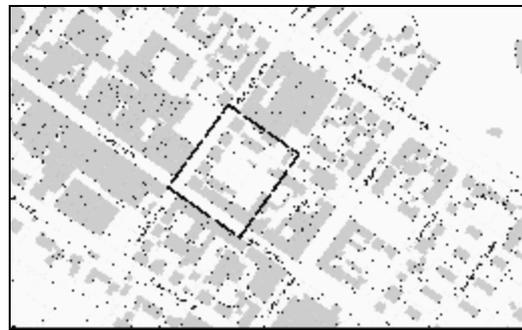
Der rund 1,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1, 3. Änderung, liegt im Stadtzentrum von Bad Homburg, im unteren Bereich der Fußgängerzone Louisenstraße zwischen Kisseffstraße und Ferdinandstraße.

Der vorliegende Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Südosten durch die Ferdinandstraße und die bebauten Grundstücke Louisenstraße 92 und Ferdinandstraße 18,
- im Südwesten durch die Louisenstraße,
- im Nordwesten durch die Kisseffstraße und
- im Nordosten durch die bebauten Grundstücke Kisseffstraße 9 und Ferdinandstraße 16a.



Abbildung 1.1: Quartier B 5 E2, 2. Änderung



Geltungsbereich B 5 E2, 3. Änderung

Im Quartier (Plangebiet Bebauungsplan 5 E1, 2. Änd.) besteht eine überwiegend hohe, im Laufe der Jahre gewachsene, innenstadttypische Bebauungsdichte auf teilweise sehr tiefen Grundstücken. Der Bereich Louisenstraße/ Ferdinandstraße wird eine durch überwiegend geschlossene Blockrandbebauung geprägt, die von rückwärtigen Hofbebauungen ergänzt wird. Entlang der Kisseffstraße finden sich jedoch Bauformen und Strukturen, die in Form von Einzelhaus- und Solitärbauten die Merkmale des Kurbereichs bzw. der gründerzeitlichen, überwiegend dem Wohnen dienenden Bebauung aufweisen. Das Gebiet wird darüber hinaus durch den beidseits der Ferdinandstraße angeordneten Ferdinandplatz, der als öffentliche Grünfläche dient, gegliedert. Auf dem westlichen Teil des Ferdinandplatzes befindet sich die Englische Kirche (heute Veranstaltungs- und Konzertsaal).

1.2 Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 2. Änderung, setzt für den Bereich des vorliegenden Plangebietes hauptsächlich ein Kerngebiet mit einer realisierbaren Verkaufsfläche für Einzelhandel von ca. 3.300 m² (oberirdisch) bzw. ca. 5.200 m² (mit Basement) fest. Diese Verkaufsfläche ergibt sich durch die Zahl der zulässigen Geschosse und nicht durch eine explizite Festsetzung der Verkaufsfläche als solches. Herangezogen wurde bei der 2. Änderung nur eine Teilfläche des ehemaligen Landratsamtes, Louisenstraße 86, 88 und 90. Diese ursprünglich geplante Verkaufsfläche stellte sich – trotz Überprüfung durch eine Bebauungsstudie - für den Betrieb eines modernen Einkaufszentrums als zu klein heraus, was zum damaligen Zeitpunkt der Planung nicht absehbar gewesen ist. So konnten der Leerstand des ehemaligen

Begründung

Landratsamtes nicht beseitigt und die städtebaulichen Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1 nicht umgesetzt werden-

Im Bereich des ehemaligen Landratsamtes soll auch mit vorliegender Planung wieder ein Einkaufszentrum, das „Louisen-Center“, entwickelt werden. Hierzu werden nun allerdings zusätzlich die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Kisseleffstraße Nr. 1, 3, 5 und 7 überplant. Dabei ist eine Verkaufsfläche von nun mehr maximal 9.950 m² vorgesehen. Im Kap. 2.4 erläutert die absatzwirtschaftliche Beurteilung, wie sich diese Verkaufsflächengröße begründet.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan lässt neben einer Umnutzung der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung entlang der Louisenstraße eine rückwärtige zweigeschossige Bebauung und ein abschließendes Gebäude am Ferdinandplatz mit drei Geschossen zu. In einer Bebauungsstudie zu diesem Bebauungsplan ist eine Tiefgarage über drei Geschosse dargestellt, wobei diese Studie nicht Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplans gewesen ist und somit auch zwei Tiefgaragenebenen und ein Basement mit Verkaufsfläche möglich gewesen wären. Das geplante Louisen-Center wird neben einer Tiefgarage aus einem weiteren Untergeschoss und vier oberirdischen Geschossen bestehen. Ein drittes Untergeschoss - wie in der genannten Bebauungsstudie dargestellt - ist nach Aussage der zuständigen unteren Wasserbehörde aus heutiger Sicht nicht zulässig auf Grund der Lage im Heilquellenschutzgebiet.

Insgesamt lässt sich das Vorhaben „Louisen-Center“ aufgrund der geplanten Größe von 9.950 m² Verkaufsfläche nicht mehr auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 E 1, 2. Änderung, realisieren. Damit besteht das Erfordernis, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der 3. Änderung im Hinblick auf die Realisierung des Louisen-Centers zu überplanen.

1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Die Louisenstraße ist die zentrale Achse der Fußgängerzone der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe. Das Zusammenspiel der gewachsenen baulichen Struktur mit zahlreichen historischen Gebäuden und dem Besatz von attraktiven und modernen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben machen den besonderen Reiz der Bad Homburger Innenstadt aus. Angesichts der Nachbarschaft des Oberzentrums Frankfurt und der Nähe anderer Mittelzentren sowie umsatzstarker Einkaufs- und Fachmarktzentren ist dies ein herausragendes und zu erhaltendes Qualitätsmerkmal.

Während jedoch der obere Bereich der Louisenstraße (ab Kurhaus-Vorplatz) über einige großflächige „Magnetbetriebe“ (Peek&Cloppenburg, Woolworth, Hugendubel) verfügt, ist der untere Bereich der Fußgängerzone (unterhalb der Kisseleffstraße) mit Ausnahme des Möbelhauses Meiss durch sehr lockeren Einzelhandelsbesatz mit vereinzelt kleinen Geschäften und dem leerstehenden, ehemaligen Landratsamt geprägt. Zwischen diesen beiden Bereichen der Fußgängerzone liegen nur das Karstadthaus und die Louisen-Arkaden, welche jeweils über eine zusammenhängende, größere Verkaufsfläche verfügen.

Mit Blick auf die oben beschriebenen Strukturen verfolgt die Stadt für die Entwicklung der ganzen Louisenstraße seit Längerem die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- zusätzliches Flächenangebot für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung insbesondere im Hinblick auf die Schließung von Branchen-/ Sortimentslücken
- Leerstands-beseitigung
- Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone, Verbesserung der Stadtgestaltung
- Erhalt der historischen Bausubstanz

Begründung

Diese Ziele gelten auch für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 5 E1, 2. Änderung. Hinzu kommen für die 3. Änderung Ziele, die hier von besonderer Bedeutung sind:

- Beseitigung des Leerstands ehemaliges Landratsamt
- Bewahrung denkmalgeschützter Gebäude bzw. Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums

Dabei handelt es sich bei der vorliegenden Konzeption des Einkaufszentrums eigentlich um Neubauten, denn es bleibt von den Gebäuden Louisenstraße 86, 88 und 90 voraussichtlich nur die Fassade des ehemaligen Landratsamtes bestehen. Eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden für den Denkmalschutz war für die Machbarkeit des Louisen-Centers eine wesentliche Voraussetzung, auch aufgrund der Umgebung mit zahlreichen Kulturdenkmälern.

Insbesondere die Wiedernutzung der seit 1999 überwiegend leerstehenden Bebauung des ehemaligen Landratsamtes, das an einem neuen Standort angesiedelt wurde, ist von größter Dringlichkeit, da sich der gegenwärtige Leerstand negativ auf die gesamte untere Louisenstraße auswirkt und die Entwicklung dieses Bereichs inklusive der Rathauspassage hemmt. Mit der geplanten Ansiedlung des Louisen-Centers soll dieser Leerstand beseitigt und eine Neuordnung des Bereichs des ehemaligen Landratsamts mit den angrenzenden Grundstücken an der Kisseleffstraße erfolgen.

Insgesamt kann die Stadt Bad Homburg mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums ihre Funktion eines Mittelzentrums erhalten und weiter stärken (siehe auch Kap. 2.1)

Die Gestaltung des Baukörpers ist nicht nur im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz von Bedeutung, sondern auch im Kontext der Belichtung der angrenzenden Grundstücke. Daher wurde eine Verschattungstudie durchgeführt, um die Veränderungen der Belichtungsverhältnisse durch das Louisen-Center zu prüfen und um darauf mit dem Bebauungsplan bzw. mit der Center-Planung entsprechend reagieren zu können.

Durch die geplante Ansiedlung eines Einkaufszentrums – wie dies bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 5 E1, 2. Änderung, vorsieht – verändert sich auch die verkehrliche Situation nicht nur in direkter Umgebung des Vorhabens, sondern auch im weiteren Straßennetz. Im Umfeld der vorliegenden Planung ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Mit dem Verkehr verbunden ist weiterhin einer Veränderung der gegenwärtigen Immissionssituation. Auch ein Einkaufszentrum selbst erzeugt Emissionen (Anlieferung, Lüftungsanlagen, ...), die sich auf die umgebenden Nutzungen auswirken können. Daher wurden – wie bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan - verschiedene Gutachten zu den Aspekten Verkehr und Immissionsschutz gefertigt, die Eingang in die Planung fanden, teilweise als Festsetzungen, teilweise als Hinweise.

Ein weiterer, bereits durch das Verfahren zum Bebauungsplan 5E 1, 2. Änderung bekannter Aspekt ist das Grundwasser/ der Heilquellenschutz. Die bisherigen Kenntnisse werden nun um ein hydrologisches Gutachten ergänzt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN / FACHPLANUNGEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend des Regionalplans Südhessen 2000¹ ist die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen "als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen [...] gesichert werden." Weiterhin kommen Mittelzentren grundsätzlich als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht.

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist für vorliegendes Plangebiet „Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs“ aus. Im Textteil zum Regionalplan Südhessen 2000 wird ausgeführt, dass Sonderbauflächen innerhalb dieser Siedlungsbereiche auszuweisen sind.

Bereits im Rahmen eines Scoping-Termins² zum vorliegenden Bauleitplanverfahren äußerte der Träger der Regionalplanung, das Regierungspräsidium Darmstadt, dass die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Das Regierungspräsidium wiederholt diese Aussage mit seinen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und im Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Region RheinMain³, Stand 2003, stellt für das vorliegende Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die Vertreter des Planungsverbandes teilten im Rahmen des Scoping-Termins² mit, dass die Festsetzung eines Sondergebietes im Zentrum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet wird. Mit den Stellungnahmen zur frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und zum Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB wiederholt der Planungsverband diese Aussage.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan (Stand: 2000/2002) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche und als Verkehrsfläche analog zum o.g. Flächennutzungsplan dargestellt.

2.3. Bebauungspläne

Um die städtebauliche Entwicklung in der Bad Homburger Innenstadt zu ordnen, hat die Stadtverordnetenversammlung 1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Innenstadt“ beschlossen. Der Geltungsbereich wurde in einzelne Quartiere aufgeteilt, für die getrennte Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurden/ werden. Der Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 1. Änderung, ist seit dem 25.10.1985, der Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 2. Änderung, seit dem 20.10.2004 rechtskräftig.

¹ Regionalplan Südhessen 2000, in der Fassung vom 13.09.2004

² Scoping-Termin am 06.08.2007 im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

³ Nachfolger des Umlandverbandes ist der Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main (PVRM)

Begründung

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 stellt eine Modifizierung der 2. Änderung dar. Der wesentliche Unterschied zwischen der 2. und der vorliegenden 3. Änderung (siehe auch Kapitel 1.2 Planungserfordernis) besteht vor allem in der Art der baulichen Nutzung („Sondergebiet Einkaufszentrum“ statt „Kerngebiet“) und im Maß der baulichen Nutzung, bedingt durch die Ansiedlung eines deutlich größeren Einzelhandelsvorhabens, als dies im Rahmen der 2. Änderung vorgesehen gewesen war. Die Änderung des rechtskräftig festgesetzten Kerngebietes in ein Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum ermöglicht mit differenzierten Festsetzungen die städtebauliche Integration des Vorhabens, wie sie mit der Festsetzung eines Kerngebietes so nicht möglich gewesen wäre. Die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach § 1 (4 bis 10) BauNVO finden gemäß § 1 (3) Satz 3 BauNVO keine Anwendung bei Sondergebieten, so dass bei den Festsetzungen für das Sondergebiet ein größerer Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Differenzierung der Nutzungen und deren Ausmaß besteht: Die differenzierten Festsetzungen zu den Größen der Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Branchen/ Sortimenten sind so nur in einem Sondergebiet möglich. Weiterhin gilt für ein Sondergebiet (im Unterschied zu allen anderen Baugebieten), dass nur die Nutzungen, die als zulässig festgesetzt sind, künftig auch realisiert werden dürfen.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1 wird im Umweltbericht für den planerisch vorbereiteten Eingriff ein Ausgleichsbedarf bilanziert, welcher nicht vollständig im Plangebiet abgedeckt werden kann. Somit wird ein externer Ausgleich erforderlich, der im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen wird. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen Selbstverpflichtungsbeschluss der Stadt vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans (vgl. Umweltbericht).

2.4 Absatzwirtschaftliche Beurteilung

2.4.1 Vorbemerkung

Das vorliegende Plangebiet soll als Standort für klein- und großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Bereits das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2001 und das Zentrenkonzept für den Einzelhandel aus dem Jahr 2005 bewerten das Plangebiet als besonders geeignet für ein solches Vorhaben.

Mit dem Ziel, die Attraktivität, Lebendigkeit und Vielfalt der Innenstadt und der Stadtteile zu stärken hat die Stadt Bad Homburg eine Zentrenkonzept für den Einzelhandel aufgestellt. Dieses wurde am 13.10.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Mit dem Zentrenkonzept hat die Stadtverordnetenversammlung auch drei grundlegende Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Homburg beschlossen:

- Die Anziehungskraft des Bad Homburger Einzelhandels soll gestärkt werden
- Die wohnungsnaher Versorgung soll langfristig gesichert werden
- Die Entwicklungsimpulse im Einzelhandel sollen in den Zentrenbereichen gebündelt werden.

Mit dem vorliegenden Planvorhaben will die Stadt Bad Homburg die Attraktivität des Bad Homburger Einzelhandels stärken, indem das innerstädtische Geschäftszentrum aufgewertet wird. Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2001 wurde in diesem Zusammenhang die Nutzung der leer stehenden Immobilie des ehemaligen Landratsamts als Entwicklungsmaßnahme vorgeschlagen. Gleichzeitig sollen negative Effekte für die Nahversorgung in den Stadtteilen vermieden werden.

Begründung

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren werden im Landesentwicklungsplan, im Regionalplan Südhessen 2000 und im Hessischen Einzelhandelserslass 2005 Ziele formuliert:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und sich in Mittel- und Oberzentren konzentrieren (Zentralitätsgebot).
- Die Vorhaben sollen städtebaulich in den verdichteten Siedlungszusammenhang integriert werden (Integrationsgebot)
- Für Nachbargemeinden gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.
- Bereits bestehender Versorgungsbereiche, auch in Nachbargemeinden, dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Als Mittelzentrum kommt die Stadt Bad Homburg grundsätzlich als Standort für ein Einkaufszentrum in Betracht. Das Planvorhaben ist städtebaulich integriert und liegt im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Bad Homburg. Damit geht das Projekt mit den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Zentralitäts- und Integrationsgebot) konform.

Im Einzelnen ist jedoch sicherzustellen, dass das Vorhaben auch mit dem Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange anderer Gemeinden und mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar ist. Um dies zu überprüfen, hat die Stadt Bad Homburg die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (im Folgenden GMA) in Köln mit der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben beauftragt⁴. Die Ergebnisse dieser Analyse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt und bewertet.

Neben dem absatzwirtschaftlichen Gutachten der GMA stützt sich die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf weitere Untersuchungen, die in den vergangenen Jahren ohne Bezug zu einem konkreten Bauvorhaben für die Stadt Bad Homburg erarbeitet wurden:

- Einzelhandelskonzept Bad Homburg vor der Höhe, erstellt durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung - Stadtplanung, Dortmund (2001)
- Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, erarbeitet in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse (2005)

2.4.2 Beschreibung des geplanten Einkaufszentrums in Bezug auf seine absatzwirtschaftlich relevanten Merkmale

Merkmal - Lage und Erreichbarkeit:

Das Vorhaben liegt im Osten des Bad Homburger Geschäftszentrums im Bereich der Fußgängerzone.

⁴ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, 15.01.2008

Begründung

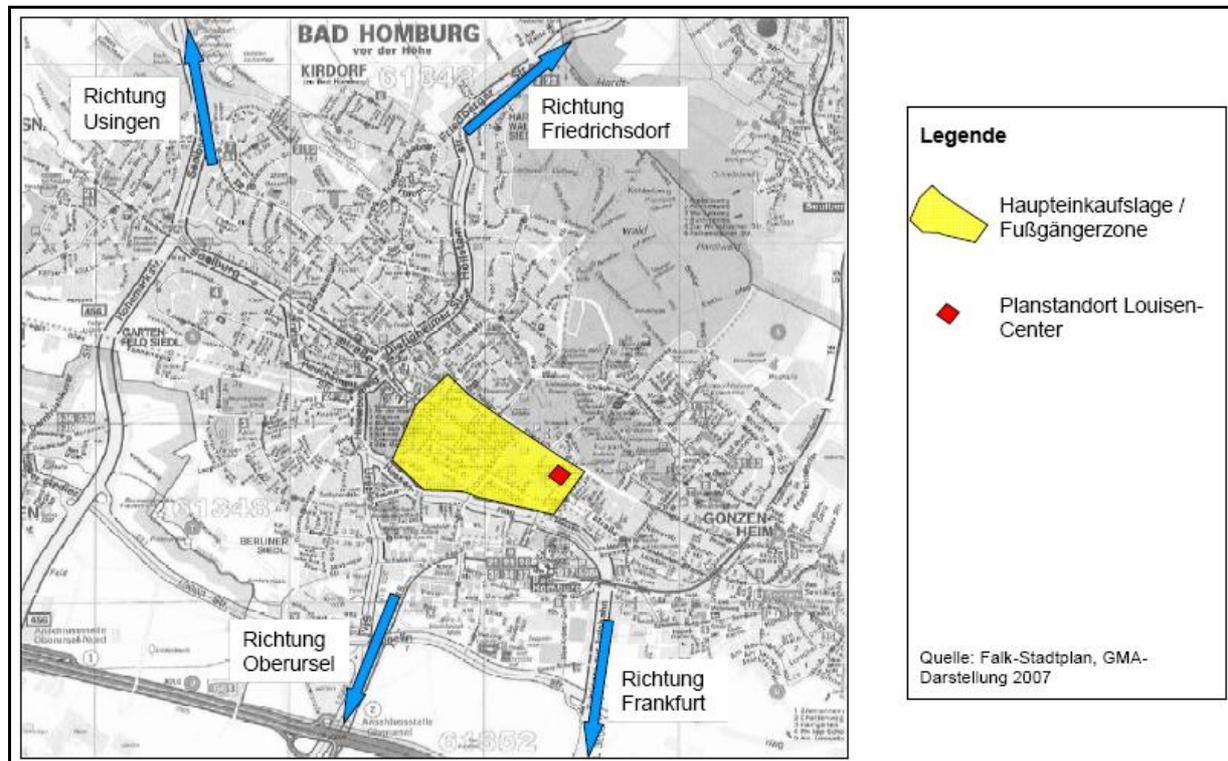


Abbildung 2.1: Lage des Einkaufszentrums (Quelle: GMA – Auswirkungsanalyse)

Dadurch ist das Projekt fußläufig an bestehende Kundenströme sehr gut angebunden. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel und für den Pkw-Verkehr ist gut. Näheres hierzu ist der Verkehrsuntersuchung⁵ zu entnehmen.

Im Untergeschoss des Einkaufszentrums werden ca. 150 Kundenstellplätze eingerichtet (Anmerkung: Im Rahmen der weiteren Planung des Louisen-Centers zeichnen sich mit Stand April 2008 ca. 135 Stellplätze ab). Diese Anzahl von Stellplätzen ist in Relation zur Größe des Einkaufszentrums als vergleichsweise gering anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass die Besucher des Einkaufszentrums zu einem Teil das Stellplatzangebot in der näheren Umgebung des Planvorhabens nutzen und dabei auch andere Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt aufsuchen.

Merkmal - Verkaufsflächen, Branchen und Sortimente:

Das geplante Einkaufszentrum wird insgesamt über eine Verkaufsfläche von 9.950 m² verfügen. Damit liegt es von seiner Größe her an der Untergrenze dessen, was für Einkaufszentren üblich ist. Zum Vergleich kann herangezogen werden, dass das bestehende Karstadt-Warenhaus über Verkaufsflächen der gleichen Größenordnung verfügt. Ein weiteres Beispiel ist die Zeilgalerie in Frankfurt, die als kleines, auf die Zielgruppe junger Erwachsener ausgerichtetes Einkaufszentrum mit 9.000 m² über Verkaufsflächen ähnlicher Größenordnung verfügt. Das geplante Einkaufszentrum Zeil⁴ in Frankfurt wird über 40.000 m² Verkaufsfläche verfügen; große Einkaufszentren wie das NordwestZentrum oder das Main-Taunus-Zentrum verfügen über ca. 80.000-90.000 m² Verkaufsfläche. Insofern steht weniger das Planvorhaben, sondern die Bad Homburger Innenstadt als Ganzes in einer Konkurrenzsituation mit den im Umfeld befindlichen Einkaufszentren.

⁵ Durchführung einer Verkehrsuntersuchung für das Louisen-Center in Bad Homburg v. d. H.; Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, 15.11.2007

Begründung

Der seitens des Investors angestrebte Branchen-Mix beinhaltet die innenstadttypischen Angebote mit Schwerpunkt in den Bereichen Bekleidung, Schuhe und Unterhaltungselektronik. Diese Schwerpunktbildung entspricht den Vorgaben der beiden o.g. Einzelhandels-Konzepte.

Branchen	max. VK in m ²
Nahrungs- und Genussmittel*	800
Gesundheit, Körperpflege	1.000
Bücher, Schreib- und Spielwaren, davon	2.000
<i>Bücher / Zeitschriften</i>	900
<i>Schreibwaren</i>	250
<i>Spielwaren</i>	850
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, davon	5.000
<i>Bekleidung</i>	4.000
<i>Schuhe, Lederwaren</i>	1.600
Sportartikel	1.000
Elektrowaren, Medien, Foto	3.300
Hausrat, Einrichtung**	700
sonst. Einzelhandel (Blumen, Optik, Uhren / Schmuck)***	700
* keine Einzelfläche > 500 m ²	
** ohne Möbel, Tapeten / Bodenbeläge / Farben / Lacke	
*** hierzu zählen ausschließlich die Sortimente Blumen, Optik, Uhren / Schmuck	
Quelle: Flächenangaben Tenkhoff Properties GmbH, Berlin, GMA-Erhebungen, GMA-Berechnungen 2007 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)	

Durch den Investor vorgeschlagene Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente (Louisen-Center) (Quelle: GMA – Auswirkungsanalyse)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Investor vorab um seine „Wunschliste“ hinsichtlich Verkaufsfläche/ Sortiment gebeten, die als Grundlage für eine Auswirkungsanalyse dienen sollte. Diese vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ergeben in der Summe mehr als die tatsächlich verfügbaren Verkaufsflächen, da es sich bei diesen Angaben um einen Flächenpool handelt. Die tatsächliche Angebotsstruktur muss sich im Rahmen dieser Obergrenzen bewegen, kann aber in der Zusammensetzung variieren, sodass einzelne Branchen möglicherweise mit deutlich geringeren Verkaufsflächen als angegeben in dem Einkaufszentrum vertreten sein werden. Auch im Zeitverlauf sind z. B. durch Mieterwechsel Veränderungen denkbar (die jedoch durch die verpflichtete Angabe von Vertragsänderungen bei der Bauaufsicht für die Stadt nachvollziehbar bleiben). Der Flächenpool dient dazu, dem Betreiber für die Zukunft ein gewisses Maß an Flexibilität zur Anpassung an betriebswirtschaftliche Erfordernisse einzuräumen, ohne dass er den Rahmen der Bebauungsplanregelungen verlassen darf. Die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen sollen die städtebauliche Verträglichkeit gewährleisten.

Die diesbezüglich erfolgte Abwägung ist in Kapitel 2.4.5 dargelegt. Im Ergebnis kommt sie zu einer Reduzierung von Verkaufsflächen für einzelne Sortimente gegenüber den in obiger Tabelle angegebenen, vom Investor gewünschten Flächengrößen.

Merkmal - Räumliche Organisation:

Das Einkaufszentrum wird für die Kunden fußläufig zentral von der Louisenstraße her erschlossen. Es verfügt nur über einen einzigen Zugang. Die Verkaufsflächen entstehen im We-

Begründung

sentlichen in der Tiefe des Blockinnenbereichs. Zur Louisenstraße hin beschränkt sich das Vorhaben in der Breite auf die Front des ehemaligen Landratsamtes, sodass zur Fußgängerzone hin nur in begrenztem Umfang Schaufensterflächen und Möglichkeiten für Werbung und Warenpräsentation bestehen. Auch im Inneren wird das Planvorhaben keine weitläufigen Flächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten anbieten (s. Anlage, Grundrisse Louisen-Center).

2.4.3 Beurteilung des Vorhabens unter stadtstrukturellen Gesichtspunkten

Bei der Bewertung, ob sich das Vorhaben in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen einfügt, werden folgende Fragen aufgeworfen:

- Welches sind die wesentlichen Eckpunkte und Charakteristika des Bad Homburger Einzelhandels
- Welche räumliche Struktur weist der Einzelhandel im Stadtgebiet und innerhalb der Innenstadt auf?
- Welche Strukturveränderungen und Entwicklungsprozesse sind im Zeitverlauf zu beobachten?

Eckpunkte und Charakteristika des Bad Homburger Einzelhandels:

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse hat die GMA eine Einzelhandelserhebung durchgeführt. Dabei wurden lediglich Betriebe mit Sortimenten erfasst, die später auch in dem geplanten Einkaufszentrum angeboten werden sollen. Möbel, Baumarktsortimente und ähnliches wurden daher nicht aufgenommen.

Die wesentlichen Ergebnisse sind aus vergangenen Einzelhandelsuntersuchungen bereits bekannt: Angebotsschwerpunkte sind in der Innenstadt die Bereiche Bekleidung, Lebensmittel, Gesundheit/ Körperpflege und Einrichtungsbedarf. In den Stadtteilen werden überwiegend Lebensmittel angeboten.

Der Einzelhandel profitiert von der überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung. Im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größe weist die Innenstadt einen guten Besatz mit attraktiven Anbietern auf. Überregionale Anbieter, die als Magnetbetriebe fungieren und somit wesentlich zur Attraktivität des Bad Homburger Einzelhandels beitragen, sind neben den beiden Kaufhäusern Karstadt und Woolworth unter anderem die Niederlassungen von Peek&Cloppenburg, Hugendubel, Fielmann, Deichmann, Benetton, Zero, Ulla Popken, Esprit und Douglas sowie die Drogeriemarktketten dm, Rossmann, Müller und Schlecker. Diese weisen (mit Ausnahme der Drogeriemarktketten) jedoch nicht die gleiche Auswahl und Angebotsvielfalt auf, wie sie in den Filialen in der Frankfurter Innenstadt, im NordWestZentrum oder im Main-Taunus-Zentrum vorzufinden ist, sodass trotz des Vorhandenseins „großer Namen“ dennoch das Erfordernis besteht, für besondere Einkäufe andere Einkaufslagen außerhalb Bad Homburgs aufzusuchen.

Neben diesen innenstadttypischen Anbieterketten ist der Anteil nicht filialisierter, inhabergeführter Fachgeschäfte im Vergleich zu anderen Gemeinden hoch. Auffallend ist, dass Betriebstypen, die in den letzten Jahren in anderen Gemeinden stark an Bedeutung gewonnen haben, in Bad Homburg nur in geringem Umfang vertreten sind. Im Lebensmittelbereich ist der klassische Supermarkt die wichtigste Angebotsform: Die Zahl der Discounter-Filialen ist gering, es gibt kein SB-Warenhaus (z. B. toom, real). Im Non-Food-Bereich sind großflächige, häufig in Einkaufszentren und Gewerbegebieten anzutreffende Fachmarktketten wie Fressnapf, Toys'r'us, Takko, Bikemax, Saturn, C&A usw. in Bad Homburg nicht vertreten.

In Bad Homburg wurden durch die GMA projektrelevante Verkaufsflächen von insgesamt gut 53.000 m² ermittelt. Von diesen liegen knapp 40.000 m² in der Innenstadt von Bad Homburg.

Begründung

Durch das Planvorhaben treten diesen Flächen knapp 10.000 m² hinzu. Der Gesamtanteil des Vorhabens am Einzelhandel der Innenstadt wird bei ca. 20 % liegen. Dieser Wert ist als vergleichsweise hoch anzusehen und erfordert eine genaue und sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit.

Gestützt auf eine Haushaltsbefragung hat das Büro Junker und Kruse im Jahr 2001 die Kaufkraftbindung des Bad Homburger Einzelhandels ermittelt. Hier wird – auch wenn die Angaben nicht aktuell sind - deutlich, dass gut ein Drittel der Bad Homburger Kaufkraft nach Frankfurt abfließt. Aber auch Friedrichsdorf (toom SB-Warenhaus) und Oberursel (toom-Baumarkt) profitieren vom Fehlen bestimmter Betriebstypen und Sortimentsbereiche in der Bad Homburger Einzelhandelslandschaft.

Den Kaufkraftabflüssen stehen auch starke Zuflüsse aus den Nachbargemeinden gegenüber. Schätzungsweise gut ein Drittel der Umsätze des Bad Homburger Einzelhandels wird mit Nicht-Bad Homburgern erzielt. Bei der damaligen Passantenbefragung wurde festgestellt, dass es sich bei rund 40 % der Innenstadtbesucher um auswärtige Passanten handelt. Insbesondere die in nördlichen und westlich gelegenen Umlandgemeinden befragten Haushalte gaben zu über 40 % an, das Bad Homburger Einzelhandelsangebot zu nutzen.

Der Umsatz des Bad Homburger Einzelhandels wird aber auch durch den Kur- und Kongressbetrieb gespeist: Jährlich sind gut 500.000 Übernachtungen in Bad Homburg zu verzeichnen. Des Weiteren wird durch die ca. 22.000 Einpendler, die in Bad Homburg arbeiten, Kaufkraft in die Stadt getragen.

Räumliche Struktur des Bad Homburger Einzelhandels:

Ein wesentliches Merkmal des Bad Homburger Einzelhandels ist seine starke Zentrenorientierung. Im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel der Stadt wurde im Jahr 2005 eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 88.000 m² erhoben. Von diesen Verkaufsflächen befindet sich gut die Hälfte im Bereich der Innenstadt und ein Viertel der Fläche verteilt sich auf die zentralen Lagen und Wohngebiete. Nur gut 20 % der Verkaufsflächen liegen in Gewerbegebieten. Mit Ausnahme eines Discounter-Standorts im Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs sind dort ausschließlich Anbieter von nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Möbel und Baumarktsortimente vorzufinden. Damit hat sich die Stadt Bad Homburg trotz allgemein zu beobachtender gegenläufiger Tendenzen eine funktionierende, bevölkerungsnahе Einzelhandelslandschaft in integrierten Lagen bewahrt.

Begründung

Die Stadtteile und zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Homburg wurden im Jahr 2005 durch das Büro Junker und Kruse untersucht und räumlich abgegrenzt. Im Einzelnen werden sie den einzelnen Zentrenkategorien wie folgt zugeordnet:

A- Zentrum Hauptgeschäftsbereich	Louisenstraße und ihre Seitenstraßen
B- Zentrum Stadtteilzentrum	Kirdorf, Kirdorfer Straße
C-Zentrum Nahversorgungszentrum	Dornholzhausen, Lindenallee Kirdorf, Gluckensteinweg Gonzenheim, Gunzoplatz Ober-Eschbach, Philipp-Schäfer- Platz/Kalbacher Straße Ober-Eschbach, Ober-Eschbacher-Straße
C*- Zentrum Nahversorgungszentrum/ Streulage	Ober-Erlenbach, Streulage
Sonderstandorte	Berliner Siedlung, Gewerbegebiet Niederstedter Weg Ober-Eschbach, Ober-Eschbacher-Straße 118

Drei Stadtteile verfügen nicht über einen eigenständig ausgeprägten Zentrenbereich. Hier erfolgt die Nahversorgung, sofern vorhanden, über einzelne, von Zentrenbereichen losgelöste Ergänzungsstandorte:

Hardtwald	Keine Nahversorgung vorhanden
Gartenfeld	Kleiner Nahversorgungsbetrieb an der Gartenfeldstraße sowie kleinteilige Einzelhandelsbetriebe an der Saalburgstraße mit geringer Konzentration und fehlendem Magnetbetrieb
Berliner Siedlung	Nahversorgung durch Lebensmittelmarkt an der Urseler Straße, Aldi (Gewerbegebiet Mitte), weitere Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Niederstedter Weg (Möbel) und am Hessenring (Bekleidung)

Innerhalb der Innenstadt konzentriert sich der Einzelhandel auf die Louisenstraße, die auf einer Länge von ca. 850 m als Fußgängerzone angelegt ist. Von ihr gehen mehrere Seitenstraßen ab, die ebenfalls einen Besatz mit Einzelhandelsbetrieben aufweisen. Das Geschäftszentrum weist somit kein Straßennetz, sondern eine Bandstruktur auf. Dies hat zur Folge, dass die

Begründung

Innenstadtbesucher vergleichsweise weite Laufwege zurücklegen müssen, um alle Angebote wahrzunehmen. Zudem muss sowohl auf der Louisenstraße als auch in die Seitenstraßen hinein derselbe Hin- und Rückweg gegangen werden.

Das Kurhaus, in dessen Ladenpassage sich ca. 1.000 m² Verkaufsfläche auf kleinteilige Anbieter verteilen, liegt in der Mitte der Fußgängerzone und hat – vergleichbar einer Wippe – eine Art Scharnierfunktion zwischen der oberen und der unteren Louisenstraße. Durch den Vorplatz mit der von zahlreichen Buslinien angefahrenen Haltestelle wird diese Funktion betont. Mit dem Modehaus Halbach, dem dm-Drogeriemarkt und Butlers liegen gegenüber dem Kurhaus drei kleinere, aber attraktive Anbieter.

Auf der oberen Louisenstraße sind als Magnetbetriebe⁶ mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² die Standorte von Woolworth, Peek&Cloppenburg, Intersport Taunus, Hugendubel und Strauss-Innovation zu nennen. Diese vereinen insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 8.600 m². Der Einzelhandelsbesatz wird durch das Vorhandensein von Plätzen (Marktplatz, Waisenhausplatz) baulich aufgelockert.

Unterhalb des Kurhauses sorgen insbesondere das Karstadt-Warenhaus und der Müller-Drogeriemarkt für Kundenfrequenz. In den Louisen-Arkaden konzentrieren sich auf ca. 1.650 m² darüber hinaus weitere kleinteilige Verkaufsflächen. In der Summe ergibt sich für die untere Louisenstraße eine Verkaufsfläche größerer Anbieter von insgesamt ca. 13.500 m².

Das Funktionsprinzip der Louisenstraße als Einkaufsstraße wird in der Fachliteratur auch als „Knochen“ bezeichnet. Die Kundenfrequenz entsteht zwischen zwei Polen, die jeweils attraktive Nutzungen aufweisen. An jedem der beiden Pole müssen Anbieter vertreten sein, die Alleinstellungsmerkmale aufweisen. Ist dies nicht der Fall, haben die Besucher keine Veranlassung mehr, den Weg zum anderen Ende der Fußgängerzone auf sich zu nehmen. Hierdurch würde sich die Kundenfrequenz auf der gesamten Länge der Einkaufsstraße verringern, was für die dazwischen liegenden kleineren Ladenlokale von großem Nachteil wäre. Auch die Seitenstraßen würden bei einer Beeinträchtigung dieses Funktionsmechanismus an Besucherfrequenz einbüßen.

Als Nebenlagen der Louisenstraße sind folgende Bereiche anzusehen:

- Beginn der Louisenstraße, Schulberg,
- Haingasse,
- Audenstraße,
- Schwedenpfad,
- Ludwigstraße und
- Thomasstraße.

Das obere Ende der Louisenstraße in Richtung Schulberg und die Haingasse weisen einen kleinteiligen, aber nahezu durchgängigen Einzelhandelsbesatz auf. Auch auf dem Schwedenpfad, der Ludwig- und der Thomasstraße sind zumindest in den an die Louisenstraße angrenzenden Bereichen kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vertreten.

Oftmals sind in den Nebenlagen Nischenanbieter mit speziellen Produkten und Dienstleistungen ansässig, die nur geringe Überschneidungen mit den typischen Innenstadtsortimenten haben und daher weniger von spontaner Laufkundschaft abhängen. Jedoch ist auch für diese Geschäfte der Erhalt der Kundenfrequenz wichtig.

⁶ Ohne Lebensmittelsupermärkte

Begründung

Insgesamt fällt der Gesamteindruck der Nebenlagen gegenüber der Louisenstraße ab. Die Seitenstraßen wirken teilweise weniger gepflegt und einladend. Positiv hervorzuheben ist die Audenstraße, die durch den sorgfältig gestalteten Straßenraum, die Verkehrsberuhigung und die Straßenbäume eine freundliche Ausstrahlung hat. Auch die ansässigen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe machen insgesamt einen attraktiven und höherwertigen Eindruck.

Als weitere Seitenstraßen sind die Waisenhausstraße und die Wallstraße zu benennen. Beide Straßen weisen einen vereinzelt Besatz mit Einzelhandelsbetrieben auf. Insgesamt ist dieser jedoch so gering, dass die beiden Straßen kaum als Nebenlagen bezeichnet werden können. Durch die Entwicklung des Dorotheenquartiers wird die Waisenhausstraße in naher Zukunft eine Aufwertung und Profilierung als innerstädtische Wohnstraße erfahren. Für die Wallstraße wird eine vergleichbar positive Entwicklung angestrebt, da im Blockinnenbereich in Zukunft die Wohnnutzung intensiviert werden soll. Ein dementsprechender Bebauungsplan ist beschlossen.

Veränderungen und Entwicklungstendenzen in der Innenstadt:

In den vergangenen Jahren lassen sich in der Einzelhandelsentwicklung der Bad Homburger Innenstadt unterschiedliche Tendenzen feststellen:

- Zum einen kommt es statistisch nachweisbar zu einer leichten, aber kontinuierlichen Herabstufung des Einzelhandelsangebots der Stadt. Bereits innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums zwischen 2001 und 2005 war eine leichte Abwertung in der Struktur der Verkaufsflächen festzustellen. So nahm die Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs in der Innenstadt um ca. 15 % zu (Stichwort Drogeriemärkte), wohingegen Flächen mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, die für die Attraktivität einer Einkaufsstraße von maßgeblicher Bedeutung sind, insgesamt stagnierten (-0,5 %). Ob sich diese Tendenz bis 2007 fortgesetzt hat, lässt sich aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden und Sortimentsabgrenzungen der unterschiedlichen Beratungsunternehmen rechnerisch nicht genau bestimmen.
- Insbesondere in den wichtigen, modeorientierten Sortimenten Schuhe und Bekleidung waren in dem Zeitraum Verkaufsflächenrückgänge in einer Größenordnung von jeweils ca. 20 % zu verzeichnen.
- Die Verkaufsflächenrückgänge entstehen vor allem durch die Umnutzung kleinerer Ladenlokale, z. B. weicht ein Herrenausstatter einem Backshop oder eine Modeboutique weicht einem Nagelstudio. Es ist eine Fluktuation der kleineren Geschäfte zu beobachten, wobei diese auch innerhalb der Innenstadt umziehen.
- In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf Mobilfunkanbieter hinzuweisen, die ihre Präsenz in Bad Homburg ausgebaut haben und häufig kleinere Flächen nutzen. Deren Ladenlokale weisen zumeist ein ansprechendes und gepflegtes Äußeres auf, wenn auch das Warenangebot nur bedingt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beiträgt.
- Durch die Eröffnung von kleineren Filialen bekannter Ketten wie Esprit, Zero, Butlers und Strauss Innovation wirkte sich diese Verschiebung von Verkaufsflächen in den letzten Jahren im Gesamteindruck nicht nachteilig für die Bad Homburger Innenstadt aus, eher positiv.
- Das grundsätzliche Interesse gängiger Filialisten an einer Niederlassung in Bad Homburg ist vorhanden. Aufgrund der kleinteiligen baulichen Struktur der Louisenstraße finden diese Anbieter jedoch häufig keine geeigneten Ladenlokale, die ihren Größenanforderungen (meist ab ca. 500 m² Verkaufsfläche) gerecht werden.
- Durch bauliche Maßnahmen und eine neue Möblierung und Beleuchtung wurde die Innenstadt gestalterisch stark aufgewertet. Die Neugestaltung der oberen Louisenstraße, des Rathausplatzes und der Rathauspassage haben dazu beigetragen, die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten.

Begründung

In der Gesamtbetrachtung konnte die Bad Homburger Innenstadt ihr Attraktivitätsniveau bewahren. Insbesondere bei kleineren, inhabergeführten Geschäften findet jedoch ein starker Strukturwandel statt. Hier muss damit gerechnet werden, dass sich die Tendenz zu einem Verlust an Verkaufsflächen bei diesen Betrieben auch ohne das Hinzutreten zusätzlicher Wettbewerber fortsetzt.

Entwicklungspotenziale:

Bei der Beschreibung der Entwicklungspotenziale sind zwei Aspekte differenziert zu betrachten:

- Zum einen bestehen Entwicklungsmöglichkeiten, weil die in Bad Homburg vorhandene Kaufkraft zusätzliche Verkaufsflächen ermöglicht und trägt, ohne dass dies mit negativen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsbereiche verbunden wäre. Hierbei ist besonderes Augenmerk auf Sortimentsbereiche zu legen, die in Bad Homburg eher schwach vertreten sind.
- Zum anderen bestehen städtebauliche Entwicklungspotenziale für zusätzliche Verkaufsflächen. Hierbei geht es in erster Linie darum, bisher ungenutzte Flächen zu aktivieren oder durch Umstrukturierung im Bestand einen Flächenzuwachs zu erreichen. Auf beide Aspekte soll im Folgenden kurz eingegangen werden.

Durch Kaufkraft getragene Entwicklungspotenziale für zusätzliche Verkaufsflächen:

Die Stadt Bad Homburg verfügt mittelfristig über Entwicklungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen. Dies hat die Potenzialprognose ergeben, die im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes errechnet wurde. Diese basiert auf unterschiedlichen Szenarien zur Entwicklung der Kaufkraft der Bad Homburger Bevölkerung. Für den mittel- und langfristigen Bedarf, ohne Lebensmittel, Drogeriewaren, Gesundheits- und Körperpflegeprodukte sowie Baumarktsortimente wurde im Jahr 2005 ein zusätzliches Entwicklungspotenzial zwischen 6.000 und 9.100 m² errechnet.

Die errechneten Flächenangaben stellen keine exakten Werte dar, sondern liefern einen Orientierungsrahmen. Flächen dieser Größenordnung können in Bad Homburg ergänzend zum Bestand entwickelt werden, ohne das Umsatzpotenzial, das in der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bad Homburger Bevölkerung liegt, zu überschreiten.

Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2001 wurde festgestellt, dass das Warenangebot der Bad Homburger Innenstadt durch ergänzende Sortimente noch attraktiver werden könnte. Besonders hervorgehoben wurden in diesem Zusammenhang die Bereiche Unterhaltungselektronik und junge Mode. Diese Bewertung hat auch heute noch Bestand. In den letzten sechs bis sieben Jahren ist es nicht gelungen, entsprechende größere Anbieter in Bad Homburg anzusiedeln. Die Potenziale konnten nicht realisiert werden, da hierfür keine geeigneten Immobilien mit entsprechenden Verkaufsflächen vorhanden waren.

Städtebauliche Entwicklungspotenziale für zusätzliche Verkaufsflächen:

Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2001 wurde durch die Gutachter empfohlen, das Verkaufsflächenangebot in einem verträglichen Rahmen weiter auszubauen. Hierzu bieten sich in der Innenstadt verschiedene Möglichkeiten.

Neben dem Planstandort bestanden und bestehen weitere Bereiche, in denen durch bauliche Umstrukturierung zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen bzw. Flächen ergänzt werden können:

- am Waisenhausplatz („ehemals Rheinischer Hof“); diese Fläche wurde mittlerweile entwickelt (Strauss Innovation, 600 m² Verkaufsfläche).

Begründung

- im Bereich Kisseleffstraße/Louisenstraße/Schöne Aussicht; hier haben sich in den vergangenen Jahren keine weiteren Entwicklungsimpulse ergeben. Für eine Einzelhandelsentwicklung sind derzeit an dieser Stelle keine Möglichkeiten erkennbar.
- Auf der oberen Louisenstraße liegen auf beiden Straßenseiten Entwicklungspotenziale:
- Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 zwischen Louisen- und Elisabethenstraße können in zwei Teilbereichen einmal schätzungsweise 1.600 m² und einmal schätzungsweise 2.100 m² Verkaufsfläche entstehen, wobei die Verkaufsflächenzunahme netto, d. h. nach Abzug der in den Baumaßnahmen aufgehenden Verkaufsflächen insgesamt ca. 2.500 m² betragen würde. Jedoch erlauben der Zuschnitt der Grundstücke und die Eigentumsverhältnisse derzeit noch keine Entwicklung in diesem Bereich und es wurde lediglich ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.
- Im Gebiet des (rechtskräftigen) Bebauungsplans Nr. 5G könnten durch Umstrukturierung der bestehenden Bebauung einmal ca. 1.800 m² und einmal ca. 680 m² Verkaufsfläche zusammenhängend entstehen. Der Netto-Flächenzuwachs würde insgesamt ca. 1.900 m² betragen. Für letztgenannte kleinere Fläche wurde bereits ein Bauantrag gestellt.

Es wird deutlich, dass trotz der vorhandenen Kaufkraft und der regelmäßigen Anfragen von Projektentwicklern und Einzelhandelsketten nach Standorten mit Ausnahme des Geschäftshauses am Waisenhausplatz (Strauss Innovation) in den letzten Jahren keines der durch die Gutachter festgestellten Entwicklungspotenziale realisiert werden konnte. **Umso größer ist vor dem Hintergrund dieses „Entwicklungsstaus“ die Bedeutung des vorliegenden Vorhabens einzustufen, da sich hier erstmalig die Möglichkeit ergibt, Ansiedlungsmöglichkeiten für attraktive, großflächige Anbieter zu schaffen.**

Die nachfolgende Übersicht stellt die städtebaulichen Entwicklungspotenziale noch einmal zusammenfassend dar.

Standort/ Vorhaben	Sortimentsbereiche	Insgesamt geplante VK- Fläche	Davon zusätzliche VK- Fläche
Planvorhaben	Schwerpunkt mittel- bis langfristiger Bedarf	9.950 m ²	9.950 m ²
B-Plan Nr. 1 (Aufstellungsbeschluss)	Schwerpunkt mittel- bis langfristiger Bedarf	1.600 m ² 2.100 m ²	1.200 m ² 1.300 m ²
B-Plan Nr. 5G (rechtskräftig)	Schwerpunkt mittel- bis langfristiger Bedarf	1.800 m ² 680 m ²	1.300 m ² 600 m ²
Insgesamt	Mittel- bis langfristiger Bedarf	16.120 m ²	14.350 m ²

Aktuelle Diskussion der Chancen und Risiken innerstädtischer Einkaufszentren :

Bei der Bewertung des Vorhabens soll auch die Fachdiskussion der letzten Jahre über die Auswirkungen innerstädtischer Einkaufszentren auf die Innenstädte Berücksichtigung finden. Hieraus lassen sich Kriterien für die Beurteilung des Vorhabens ableiten.

Betrachtet man die Entwicklung von Shoppingcentern in den letzten Jahrzehnten, so ist festzustellen, dass sich Standorte und Flächengrößen einem Wandel unterzogen haben. Während vor einigen Jahrzehnten die großen Center „auf der grünen Wiese“ dominierten, wird dieser Standorttyp – nach einem letzten Boom im Osten Deutschlands in den Nachwendejahren – kaum noch entwickelt oder ist planungsrechtlich nicht mehr durchsetzbar. In der zweiten Hälfte der Neunzigerjahre wurden Shoppingcenter-Projekte in den Innenstädten größerer Städte gebaut. Neben Projektstandorten in Großstädten suchen die Investoren in den letzten Jahren

Begründung

verstärkt Standorte in kleineren Städten und auch die durchschnittlichen Flächengrößen der neu geplanten Center werden geringer.

Die Ansiedlung eines innerstädtischen Shoppingcenters birgt für jede Stadt sowohl Chancen als auch Risiken. In der nachfolgenden Übersicht werden diese zusammenfassend dargestellt und im Hinblick auf ihre Relevanz für die Stadt Bad Homburg und das Vorhaben Louisen-Center geprüft.

I. Chancen innerstädtischer Einkaufszentren	Relevanz für das Planvorhaben und Bad Homburg
Die Kaufkraftbindung bei der eigenen Bevölkerung soll sich erhöhen, Abflüsse in Einkaufszentren und andere Städte in der Nachbarschaft können, wenn das neue Angebot attraktiv ist, verringert werden.	Die Stadt Bad Homburg weist Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Einkaufszentren und nach Frankfurt auf. Das Vorhaben kann zu einer Erhöhung der Bindung beitragen, wenn Angebotslücken geschlossen werden.
Der Einzugsbereich der Innenstadt soll sich vergrößern, mehr Kunden aus dem Umfeld kommen in die Stadt. Hiervon kann auch der bestehende Einzelhandel profitieren.	Durch die hohe Zentrendichte im Rhein-Main-Gebiet und die Dominanz der Innenstadt von Frankfurt und erheblich größerer Einkaufszentren ist durch das Planvorhaben nicht mit einer Ausweitung des Einzugsbereichs zu rechnen. Jedoch kann das Vorhaben zusätzliche Kaufkraft aus Nachbargemeinden abschöpfen, was gesondert untersucht wird.
Auch besteht die Möglichkeit, in der Stadt noch fehlende Sortimentsbereiche gezielt zu ergänzen und so die Attraktivität zu steigern.	Die bereits im Jahr 2001 identifizierten ausbaufähigen Sortimentsbereiche wie Unterhaltungselektronik und „junge Mode“ konnten in den vergangenen Jahren nicht angesiedelt werden, da entsprechende Flächenangebote fehlten. Diese Lücken könnten nun tatsächlich geschlossen werden.
Ist die Struktur der vorhandenen Innenstadt z. B. aufgrund von Altbausubstanz sehr kleinteilig, so bietet ein Shopping-Center die Möglichkeit, Anbieter in die Stadt zu holen, die nur größere Flächen anmieten. Damit kann die Besucherfrequenz in der Innenstadt erhöht werden.	Insbesondere die Ansiedlung eines Fachmarkts für Unterhaltungselektronik in der Bad Homburger Innenstadt kann als Magnet für eine Aufwertung und Ergänzung des Warenangebots und eine Erhöhung der Kundenfrequenz sorgen.
Eine Hoffnung besteht auch auf so genannte Kopplungseffekte: Wer in das Shoppingcenter geht, soll gleichzeitig auch die Innenstadt besuchen. Dem bestehenden Einzelhandel sollen Kunden zugeführt werden. Die Verweildauer der Kunden in der Innenstadt soll zunehmen.	Das Planvorhaben weist keine ausreichende Größe auf, um ohne die restliche Innenstadt zu existieren. Damit sind gute Voraussetzungen für eine Wechselwirkung zwischen dem Einkaufszentrum und der Innenstadt gegeben.
Von der Konkurrenz durch das Shoppingcenter soll ein positiver Druck auf die ansässigen Einzelhändler ausgehen, sich um eine attraktivere Gestaltung ihrer Geschäfte zu bemühen oder notwendige Modernisierungsinvestitionen durchzuführen.	Einzelne Lagen und Geschäfte in Bad Homburg entsprechen nicht dem heutigen Standard in Einkaufszentren. Hier besteht die Möglichkeit, durch Maßnahmen und Investitionen die Attraktivität zu steigern. Nicht nur die Einzelhändler als Mieter, sondern auch die Grundstückseigentümer sind hier gefordert, am Erhalt der Lagequalität ihrer Immobilie aktiv mitzuwirken.

Begründung

<p>II. Risiken innerstädtischer Einkaufszentren</p>	<p>Relevanz für das Planvorhaben und Bad Homburg</p>
<p>Kundenbefragungen in verschiedenen Städten haben ergeben, dass die erhofften Kopplungseffekte sehr stark entfernungsabhängig sind. Sie treten nur ein, wenn das Shopping-Center direkt an die Fußgängerzone anknüpft. Bereits Entfernungen von 100 m oder Hindernisse wie eine stark befahrene Straße können den erhofften Effekt nachweislich zunichte machen. Zudem erfolgt die Kopplung oftmals nicht in einem ausgeglichenen Verhältnis. Die Befragungsergebnisse weisen darauf hin, dass prozentual mehr Innenstadtbesucher einen ergänzenden Besuch des Shoppingcenters beabsichtigen als umgekehrt.</p>	<p>Das Planvorhaben ist in die Fußgängerzone integriert. Daher bestehen für gekoppelte Besuche von Einkaufszentrum und Innenstadt keine baulichen Hemmnisse.</p> <p>Zudem hat das Planvorhaben eine zu geringe Verkaufsfläche, um ein vollständiges Angebot bereitzustellen. Daher ist die Gefahr, dass sich die Kunden ausschließlich in dem Einkaufszentrum aufhalten, als gering anzusehen.</p> <p>Die Innenstadt und das Einkaufszentrum gemeinsam treten mit ihrer Verkaufsfläche von ca. 50.000 m² in Konkurrenz zu Einkaufszentren mit 80.000 - 90.000 m² Verkaufsfläche.</p>
<p>Einige Center sind aufgrund ihrer abgeschotteten architektonischen Gestaltung und einem eigenständigen, von der Innenstadt losgelösten Eventprogramm darauf ausgerichtet, die Kunden im Gebäudekomplex zu halten und fördern somit nicht das Zusammenspiel zwischen Center und Innenstadt</p>	<p>Das Louisen-Center wird aufgrund der gegebenen baulichen Rahmenbedingungen und der geringen Fassadenbreite sowie der Tiefe des Baukörpers nur wenige Berührungspunkte mit der Fußgängerzone haben können.</p> <p>Auch hier ist jedoch das Risiko durch die vergleichsweise geringe Verkaufsfläche insgesamt begrenzt. Auch sind die Freiflächen innerhalb des Centers zum „Flanieren“ oder für die Durchführung eines Eventprogramms zu knapp bemessen.</p> <p>Durch Kooperationsmaßnahmen zwischen dem Betreiber des Einkaufszentrums und dem bestehenden Einzelhandel kann hier negativen Effekten entgegengewirkt werden.</p>
<p>Der erhoffte „Ruck“, der durch die ortsansässige Einzelhändlerschaft gehen soll, bleibt häufig aus. Die Erwartung einer erhöhten Investitionsneigung in vorhandene Strukturen wird oftmals nicht bestätigt. Vielmehr verstärkt sich sogar die Investitionszurückhaltung. Nach dem Motto „Jetzt brauchen wir uns erst recht nicht mehr anzustrengen, dagegen kommen wir nicht an“ wird, so Erfahrungsberichte aus anderen Städten, die alleinige Verantwortung für eventuelle betriebswirtschaftliche Probleme dem neuen Einkaufszentrum bzw. der Stadt zugeschrieben. Seitens der Städte wird die verstärkte Notwendigkeit gesehen, die Einzelhändler und Grundstückseigentümer an ihre Mitverantwortung für die Attraktivität und Modernität ihres Warenangebots und ihrer Warenpräsentation zu erinnern.</p>	<p>Die Stadt Bad Homburg hat mit der Aktionsgemeinschaft eine etablierte und leistungsfähige Interessenvertretung des bestehenden Einzelhandels. Somit sind grundsätzlich die organisatorischen Strukturen vorhanden, um das geplante Einkaufszentrum zu integrieren.</p> <p>Der Kontrast zwischen einem modernen Einkaufserlebnis und den kleinteiligen Geschäften in den Nebenlagen, die teilweise auch einen Sanierungsstau aufweisen, wird sich durch das Vorhaben verstärken.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe der Stadt, den bestehenden Handel vor Konkurrenz zu schützen. Vielmehr müssen der Händler und Immobilieneigentümer – unabhängig von dem Planvorhaben – durch geeignete Maßnahmen ihre Wettbewerbsfähigkeit sichern.</p>
<p>Durch die Ansiedlung eines Shoppingcenters verändern sich die Lauf- und Wegebeziehungen. Wer das Shoppingcenter besucht hat, ist oftmals</p>	<p>Dieser Aspekt ist für die Bad Homburger Louisenstraße mit ihrer lang gestreckten Bandstruktur und vergleichsweise großen Laufwegen von</p>

Begründung

II. Risiken innerstädtischer Einkaufszentren	Relevanz für das Planvorhaben und Bad Homburg
<p>nicht mehr bereit, die Fußgängerzone bis in die letzte Seitenstraße zu durchwandern.</p>	<p>Bedeutung. Da sich das Planvorhaben am unteren Ende der Louisenstraße befindet, verringert sich eventuell die Bereitschaft der Kunden, die obere Louisenstraße aufzusuchen.</p> <p>Daher muss darauf geachtet werden, dass das Gleichgewicht zwischen der oberen und der unteren Louisenstraße nicht gestört wird und Kundenmagnete auf der oberen Louisenstraße erhalten und weiterentwickelt werden.</p> <p>Dies ist auch erforderlich, um die Kundenfrequenz durch Laufkundschaft in den Seitenstraßen der oberen Louisenstraße aufrechtzuerhalten.</p>
<p>Empirische Untersuchungen, die die Effekte von Shoppingcentern auf die Lagequalität (vorer/nachher) zum Gegenstand haben, belegen, dass sich Besucherfrequenz in den Nebenlagen und Seitenstraßen verringert und dass es dort zu einer Abwertung der Lagequalität kommt. So genannte 1B-Lagen werden zu 2er-Lagen herabgestuft. Nach der Ansiedlung des Shopping-Centers wurde in anderen Gemeinden in den äußeren Randbereichen der Fußgängerzone eine Zunahme von Leerständen beobachtet.</p> <p>Vermutlich ist die Ansiedlung eines Shoppingcenters jedoch nicht die eigentliche Ursache für eine Abwertung der Randlagen. Die Wettbewerbsfähigkeit der dort ansässigen Läden war bereits zuvor eingeschränkt. Oftmals hat das Shoppingcenter zu einer Beschleunigung des Abwertungsprozesses geführt.</p>	<p>Auch in Bad Homburg ist die Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels in den Nebenlagen teilweise als eingeschränkt anzusehen. Dies liegt jedoch vor allem im Aufgabenbereich der einzelnen Unternehmer, die für attraktive Angebote und Dienstleistungen sowie moderne Warenpräsentation sorgen müssen.</p> <p>Unabhängig von dem Planvorhaben ist in Bad Homburg ein kontinuierlicher Strukturwandel zu beobachten. Geschäftsaufgaben und Leerstände betreffen zumeist kleinere Ladenlokale.</p> <p>Durch geeignete Maßnahmen zur Aufwertung der Nebenlagen kann dieser Entwicklung jedoch entgegengesteuert werden. Neben gestalterischen Maßnahmen kann es sich dabei auch um Marketingkonzepte handeln. Die Handlungsvorschläge müssen von Grundstückseigentümern, Einzelhändlern und der Stadt gemeinsam abgestimmt und entwickelt werden.</p>
<p>Deutliche Risiken bestehen letztlich vor allem darin, dass sich der Umsatz des Shopping-Centers nur zum Teil aus Kaufkraftzuflüssen oder höherer Kaufkraftbindung speist. Ein wesentlicher Teil wird auch durch Verlagerung von Umsätzen aus den bereits ansässigen Geschäften der Innenstadt erzeugt.</p>	<p>Dieser Aspekt wird ausführlich gesondert behandelt.</p>

Zusammenfassende stadtstrukturelle Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der bestehenden Einzelhandels in Bad Homburg:

Unter Würdigung der vorangehend beschriebenen strukturellen Merkmale des Bad Homburger Einzelhandels wird das Planvorhaben - unabhängig von eventuellen quantitativen Umsatzeffekten, die nachfolgend analysiert werden - wie folgt bewertet:

Begründung

Das Vorhaben ist in die Fußgängerzone integriert. Es bestehen keine baulichen Hindernisse, die ein Zusammenspiel zwischen Innenstadt und Einkaufszentrum behindern können. Damit ist eine wesentliche Voraussetzung gegeben, damit sich das Vorhaben attraktivitätssteigernd auswirkt.

Die begrenzte Anzahl von Kundenparkplätzen führt dazu, dass Kunden, die das Einkaufszentrum besuchen wollen, auch andere Parkhäuser anfahren. Damit ist automatisch verbunden, dass auch andere Teile der Fußgängerzone besucht werden. Da ein entsprechendes Parkleitsystem installiert ist (welches bereits 2009 durch die Anzeige der freien Stellplätze und durch zusätzliche Standorte ausgebaut werden soll), kann dieser Attraktivitätsnachteil des Planvorhabens der übrigen Innenstadt zum Vorteil gereichen. Das neue Parkhaus soll in das Parkraumbewirtschaftungssystem der Stadt integriert werden.

Aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe ist das Einkaufszentrum nicht eigenständig existenzfähig. Eine Angebotsbreite und -tiefe, wie sie in einem größeren Einkaufszentrum vorhanden ist, kann dort nicht geboten werden. Daher bleiben die Kunden weiterhin auf die Auswahl der weiteren Innenstadtgeschäfte angewiesen.

Aus diesem Grund wird auch der Nachteil, dass das Planvorhaben in seiner architektonischen Gestaltung und räumlichen Organisation nicht optimal auf die Louisenstraße bezogen ist, für nicht gravierend erachtet.

Das Planvorhaben und die Innenstadt stehen mit einer Gesamtverkaufsfläche in Konkurrenz zu Standorten wie Main-Taunus-Zentrum oder NordWestZentrum. Diese verfügen über ein zentrales Management, nehmen kurzfristig neue Trends auf und entwickeln sich kontinuierlich weiter. Die Stadt Bad Homburg kann nicht in gleicher Weise auf die Attraktivität und Modernität der Innenstadt einwirken, da Hauseigentümer und Einzelhändler die alleinigen Entscheider sind. Mit dem Einkaufszentrum kann in Bad Homburg ein Einzelhandelsangebot entstehen, das durch seine größere Reaktionsschnelligkeit auf aktuelle Entwicklungen und Modetrends die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Konkurrenzstandorten erhöht.

Mit dem Planvorhaben werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Sortiment der Bad Homburger Innenstadt gezielt zu ergänzen und so die Attraktivität der gesamten Innenstadt zu erhöhen. Besonders hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Bereich Unterhaltungselektronik. Ein **Elektronikfachmarkt** benötigt eine Mindestverkaufsfläche, die ansonsten in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte. Hiervon kann über die zusätzliche Kundenfrequenz in der Innenstadt auch der übrige Einzelhandel profitieren. Auch im Bereich **Bekleidung** ist das Angebot der Bad Homburger Geschäfte insbesondere für jüngere, mode- und preisbewusste Menschen nur eingeschränkt attraktiv. Es ist jedoch für die Zukunft der Innenstadtentwicklung wichtig, auch für diese nachwachsende Kundengruppe Angebote in Bad Homburg zu etablieren.

Eine **Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels durch das Angebot des Einkaufszentrums** kann bauplanungsrechtlich kaum gesteuert werden. Lediglich Branchen und Flächengrößen können durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Hier kann nur dem Betreiber die Empfehlung gegeben werden, einen Verdrängungswettbewerb zu vermeiden, da das Einkaufszentrum aufgrund seiner geringen Größe auf das Zusammenspiel mit einer funktionierenden und attraktiven Innenstadt angewiesen ist.

Die gewachsene bauliche Struktur der Bad Homburger Innenstadt erschwert die Schaffung von modernen Verkaufsflächen in marktgerechten Größen. In den anderen Bereichen der Louisenstraße ist dies nur mit massiven Eingriffen in bestehende Gebäude und Zusammenlegung von Flächen über Gebäudegrenzen hinweg möglich. Hier bietet das Planvorhaben eine Chance, um in Bad Homburg fehlende großflächige Betriebstypen an einem integrierten

Begründung

Standort anzusiedeln. Auf diese Weise wird die Attraktivität der Innenstadt insgesamt nachhaltig gestärkt.

Der Strukturwandel bei den kleinen, inhabergeführten Fachgeschäften hat sich in der Vergangenheit dahingehend ausgewirkt, dass der Innenstadt kontinuierlich Verkaufsflächen in Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe verloren gingen. Durch bauliche Attraktivitätssteigerungen und einzelne Neuansiedlungen konnten diese Flächenverluste in der Vergangenheit wettgemacht werden. Ob dies in Zukunft weiter gelingen wird, ist fraglich. Seitens der Stadt müssen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass bekannte Markenanbieter und Ketten in der Innenstadt eine Niederlassung finden können, da deren Angebot von den Kunden als selbstverständlicher Standard erwartet wird. Gelingt dies nicht, so droht die Gefahr, dass Kunden dauerhaft abwandern. Dies würde den vorhandenen Einzelhandel in Mitleidenschaft ziehen. Der Konkurrenz für den bestehenden Einzelhandel durch das Planvorhaben ist also die Gefahr des Attraktivitätsverlusts durch fehlende Markenanbieter gegenüberzustellen.

Mit einem Anteil von ca. 20 % am Einzelhandel der Innenstadt stellt das Planvorhaben eine große Veränderung der Bad Homburger Einzelhandelslandschaft dar. Jedoch bewegt sich die Verkaufsfläche des Planvorhabens an der unteren Grenze dessen, was für ein Einkaufszentrum wirtschaftlich tragbar ist. Ein kleineres Einkaufszentrum würde keine attraktiven Mieter anziehen und könnte somit auch keinen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt leisten. Insofern ist eine solche Entwicklung ohne einen größeren Flächenzuwachs nicht realisierbar.

Auch sind bei der Diskussion der Dimensionierung des Vorhabens immobilien- und betriebswirtschaftliche Aspekte zu bedenken: Die Investitionssumme für den Grundstückspreis, die Baukosten und auch für die Mehrkosten, die durch die Berücksichtigung denkmalgeschützerischer Auflagen entstehen, erfordern eine Mindestmietfläche, um sich für einen Investor als lohnend darzustellen. **Eine Wiedernutzung der seit 1999 brachliegenden Innenstadtimmobilie des ehemaligen Landratsamtes stellt die Behebung eines gravierenden städtebaulichen Missstandes dar. Mit einer deutlich kleineren Mietfläche ist die Etablierung einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung des Gebäudes infrage gestellt, wie der vorhandene, lang andauernde Leerstand dokumentiert.**

Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang jedoch, dass sich der Verkaufsflächenzuwachs allein auf der unteren Louisenstraße konzentriert. Dadurch besteht die Möglichkeit eines Ungleichgewichts. Das oben beschriebene Funktionsprinzip eines so genannten „Knochens“, das auf der zwischen zwei attraktiven Polen entstehenden Kundenfrequenz basiert, könnte hierdurch gestört werden.

Dieses Ungleichgewicht könnte dazu führen, dass die Attraktivität der oberen Louisenstraße leidet. Angesichts der großen Laufwege und der geringeren Dichte des Einzelhandelsbesatzes (Stichwort Plätze) könnte dies eine Verringerung der Kundenfrequenz nach sich ziehen. Aus diesem Grunde verfolgt die Stadt bereits seit längerem das Ziel, die Entwicklungspotenziale der oberen Louisenstraße weiter zu nutzen, wie dies z.B. mit der Ansiedlung von Strauss Innovation gelungen ist und mit den Bebauungsplänen Nr. 1 „Louisenstraße, Haingasse, Audenstraße“ und Nr. 5G „Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße, Löwengasse“ vorbereitet wird bzw. vorbereitet ist.

Begründung

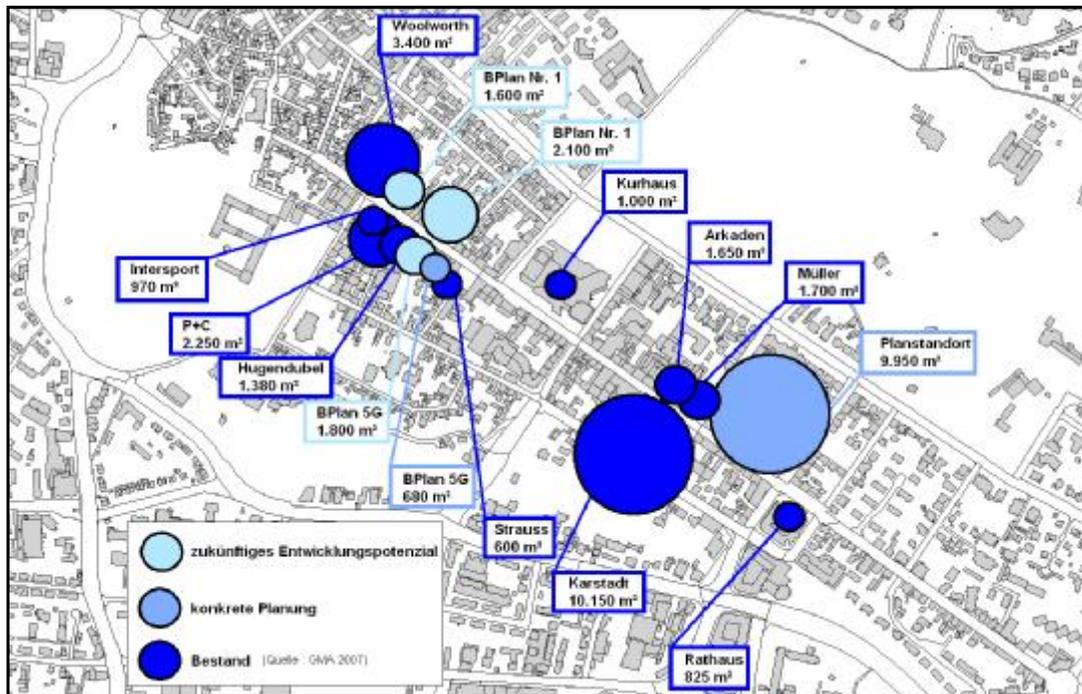


Abbildung 2.2: Überblick über die Verteilung von Verkaufsflächen größerer Anbieter (ab 500m² VK, ohne Möbel und Lebensmittel) in der Innenstadt von Bad Homburg

Von einer Verringerung der Kundenfrequenz auf der oberen Louisenstraße würden auch die Seitenstraßen und die dortigen Einzelhändler betroffen. Hieraus können sich negative städtebauliche und somit abwägungsrelevante Effekte durch Leerstände und Verödungstendenzen ergeben (so genanntes „Trading-down“).

Dieser Entwicklung kann jedoch entgegengesteuert werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

- Die Festsetzungen der Verkaufsflächen für einzelne Branchen/Sortimente im Bebauungsplan für das Planvorhaben sind so zu gestalten, dass die Magnetwirkung der auf der oberen Louisenstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe möglichst erhalten bleibt. Dies ist zu erreichen, indem im Planvorhaben Sortimentsüberschneidungen und die Ansiedlung von ähnlichen Betriebstypen vermieden werden, da ansonsten für die Kunden keine Notwendigkeit mehr bestehen würde, die auf der oberen Louisenstraße ansässigen Anbieter aufzusuchen.
- Die im Bereich der oberen Louisenstraße vorhandenen städtebaulichen Potenziale sollten sukzessive entwicklungsfähig gemacht werden, um ein entstehendes Ungleichgewicht auszugleichen. Durch die Schaffung von größeren zusammenhängenden Verkaufsflächen über Grundstücksgrenzen hinweg können moderne Flächen für attraktive Angebote geschaffen und die Anziehungskraft des oberen Entwicklungspols gestärkt werden.
- In den Nebenlagen ist die künftige Entwicklung zu beobachten. Gegebenenfalls können geeignete Maßnahmen zur Aufwertung und Profilierung notwendig werden.

In der Konsequenz sollte nach der Realisierung des Planvorhabens die Entwicklung weiterer Verkaufsflächen in Zukunft möglichst im Bereich der oberen Louisenstraße erfolgen. Eine Ausweitung von Verkaufsflächen auf der unteren Louisenstraße über das Planvorhaben hinaus würde städtebauliche Nachteile mit sich bringen.

Insgesamt werden die in der Prognose aus dem Jahr 2005 errechneten Verkaufsflächenpotenziale durch das Planvorhaben und die ergänzenden städtebaulichen Entwicklungsmöglich-

Begründung

keiten in der Summe deutlich überschritten. In der optimistischen Prognosevariante wird als Orientierungswert von einem Zuwachs von gut 9.000 m² Verkaufsfläche für den mittel- bis langfristigen Bedarf ausgegangen. Das Planvorhaben schöpft dieses Potenzial, lässt man auch hier die Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Gesundheit und Körperpflege) außen vor, weitgehend aus. Das zusätzliche städtebauliche Entwicklungspotenzial liegt grob geschätzt bei weiteren 4.500 m² Verkaufsfläche. Wann diese Verkaufsflächen realisiert werden können, ist unklar. Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der beiden Attraktivitätspole ist die Entwicklung dieser Flächen jedoch auf jeden Fall erforderlich, um die Kundenfrequenz auf der oberen Louisenstraße zu erhalten.

Bei der Abwägung ist in diesem Punkt auf die kontinuierlichen Verkaufsflächenverluste hinzuweisen, die gerade bei kleinen Fachgeschäften in der Vergangenheit auch ohne das Hinzutreten großer Wettbewerber zu beobachten waren. So sind zwischen 2001 und 2005 im Bekleidungsassortiment ca. 1.000 m² und bei Schuhen ca. 500 m² Verkaufsflächen verloren gegangen. Insofern kommt es durch die Realisierung von städtebaulichen Entwicklungspotenzialen nicht automatisch zu einer Zunahme der gesamten Verkaufsfläche in gleicher Höhe, da auf der anderen Seite auch Verkaufsflächenabgänge bei kleineren, nicht mehr marktgängigen Ladenlokalen zu verzeichnen sind.

Die Verkaufsflächenentwicklung ist ein kontinuierlicher Prozess mit ständiger Fluktuation, Verschiebungen und Veränderungen, die statistisch schwer nachzuzeichnen sind („Handel ist Wandel“). Die zusätzlichen Flächen werden nicht zeitgleich entwickelt, sondern entzerrt. Teilweise werden sie durch bereits ansässige Einzelhändler genutzt werden, die aus ihren weniger attraktiven Lagen oder Ladenlokalen dorthin umziehen. Die Stadtplanung geht davon aus, dass die Überschreitungen des errechneten Verkaufsflächenpotenzials zu einem Teil im Zeitverlauf durch kontinuierliche, nicht durch das Vorhaben induzierte Verkaufsflächenverluste an anderer Stelle kompensiert werden.

Die Ziele der Erhaltung des Stellenwerts und der Attraktivität der Louisenstraße und ihrer Seitenstraßen als Einkaufsstraßen und die Bewahrung des Gleichgewichts zwischen oberer und unterer Louisenstraße als zentralem Funktionsmechanismus der Innenstadt werden in diesem Fall als gewichtige Argumente eingestuft, die die Überschreitung der Orientierungswerte der Potenzialflächenprognose rechtfertigen.

2.4.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens – quantitative Betrachtung

Methodische Anmerkungen zu den quantitativen Aussagen:

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums stützt sich die Stadt Bad Homburg auf die Wirkungsanalyse der GMA aus dem Jahr 2007. **In die Abwägung der Ergebnisse werden auch hier die Gutachten und Analysen der Vergangenheit (Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2001 und Zentrenkonzept 2005) herangezogen.**

Bei der quantitativen Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden rechnerisch Anhaltspunkte dafür ermittelt, welche Umsatzumverteilungen durch das Hinzutreten eines neuen Wettbewerbers für den bestehenden Einzelhandel und für bestehende Versorgungszentren oder Einkaufslagen zu erwarten sind.

Ziel dieser Untersuchung ist es, mögliche städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens einzuschätzen. Aufgabe der Stadt ist es nicht, den vorhandenen Einzelhandel pauschal vor Wettbewerb zu schützen und in das Marktgeschehen einzugreifen. Vielmehr gilt es einzuschätzen, ob sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen nachteilig auf städtebauliche Schutzgüter auswirken. Ausschließlich mit dieser Zielrichtung hat die Stadt durch das Pla-

Begründung

nungsrecht Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an die Hand gegeben bekommen.

Folgende städtebauliche Belange und planerische Zielsetzungen könnten durch das Vorhaben berührt werden:

- Die wohnortnahe Versorgung der Verbraucher mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in der Stadt und in den Nachbargemeinden muss gesichert werden.
- Die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren in der Stadt und in den Nachbargemeinden muss erhalten bleiben.
- Das Stadtbild und die Bausubstanz dürfen nicht durch Leerstände, Verödung und Vernachlässigung beeinträchtigt werden.
- Insgesamt soll die Attraktivität und Wertigkeit der bestehenden Versorgungslagen und insbesondere der Innenstadt durch das Planvorhaben gefördert nicht beeinträchtigt werden.

In der Rechtsprechung und einschlägigen Erlassen hat sich als Orientierungswert etabliert, dass mit Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von bis unter 10 % von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder einem Einkaufszentrum in der Regel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dieser Wert ist jedoch umstritten, da je nach Branche und Struktur der vorhandenen Betriebe und Qualität und Stabilität der bestehenden Einkaufslagen bereits niedrigere Umsatzumverteilungen zu negativen Auswirkungen führen können.

Ebenso ist es im Gegenzug denkbar, dass auch deutlich höhere rechnerische Umverteilungen in einzelnen Branchen durch den bestehenden Handel durchaus verkraftet werden können. Dies trifft insbesondere bei Mehrbranchenunternehmen wie Kaufhäusern zu, die durch Umstrukturierung ihres Sortiments auf eine Veränderung der Wettbewerbssituation leicht reagieren können. Weiterhin ist denkbar, dass die errechneten Werte nicht aussagekräftig sind, da je nach Betriebstyp in der Realität vielleicht innerhalb derselben Branche ganz unterschiedliche Kundengruppen angesprochen werden. Ein Beispiel dafür ist, dass Antiquitäten-/ Trödelgeschäfte und Kunstgalerien der Branche Hausrat/ Einrichtung zugerechnet werden, diese durch das Vorhaben aber mit Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Auch können erste Umsatzverluste durch einen neuen Wettbewerber mittelfristig durch Umsatzgewinne aufgrund einer höheren Kundenfrequenz und des allgemein gestiegenen Attraktivitätsniveaus kompensiert werden, sodass auch positive Effekte zu verbuchen sind, ohne dass diese plausibel quantifizierbar wären und in die Berechnung einbezogen werden könnten.

Insgesamt sind die Zusammenhänge erheblich komplexer, als dies in dem Orientierungswert von 10 % zum Ausdruck kommt. Zudem sind die Berechnungsmethoden und die zugrunde liegenden Annahmen über die Kaufkraft der Bad Homburger, ihr Ausgabeverhalten sowie die Flächenproduktivität des bestehenden und des neu hinzutretenden Einzelhandels auf empirischen Daten, sondern auf Erfahrungs- und Durchschnittswerten beruhen. Das Ergebnis der absatzwirtschaftlichen Untersuchung ist also eine Modellrechnung auf der Basis plausibler Annahmen.

Hierbei wurde versucht, die Auswirkungen im negativsten Fall darzustellen (so genannte „Worst Case“-Betrachtung). Positive Effekte, die von dem Planvorhaben ausgehen, wie z. B. eine höhere Kaufkraftbindung oder eine höhere Kundenfrequenz, werden in den Berechnungen methodisch nicht berücksichtigt.

Wie bei allen quantitativen Prognosen ist die Unsicherheit umso größer, je kleiner die betrachtete Grundgesamtheit ist. In einer kleineren Stadt wie Bad Homburg werden manche Sortimentsbereiche nur durch wenige Geschäfte angeboten. Daher ist ergänzend zu der quantitati-

Begründung

ven Berechnung eine genauere qualitative Betrachtung der einzelnen Branchen und der Betriebe angezeigt, um sinnvoll einschätzen zu können, ob durch eine Umsatzverlagerung die oben aufgezählten städtebaulichen Belange tatsächlich berührt werden könnten.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass manche Sortimentsbereiche im Bestand nur geringe Verkaufsflächenzahlen aufweisen. Das Hinzutreten zusätzlicher Flächen durch eine Neuansiedlung führt dann zwangsläufig zu rechnerisch großen Verwerfungen. Mit hohen Umverteilungswerten ist bei kleinen Branchen nicht automatisch ein negativer Effekt verbunden, weil eventuell bisher fehlende Angebote erst ergänzt werden und sich die Versorgungssituation insgesamt erheblich verbessert. Hohe Umsatzumverteilungswerte sind in diesem Falle die notwendige Begleiterscheinung von dringend erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt.

Daher wird im Folgenden zunächst eine Gesamtbetrachtung des Vorhabens und der zu erwartenden Veränderungen der Kaufkraft- und Umsatzströme vorgenommen. Daran anschließend wird für jede in der Innenstadt von Bad Homburg vertretene Branche möglichst genau dargestellt, wie der Einzelhandel räumlich und betrieblich strukturiert ist und ob die in dem Gutachten der GMA errechneten quantitativen Verteilungswerte tatsächlich städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen.

Gesamtumsatz des Vorhabens und Herkunft der Umsätze:

Die folgenden Aussagen basieren auf der Annahme, dass sich die Verkaufsflächen in dem geplanten Einkaufszentrum im selben Verhältnis auf die Branchen verteilen, wie dies den geplanten Verkaufsflächenobergrenzen im Flächenpool entspricht.

Basierend auf den durch die GMA angesetzten Flächenproduktivitäten in den einzelnen Branchen ergibt sich ein durchschnittlicher Umsatz pro m² von ca. 4.260 €. Rechnet man diesen auf die maximale Verkaufsfläche von 9.950 m² hoch, so ergibt sich ein geschätzter Jahresumsatz des Centers von ca. 42,4 Mio. €. Diese werden zu ungefähr gleichen Teilen durch zusätzliche Kaufkraftbindung und Umsatzumverteilungen gespeist.

Mehr als die Hälfte des Umsatzes (53 %) – so die Prognose der GMA – wird durch die zusätzliche Bindung von Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet⁷ getragen werden. Dabei handelt es sich um Einkäufe, die bislang weder in Bad Homburg noch in den Wohnorten der Kunden selbst getätigt werden, sondern die anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließen (insbesondere Frankfurt, Eschborn, MTZ). Die Kaufkraft stammt zu relativ gleichen Teilen aus Bad Homburg (ca. 27 %) und dem umgebenden Einzugsgebiet (ca. 26 %). Rechnet man hier noch die Streuumsätze mit Tages- und Übernachtungsgästen sowie Einpendlern aus Gebieten außerhalb des Untersuchungsraums hinzu, so sind nahezu 60 % des Umsatzes für den Untersuchungsraum umverteilungsneutral.

Diese Berechnung entspricht einer Erhöhung der Kaufkraftbindung in Bad Homburg um gut 4 Prozentpunkte. Ausgehend von den Berechnungen aus dem Jahr 2001, wo für Bad Homburg eine Kaufkraftbindung von insgesamt 64 % ermittelt wurde, erscheint dieser Wert im Bereich des Vorstellbaren.

Insgesamt 30 % des Vorhabenumsatzes werden durch Umsatzumverteilungen aus der Innenstadt von Bad Homburg finanziert. Gemessen am geschätzten Gesamtumsatz des Einzelhandels bedeutet dies eine Umsatzeinbuße von durchschnittlich ca. 8 % über alle Branchen hinweg, wobei wie bereits erwähnt positive Effekte für den vorhandenen Einzelhandel durch er-

⁷ Zu Zone 1 gehört die Stadt Bad Homburg, zu Zone II gehören die Städte Oberursel, Friedrichsdorf, Wehrheim und Neu-Anspach, zu Zone III gehören die nordwestliche Stadtteile von Frankfurt, Usingen, Schmitteln, Weilrod, Grävenwiesbach, Kronberg, Königstein, Steinbach, Glashütten und Rosbach

Begründung

höhte Kundenfrequenz und allgemeine Attraktivitätssteigerung in der Betrachtung außen vor bleiben.

Nur ein geringer Anteil des Umsatzes (3-4 %) des Vorhabens wird durch Verlagerungen aus anderen Lagen Bad Homburgs gespeist werden. Die durchschnittliche Umsatzeinbuße wird auf ca. 3 % geschätzt.

Noch geringer werden mit durchschnittlich 1,4 % die durchschnittlichen Umsatzverluste in den Einzelhandelslagen der Nachbargemeinden⁸ des Einzugsgebiets ausfallen. Diese Umverteilungen werden ungefähr 10 % des Gesamtumsatzes des geplanten Einkaufszentrums ausmachen.

Umsatzquelle	Gesamtvo- lumen	Umsatz Plan- vorhaben*	Anteil am Umsatz des Vorhabens	Anteil am Gesamtvo- lumen
Alle Angaben lt. GMA 2007	Mio. €	Mio. €	In %	In %
Kaufkraft in Bad Homburg	278,5	11,4	27,0	4,1
Kaufkraft in Zone II/ III	460,3	11,0	26,1	2,8
Umsatz Innenstadt Bad HG	152,5	12,7	29,9	8,3
Umsatz sonst. EH-Lagen HG	51,4	1,5	3,5	2,9
Umsatz EH-Lagen Zone II/ III	292,9	4,0	9,5	1,4
Streuumsätze		1,7	4,1	
		42,4	100	

*Differenzen durch Rundung; Annahme: Tatsächliche Aufteilung der Verkaufsflächen auf Branchen entspricht der angenommenen Aufteilung im Flächenpool

Im Einzelhandelsgutachten von 2001 wurde auf der Grundlage von Befragungen ermittelt, dass die Bad Homburger Einzelhändler in der Innenstadt ca. ein Drittel ihrer Umsätze mit Kunden erzeugen, die außerhalb der Stadt Bad Homburg wohnen und dass ca. 40 % der Innenstadtbesucher nicht in Bad Homburg wohnen. Insofern erscheint diese von der GMA errechnete Aufteilung bezogen auf die Umsatzverlagerungen aus den Zonen II und III und die zusätzliche Kaufkraftbindung aus dem Umfeld konsistent und mit den Erkenntnissen aus vorliegenden Untersuchungen im Einklang.

Schlüsselt man die Umsätze nach Branchen auf, so wird, für den Modellfall, dass die Aufteilung der Flächen auf die Branchen den Relationen innerhalb des Flächenpools entspricht, ungefähr die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes durch die Branchen Elektrowaren und Bekleidung erwirtschaftet. Alle anderen Branchen steuern voraussichtlich geringere Anteile von unter 10 % zum Gesamtumsatz des Centers bei. Wie sich dies in der Realität darstellen wird, hängt vom tatsächlichen Branchenmix ab und wird sich auch im Zeitverlauf durch Fluktuation von Unternehmen immer wieder verändern. Diese Darstellung dient nur dazu, eine erste anschaulichere Vorstellung von dem Planvorhaben zu erhalten.

⁸ Zu Zone 1 gehört die Stadt Bad Homburg, zu Zone II gehören die Städte Oberursel, Friedrichsdorf, Wehrheim und Neu-Anspach, zu Zone III gehören die nordwestliche Stadtteile von Frankfurt, Usingen, Schmitten, Weilrod, Grävenwiesbach, Kronberg, Königstein, Steinbach, Glashütten und Rosbach

Begründung

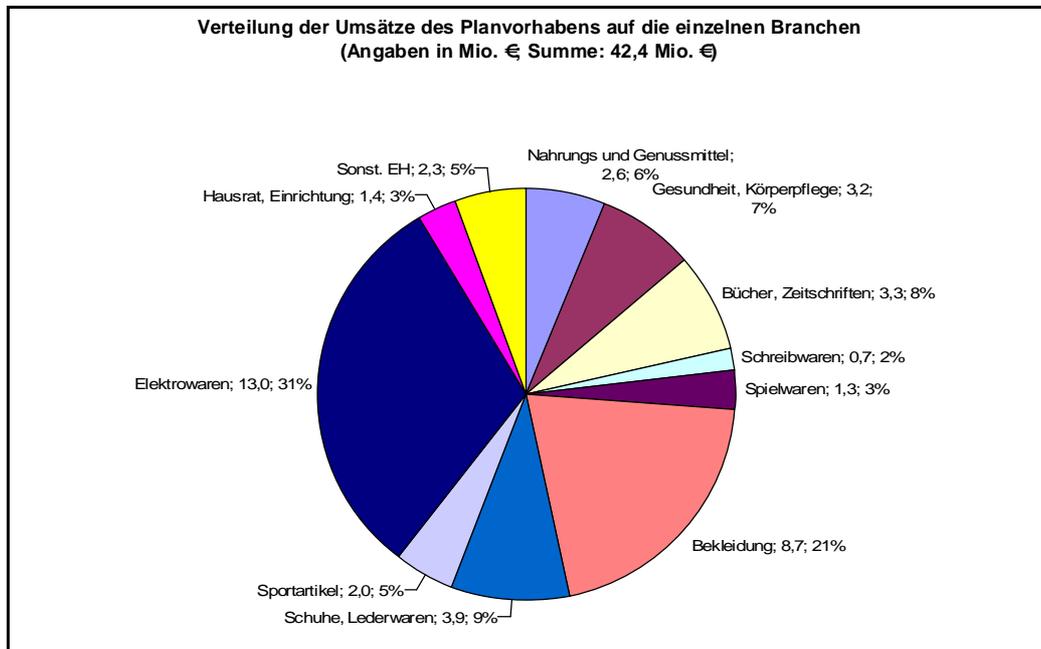


Abbildung 2.3: Umsatzverteilung (Quelle: GMA - Auswirkungsanalyse, eigene Berechnungen)

Anmerkung: Diese Darstellung beruht auf der Modellannahme, dass die tatsächliche Branchenaufteilung die Aufteilung im Flächenpool exakt widerspiegelt

Die GMA erwartet für die Bereiche Elektrowaren, Sportartikel, Schreib- und Spielwaren sowie Schuhe und Lederwaren, dass diese ihren Umsatz vor allem durch zusätzliche Kaufkraftbindung speisen. Dies würde den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets nicht tangieren, da dies Kaufkraft ist, die zurzeit z. B. nach Frankfurt, ins MTZ oder nach Eschborn abfließt.

Aus Umsatzumverteilungen zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet werden sich vor allem die Bereichen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Gesundheit, Körperpflege) sowie die Branchen Bücher, Zeitschriften, Bekleidung, Hausrat und der sonstige Einzelhandel finanzieren.

Begründung

2.4.5 Auswirkungen des Planvorhabens auf einzelne Branchen

Die im jeweils unteren Abschnitt der folgenden Tabellen genannten Angaben zu Kaufkraftbindungen/ –zuflüssen und Umsatzverteilungen sind der GMA – Auswirkungsanalyse entnommen.

Branche		Nahrungs- und Genussmittel			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK- Fläche*	Umsatz**	
insgesamt		91	14.855 m ²	57,2 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		43	4.885 m ²	27,7 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		48	9.970 m ²	29,5 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(22)	(5.050 m ²)	(13,8 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgegliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	115,4 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	0,5	Kaufkraftbindung (J+K2001)	82 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		400 m ²	1.000 m ²	1.800 m ²	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche, funktionierende Nahversorgung in den Stadtteilen • In der Innenstadt Nebeneinander von zahlreichen kleineren Fachgeschäften (Backwaren, Metzgereien, Feinkost, Bio-Lebensmittel, Tee, Wein, Süßwaren) und mehreren größeren Filialisten (Rewe, Lidl) • Vollversorger-Supermärkte als dominierender Betriebstyp, relativ wenige Discounter, keine großflächigen Anbieter vom Typ SB-Warenhaus • Zwei größere Standorte in Planung: Frankfurter Landstraße, Philipp-Schäfer Platz. Angestrebte Betriebstypen: Vollversorger-Supermärkte, evtl. ergänzt um Discounter 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	800 m ²	Flächenprod.	5.000 €/m ²	Max. Umsatz	4,0 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		115,4 Mio. €	0,5 Mio. €	< 1 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		190,7 Mio. €	< 0,1 Mio. €	< 1 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		264,1 Mio. €	< 0,1 Mio. €	< 1 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		27,7 Mio. €	2,2 Mio. €	8 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		29,5 Mio. €	0,9 Mio. €	3 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(13,8 Mio. €)	(0,4 Mio. €)	(3 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		89,7 Mio. €	0,2 Mio. €	< 1 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		58,6 Mio. €	0,2 Mio. €	<1 %	
Streuumsätze			0,1 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sehen vor, dass nicht nur die Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 800 m² insgesamt begrenzt wird, sondern auch, dass ein einzelner Betrieb nicht mehr als 500 m² beanspruchen darf. Damit wird vermieden, dass sich ein weiterer Vollversorger oder ein Discounter in dem Einkaufszentrum ansiedeln können, da diese Betriebstypen eine größere Verkaufsfläche benötigen.

Nur die Ansiedlung von Lebensmittel-Fachgeschäften soll möglich sein, da diese aufgrund ihres spezialisierten Angebots nicht mit Vollversorgern in den Stadtteilen in Konkurrenz treten. Dies dient der Vermeidung von Umsatzverlagerungen aus den Stadtteilen, in denen die Stärkung der Nahversorgung weiter gesichert werden soll. Insofern sind durch die Umsatzumverteilung von ca. 3 % keine Beeinträchtigungen der Nahversorgungsfunktion der Stadtteilzentren zu erwarten.

Aufgrund der Struktur der Innenstadtbetriebe ist davon auszugehen, dass die Wettbewerbsfähigkeit des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels ausreichend groß ist, sodass durch die Umsatzumverteilung von insgesamt 8 % keine städtebaulich relevanten negativen Effekte auf die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs Innenstadt zu befürchten sind.

Schlussfolgerung:

In Kombination mit den Verkaufsflächenbegrenzungen ist davon auszugehen, dass von den maximal möglichen Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Begründung

Branche		Gesundheit, Körperpflege			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK- Fläche*	Umsatz**	
insgesamt		30	3.850 m ²	20,5 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		20	3.410 m ²	14,6 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		10	440 m ²	5,9 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(2)	(45 m ²)	(1,7 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	41,4 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	0,5	Kaufkraftbindung (J+K2001)	87 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		300 m ²	400 m ²	600 m ²	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Bei Drogerie- und Parfümeriewaren in der Innenstadt dominieren Standorte etablierter Ketten (Rossmann, dm, Schlecker, Müller, Douglas) in attraktiver Lage • Daneben Apotheken und einzelne kleinere Fachgeschäfte, vorwiegend in stabilen Geschäftslagen der Innenstadt • In den Stadtteilen nur vereinzelt Drogeriemarktketten, vorwiegend Apotheken. 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	1.000 m ²	Flächenprod.	4.800 €/m ²	Max. Umsatz	4,8 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		41,4 Mio. €	1,2 Mio. €	3 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		68,4 Mio. €	0,2 Mio. €	< 1 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		94,7 Mio. €	< 0,1 Mio. €	< 1 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		14,6 Mio. €	1,3 Mio. €	9 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		5,9 Mio. €	0,2 Mio. €	3 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(1,7 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(3 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		41,1 Mio. €	1,7 Mio. €	4 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		9,3 Mio. €	< 0,1 Mio. €	<1 %	
Streuumsätze			0,2 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Für die Stadtteile werden Umsatzverlagerungen errechnet, die keine gravierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen.

In der Innenstadt wird es voraussichtlich zu stärkeren Umsatzumverteilungen nahe der „10-%-Schwelle“ kommen. Hiervon werden in erster Linie Filialisten großer Ketten betroffen. Diese sind generell untereinander einem starken Wettbewerb ausgesetzt. Da die verschiedenen Ketten große Sortimentsüberschneidungen haben, findet ein Verdrängungswettbewerb statt. Aufgrund der etablierten Marktposition und aufgrund der Standortgunst der bestehenden Niederlassungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Verschärfung der Konkurrenzsituation für die Betriebe nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Innenstadt einhergeht.

Insgesamt ist die Branche bereits stark vertreten, sodass Neuansiedlungen nur wenig zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt beizutragen vermögen. Seit der Errechnung der Kaufkraftbindung 2001 sind einige zuvor „fehlende“ Anbieter in der Innenstadt ansässig geworden (Rossmann, dm), sodass hier vermutlich nur begrenzt Entwicklungspotenzial besteht. Dies wird auch durch die Potenzialprognose 2005 angezeigt, die die hinzugewonnenen Anbieter bereits berücksichtigt.

Da die Branche jedoch zur Abrundung und Vervollständigung des Branchenmixes und somit zur Attraktivität des Einkaufszentrums beitragen kann und negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Struktur der Betriebe und ihrer Standorte nicht zu erwarten sind, wird die geplante Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m² als vertretbar angesehen.

Schlussfolgerung:

Es ist davon auszugehen, dass von den maximal möglichen Verkaufsflächen im Bereich Gesundheit und Körperpflege keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Begründung

Branche		Bücher, Zeitschriften			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK- Fläche*	Umsatz**	
insgesamt		15	1.995 m ²	9,6 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		9	1.820 m ²	8,1 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		6	175 m ²	1,5 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(4)	(85 m ²)	(0,6 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	7,0 Mio. €	Zentralität	1,4	Kaufkraftbindung (J+K2001)	89 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		---	---	---	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Im Buchhandel Hugendubel als großflächiger Anbieter auf der oberen Louisenstraße mit Magnetfunktion • Daneben einzelne Fachgeschäfte ohne thematische Ausrichtung oder Spezialisierung, zwei dieser Fachgeschäfte in den Seitenstraßen der oberen Louisenstraße • Karstadt mit einem eher bescheidenen Angebot • Ansonsten vor allem Zeitschriftenkioske 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	900 m ²	Flächenprod.	5.500 €/m ²	Max. Umsatz	5,0 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		7,0 Mio. €	1,1 Mio. €	15 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		11,5 Mio. €	0,5 Mio. €	4 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		16,0 Mio. €	0,3 Mio. €	2 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		8,1 Mio. €	2,7 Mio. €	33 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		1,5 Mio. €	0,1 Mio. €	6-7 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,6 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(5 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		3,2 Mio. €	0,2 Mio. €	6-7%	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		1,1 Mio. €	< 0,1 Mio. €	4 %	
Streuumsätze			0,1 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Insbesondere für den bestehenden Buch- und Zeitschriftenhandel der Bad Homburger Innenstadt werden Umsatzumverteilungswerte errechnet, die mit gravierenden Auswirkungen auf die Betriebe verbunden sein können. Hinzuweisen ist auf die bereits bestehende hohe Kaufkraftbindung, die kaum zusätzliche Spielräume für Steigerungen bietet. Seit deren Berechnung im Jahr 2001 hat der Internet-Buchhandel zudem stark an Bedeutung gewonnen.

Besonders wichtig für die Beurteilung der Umsatzumverteilungen ist der Standort der betroffenen Betriebe. Drei dieser Betriebe befinden sich auf der oberen Louisenstraße bzw. in deren Seitenstraßen.

Sollte sich in dem geplanten Einkaufszentrum eine Buchhandlung mit einem vergleichbaren Sortiment wie Hugendubel ansiedeln, so werden die Kunden keine Veranlassung mehr haben, die Buchhandlungen der oberen Louisenstraße aufzusuchen. Damit würde der oberen Louisenstraße Kundenfrequenz genommen und die gesamte Lage oberhalb des Kurhauses geschwächt. Das Funktionsprinzip der „zwei attraktiven Pole“ würde außer Kraft gesetzt. Dies könnte zur Folge haben, dass nicht nur die Branche betroffen ist, sondern auch andere Betriebe.

Insbesondere kleinere Buchhandlungen sind einem starken Strukturwandel unterworfen. So kann es passieren, dass es in den Seitenstraßen zu Leerständen und zu einem „Trading-down“ kommt. Erschwerend kommt hinzu, dass der Buch- und Zeitschriftenhandel durch die Preisbindung nur eingeschränkte unternehmerische Gestaltungsspielräume hat. Es ist nicht Aufgabe der Stadt, den wirtschaftlichen Strukturwandel einer Branche aufzuhalten und Betriebe vor diesem zu bewahren. Dennoch ist die Existenz dieser Betriebe als Nutzer von Ladenlokalen in instabilen Geschäftslagen städtebaulich von Bedeutung. Daher hat die Stadt ein Interesse daran, die Nutzung der Verkaufsflächen zu erhalten.

Die Ansiedlung eines großflächigen Buchmarktes in dem geplanten Einkaufszentrum würde die vorhandene Verkaufsfläche um ca. die Hälfte erweitern und Umsatzverlagerungen nach sich ziehen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative städtebauliche Auswirkungen haben. Allenfalls die Ansiedlung einer spezialisierten Buchhandlung (z. B. Fremdsprachen, Reiseliteratur) wäre ohne erhebliche negative Auswirkungen denkbar.

Schlussfolgerung:

Die Verkaufsfläche ist auf die Dimension eines Fachgeschäfts (ca. 400 m²) zu begrenzen.

Begründung

Branche		Schreibwaren			
Bestand (lt. GMA)			Betriebe	VK-Fläche*	Umsatz**
Insgesamt			2	470 m ²	5,5 Mio. €
Davon in der Innenstadt			1	450 m ²	5,1 Mio. €
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet			1	20 m ²	0,4 Mio. €
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)			(1)	(20 m ²)	(0,2 Mio. €)
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgegliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	7,4 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	0,7	Kaufkraftbindung (J+K2001)	89 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		---	---	---	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Ein größeres Fachgeschäft auf der oberen Louisenstraße mit großer Angebotsbreite und –tiefe • Daneben im Wesentlichen Schreibwarenabteilungen der beiden Kaufhäuser und des Müller-Drogeriemarktes 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	250 m ²	Flächenprod.	4.000 €/m ²	Max. Umsatz	1,0 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		7,4 Mio. €	0,6 Mio. €	8 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		12,3 Mio. €	0,1 Mio. €	1 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		17,0 Mio. €	< 0,1 Mio. €	< 1 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		5,1 Mio. €	0,3 Mio. €	6 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		0,4 Mio. €	< 0,1 Mio. €	5 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,2 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(5 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		1,7 Mio. €	< 0,1 Mio. €	2-3 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		0,9 Mio. €	< 0,1 Mio. €	2 %	
Streuumsätze			< 0,1 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Das bestehende Fachgeschäft auf der oberen Louisenstraße bedient nicht nur die allgemeine Nachfrage nach Schul- und Büromaterial, sondern kann als einziger Wettbewerber mit seinem Sortiment auch hochwertigere Papierwaren und spezielleren Bedarf, z. B. von Firmen abdecken und ist damit im Wettbewerb gut aufgestellt.

Die übrigen Verkaufsflächen für Schreibwaren werden von Mehrbranchenunternehmen (Kaufhäuser, Drogeriemarkt) vorgehalten. Es nicht davon auszugehen, dass durch die errechneten Umsatzverlagerungen im Teilsegment Schreibwaren die Existenz dieser Betriebe gefährdet wird. Auch sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Schlussfolgerung:

Es ist davon auszugehen, dass von den maximal möglichen Verkaufsflächen von ca. 250 m² im Bereich Schreibwaren keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Begründung

Branche		Spielwaren			
Bestand (lt. GMA)			Betriebe	VK-Fläche*	Umsatz**
insgesamt			3	235 m ²	2,5 Mio. €
Davon in der Innenstadt			2	95 m ²	2,2 Mio. €
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet			1	140 m ²	0,3 Mio. €
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)			(0)	(0 m ²)	(0,1 Mio. €)
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	2,3 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	1,1	Kaufkraftbindung (J+K2001)	70 % (inkl. Sport, Hobby!)
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		---	---	---	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Verkaufsflächen für die gängigen Spielwaren (Lego, Playmobil, Gesellschaftsspiele, Spielzeugautos etc.) im Wesentlichen in Mehrbranchenunternehmen (Kaufhäuser, Müller-Drogeriemarkt) • Zwei Fachgeschäfte für hochwertiges und pädagogisch wertvolles Spielzeug („spiel gut“-Qualitätssiegel) bzw. Modelleisenbahnbau in guten Nebenlagen • Ein weiterer Anbieter mit Holzspielzeug außerhalb der Innenstadt am Hessenring betreibt auch Versandhandel. 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	850 m ²	Flächenprod.	2.400 €/m ²	Max. Umsatz	2,0 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		2,3 Mio. €	0,6 Mio. €	25 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		3,7 Mio. €	0,3 Mio. €	8 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		5,2 Mio. €	0,2 Mio. €	4 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		2,2 Mio. €	0,4 Mio. €	18 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		0,3 Mio.€	< 0,1 Mio. €	5 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,1 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(5 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		2,4 Mio. €	0,2 Mio. €	8 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		0,7 Mio. €	< 0,1 Mio. €	4 %	
Streuumsätze			0,3 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

In der Innenstadt kann es durch das Hinzutreten eines weiteren Spielwarenanbieters zu erheblichen Umsatzverlusten für die existierenden Betriebe kommen.

Die angenommene Erhöhung der Kaufkraftbindung um 25 %-Punkte wäre nur dann vorstellbar, wenn mehrere neue, bisher in der Bad Homburger Innenstadt fehlende Spielwareangebote (wie z. B. Fantasy-Spiele, ferngesteuerte Fahrzeuge, Baby-Hardware, voluminöse Spielzeuge, Markenstores wie NICI u. ä.) ergänzt oder in den bereits angebotenen Sortimenten eine erheblich größere Angebotstiefe und Auswahl erreicht wird als bisher. Dies sind jedoch betriebswirtschaftliche Aspekte, die durch die Bauleitplanung nicht gesteuert werden können.

Aus planerischer Sicht sind Umsatzeinbußen von Mehrbranchenunternehmen (Kaufhäuser) in einzelnen Sortimentsbereichen nicht mit erheblichen Risiken für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt verbunden. Auch Umsatzverlagerungen von außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegenden Betrieben sind aus städtebaulicher Sicht als nicht erheblich anzusehen.

Als städtebaulich erheblich wäre hingegen anzusehen, wenn die vorhandenen Fachgeschäfte in den Nebenlagen der Innenstadt in ihrer Existenz bedroht würden und es in der Folge zu Angebotsverschlechterung und Leerständen kommt. Diese Gefahr würde insbesondere dann bestehen, wenn starke Sortimentsüberschneidungen durch Fachgeschäfte mit ähnlichem Charakter entstehen. Das Risiko würde sich durch eine Reduktion der projektierten Verkaufsfläche auf die Größe eines Spielwarenfachgeschäfts (z. B. 400 m²) nicht verringern lassen. Diese Maßnahme würde einen Verdrängungswettbewerb zwischen diesen Betriebstypen begünstigen.

Für die bestehenden, beratungsorientierten Fachgeschäfte wäre eher das Hinzutreten eines weiteren größeren Anbieters von Standardspielwaren wie Lego, Playmobil usw. zu verkraften, da dies den Kundenstamm dieser Fachgeschäfte nicht berührt. Daher ist eine Entscheidungsalternative, auf das Spielwarensortiment vollständig zu verzichten. Dies könnte aber die Attraktivität des Planvorhabens beeinträchtigen. Die andere Möglichkeit besteht darin, eher auf das Hinzutreten eines größeren Anbieters zu bauen, der im Wettbewerb mit den Mehrbranchenunternehmen steht.

Insgesamt wird die Wettbewerbsfähigkeit der Spielwarenfachgeschäfte mit ihrer Sortimentsausrichtung an ihren Standorten seitens der Stadtplanung als gut eingeschätzt. Unter der Voraussetzung, dass seitens des Betreibers des projektierten Einkaufszentrums ein Verdrängungswettbewerb mit den Fachgeschäften vermieden wird, werden durch trotz der sehr hohen Umsatzumverteilungswerte keine gravierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet, da diese vor allem Mehrbranchenunternehmen betreffen werden, die durch Sortimentanpassungen leichter auf die veränderte Wettbewerbssituation reagieren können. Daher wird ein Beibehalten der projektierten Verkaufsfläche von 850 m² als vertretbar erachtet.

Schlussfolgerung:

Trotz hoher Umverteilungswerte und den damit verbundenen Risiken wird die projektierte Verkaufsfläche unter der Maßgabe beibehalten, dass bei der Auswahl von Mietern durch den Betreiber ein Verdrängungswettbewerb mit den kleineren Fachgeschäften vermieden wird. Negative städtebauliche Auswirkungen wie dauerhafte Leerstände oder eine Verschlechterung der Lagequalität werden seitens der Stadtplanung durch die Umsatzumverteilungen nicht erwartet.

Begründung

Branche		Bekleidung			
Bestand (lt. GMA)			Betriebe	VK- Fläche*	Umsatz**
Insgesamt			67	20.245 m ²	50,2 Mio. €
Davon in der Innenstadt			62	19.975 m ²	48,4 Mio. €
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet			5	270 m ²	1,8 Mio. €
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)			(3)	(105 m ²)	(0,8 Mio. €)
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgegliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	30,0 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	1,7	Kaufkraftbindung (J+K2001)	57 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		3.400 m ²	3.800 m ²	4.600 m ²	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Als Magnetbetrieb auf der oberen Louisenstraße ist das Bekleidungskaufhaus Peek&Cloppenburg hervorzuheben, das jedoch in der Auswahl nicht an den Standort in Frankfurt/ Zeil heranreicht. • Umfangreiche Verkaufsflächen auch in den Kaufhäusern • Daneben verhältnismäßig viele inhabergeführte Fachgeschäfte mit zum Teil hochpreisigem Markensortiment. • Kleinere Niederlassungen von bekannten Modeketten (Benetton, Esprit, Marc'o'Polo, Zero). • Angebotslücken im Bereich junger, preiswerter Mode und Business-Mode für Damen und Herren • Einige der kleineren Anbieter richten sich von Sortiment und Warenpräsentation an eine ältere Klientel und wirken in ihrer Außendarstellung eher unmodern. • Trotz kontinuierlichem leichtem Verkaufsflächenrückgang und Strukturwandel konnte Attraktivitätsniveau in den letzten Jahren im Großen und Ganzen gehalten werden. 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	4.000 m ²	Flächenprod.	3.300 €/m ²	Max. Umsatz	13,2 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		30,0 Mio. €	2,5 Mio. €	7 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		49,6 Mio. €	1,8 Mio. €	3-4 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		68,7 Mio. €	0,9 Mio. €	1 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		48,4 Mio. €	6,4 Mio. €	13 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		1,8 Mio. €	0,1 Mio. €	6 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,8 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(6 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		23,6 Mio. €	1,1 Mio. €	4-5 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		7,6 Mio. €	0,2 Mio. €	3 %	
Streuumsätze			0,3 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Insbesondere für die Innenstadt von Bad Homburg werden in der Bekleidungsbranche größere Umsatzumverteilungen errechnet.

Seitens der Stadtplanung besteht jedoch die Erwartungshaltung, dass es mit dem Angebot an größeren zusammenhängenden Verkaufsflächen gelingt, Markenanbieter nach Bad Homburg zu holen, denen bislang keine geeigneten Standorte angeboten werden konnten. Insbesondere der Sortimentsbereich „junge Mode“ würde eine sinnvolle Ergänzung der Einzelhandelslandschaft darstellen. Hierdurch könnten die Kundenfrequenz und die Kaufkraftbindung, die trotz des umfangreichen Angebots unterdurchschnittlich ist (vergl. Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept 2001), erhöht werden.

Seitens der Stadtplanung wird die Auffassung vertreten, dass ohne das Hinzutreten zusätzlicher moderner Anbieter im Bereich Bekleidung die Attraktivität der Louisenstraße mittelfristig in Mitleidenschaft gezogen werden wird und dass sich die beschriebene Tendenz zum Verkaufsflächenrückgang beim langfristigen Bedarf ansonsten fortsetzen wird.

Zudem liegen die maximal möglichen Verkaufsflächen im Bereich Bekleidung noch im Rahmen dessen, was – so die Ergebnisse der Potenzialprognose aus dem Jahr 2005 – gemessen an der in Bad Homburg ansässigen Kaufkraft strukturverträglich entwickelt werden kann.

Mit dem Planvorhaben will die Stadt die räumlichen Voraussetzungen für die Schließung von Angebotslücken schaffen.

Daher werden die errechneten Umverteilungswerte trotz der Überschreitung von 10 % hier für vertretbar gehalten. Sollte es nicht gelingen, die fehlenden modernen Anbieter in Bad Homburg zu platzieren, so wird auf längere Sicht auch der bestehende Einzelhandel durch den schleichenden Attraktivitätsverlust der Bad Homburger Innenstadt im Wettbewerb mit Frankfurt und den umgebenden großen Einkaufszentren Einbußen in der Kundenfrequenz und im Umsatz hinnehmen müssen. Durch die zusätzlichen Verkaufsflächen für Bekleidung werden die Wettbewerbschancen der Innenstadt Bad Homburg nach Auffassung der Stadtplanung verbessert.

Schlussfolgerung:

Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Bad Homburger Innenstadt als Einkaufslage werden die Umsatzumverteilungseffekte als vertretbar eingestuft. Die projektierte Verkaufsfläche von 4.000 m² wird daher beibehalten.

Begründung

Branche		Schuhe, Lederwaren			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK-Fläche*	Umsatz**	
insgesamt		16	1.470 m ²	6,8 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		16	1.470 m ²	6,0 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		0	0 m ²	0,8 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0)	(0 m ²)	(0,4 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	9,6 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	0,7	Kaufkraftbindung (J+K2001)	63 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		800 m ²	900 m ²	1.100 m ²	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Neben zwei kleineren Schuhfachmärkten (Deichmann, Quick-Schuh) und den Angeboten der Kaufhäuser dominieren inhabergeführte Fachgeschäfte mit geringen Verkaufsflächengrößen. • Angebotslücken z. B. im mittleren Preissegment, im sportiven Bereich sowie bei Kinderschuhen. • Bekannte überregionale Filialisten (z. B. FootLocker, Görtz, Humanic) haben keine Niederlassung in Bad Homburg. 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	1.600 m ²	Flächenprod.	3.700 €/m ²	Max. Umsatz	5,8 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		9,6 Mio. €	1,5 Mio. €	15-16 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		15,9 Mio. €	1,0 Mio. €	6 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		22 Mio. €	0,7 Mio. €	3 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		6,0 Mio. €	1,5 Mio. €	25 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		0,8 Mio. €	0,1 Mio. €	12-13 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,4 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(11-12 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		8,1 Mio. €	0,4 Mio. €	5-6 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		4,8 Mio. €	0,2 Mio. €	4 %	
Streuumsätze			0,4 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Insbesondere für die Innenstadt von Bad Homburg werden im Bereich Schuhe und Lederwaren größere Umsatzumverteilungen errechnet. Bei den aus sonstigen Lagen umverteilten Umsätzen sind Mehrbranchenunternehmen betroffen, bei denen Schuhe und Lederwaren einen untergeordneten Sortimentsbereich darstellen, sodass hieraus seitens der Stadt keine negativen städtebaulichen Effekte erwartet werden. Zudem handelt es sich dabei z. T. um spezielle beratungsintensive Sortimente (Wandern, Klettern).

Ähnlich wie im Bekleidungsbereich erwartet die Stadtplanung, dass es mit dem Angebot an größeren zusammenhängenden Verkaufsflächen gelingt, attraktive Markenanbieter nach Bad Homburg zu holen, denen bislang keine geeigneten Standorte angeboten werden konnten. Hierdurch könnten die Kundenfrequenz und insbesondere die Kaufkraftbindung erhöht werden.

Auch für diesen Bereich wird die Auffassung vertreten, dass ohne das Hinzutreten zusätzlicher moderner Anbieter die Attraktivität der Louisenstraße mittelfristig in Mitleidenschaft gezogen werden wird und dass sich ansonsten im Bereich Schuhe die wie im Bereich Bekleidung zu beobachtende Tendenz zum Verkaufsflächenrückgang fortsetzen wird.

Mit dem Planvorhaben schafft die Stadt die räumlichen Voraussetzungen für die Schließung der Angebotslücken.

Daher werden die errechneten Umverteilungswerte trotz der Überschreitung von 10 % auch hier für vertretbar gehalten, da sich durch die Umverteilungen zwar die Angebotsstruktur verändern wird, jedoch durch diese keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von Leerständen oder einem „Trading-down“ verursacht werden. Durch die zusätzlichen Verkaufsflächen für Schuhe und Lederwaren werden die Wettbewerbschancen der Innenstadt Bad Homburg nach Auffassung der Stadtplanung verbessert.

Schlussfolgerung:

Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Bad Homburger Innenstadt als Einkaufslage werden die Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Schuhe, Lederwaren als vertretbar eingestuft.

Begründung

Branche		Sportartikel ⁹			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK-Fläche*	Umsatz**	
insgesamt		5	2.430 m ²	8,6 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		1	k. A.	4,1 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		4	1.460 m ²	4,5 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(1)	(585 m ²)	(1,8 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgegliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	8,3 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	1,0	Kaufkraftbindung (J+K2001)	70 % (inkl. Spielwaren)
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		---	---	---	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> Neben der Sportabteilung im Karstadt besteht in der Innenstadt ein großflächiges Sportfachgeschäft in der oberen Louisenstraße. Daneben existieren kleinere Fachgeschäfte in den Stadtteilen mit Angebotsschwerpunkt im Reitsport und Outdoor-Ausrüstung In Bad Homburg noch nicht vertreten sind die in den letzten Jahren aufgekommenen Markenstores von Sportartikelherstellern (Adidas, Puma, Nike) 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	1.000 m ²	Flächenprod.	3.000 €/m ²	Max. Umsatz	3 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		8,3 Mio. €	0,8 Mio. €	10 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		13,7 Mio. €	0,6 Mio. €	4 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		18,9 Mio. €	0,4 Mio. €	2 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		4,1 Mio. €	0,4 Mio. €	10 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		4,5 Mio. €	0,2 Mio. €	4-5 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(1,8 Mio. €)	(0,1 Mio. €)	(5 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		4,1 Mio.€	0,2 Mio. €	5 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		14,5 Mio. €	0,1 Mio. €	1 %	
Streuumsätze			0,3 Mio. €		

⁹ Fahrräder wurden nicht berücksichtigt, da diese als nicht zentrenrelevant eingestuft sind (vergl. Sortimentsliste im Zentrenkonzept 2005)

BegründungEinordnung und Bewertung:

Im Bereich Sportartikel werden mögliche Umsatzumverteilungen errechnet, die aufgrund ihrer Höhe negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen können.

Besonderes zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Bereich der nicht spezialisierten Sportfachgeschäfte im Vordertaunus im Grunde neben den Angeboten in Kaufhäusern nur ein Anbieter (Intersport Taunus) mit Niederlassungen in Bad Homburg und Oberursel am Markt und somit besonders von den Umsatzumlenkungen betroffen ist. In Bad Homburg stellt das großflächige Fachgeschäft einen Verkaufsflächenschwerpunkt auf der oberen Louisenstraße dar. Aufgrund seiner räumlichen Situation im Untergeschoss ist das Geschäft von der Lage her in seiner Attraktivität beeinträchtigt. Die auf der gegenüberliegenden Seite der Louisenstraße im Untergeschoss von Woolworth befindliche Verkaufsfläche steht beispielsweise bereits seit mehreren Jahren leer.

Die Potenzialprognose aus dem Jahr 2005 gibt keinen Hinweis auf Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Verkaufsflächen. Seitens der Stadtplanung besteht die Befürchtung, dass das Hinzutreten eines großflächigen Wettbewerbers mit Sortimentsüberschneidungen zu einem Verdrängungswettbewerb führen wird.

Dies wäre in diesem Fall mit großer Wahrscheinlichkeit negative städtebaulichen Auswirkungen verbunden, da im Falle eines Bruchfallens der Verkaufsfläche eine Nachnutzung fraglich ist und es zu einem dauerhaften Leerstand kommen könnte. Damit würde sich die Dichte des Einzelhandelsbesatzes an dieser Stelle verringern und das Ungleichgewicht von Verkaufsflächen zwischen der unteren und der oberen Louisenstraße verstärkt. Die Kundenfrequenz auf der oberen Louisenstraße würde sich verringern, da bislang das Angebot an Sportartikeln wesentlich zur Attraktivität des dortigen „Pols“ beigetragen hat. Das Funktionsprinzip der Louisenstraße würde beeinträchtigt, wenn die Kunden keine Veranlassung mehr haben, die obere Louisenstraße aufzusuchen. Auch die Seitenstraßen als Nebenlagen würden hierdurch in Mitleidenschaft gezogen.

Zu beachten ist auch, dass die Oberurseler Niederlassung, die vor wenigen Jahren kurz vor der Schließung stand, für den dortigen Einzelhandel und die Innenstadt ein wichtiger Attraktivitätsfaktor und Anker ist. Umsatzverlagerungen könnten hier ebenfalls erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist das Hinzutreten eines großflächigen Wettbewerbers mit umfassendem Sortiment vor diesem Hintergrund nicht tragfähig. Sinnvoll und positiv für die Attraktivität der Innenstadt wäre allenfalls die Ansiedlung eines spezialisierten Fachgeschäfts (z. B. Jogging/ Walking) oder eines Markenstores eines Sportartikelherstellers, dessen Sortiment schon fast dem Bereich Bekleidung/ junge Mode zuzuordnen ist.

Schlussfolgerung:

Von der Ansiedlung eines großflächigen Anbieters von Sportartikeln für den Breitensport könnten negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen. Daher soll die Verkaufsfläche im Bereich Sportartikel auf die Dimension eines Fachgeschäfts (max. 400 m²) begrenzt werden.

Begründung

Branche		Elektrowaren, Medien, Foto			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK-Fläche*	Umsatz**	
Insgesamt		24	1.505 m ²	12,7 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		19	1.255 m ²	10,9 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		5	250 m ²	1,8 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(2)	(80 m ²)	(0,6 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgegliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	30,4 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	0,4	Kaufkraftbindung (J+K2001)	63% U-Elektro.68% Elektroger.
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		1.700 m ²	2.000 m ²	2.900 m ²	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • Die Branche wird ausschließlich durch kleine Fachgeschäfte vertreten, ein großflächiger Anbieter ist in Bad Homburg nicht vorzufinden. • Neben einzelnen Anbietern hochpreisiger Unterhaltungselektronik dominieren Mobilfunkanbieter und kleinere Fotogeschäfte. • Des Weiteren werden Elektrowaren und Haushaltsgeräte in den Kaufhäusern angeboten, wobei die Auswahl mit der eines gängigen Elektrofachmarkts nicht zu vergleichen ist. • Im EDV-Bereich ist lediglich ein markengebundener Anbieter (Vobis) vertreten. • Einzelne Anbieter sind in Nebenlagen (Haingasse, Thomasstraße) gelegen. 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	3.300 m ²	Flächenprod.	6.000 €/m ²	Max. Umsatz	19,8 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		30,4 Mio. €	7,6 Mio. €	25 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		50,2 Mio. €	5,5 Mio. €	11 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		69,6 Mio. €	3,5 Mio. €	5 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		10,9 Mio. €	2,0 Mio. €	20 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		1,8 Mio. €	0,2 Mio. €	11 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,6 Mio. €)	(<0,1 Mio. €)	(10 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		5,9 Mio.€	0,2 Mio. €	3 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		2,9 Mio. €	0,1 Mio. €	3-4 %	
Streuumsätze			0,7 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Der Sortimentsbereich Elektrowaren stellt die größte Angebotslücke in der Bad Homburger Einzelhandelslandschaft dar. Daher scheint hier die Erwartung einer deutlichen Steigerung der Kaufkraftbindung realistisch.

Aufgrund des bisher geringen Angebots führt das Hinzutreten eines großen Wettbewerbers zu einer Vervielfachung der Verkaufsfläche und damit automatisch zu großen rechnerischen absatzwirtschaftlichen Effekten. Die hier errechneten hohen Umsatzumverteilungswerte von 20 % für die Innenstadt von Bad Homburg sind aus Sicht der Stadtplanung vor dem Hintergrund der enormen Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt durch die Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarkts zu akzeptieren. Die Gesamtversorgungssituation der Stadt wird sich in diesem Bereich stark verbessern.

Die vorhandenen Anbieter hochpreisiger Unterhaltungselektronik und von designorientierten Leuchten bieten Nischenprodukte an und können durch Beratung und Service ihren Kundestamm mit großer Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft an sich binden. Schon bisher konnten Kaufinteressierte im Main-Taunus-Zentrum oder in Frankfurt Elektronik-Fachmärkte zum Preisvergleich aufsuchen und dort kaufen.

Auch die in Bad Homburg vorhandenen Fotogeschäfte standen bereits zuvor im Wettbewerb mit den Fachmärkten in der Region. Sie sind preislich konkurrenzfähig und haben gegenüber großen Fachmärkten nicht zu unterschätzende Wettbewerbsvorteile aufgrund der Übersichtlichkeit ihres Warenangebots und der Beratung.

Von den Umverteilungen werden, betrachtet man auch die Standorte der vorhandenen Betriebe, die sich überwiegend in guten Lagen befinden, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sein.

Die für die außerhalb der Innenstadt errechneten Umsatzverlagerungen werden möglicherweise zu einer Beschleunigung von Veränderungsprozessen führen. So hat beispielsweise innerhalb der Bearbeitungszeit der GMA-Auswirkungsanalyse das Elektrogeschäft in Ober-Erlenbach seine Türen geschlossen. In den Stadtteilen ist das vordringliche Anliegen der Stadtplanung, die Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen täglichen Bedarfsgütern sicherzustellen. Bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente des langfristigen Bedarfs wird die Priorität auf deren Ansiedlung in der Innenstadt gesetzt. Daher werden die möglichen Auswirkungen der Umsatzumverteilungen in den Stadtteilen in ihrer Bedeutung den Attraktivitätsgewinnen für die Innenstadt untergeordnet.

Schlussfolgerung:

Vor dem Hintergrund der möglichen Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt, die durch die Schließung der Angebotslücken im Elektronikbereich erfolgt, werden die Umsatzumverteilungen als hinnehmbar angesehen. Negative städtebauliche Auswirkungen werden seitens der Stadtplanung nicht erwartet.

Begründung

Branche		Hausrat, Einrichtung (ohne Möbel, Tapeten, Bodenbeläge)			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK- Fläche*	Umsatz**	
Insgesamt		49	4.725 m ²	16,6 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		31	3.490 m ²	13,6 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		18	1.235 m ²	3,0 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(4)	(100 m ²)	(0,3 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgegliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	15,2 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	1,1	Kaufkraftbindung (J+K2001)	69 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		100 m ²	300 m ²	500 m ²	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> Die größte Konzentration Verkaufsflächen für Haushaltswaren, Heimtextilien und Wohndekoration befinden sich auf der unteren Louisenstraße (Karstadt, CriCri, Bettenfachgeschäfte) Außerhalb der Innenstadt Konzentration des Angebots Heimtextilien/ Raumausstattung und Antiquitäten, Gebrauchtwaren. Branche stellt auch Angebotsschwerpunkt in den Nebenlagen dar (Nordish Art, Bunzlauer Keramik, Stöberstübchen, Wehner Dekoration, Auden Galerie, Raumausstatter Doll und Fritz Franz) In jüngerer Zeit wurde die Verkaufsfläche durch die Ansiedlung von Butlers, Strauss Innovation sowie die Stärkung des Bereichs bei Karstadt an einigen Stellen ausgebaut. Auch IKEA als starker Wettbewerber in diesem Bereich. An einigen Stellen sind Verkaufsflächenrückgänge (Schließung von Amabile und Flächenreduktion von CriCri) zu beobachten. Einige innenstadtypische Anbieterketten von preiswerter Wohndekoration (Das Depot, NanuNana) fehlen in Bad Homburg. 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	700 m ²	Flächenprod.	3.000 €/m ²	Max. Umsatz	2,1 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		15,2 Mio. €	0,4 Mio. €	2-3 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		25,1 Mio. €	0,2 Mio. €	1 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		19,2 Mio. €	1 Mio. €	< 1 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		13,6 Mio. €	1,0 Mio. €	7 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		3,0 Mio. €	0,2 Mio. €	6 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,3 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(4 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		4,1 Mio.€	0,1 Mio. €	2-3 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		1,5 Mio. €	< 0,1 Mio. €	< 1 %	
Streuumsätze			0,1 Mio. €		

BegründungEinordnung und Bewertung:

Die für die Innenstadt errechneten Umsatzverlagerungen liegen in einem Bereich, der als grundsätzlich vertretbar anzusehen ist. Dennoch ist dies mit Sorgfalt zu betrachten, da der Bereich Haushaltswaren und Innendekoration in den Nebenlagen der Louisenstraße einen Angebotsschwerpunkt darstellt. In instabilen Einkaufslagen können schon geringe Umsatzumverteilungen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Das Angebot in den Nebenlagen würde durch die Ansiedlung eines Anbieters vom Typ „Das Depot“ oder „NanuNana“, die in Einkaufszentren und Fußgängerzonen regelmäßig vertreten sind, nicht ersetzt. Die in den Nebenlagen ansässigen Betriebe bedienen entweder eine höherpreisige Nachfrage oder haben ein so spezifisches Angebot, dass Sortimentsüberschneidungen eher unwahrscheinlich sind.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt werden daher seitens der Stadtplanung nicht erwartet. Auch die außerhalb der Innenstadt ansässigen Anbieter dieser Branche (Raumausstatter, Antiquitätengeschäfte, Matratzenmärkte) werden durch die zu erwartende Verkaufsflächenausweitung voraussichtlich nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Schlussfolgerung:

Die projektierte Verkaufsfläche von 700 m² wird beibehalten. Negative städtebauliche Auswirkungen werden seitens der Stadtplanung nicht erwartet.

Begründung

Branche		Sonstiger Einzelhandel (Uhren, Schmuck, Optik, Blumen)			
Bestand (lt. GMA)		Betriebe	VK- Fläche*	Umsatz**	
Insgesamt		39	1.750 m ²	13,7 Mio. €	
Davon in der Innenstadt		31	1.480 m ²	11,8 Mio. €	
Übrige integrierte Lagen im Stadtgebiet		8	270 m ²	1,9 Mio. €	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(4)	(125 m ²)	(0,9 Mio. €)	
(*Mehrbranchenunternehmen wurden ihrer Hauptbranche zugeordnet; **Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden auf die verschiedenen Branchen aufgliedert)					
Kaufkraft Bad HG (lt. GMA)	11,6 Mio. €	Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft)	1,2	Kaufkraftbindung (J+K2001)	72 %
Orientierungswerte Potenzialprognose 2005 bis 2015					
		Variante I	Variante II	Variante III	
Prognostiziertes Verkaufsflächenpotenzial (J+K 2005)		---	---	---	
Strukturmerkmale der Branche in Bad Homburg					
<ul style="list-style-type: none"> • In der Innenstadt starker Besatz mit Juweliergeschäften und Optikern. • Zumeist Fachgeschäfte, die sich über die gesamte Louisenstraße verteilen. • In den Nebenlagen kein Besatz mit Geschäften dieser Warengruppen. • Außerhalb der Innenstadt ausschließlich Blumengeschäfte, die dort eher der Nahversorgung zuzurechnen sind. • Im Vergleich zu anderen Branchen wie Bekleidung oder Wohndekoration wenig Fluktuation in der Branchenstruktur und den Ladenlokalen. 					
Planvorhaben					
Max. Verk.fl.	700 m ²	Flächenprod.	5.000 €/m ²	Max. Umsatz	3,5 Mio. €/ J.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse					
Veränderungen durch Vorhaben lt. GMA		Bezugsgr.	Umsatz/ ca.	Anteil/ ca.	
Zusätzliche Kaufkraftbindung in Bad HG		11,6 Mio. €	0,9 Mio. €	8 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone II		19,2 Mio. €	0,4 Mio. €	2 %	
Zusätzlicher Kaufkraftzufluss aus Zone III		26,6 Mio. €	0,3 Mio. €	1 %	
Umsatzumverteilung/ Innenstadt Bad HG		11,8 Mio. €	1,1 Mio. €	9 %	
Umsatzumverteilung/ sonst. Lagen Bad HG		1,9 Mio. €	< 1,0 Mio. €	3 %	
(darunter zentrale Versorgungsbereiche)		(0,9 Mio. €)	(< 0,1 Mio. €)	(4 %)	
Umsatzumvert./ integrierte Lagen Zone II/III		17,2 Mio. €	0,5 Mio. €	3 %	
Umsatzumvert./ dezentrale Lagen Zone II/III		2,3 Mio. €	0,1 Mio. €	4 %	
Streuumsätze			0,2 Mio. €		

Begründung

Einordnung und Bewertung:

Die für die Innenstadt errechneten Umsatzverlagerungen dürften nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen, da weder instabile Nebenlagen noch die Stadtteile von ihnen betroffen sind. Auch verteilt sich der Einzelhandelsbesatz recht gleichmäßig über die Fußgängerzone, sodass die Entstehung von Ungleichgewichten in der Verteilung der Verkaufsflächen ebenfalls nicht zu befürchten ist.

Daher werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte seitens der Stadtplanung als nicht bedenklich eingestuft.

Schlussfolgerung:

Die projektierte Verkaufsfläche von 700 m² wird beibehalten. Negative städtebauliche Auswirkungen werden seitens der Stadtplanung nicht erwartet.

2.4.6 Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden im Einzugsgebiet

Einzugsbereich des Vorhabens:

Bei der Untersuchung der Auswirkungen wurde durch die GMA der Einzugsbereich des Vorhabens in drei Zonen abgegrenzt (vgl. Karte). Die wesentlichen Einzelhandelslagen in den zum Einzugsbereich gehörenden Gemeinden wurden daraufhin untersucht, welche Betriebe dort vertreten sind und inwieweit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen.

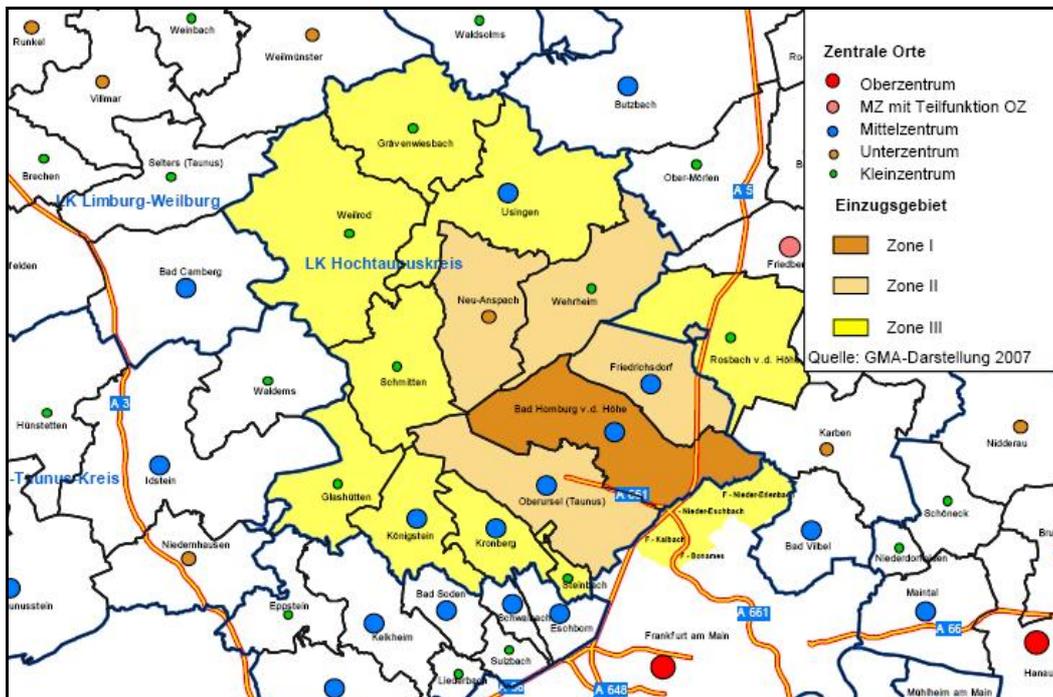


Abbildung 2.4: Einzugsbereich des Vorhabens (Quelle: GMA – Auswirkungsanalyse)

Hierbei wurde deutlich, dass mit den Innenstädten von Oberursel und Königstein in Teilbereichen Angebotsüberschneidungen (Bekleidung, Sportartikel) bestehen. Mit allen anderen Wettbewerbsstandorten bestehen geringe Überschneidungen, da die Angebotsschwerpunkte vor allem auf die Nahversorgung ausgerichtet sind (vgl. GMA 2007, S. 37ff). Auch sind dort keine

Begründung

Standorte von Betriebstypen, wie sie in dem Planvorhaben angesiedelt werden sollen, ansässig (z. B. Elektrofachmarkt).

Die eigentlichen Konkurrenzstandorte des Planvorhabens sind die Innenstadt Frankfurts, das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach und das NordWestZentrum, die außerhalb des Einzugsbereichs liegen. Allein aufgrund des Verkaufsflächenangebots, das an jedem einzelnen Konkurrenzstandort ein Vielfaches der gesamten Bad Homburger Innenstadt darstellt, ist das Planvorhaben mit 10.000 m² Verkaufsfläche zu klein dimensioniert, um städtebaulich relevante Umsatzverlagerungen aus diesen Standorten zu erzeugen.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass mit dem Zeilprojekt (Zeil⁴) auf dem ehemaligen Telekom-Areal in Frankfurt (40.000 m² Verkaufsfläche) und der geplanten, jedoch noch nicht genehmigten Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums um 12.000 m² Verkaufsfläche an diesen Standorten ein Flächenwachstum vorgesehen ist, dass seitens der Stadt Bad Homburg ein intensives Bemühen um die Sicherung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort erforderlich macht. Vom Erhalt eines funktionierenden und wettbewerbsfähigen Einkaufsangebots im Vordertaunus profitieren auch die Nachbargemeinden Bad Homburgs, da die kleinräumigen Verflechtungen und Funktionen am Rand des Oberzentrums insgesamt gestärkt werden.

Bei den Berechnungen der GMA über Umsatzverlagerungen wurden nur für einige Branchen und Städte (Oberursel, Friedrichsdorf, Neu-Anspach und Königstein) Umverteilungswerte von 3 % und mehr errechnet. Die häufig zu Grunde gelegte Größenordnung von 10 % wurde in keinem Fall erreicht (vgl. Tabellen im Anhang des Gutachtens der GMA). Einzelne Ergebnisse für die genannten Gemeinden werden an dieser Stelle herausgegriffen und wiedergegeben. Hierbei wird ausschließlich auf zentrale Lagen der Gemeinden Bezug genommen.

Die Ergebnisse der Berechnungen der GMA liegen, so das Ergebnis der Tabellen, auch innerhalb der einzelnen Branchen bei maximal 5-6 % und somit in einem Bereich, der nach geltenden Maßstäben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt. Für die Bereiche Sportartikel und Bücher werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans Beschränkungen der Verkaufsfläche vorgesehen, die sich auch in noch geringeren Umverteilungswerten in den Nachbargemeinden niederschlagen werden.

Bei allen Berechnungen ist auch zu beachten, dass die Rechenergebnisse zwangsläufig umso größer sind, je kleiner die betrachtete Grundgesamtheit der einzelnen Branche in der jeweiligen Gemeinde ist. Laut GMA sind Umverteilungseffekte von unter 10.000 € in Branchen mit einer Umsatztätigkeit von maximal 100.000 € gutachterlich kaum darstellbar und nachweisbar.

Begründung

Oberursel (Quelle: GMA – Auswirkungsanalyse)	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Umsatzverlage- rung durch das Planvorhaben in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Branchen				
Nahrungs- und Genussmittel	3.080	13,2	0,09	< 1
Gesundheit, Körperpflege	810	7,9	0,43	5
Bücher, Schreib- und Spielwaren	340	1,3	0,07	5
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	2.045	7,2	0,41	5-6
Sportartikel	750	2,4	0,13	5
Elektrowaren, Medien, Foto	170	0,9	0,05	5
Hausrat, Einrichtung (ohne Möbel)	420	1,2	0,07	5-6
Sonstige (Blumen, Optik, Uhren usw.)	485	4,2	0,21	5
Projektrelev. Einzelhandel insges.	8.100	38,3	1,46	4

Friedrichsdorf (Quelle: GMA – Auswirkungsanalyse)	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Umsatzverlage- rung durch das Planvorhaben in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Branchen				
Nahrungs- und Genussmittel	1.250	4,2	0,02	< 1
Gesundheit, Körperpflege	760	3,2	0,17	5
Bücher, Schreib- und Spielwaren	65	0,3	0,01	4
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	2.115	6,4	0,29	4-5
Sportartikel	---	< 0,1	< 0,01	< 1
Elektrowaren, Medien, Foto	100	0,6	0,01	2
Hausrat, Einrichtung (ohne Möbel)	15	0,1	< 0,01	< 1
Sonstige (Blumen, Optik, Uhren usw.)	180	1,8	< 0,01	< 1
Projektrelev. Einzelhandel insges.	4.485	16,6	0,51	3

Begründung

Neu-Anspach (Quelle: GMA – Auswirkungsanalyse)	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Umsatzverla- gerung durch das Planvor- haben in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Branchen				
Nahrungs- und Genussmittel	3.020	10,9	0,12	1
Gesundheit, Körperpflege	110	1,0	0,06	5-6
Bücher, Schreib- und Spielwaren	40	0,4	0,02	5
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	400	1,4	0,08	5-6
Sportartikel	---	0,3	0,02	5
Elektrowaren, Medien, Foto	80	0,5	0,03	5
Hausrat, Einrichtung (ohne Möbel)	120	0,4	0,02	5
Sonstige (Blumen, Optik, Uhren usw.)	430	1,8	0,1	5-6
Projektrelev. Einzelhandel insges.	4.200	16,7	0,45	2-3

Königstein (Quelle: GMA – Auswirkungsanalyse)	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Umsatzverla- gerung durch das Planvorha- ben in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Branchen				
Nahrungs- und Genussmittel	2.665	11,0	0,01	1
Gesundheit, Körperpflege	1.040	9,1	0,47	5
Bücher, Schreib- und Spielwaren	630	2,0	0,11	5-6
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	1.080	3,6	0,21	5-6
Sportartikel	---	0,1	0,01	5
Elektrowaren, Medien, Foto	215	1,1	0,06	5-6
Hausrat, Einrichtung (ohne Möbel)	280	0,6	0,03	5
Sonstige (Blumen, Optik, Uhren usw.)	345	2,8	0,14	5
Projektrelev. Einzelhandel insges.	6.255	30,3	1,04	3-4

Fazit:

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist gegeben und es haben sich keine Hinweise auf einen Verstoß gegen das Beeinträchtigerungsverbot des hessischen Einzelhandelserrlasses ergeben.

2.4.7 Zusammenfassung der absatzwirtschaftlichen Betrachtung

Unter Würdigung aller qualitativen und quantitativen Analyseergebnisse werden von dem Vorhaben die im hessischen Einzelhandelserlass formulierten Anforderungen erfüllt. Es wird der mittelzentralen Funktion der Stadt Bad Homburg gerecht, ist städtebaulich integriert und es haben sich keine Hinweise auf negative Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche in Bad Homburg und den Nachbargemeinden ergeben.

Mit der Realisierung des Einkaufszentrums wird ein mehrere Jahre andauernder Leerstand in der Fußgängerzone endlich beseitigt. Dadurch wird die Voraussetzung geschaffen, die untere Louisenstraße aufzuwerten, wie es in den letzten Jahren in der oberen Louisenstraße bereits geschehen ist.

Die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Bad Homburger Innenstadt als Einkaufslage kann durch das Vorhaben gesichert werden. Dem in den letzten Jahren feststellbaren Bedeutungsverlust durch kontinuierliche Rückgänge von Verkaufsflächen in maßgeblichen Bereichen wie Bekleidung und Schuhe kann nun entgegengewirkt werden. Es können nunmehr Betriebstypen und Markenanbieter in Bad Homburg angesiedelt werden, die den Erwartungen der Kunden entsprechen. Zuvor scheiterte dies an der Kleinteiligkeit des Flächenangebots in den vorhandenen Geschäftshäusern. Bereits seit 2001 definierte Entwicklungspotenziale, die bislang nicht realisiert werden konnten, können nun in die Tat umgesetzt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen werden sich zum einen im Positiven ergeben, indem eine Steigerung der Kaufkraftbindung in Bad Homburg durch das Einkaufszentrum erzielt wird. Diese wird gut die Hälfte des Umsatzes des neuen Einkaufszentrums speisen und wird umso stärker ausfallen, je stärker sich das Sortiment auf die bestehenden Angebotslücken konzentriert. Besonders hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Bereich Unterhaltungselektronik.

In vertiefenden qualitativen Untersuchungen wurde verdeutlicht, dass die durch die GMA errechneten Umsatzumverteilungen aus dem vorhandenen Einzelhandel zum überwiegenden Teil nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen einhergehen. Es wird keine Existenzbedrohung für vorhandene Betriebe erwartet.

Lediglich in zwei Branchen – Bücher und Sportartikel – wurden bei den ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächengrößen seitens der Stadtplanung Hinweise auf städtebaulich nachteilige Effekte gesehen. Für diese beiden Bereiche werden daher Beschränkungen der Verkaufsfläche festgesetzt, um auf die Ansiedlung kleinteiliger Betriebstypen hinzuwirken.

Bei der Realisierung des Planvorhabens ist besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass es nicht zu einem Attraktivitätsgefälle zwischen der unteren und der oberen Louisenstraße kommt. Das Gleichgewicht ist daher von besonderer städtebaulichen Bedeutung, auch um die Kundenfrequenz in den Seitenstraßen und Nebenlagen der Louisenstraße zu sichern.

Ein enges Zusammenspiel und eine Kooperation zwischen dem neuen Einkaufszentrum und dem bestehenden Einzelhandel und der Aktionsgemeinschaft werden seitens der Stadt als besonders wichtig angesehen. Um gegenüber dem Rahmenbedingungen in modernen Einkaufszentren mit einem flexiblen Centermanagement – nicht nur in Bad Homburg, sondern auch in Frankfurt oder anderen Gemeinden – wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen die Grundstückseigentümer und Einzelhändler Initiative zeigen. Die Stadt kann dies begleiten und unterstützen.

2.5 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 erfolgte eine Verkehrsuntersuchung des Büros Durth Roos Consulting GmbH. Ausgehend von einem im Vergleich zur heutigen Planung kleineren Einzelhandelsvorhaben für den Bereich des ehemaligen Landratsamtes, wurden damals vier unterschiedliche Szenarien untersucht. In Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze und der Nutzerkreise sowie der Erschließung kommen die vier Szenarien zu unterschiedlichen Ergebnissen. Aus Sicht des Verfassers wurden die Prognosewerte aller vier Szenarien als zumutbar in diesem innerstädtischen Raum eingeschätzt. Hierzu gehört auch die Erschließung der Tiefgarage über die Englische Kirche.

Das geplante Louisen-Center wird ausschließlich über die Kisseleffstraße erschlossen – sowohl die Tiefgarage mit ihren PKW-Stellplätzen als auch die Anlieferung. Damit befinden sich Ein- und Ausfahrt des Louisen-Centers schräg gegenüber der Erschließung der Tiefgarage der Louisen-Arkaden.

Die Erschließung des Louisen-Centers über die Kisseleffstraße wird sich auf die Verkehrsströme und die Belastungssituation insbesondere der Kisseleffstraße auswirken. Die Stadt beauftragte daher eine Verkehrsuntersuchung¹⁰, deren Ergebnis im Folgenden zusammengefasst ist:

Durch das Louisen-Center mit seinen etwa 150 Tiefgaragenstellplätzen (Anmerkung: Im Rahmen der weiteren Planung des Louisen-Centers zeichnen sich mit Stand April 2008 ca. 135 Stellplätze ab) wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ungefähr 850 PKW-Fahrten pro Tag und Richtung im Kundenverkehr und ungefähr 35 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung im Ver- und Entsorgungsverkehr erzeugt werden.

Es wird empfohlen, nachdem die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, auf eine Erschließung über den Bereich Englische Kirche zu verzichten und die Anbindung über die Kisseleffstraße zu sichern. Die Ferdinandstraße im Bereich der Englischen Kirche ist eine Anliegerstraße und führt durch ein reines Wohngebiet. Die Kisseleffstraße ist jedoch schon heute in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufgrund ihres Ausbaus und der Leistungsfähigkeit ihrer Knotenpunkte aufzunehmen.

Die Einfahrt der geplanten Tiefgarage wird sich zwischen den Häusern 1 und 3 der Kisseleffstraße befinden; die Ausfahrt zwischen den Häusern 3 und 5.

Als Basis der vorliegenden Untersuchung dient eine aktuelle Verkehrserhebung vom September 2007. Für die Ermittlung der Prognosebelastungen wird der Stellplatzumschlagsfaktor des Parkhauses Louisen-Arkaden auf das Parkhaus des Louisen-Center übertragen und mit einem Sicherheitszuschlag von 20% versehen. Dies ergibt für die Tiefgarage des Louisen-Centers einen Stellplatzumschlagsfaktor von 5,5 pro Tag.

Die Belastungsveränderungen im Bereich Kisseleffstraße sind damit so marginal, dass auch in Zukunft ähnlich hohe Verkehrsqualitäten wie gegenwärtig erreicht werden. In der Spitzenstunde ist mit 70 zusätzlichen Fahrten pro Richtung zu rechnen. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung ist daher auch im Prognosefall gegeben.

Im Rahmen der Untersuchung werden zwei Erschließungsvarianten untersucht und gegenüber gestellt. In Variante A wird die Anbindung der geplanten Tiefgarage über eine separate Rechtsabbiegerspur von Süden (Schöne Aussicht) und eine separate Linksabbiegerspur von

¹⁰ Durchführung einer Verkehrsuntersuchung für das Louisen-Center in Bad Homburg (Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen), 15. November 2007

Begründung

Norden (Kaiser-Friedrich-Promenade) erreicht. Die Tiefgarage kann folglich genauso wie die Louisen-Arkaden aus beiden Richtungen der Kisseleffstraße angefahren werden. Bei der Variante A entfällt die bestehende Linksabbiegerspur für die Louisen-Arkaden. (vgl. Abb. 2.5) Bei der Variante B bleiben alle Fahrspuren und Fahrbeziehungen in ihrer heutigen Ausweisung bestehen. Somit wird die geplante Tiefgarage über die Fahrbeziehung rechts rein und rechts raus erschlossen (vgl. Abbildung 2). Wenngleich mit der Variante B die geringsten Eingriffe in der Kisseleffstraße verbunden sind, ergeben sich für die Erschließung des Louisen-Center Einschränkungen. Sämtliche Prognoseverkehre müssen bei der Variante B den südlichen Abschnitt der Kisseleffstraße befahren und belasten somit den Kreuzungsbereich mit der Fußgängerzone Louisenstraße. Eine Erschließung gemäß Variante A wird empfohlen.

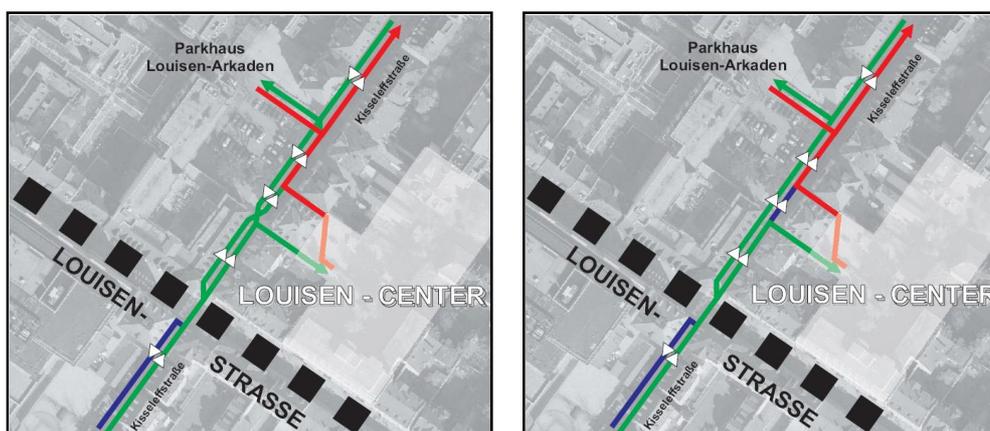


Abbildung 2.5: Erschließung Louisen-Center, Varianten A und B (Quelle: IVV Aachen, Verkehrsuntersuchung)

Alle maßgebenden Knotenpunkte erreichen bei beiden Erschließungsvarianten eine Qualitätsstufe A oder B. Dies bedeutet, dass die Wartezeiten an den jeweiligen Knotenpunkten gering sind und die Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert die jeweiligen Knotenpunkte passieren können. Ein Ausbau der bestehenden Verkehrswege oder Änderungen in bestehenden Lichtsignalanlagen sind aufgrund des Louisen-Center nicht notwendig.

Die geplante Anbindung des Louisen-Center (Tiefgarage und Anlieferbereich) an die Kisseleffstraße kann aus verkehrlicher Sicht als gesichert betrachtet werden. Lediglich an Spitzentagen (z. B. Weihnachtswochenenden) sind Engpasssituationen im allgemeinen Verkehrsfluss nicht auszuschließen.

Die Tiefgarage des Louisen-Centers bleibt mit etwa 150 Stellplätzen unter der gemäß städtischer Stellplatzsatzung geforderten Zahl von Stellplätzen, da sich ein weiteres Tiefgaragengeschoss im Heilquellenschutzgebiet nicht realisieren lässt (Anmerkung: Im Rahmen der weiteren Planung des Louisen-Centers zeichnen sich mit Stand April 2008 ca. 135 Stellplätze ab). Daher ist die Stellplatzsituation in der Bad Homburger Innenstadt insgesamt zu betrachten.

Hier spielt das seit dem 1. Februar 2003 eingeführte Parkraumbewirtschaftungskonzept eine wesentliche Rolle.

Die Parkraumbewirtschaftung betrifft im Wesentlichen den Innenstadtbereich und wird im Norden durch die Kaiser-Friedrich-Promenade, im Süden durch die Dorotheenstraße bzw. Am Mühlberg, im Westen durch die Dietzheimer Straße und im Osten durch den Europakreislauf begrenzt (vgl. Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt von Bad Homburg, Durth Roos Consulting GmbH, 2000).

Insgesamt befinden sich in dem genannten Gebiet rund 780 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und etwa 1570 Stellplätze in sechs Parkhäusern. In den Parkhäusern sind etwa 350

Begründung

Stellplätze durch Langzeitparker belegt, so dass rund 1200 Stellplätze für Kurzzeitparker zur Verfügung stehen. Somit bietet die Innenstadt von Bad Homburg annähernd 2000 Stellplätze für Kunden und Besucher. Diese Stellplätze sind gebührenpflichtig und durch eine Höchstparkdauer zeitlich begrenzt. Dadurch werden die Stellplätze nicht von Dauerparkern (i.d.R. Berufspendler) blockiert und Kurzzeitparker (i.d.R. Kundenverkehr) finden leichter einen Stellplatz. Das Parkraumbewirtschaftungskonzept sorgt damit für größere Stellplatzreserven und für eine Reduzierung des Parksuchverkehrs im Vergleich zu der Situation vor Einführung der Parkraumbewirtschaftung. Kunden und Besucher der Innenstadt Bad Homburg finden leichter einen Stellplatz. (vgl. Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt von Bad Homburg – Wirksamkeit und Akzeptanz, Durth Roos Consulting GmbH, 2003)

Parkhäuser der Innenstadt	Parkhausbetreiber	Stellplatzanzahl	
		Gesamt	Kurzzeitparker
Louisenarkaden	Jupiter GmbH	310	270
Woolworth	Woolworth AG	110	95
Karstadt	Karstadt AG	248	213
Schlossgaragen	Kur- und Kongress GmbH	311	231
Kurhausgarage	Kur- und Kongress GmbH	343	243
Rathausgarage	Kur- und Kongress GmbH	250	150 ¹¹

Für die Suche nach einem Stellplatz ist das Parkleitsystem von besonderer Bedeutung. Über das städtische Parkleitsystem wird der gesamte innerstädtische Parkraum erfasst und die jeweiligen Parkhäuser durch entsprechende Frei-/ Besetzt-Anzeigen ausgewiesen. Das Parkleitsystem gibt Hinweise auf alternative Parkmöglichkeiten, so dass der Verkehr frühzeitig zu freien Parkhäusern geleitet wird. Parkleitsysteme haben nachweislich eine verkehrsverteilende bzw. Parksuchverkehr reduzierende Wirkung.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorhandene Stellplatzsituation im Bereich der Innenstadt als gut zu bezeichnen ist und durch die Tiefgarage des Louisen-Centers um rd. 150 Stellplätze erweitert wird (Anmerkung: Im Rahmen der weiteren Planung des Louisen-Centers zeichnen sich mit Stand April 2008 ca. 135 Stellplätze ab). Mit zusätzlichen Parkraumsuchverkehr ist auf Grund des Parkleitsystems im engeren Bereich kaum zu rechnen. Die Tiefgarage des Louisen-Centers soll weiterhin in das Parkraumbewirtschaftungskonzept aufgenommen werden. Gleichwohl ist insgesamt mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Neben der weiträumigeren Verteilung der Parkraumsuchenden werden zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt derzeit weitere Parkierungsstandorte untersucht.

Um die Stellplatzsituation in der Innenstadt weiter zu optimieren, ist ein Ausbau der Tiefgarage Kurhaus geplant. Im Rahmen von Sanierungsarbeiten soll die Kurhausgarage voraussichtlich um weitere Stellplätze ergänzt werden. Bereits für das Jahr 2009 ist ein Ausbau des dynamischen Parkleitsystems vorgesehen. Zukünftig wird den Verkehrsteilnehmern die Anzahl der verbleibenden freien Stellplätze in den jeweiligen Parkhäusern angezeigt und es wird voraussichtlich zusätzliche Standorte für die Anzeigentafeln geben.

¹¹ Anmerkung: Im Rahmen der weiteren Planung des Louisen-Centers zeichnen sich mit Stand April 2008 ca. 135 Stellplätze ab.

Begründung

Aufgrund der zahlreich eingegangenen Hinweise im Rahmen der Öffentlichen Auslegung zum Thema Verkehr/ Stellplatzangebot und Anlieferung wurde eine ergänzende Stellungnahme vom Gutachter der Verkehrsuntersuchung zu den Hinweisen eingeholt. In dieser Stellungnahme vom 22.04.2008 heißt es:

„[...] Es konnte auf umfassendes Datenmaterial aus früheren Verkehrsuntersuchungen und Verkehrserhebungen (siehe auch Kapitel Grundlagen, Verkehrsuntersuchung Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, November 2007) zurückgegriffen werden, die in Kooperation mit der Stadt durch eigene Verkehrserhebungen am Donnerstag (20.09.2007 von 15:00-19:00 Uhr) und am Samstag (22.09.2007 von 10:00-14:00 Uhr) ergänzt wurden.

Während des o.g. Zählzeitraumes existierte im Bereich der Ferdinandstraße eine Teilsperrung für die Verkehrsbeziehung vom Hessenring in Richtung Kaiser-Friedrich-Promenade mit einer Umleitung über die Friedrichstraße. Sämtliche Busverkehre vom Hauptbahnhof in Richtung Kaiser-Friedrich-Promenade sind zu diesem Zweck über die Schöne Aussicht und weiter über die Kisseleffstraße in Richtung Kaiser-Friedrich-Promenade geleitet worden. Die von dieser Sperrung ebenfalls betroffenen Durchgangsverkehre in der Ferdinandstraße (Hessenring Richtung Kaiser-Friedrich-Promenade) sind dabei auf benachbarte Straßenzüge wie die Umleitung über die Friedrichstraße mit überwiegenden Fahrzielen nordöstlich von Bad Homburg wie aber auch in Teilen über die Kisseleffstraße mit überwiegenden Fahrzielen nordwestlich von Bad Homburg ausgewichen. Somit war speziell für den Straßenabschnitt Kisseleffstraße zum Erhebungszeitraum von einer im Vergleich zur „Normalsituation“ (ohne Sperrung Ferdinandstraße) erhöhten Verkehrsbelastungssituation auszugehen. Diese erhöhte Verkehrsbelastungssituation bildete dennoch die für die Verkehrsuntersuchung genutzte Diagnosegrundbelastung.

Bei der Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens, ausgelöst durch die Nutzungen im Bereich des geplanten Louisen-Centers, wurde auf vergleichbare Einkaufszentren ähnlicher Größe, Struktur und Stellplatzangebot zurückgegriffen. Die für die Abschätzung der Verkehrserzeugung (Teil 2) im Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Wiesbaden 2005 von Dr. Ing. Dietmar Bosserhoff angegebenen Richtwerte, weisen für Einkaufszentren wie das Louise-Center mit direkter Innenstadtlage keine spezifischen Aufkommenswerte aus. Die Wechselwirkung zu direkt in der Nachbarschaft befindlichen weiteren Einzelhandelsbereichen im Innenstadtbereich findet hier zu geringe Berücksichtigung, so dass die auf die Bruttogeschossfläche (BGF) bezogene Berechnungsmethodik auf recht groben, auf der sicheren Seite liegend, hohen Aufkommenswerten abstellt. Dieser für die erste Näherung sicherlich vernünftige Verkehrsansatz erweist sich gerade bei Projekten wie dem Louisen-Center (mit der Kenntnis über die künftige Einzelhandelsstruktur) als zu ungenau und größten Teils als zu hoch. Dies gilt sowohl für den motorisierten Kunden- und Besucherverkehr als auch für den Ver- und Entsorgungsverkehr.

Projekte wie das Louisen-Center Bad Homburg weisen ein überwiegend unterrepräsentiertes Stellplatzangebot im Vergleich zu stadtrandnahen Einkaufszentren auf. Begründet im Modal-Split (ÖPNV-Bonus) und der Nähe zu benachbarten, innenstadtnahen Parkbereichen ist hier weniger der singuläre Standort als primär die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Parkraumangebot das Ziel der Kunden und Besucher mit Pkw. Man unterscheidet hier zwischen den Primärverkehren die das Ziel Tiefgarage Louisen-Center direkt und den Sekundärverkehren die das primäre Ziel Innenstadt mit ihren benachbarten Parkbereichen ansteuern und dann das Louisen-Center aufsuchen. Auch diese Kunden und Besucher zählen zum motorisierten Individualverkehr (MIV), treten jedoch

Begründung

nicht direkt am Projekt (Tiefgarage) in Erscheinung. Die somit aus der Erfahrung vergleichbarer Projekte gewonnenen Kenntnisse, den zuvor genannten standortspezifischen Faktoren sowie auch in Anlehnung an den benachbarten Parkbereich Louisen-Arkaden (Umschlagsziffer) wurde das zusätzliche künftige Verkehrsaufkommen (Kunden und Besucher mit Pkw) abgeleitet.

Wenngleich das Louisen-Center eine deutliche Attraktivierung des in der Innenstadt von Bad Homburg angebotenen Einzelhandelssortimentes darstellt, so wird sich seine ausstrahlende Wirkung in erster Linie auf den gesamten Innenstadtbereich (Louisenstraße) auswirken. Die die Louisenstraße säumenden Parkbereiche vom Rathaus bis hin zum Schlossplatz werden über das städtische (dynamische) Parkleitsystem durch Frei-/ Besetzt-Anzeigen dem Kunden und Besucher mit Pkw aus dem Umland ausgewiesen und angezeigt. Alternative freie Stellplätze werden somit ohne große Parksuchverkehre zu erzeugen erreicht.

Wenngleich im Bereich der Parkgarage Louisen-Arkaden ein Teil der Stellplätze in einer festen Vermietung sind, so ist das aus den verbleibenden, frei zur Verfügung stehenden, Stellplätzen resultierende Verkehrsaufkommen durch die entsprechenden Zählungen (s.o.) hinreichend erfasst. Die Parkgaragen im Bereich der unteren Louisenstraße mit der bestehenden Parkgarage Louisen-Arkaden sowie der geplanten Tiefgarage Louisen-Center sind im Hinblick auf ihre Standortlage als eine Einheit anzusehen, so dass hier von einer Erweiterung des allgemeinen Stellplatzangebotes für den Parkbereich untere Louisenstraße gesprochen werden sollte.

Um einen ausgewogenen und flexiblen Verkehrsablauf im Zuge der Kisseleffstraße im Bezug auf die Erreichbarkeit der beiden Parkbereiche anzustreben, wurde die Erschließungsvariante A entwickelt und empfohlen. Die Stauräume zwischen den jeweiligen Anbindungspunkten mit der Kisseleffstraße sind ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Verkehre in leistungsfähiger Form abwickeln zu können. Für den Bereich Fußgängerzonenquerung Louisenstraße wird sich nur eine marginale Erhöhung der Verkehrsbelastungssituation im Kfz-Verkehr einstellen. Mit der Teilspernung Ferdinandstraße und der damit verbundenen Erhöhung im Kfz-Verkehr (Umleitung Busverkehre + Teildurchgangsverkehre) wurde dieser Lastfall sogar schon erprobt und ohne erkennbare Störungen praktiziert.

Im Rahmen der angestellten Erschließungsplanungen wurden im Vorfeld mögliche alternative Anbindungsbereiche, wie auch über den Straßenzug Ferdinandstraße, untersucht. Die in der aktuellen Planung Louisen-Center betroffenen Grundstücke verfügen über keine direkte Verknüpfung mit der Ferdinandstraße, so dass eine Erschließung aus diesem Raum lediglich über die höchst sensible Umfahrung an der Englischen Kirche erfolgen könnte. Dies würde bedeuten, dass sowohl die Kunden- und Besucherverkehre mit Pkw als auch die Ver- und Entsorgungsverkehre mit Lkw den engen städtischen Verkehrsraum befahren müssten. Begründet in der sehr geringen Verkehrsgrundbelastung im Bereich der Englischen Kirche ergäbe sich hier eine prozentual sehr erhebliche und wahrnehmbare Verkehrszunahme. Wohingegen die Verkehrszunahme im Bereich der Kisseleffstraße nur marginal wäre. Somit wurde die Überlegung, das Louisen-Center über die Ferdinandstraße zu erschließen, für die weitere Planung des Louisen-Centers im Rahmen der 3. Änderung verworfen.

Grundlage für das Ver- und Entsorgungsaufkommen bildete der zum Zeitpunkt der Bearbeitung angegebene Branchenmix (Stand: Vorabzug). Im Rahmen der aktuellen B-Planfestsetzungen (Stand: Entwurf) wurden die Flächenbeschränkungen (Verkaufsflächen) für die einzelnen Branchen angepasst und neu festgelegt. Hiernach ergeben sich auch gewisse Veränderungen im Lieferaufkommen. Der Verkehrsanteil der

Begründung

Fahrzeuge über 3,5t zulässiges Gesamtgewicht wird dabei etwas geringer ausfallen und der Verkehrsanteil unter 3,5t zulässiges Gesamtgewicht ansteigen, da der Anteil der Branchen mit Kleinartikeln gegenüber den Planungen von November 2007 gestiegen ist. D.h., dass mehr „Klein“-Anlieferungen mit Pkw und Lieferwagen („Sprinter“) und weniger „Groß“-Anlieferungen mit Lkw über 7,5t stattfinden werden.

Da die Verkehrsuntersuchung vom November 2007 in erster Linie dazu diente die Belange der externen Verkehrserschließung sowie die für eine leistungsfähige Erschließung notwendigen Maßnahmen zu erfassen, sind die ebenfalls untersuchten internen Verkehrsabläufe hier nicht expliziert aufgeführt worden.

Die Erschließung der Tiefgarage und der Anlieferzone Louisen-Center erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt zwischen den Häusern mit der Hausnummer 1 und 3 sowie über eine gemeinsame Ausfahrt zwischen den Häusern mit der Hausnummer 3 und 5 in der Kisseleffstraße. Die hierzu notwendigen Verkehrsräume sind zur Aufnahme der anfallenden Verkehre mit ihren spezifischen fahrdynamischen Eigenschaften (Schleppkurven) ausreichend dimensioniert und per Schleppkurvensimulation überprüft. Die jeweiligen Gehwegsüberfahrten sind im Bereich der Anbindung an die Kisseleffstraße entsprechend aufzuweiten und anzupassen. Notwendige Rangiervorgänge sowie Andockmanöver finden ausschließlich im Bereich der hinter dem Haus mit der Hausnummer 3 befindlichen Hoffläche statt, so dass der Verkehrsablauf im Zuge der Kisseleffstraße hiervon nicht negativ beeinflusst wird.

Da die Hauptanlieferzeit in die frühen Morgenstunden (7:00-12:00 Uhr) fällt und der verstärkte Zufluss in die Parkgarage erst ab rd. 11:00 Uhr und der Abfluss (rd. 1 Stunde zeitversetzt) ab rd. 12:00 Uhr einsetzen, ist kaum mit gegenseitigen Beeinflussungen zu rechnen. Der ohnehin überwiegende Verkehrsanteil von Kleinanliefervorgängen wird den übrigen Verkehrsfluss nur marginal tangieren. Parallel zu den Liefervorgängen in der Zentralanlieferzone erfolgt auch Kleinanlieferung über die Zugänge im Bereich der Fußgängerzone Louisenstraße innerhalb des städtisch vorgegebenen Anlieferzeitfensters.

Die Überlagerung der Diagnosegrundbelastung (erhöht durch Teilspernung Ferdinandstraße) mit den Prognoseverkehren ausgelöst vom Louisen-Center zu einer Gesamtprognosebelastung ist an den untersuchten maßgebenden Knoten- und Einmündungspunkten in leistungsfähiger Form mit Qualitätsstufen von A bis B (sehr gut, gut) abzuwickeln. Die Belastungsveränderungen im Bereich der Kisseleffstraße sind als so marginal zu bezeichnen, dass künftig ähnliche Verkehrsqualitäten erreicht werden wie heute. Sowohl die geplante Anbindung des Louisen-Centers mit Tiefgarage und Anlieferzone als auch die heutige Anbindung der Louisen-Arkaden mit Parkplatz, Parkhaus und Anlieferung an die Kisseleffstraße sind auch künftig in leistungsfähiger Form zu betreiben.“

Damit berücksichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1 die Belange des Verkehrs angemessen. Die Aspekte Verkehr/ Stellplätze und Anlieferung sind untersucht worden und entsprechend der Detaillierungsschärfe eines Bebauungsplans auch in die Planung eingearbeitet. Eine Erschließung des geplanten Louisen-Centers über die Kisseleffstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht machbar.

2.6. Schallschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches unter anderem die Auswirkungen der verkehrlichen Immissionen –

Begründung

bedingt durch ein damals kleineres Einzelhandelsvorhaben als das heute geplante - auf das Umfeld des ehemaligen Landratsamtes untersuchte. Bei einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1, 2. Änderung, entsprechenden Entwicklung auf den Grundstücken des ehemaligen Landratsamtes und dem davon ausgehenden Ziel- und Quellverkehr wurde festgestellt, dass die Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung in diesem Bereich eingehalten werden können.

Durch das Vorhaben Louisen-Center haben sich jedoch die Rahmenbedingungen, welche für das damalige Gutachten signifikant waren, geändert. Daher wurde ein neues, aktuelles Immissionschutzgutachten beauftragt¹².

In dem Gutachten werden prognostisch die Lärmimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung in den umliegenden Kern- und Mischgebieten sowie die durch den Betrieb des geplanten Einkaufszentrums einschließlich der Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage und der Andienung über die Kisseleffstraße zu erwartenden Lärmimmissionen untersucht.

Das Gutachten geht dabei u. a. von folgenden Rahmenbedingungen aus:

Gewerbliche Geräuschvorbelastung:

Bei der Lage der untersuchten Immissionsaufpunkte IP1 – IP6¹³ kann davon ausgegangen werden, dass keine immissionsrelevante Geräuschvorbelastung tagsüber durch andere gewerbliche Einrichtungen im Sinne der TA Lärm vorhanden ist.“

PKW-Fahrbewegungen:

In den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen wird an Werktagen tagsüber im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage durch Kunden und Mitarbeiter von etwa 860 Pkw ausgegangen, welche über eine Zufahrt zwischen den Gebäuden Kisseleffstraße 1 und 3 zur Rampe der Tiefgarage und im Laufe des Tages wieder aus der Tiefgarage über die Ausfahrt zwischen den Gebäuden Kisseleffstraße 3 und 5 vom Betriebsgelände fahren. In der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr wird kein Verkehr stattfinden.

LKW-, Fahr- und Verladebewegungen:

Bei der Andienung des Einkaufszentrums wird von der folgenden Anzahl von Transportfahrzeugen ausgegangen, welche über die Zufahrt zwischen den Gebäuden Kisseleffstraße 1 und 3 zur Verladezone und nach der Durchführung der Verladetätigkeiten über die Ausfahrt zwischen den Gebäuden Kisseleffstraße 3 und 5 vom Betriebsgelände gefahren werden:

- ca. 9 kleinere Lieferfahrzeuge (z. B. Paketdienstes, Bäcker, Caterer) mit einem zul. Gesamtgewicht von 1,8 – 3,5 to
- ca 12 Lkw mit einem zul. Gesamtgewicht von 3,5 – 7,5 to
- ca. 7 Lkw mit einem zul. Gesamtgewicht von 7,5 – 24,0 to

Alle Fahr- und Verladevorgänge finden tagsüber statt. In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr finden keine Bewegungen statt. Für die Berechnungen des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum greift das schallschutztechnische Gutachten auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zurück (s. Kap. 2.5).

Nach den Berechnungen kommen die Gutachter zu den folgenden Ergebnissen:

¹² schalltechnisches Gutachten Nr. 6123 zum Bau des Louisen-Centers (TÜV Süd Industrie Service GmbH – Region Nordwest, Eschborn), 19. November 2007

¹³ IP 1: Hinterhaus Kisseleffstraße 1 – Fenster im EG, Nordostfassade

IP 2,3: Kisseleffstraße 1 – Fenster 1. OG, hofseitige Südostfassade/ Fenster EG, zufahrtsseitige Nordostfassade

IP 4,5: Kisseleffstraße 3 – Fenster 1. OG, hofseitige Südostfassade/ Fenster EG, zufahrtsseitige Nordostfassade

IP 6: Kisseleffstraße 1 – Fenster 1. OG, hofseitige Südostfassade

Begründung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen erhöht die vorhandene Verkehrslärmimmissionen um maximal 1,6 dB(A) am Tage (am Gebäude Kisseffstraße 5), was nach den einschlägigen Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung und der TA Lärm keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmbelastung darstellt.

Schallschutzmaßnahmen:

Die Fahrgassen der Zu- und Abfahrt sowie der Hofbereich vor der Verladezone sind mit einem dauerhaft glatten Belag (z. B. Asphaltbelag) zu versehen, um die Abrollgeräusche auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

Die Wände der Tiefgaragenrampe sollten im offenen Bereich schallabsorbierend verkleidet werden. Die Ein- und Ausfahrtschranken sollten jeweils am Fuß der Rampen innerhalb des Gebäudes installiert werden. Die Regenrinnen sind, z. B. durch das Einlegen von Hartgummiestreifen in die Fassung oder eine Verschraubung, derart zu gestalten, dass beim Überfahren keine vermeidbaren Geräusche verursacht werden.

Die Andienung des Einkaufszentrums sollte an so genannten Innenrampen mit Randabdichtung und in das Gebäude integrierten Überladebrücken erfolgen (siehe Beispiel in Anlage 8). Alternativ bietet sich eine eingehauste Verladezone an, welche innen schallabsorbierend ausgekleidet werden sollte. Der Betrieb von dieselbetriebenen Lkw-Kühlaggregate ist im Innenhofbereich zu untersagen. Der Betrieb der Kühlaggregate ist nur dann möglich, wenn ein Lkw vollständig in einen eingehausten Andienungsbereich einfahren kann. Die Andienung wird auf die Zeiten zwischen 06.00 und 22.00 Uhr beschränkt.

Die Summe der Geräuschanteile durch stationäre Geräuschquellen wie Rückkühler und Lüftungsanlagen sollte jeweils am kritischsten schutzbedürftigen Raum nach DIN 4109 auf einen Immissionsrichtwertanteil beschränkt werden, der im Tagbetrieb (06:00 – 22:00 Uhr) um 10 dB (A) und nachts (22.00 - 06:00Uhr) um 5 dB(A) unterhalb des jeweiligen Immissionsrichtwerts liegt. Wenn die genaue Lage der Aggregate und deren Anzahl bekannt ist, kann der jeweils maximal zulässige Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ entsprechend berechnet werden.

Ein Betrieb des Einkaufszentrums – einschließlich der Zu- und Abfahren von Pkw ist auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 zu beschränken. Eine derartige zeitliche Beschränkung kann jedoch nicht in die Festsetzungen des B-Plans mit aufgenommen werden, sondern ist Bestandteil von Auflagen im baurechtlichen Verfahren. Im Baugenehmigungsverfahren sollte im Einzelfall durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden, dass der Marktbetrieb zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Wohnnachbarschaft führt.

Weiterhin weist das Gutachten (Seite 21) darauf hin, dass an den o. g. Immissionsaufpunkten IP6 die zulässigen Obergrenzen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (identisch mit denen für Kerngebiete) tagsüber fast erreicht werden.

Auf Grundlage der zitierten/ genannten Gutachtenergebnisse zum Lärmschutz werden mit vorliegender Planung Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens getroffen:

- fugenloser, glatter Belag im Bereich der Erschließungsflächen und der Verladezone des Einkaufszentrums
- schallabsorbierende Wände der Tiefgaragenzufahrten außerhalb baulicher Anlagen
- eingehauste, schallabsorbierende Anlieferzone

Begründung

Die Gutachtenempfehlungen, welche auf Grundlage des Baugesetzbuches nicht festgesetzt werden können (Position der Schranken Tiefgarage, Ausführung der Regenrinnen, Betriebszeiten des Einkaufszentrums, zulässige Emissionen stationärer Geräuschquellen), sie sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen; erforderlichenfalls sind ergänzende, konkretisierende Gutachten erforderlich. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob die Wände der Tiefgaragenzufahrten auch innerhalb der baulichen Anlage schallabsorbierend ausgeführt werden müssen, wenn für die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage die bauliche Anlage geöffnet sein muss¹⁴.

2.7 Verschattungsstudie

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 wurde die Erarbeitung einer Verschattungsstudie¹⁵ beauftragt. Untersucht wurden die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums „Louisen-Center“ im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand auf die Gebäude Louisenstraße 92 (Rückseite), Ferdinandstraße 18 und 20 (Rückseite), Ferdinandstraße 12 und 14 (Vorderseite), Ferdinandstraße 16a (Vorderseite) und Kisseleffstraße 9 (Rückseite) sowie auf die entsprechenden Freibereiche.

Betrachtet wurden die Verschattungen der Fassaden für jeden Tag im Verlauf eines Jahres. Exemplarisch herausgegriffen sind für die Beurteilung im Vierteljahresrhythmus der 1. März, der 1. Juni, der 1. September und der 1. Dezember. Weiterhin wurde immer zu den Uhrzeiten 09.00 Uhr, 11.00 Uhr, 13.00 Uhr und 15.00 Uhr die Verschattung dargestellt. Da, wo es notwendig erschien, erfolgte eine Verschattungsdarstellung um 17.00 Uhr.

Natürlich entwickelt sich der simulierte Zustand der Verschattung auf diesen „Messpunkt“ zu und auch wieder von diesem weg, so dass sich die voraussichtliche Verschattung auf eine Zeitspanne bezieht und nicht allein auf diesen einen Tag bzw. diese Uhrzeit.

Im Folgenden wird hauptsächlich auf die Unterschiede (zusätzliche Verschattung), die sich durch das geplante Louisen-Center ergeben, eingegangen. Dabei ist auch von ausschlaggebender Bedeutung, dass die Verschattungsstudie auf einer Planungsgrundlage für das Einkaufszentrums beruht, die mittlerweile im Bereich der Englischen Kirche erheblich überarbeitet wurde.

Grundlage der Verschattungsstudie:

Für die Verschattungsstudie wird der Stand der Hochbauplanung (Architekturbüro Aukett + Heese) herangezogen, wie er auch Grundlage des Modells des Einkaufszentrums gewesen ist. Bei diesem Planungsstand vom September 2007 grenzt das Basement-Geschoss des Louisen-Centers direkt an das Grundstück Ferdinandstraße 16a. Die Oberkante des Basements liegt ca. 2,80 m über Terrain; die weiteren Geschosse springen um ca. 4,70 m von der Grundstückslinie zurück. Insbesondere für die Verschattung des Gebäudes Ferdinandstraße 16a, aber auch für die Verschattung der Gebäude Ferdinandstraße 12 und 14 spielen diese Gebäude-Abmessungen bzw. die Abstände zur Grundstücksgrenze eine wesentliche Rolle. Die Abstände im Grenzbereich Ferdinandstraße 16a entsprechen bei diesem Planungsstand

¹⁴ Zum Louisen-Center fand am 10.04.2008 ein Erörterungstermin mit Vertretern des Fachbereichs Stadtplanung, der Bauaufsicht, des Bauantragstellers, des Regierungspräsidiums Darmstadt, der TÜV Süd Industrie Service GmbH (schalltechnischer Gutachter Bauantrag) und des Büros Müller BBM (schalltechnischer Gutachter Bauantrag) statt. Diskussionsinhalt waren die Aspekte Lärm- und Luftemissionen. Bei diesem Termin wurde bestätigt, dass es keine offenen Aspekte gibt, die in dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 5 E1, 3. Änderung, zu korrigieren oder ergänzen wären. Das Gutachten trifft seine Aussagen in der für einen Bebauungsplan erforderlichen Detaillierungsschärfe. Es bestand jedoch Konsens darüber, dass im Gutachten zum Bauantrag auf der Grundlage der konkreten Hochbauplanung vertiefende Untersuchungen hinsichtlich der Ausführung technischer Geräuschquellen oder organisatorischen Regelungen der Verkehrsströme im Zu- und Abfahrtsbereich des Centers vorgenommen werden müssen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen ist.

¹⁵ Luckert + Umpfenbach, Berlin, Dezember 2007

Begründung

nicht den von der Hessischen Bauordnung (HBO) geforderten Abständen. Auch die HBO-Abstände Richtung Englische Kirche werden bei diesem Planungsstand nicht eingehalten.

§ 6 HBO dient der ausreichenden Belichtung und Belüftung, dem Brandschutz und dem nachbarlichen Wohnfrieden. Nicht zum Schutzbereich der Norm gehört jedoch, eine ungestörte Aussichtslage zu bewahren. Dabei nimmt § 6 HBO bei grundsätzlicher Wahrung des Gefahrenschutzes Rücksicht auf städtebauliche Erfordernisse.

Auch auf Grund der Ergebnisse der Verschattungsstudie im Bereich Ferdinandsplatz wurde die Hochbauplanung überarbeitet. Die oberirdischen Geschosse halten nun mit Stand 14.12.2007 die nach HBO erforderlichen Abstände zum Grundstück Ferdinandstraße 16 a und zur Englischen Kirche ein. Durch die Einhaltung der Abstände besteht kein Erfordernis, die Verschattungsstudie für die geänderten Gebäudeteile zu wiederholen; gemäß § 6 HBO sind mit der Einhaltung der Grenzabstände die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt. Damit hat sich die Situation insbesondere für das Gebäude Ferdinandstraße 16 a entsprechend entspannt, aber auch für die anderen, von einer möglichen Verschattung durch das Louisen-Center betroffenen Gebäude am Ferdinandsplatz.

Im Folgenden werden erst die Ergebnisse der Verschattungsstudie für die einzelnen Gebäudefassaden erläutert, wie sie auf der Grundlage der Modell-Hochbauplanung (Stand: September 2007) simuliert wurden. Ergänzt werden diese Ergebnisse im Anschluss um die Aussage, wie sich die geänderte Hochbauplanung (Stand:14.12.2007) vermutlich auswirkt.

Kisseleffstraße 9:

Eine stärkere Verschattung durch das geplante Louisen-Center ist für den März, für den September und für den Dezember jeweils in den Vormittagsstunden feststellbar. Spätestens um 13.00 Uhr hat jedoch das Einkaufszentrum keine Auswirkungen mehr auf die Fassadenbelichtung/ Verschattung.

- Im März liegt gegen 09.00 Uhr zusätzlich zu den bisher verschatteten Geschossen nun auch das letzte Obergeschoss im Schatten, ca. um 11.00 Uhr sind jetzt neben dem Erdgeschoss auch das 1. und 2. Obergeschoss (teilweise) verschattet.
- Die Verschattung der Fassade um 09.00 Uhr im September betrifft das Erdgeschoss, große Teile des 1. Obergeschosses und einen kleinen Teil des 2. Obergeschosses. Zuvor wurde lediglich das Erdgeschoss teilweise verschattet.
- Im Dezember ändert sich gegen 11.00 Uhr die Situation: Hier liegt nun zusätzlich das 3. Obergeschoss vollständig im Schatten - im Gegensatz zur Bestandssituation, in der das 3. Obergeschoss unverschattet ist.

Die gemäß Hochbauplanung vom 14.12.2007 geänderten Gebäudebereiche des EKZ spielen bei der Belichtung des Gebäude Kisseleffstraße 9 keine Rolle. Das Louisen-Center löst gegenüber dem Grundstück Kisseleffstraße 9 mit keinem Gebäudeteil Abstandsflächen aus!

Ferdinandstraße 12 und 14:

Für die straßenbegleitenden Fassaden der genannten Gebäude ergeben sich kurzfristige Mehrverschattungen im März, Juni und September. Die zusätzliche Verschattung ist jeweils gegen 17.00 Uhr festzustellen, wobei im März und September ca. 2 Stunden später durch die dann untergehende Sonne das Louisen-Center keine Auswirkungen mehr auf die Fassadenverschattung hat.

- Im März kommt es gegen 17.00 Uhr zu einer vollständigen Fassadenverschattung; im Bestand ist die Fassade des Gebäudes Ferdinandstraße 12 nur teilweise im Erdgeschoss und die Fassade des Gebäudes Ferdinandstraße 14 mit Ausnahme des Dachgeschosses bereits verschattet.

Begründung

- Durch das geplante Louisen-Center erfolgt im Juni ca. um 17.00 Uhr eine Verschattung des Erdgeschosses Ferdinandstraße 14 sowie eine teilweise Verschattung des Erdgeschosses Ferdinandstraße 12. Alle weiteren Geschosse der beiden Gebäude bleiben - wie auch im Bestand - unverschattet.
- Die beiden Gebäudefronten Ferdinandstraße 12 u. 14 sind gegenwärtig im September gegen 17.00 Uhr noch völlig unverschattet. Bei einer Realisierung des Louisen-Centers erfolgt eine Verschattung des Gebäudes Ferdinandstraße 14 und eine teilweise Verschattung des Gebäudes Ferdinandstraße 12.

Die gemäß Hochbauplanung vom 14.12.2007 geänderten Gebäudebereiche des EKZ wirken sich auf die Verschattung der Gebäude Ferdinandstraße 12 und 14 gegenüber dem vorherigen Planungsstand positiv aus. Durch das Einhalten der Abstände gemäß HBO werden die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt.

Ferdinandstraße 18 und 20:

Bei den Gebäuden Ferdinandstraße 18 und 20 würde durch die Realisierung des Louisen-Centers eine Verschattung im Juni und im September jeweils ab ca. 17.00 Uhr einsetzen. Bereits gegen 19.00 Uhr befinden sich jedoch die beiden Gebäude schon heute vollständig im Eigenschatten. Nicht betroffen von dem geplanten Einkaufszentrum ist der Gebäudeteil Ferdinandstraße 20, welcher rechts des angebauten Mittelbaus liegt, in Richtung Ferdinandstraße 22.

- Das Gebäude Ferdinandstraße 18 wird bei Realisierung des Louisen-Centers im Juni gegen 17.00 Uhr zu ca. 2/3 im unteren Bereich verschattet. Das Gebäude Ferdinandstraße 20 ist um diese Uhrzeit von der Verschattung des geplanten Einkaufszentrums noch nicht betroffen.
- 2 Stunden später, im Juni um 19.00 Uhr, liegen die beiden Gebäuderückseiten bei Realisierung des Vorhabens im Schlagschatten des Louisen-Centers; bereits heute befinden sich die beiden Gebäude jedoch zu diesem Zeitpunkt im Eigenschatten.
- Das Gebäude Ferdinandstraße 18 würde bei Realisierung des Louisen-Centers im September gegen 17.00 Uhr nahezu vollständig und das Gebäude Ferdinandstraße 20 zu ca. 2/3 im Schatten liegen. Gegenwärtig sind hauptsächlich das Erdgeschoss Ferdinandstraße 20 und der Gebäudeteil Richtung Ferdinandstraße 22 im Schatten.

Die gemäß Hochbauplanung vom 14.12.2007 geänderten Gebäudebereiche des EKZ spielen bei der Belichtung der Gebäude Ferdinandstraße 18 und 20 keine Rolle.

Ferdinandstraße 16a:

Für das Gebäude Ferdinandstraße 16a würde sich bei Realisierung des Louisen-Centers über das ganze Jahr hinweg eine stärkere Verschattung ergeben als gegenwärtig mit der Bestandsbebauung im Bereich ehemaliges Landratsamt. Durch die südöstliche Ausrichtung dieser Gebäudeseite erfolgt allerdings eine Verschattung auch heute schon ab dem späten Mittag bzw. frühen Nachmittag. Im Sommer ist der Unterschied zwischen Bestandssituation und dem geplanten Louisen-Center nur sehr unwesentlich. Stärker würde sich die Realisierung des Einkaufszentrums bemerkbar machen in den Monaten März und Dezember.

Bei der Verschattungssimulation des Gebäudes im Bestand wurden die Laub- und Nadelhölzer zwischen dem Gebäude und den Garagen an der Englischen Kirche nicht berücksichtigt. Diese Gehölze verschatten bereits heute nicht nur die Außenflächen, sondern auch die Erdgeschosswohnung, so dass durch den Bau des EKZ voraussichtlich für diese Flächen bzw. für diese Wohnung keine Verschlechterung der Besonnung gegenüber der heutigen Situation zu erwarten ist.

Begründung

- Im März, gegen 11.00 Uhr, erfolgt durch das geplante Louisen-Center eine Verschattung der Erdgeschossterrasse und der beiden darüber liegenden Balkone auf der linken Gebäudeseite. Die restlichen Wohnungen bleiben weiterhin unverschattet.
- Gegen 13.00 Uhr im März werden mit Ausnahme des oberen Balkons alle Balkone und die Terrasse im Erdgeschoss auf der linken Gebäudeseite verschattet. Die mittlere Fassade wird im Erdgeschoss und den beiden darüber liegenden Geschossen verschattet, die rechte Gebäudeseite wird lediglich im Erdgeschoss verschattet. Damit liegen ca. die Hälfte des Gebäudes Ferdinandstraße 16a im Schatten. Um 15.00 Uhr liegt dann das Gebäude vollständig im Schatten, was jedoch bereits ohne das Louisen-Center der Fall ist. Bei Vorhabenrealisierung liegen auch die Freiflächen links vom Gebäudeeingang im Schatten, was allerdings auch heute durch die vorhandenen Gehölze der Fall ist.
- Anders als zur Zeit erfolgt durch das geplante Louisen-Center im Juni gegen 13.00 Uhr eine Verschattung der Freifläche vor dem linken Gebäudeteil; heute erfolgt die Verschattung durch die bestehenden Gehölze. Das Gebäude selbst liegt wie auch bereits jetzt im Eigenschatten.
- Auch um 15.00 Uhr stellt sich mit Ausnahme der Verschattung der Freiflächen links des Gebäudeeingangs durch das EKZ statt durch die vorhandenen Gehölze die Situation nicht anders dar als bereits heute: Das Gebäude liegt im Eigenschatten.
- Im September beginnt die durch das Vorhaben bedingte Verschattung gegen 13.00 Uhr und betrifft die Terrasse und die ersten beiden Balkone auf der linken Gebäudeseite sowie die davor liegenden Freiflächen. Auch hier ist wieder auf die heutige Verschattung durch die Gehölze auf dem Grundstück Ferdinandstraße 16a hinzuweisen.
- Wie auch im Juni um 15.00 Uhr, so liegt nun auch im September gegen 15.00 Uhr die Freifläche links vom Eingang nicht mehr aufgrund von Gehölzen, sondern durch den Neubau im Schatten; das übrige Gebäude liegt bereits heute im Schatten.
- Die Verschattung hauptsächlich der Freifläche, welche im Dezember um 09.00 Uhr simuliert wird, erfolgt aufgrund der rund 1,80 m hohen Mauer auf der Grundstücksgrenze Ferdinandstraße 16 a/ Louisen-Center. Entfällt die Mauer wird es voraussichtlich auch zu keiner Verschattung kommen.
- Gegen 11.00 Uhr im Dezember wird dann die ganze linke Gebäudeseite mit Ausnahme der mittleren Dachterrasse/des mittleren Balkons vollständig durch das geplante Vorhaben verschattet.
- Liegt das Gebäude im Dezember gegen 13.00 Uhr gegenwärtig hauptsächlich im Eigenschatten, so wird durch das geplante Einkaufszentrum nun das ganze Gebäude mit Ausnahme der rechten beiden obersten Balkone verschattet. Bereits ab 15.00 Uhr im Dezember liegt die Gebäudefassade bereits heute vollständig im Eigenschatten.

Die gemäß Hochbauplanung vom 14.12.2007 geänderten Gebäudebereiche des EKZ wirken sich auf das Gebäude Ferdinandstraße 16a im Vergleich zum vorherigen Planungsstand positiv aus. Durch das Abrücken des gesamten Neubaus (Obergeschosse) um die gemäß HBO erforderlichen Abstände die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt.

Louisenstraße 92:

Für die untersuchte, rückwärtige Gebäudeseite Louisenstraße 92, die rückwärtigen Freiflächen und die Fassade des rückwärtigen (Werkstatt)Gebäudes stellt die Realisierung des Einkaufszentrums bezüglich der Verschattung keine negative Auswirkungen gegenüber dem Bestand dar.

Die gemäß Hochbauplanung vom 14.12.2007 geänderten Gebäudebereiche des EKZ spielen bei der Belichtung des Gebäudes Louisenstraße 92 keine Rolle.

Einschätzung insgesamt:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich bei einer Realisierung des Louisen-Centers auf der Grundlage der Hochbauplanung vom 14.12.2007 (Einhalten der HBO-

Begründung

Abstände im Bereich Englische Kirche) insbesondere die Belichtungsverhältnisse für das Gebäude Ferdinandstraße 16a positiver darstellen, als dies bei der vorherigen Planung, welche Grundlage für die Verschattungsstudie war, der Fall gewesen ist. Durch das Einhalten der Grenzabstände zum Grundstück Ferdinandstraße 16a werden die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt, wie es die HBO fordert. Anzumerken ist, dass gerade die Freiflächen und die linke Erdgeschosswohnung heute von den vorhandenen Gehölzen auf dem Grundstück stark verschattet werden.

Auch bei den Gebäuden Ferdinandstraße 12 und Ferdinandstraße 14 ist durch das Einhalten der Grenzabstände des Louisen-Centers zum Grundstück Ferdinandstraße 16a bzw. zur Ferdinandstraße (Hochbauplanung vom 14.12.2007) nun von einer Verbesserung der Situation auszugehen gegenüber dem vorherigen Planungsstand, da mit der Planung vom 14.12.2007 auch ein größerer Abstand zu diesen beiden Gebäuden entsteht. Durch das Einhalten der Abstände gemäß HBO werden die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt. Bereits mit altem Stand der Hochbauplanung (Grundlage des Modells) wäre es jedoch nur zu einer kurzfristigen zusätzlichen Verschattung am späteren Nachmittag vor allem im Zeitraum Juni bis September gekommen, die bereits ca. 2 Stunden später durch die untergehende Sonne keinerlei Wirkung mehr gehabt hätte.

Auf die Gebäude Ferdinandstraße 18 und 20 wirkt sich das Einhalten der HBO-Abstände des Einkaufszentrums im Bereich Englische Kirche nicht weiter aus. Für diese Gebäude wird ebenfalls im Zeitraum Juni bis September erst am späten Nachmittag gegen 17.00 Uhr eine teilweise Verschattung der Gebäuderückseiten prognostiziert. Eine Verschattung der Freifläche erfolgt entsprechend – wobei im September bereits heute 2/3 der Freiflächen verschattet sind, nur Teile des Grundstücks Ferdinandstraße 18 sind unverschattet. Hier spielt auch die mehr als 1,50 m hohe Grundstücksmauer auf dem Grundstück Ferdinandstraße 18 zum Grundstück Louisenstraße 90 eine maßgebliche (verschattende) Rolle. Die Mauer würde bei einer Neuerichtung Abstandsflächen gem. HBO auf dem Grundstück Louisenstraße 90 auslösen.

Für das Gebäude Kisseleffstraße 9 zeigt die Simulation in den Vormittagsstunden im Zeitraum März bis September und Dezember eine geringfügige Mehrverschattung gegenüber dem jetzigen Bestand. Die Hochbauplanung vom 14.12.2007 wirkt sich nicht weiter aus. Die Regelungen des § 6 HBO sind hier nicht anzuwenden, weil die Grundstücke keine gemeinsame Grundstücksgrenze haben.

Bei der Einhaltung der Abstände gemäß HBO werden die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender, rechtlicher Anspruch z.B. auf Belichtung, besteht nicht. Zu berücksichtigen ist hier auch die innerstädtische Lage mit einer entsprechend dichten Bestandsbebauung.

2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der direkteren Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Gebäudeobjekte, die gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Im Plangebiet bzw. angrenzend liegen die folgenden Kulturdenkmale (Einzelanlage) gemäß § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz:

- Englische Kirche (Ferdinandstraße 16)
- Louisenstraße Nr. 90, 88, 86, 84
- Kisseleffstraße Nrn. 1, 3, 5, 7 mit Nebengebäude („Kutscherhaus“)

Louisenstraße

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde parallel zum Bauleitplanverfahren über die Gestaltung der möglicherweise zu erhaltenden Fassade des ehemaligen Landratsamts Louisenstraße 86, 88, 90 beraten. Hier wird im Rahmen der Baugenehmigung auf eine angemessene Gestaltung des Erdgeschossbereiches zu achten sein bzw. ob die Fassade zur Louisenstraße erhalten werden kann. Die historischen Traufhöhen der Fassaden entlang der Louisenstraße werden als zwingend im Bebauungsplan festgesetzt.

Bereich Englische Kirche

Neben dem Umgang mit der Fassade des ehemaligen Landratsamtes an der Louisenstraße war auch der Teil des Einkaufszentrums im Bereich der Englischen Kirche Gegenstand der Abstimmungen zwischen der Stadt, dem Investor und dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Ergebnis hält das künftige Louisen-Center nun den von der Landesdenkmalbehörde gewünschten Abstand zur Englischen Kirche ein und übernimmt am Anschlusspunkt an das Gebäude Ferdinandstraße 18 dessen Trauf- und Firsthöhe. Auch die Fassadengestaltung in diesem Bereich war bereits Gegenstand der Abstimmung. Abschließend wird dieser Aspekt – ebenso wie für die Fassade Louisenstraße – im Bauantragsverfahren zu klären sein.

Erhalten bleibt die Andienungsfläche für Stellplätze der Englischen Kirche gegenüber des Kircheneingangs. Diese Fläche – früher zum Grundstück Kisseleffstraße 7 gehörig – ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Damit kann der Betrieb der Englischen Kirche als wichtige Kulturveranstaltungsstätte aufrechterhalten werden.

Kisseleffstraße

Die für die Kisseleffstraße aufgeführten Kulturdenkmale bleiben erhalten.

Damit sind die denkmalschutzrechtlichen Aspekte, welche auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden können, berücksichtigt. Weitergehende denkmalschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

2.9 Altlasten/ Boden

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 5 E1, 2. Änderung, ergab die Überprüfung der Verdachtsflächendatei (Datenbank ALTUS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, HLOG), dass sich im Umfeld des vorliegenden Plangebietes verschiedene Altstandorte befinden.

Dieser Aspekt ist Bestandteil des Gutachtens¹⁶ welches von der Dr. Hug Geoconsult GmbH im Auftrag der Stadt erarbeitet wurde (vgl. Kap. 2.11).

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens zum Aspekt Altlast/ Boden dargestellt.

Zunächst ist grundsätzlich festzuhalten, dass für das Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf eine frühere industrielle Nutzung und/ oder Altablagerungen vorliegen. Ein nicht unerheblicher Teil der Bausubstanz wurde zu Wohnzwecken errichtet, das alte Landratsamtsgebäude diente ausschließlich der Verwaltung. Für die orientierenden abfalltechnischen Untersuchungen wurden zwei repräsentative Mischproben der Böden im aushubrelevanten Bereich der Baumaßnahme zusammengestellt und untersucht.

Gemäß der Analyseergebnisse wurden in den Auffüllungen die Schwermetalle Blei, Nickel und Zink in erhöhten Konzentrationen festgestellt. In Summe ergibt sich für die Auffüllungen eine vorläufige Einstufung in die Einbauklasse Z 2 nach LAGA-Boden. Das bedeutet, dass nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (z.B. als Lärmschutzwand, Straßentragschicht in hydrogeologisch günstigen Gebieten) möglich ist. Andernfalls ist das Material entsprechend zu entsorgen. Bei den natürlich anstehenden Lößböden des Quartärs, die den Hauptanteil der auszuhebenden Böden ausmachen, ist nach den Analyseergebnissen keine Schadstoffbelastung vorhanden, sie sind in die Einbauklasse Z 0 nach LAGA-Boden zu stellen. Die Lößböden können nach LAGA-Richtlinie uneingeschränkt verwertet werden.

2.10 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzlichen Aussagen zur Ver- und Entsorgung des vorliegenden Plangebietes bzw. des Einkaufszentrums unterscheiden sich nicht gegenüber den Erfordernissen, wie es sie bei Umsetzung der Planung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 5 E1, 2. Änderung, gegeben hatte. Die aktuellen Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger sind im Wesentlichen die gleichen wie zum genannten rechtskräftigem Bebauungsplan.

Energieversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie kann als gesichert angesehen werden und durch Erweiterung der Versorgungsanlagen vorgenommen werden. So ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Bereich des geplanten Geschäftsneubaus „Louisenstraße 86 - 90“ mit großer Wahrscheinlichkeit erforderlich. Die Anbindung an das Mittelspannungskabelnetz wird aus heutiger Sicht von der Kaiser-Friedrich-Promenade her durch Verlegung von neuen Kabeln in der Kisseleffstraße vorgenommen. Die elektrische Versorgungseinrichtung bleibt Eigentum der Süwag.

¹⁶ Bauvorhaben Louisen-Center Bad Homburg – Baugrunduntersuchung, hydrogeologisches und geotechnisches Gutachten, Projekt Nr. 07432901 (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel), 25. Oktober 2007

BegründungErdgas:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann nur von der Englischen Kirche her erfolgen. Alternativ kann die Louisenstraße von der Ferdinandstraße aus mit einer Erdgas-Hochdruckleitung erschlossen werden. Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Homburg.

Oberflächenwasser:

Eine Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Eine eventuell notwendige Rückhaltung mit zeitverzögerter Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Unter der Voraussetzung, dass die Menge des anfallenden Oberflächenwassers nach Realisierung des Bauvorhabens von der jetzigen Oberflächenwassermenge nicht wesentlich abweicht, kann das anfallende Oberflächenwasser voraussichtlich vom vorhandenen Netz aufgenommen werden. (Aussage des Fachbereichs Bau und Betrieb¹⁷)

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist voraussichtlich durch die bestehenden Abwasserkanäle gesichert. Daher werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Entsorgungsmaßnahmen notwendig.

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus dem bestehenden Leitungsnetz erfolgen. Der Versorgungsdruck liegt zwischen 3,7 bis 4,2 bar. Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Bad Homburg.

Vorbeugender Brandschutz:

Der Fachbereich - Bevölkerungsschutz -, Stadt Bad Homburg - weist darauf hin, dass für den rückwärtigen Bereich von Louisenstraße und Kisseleffstraße Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend des derzeit gültigen Merkblatts der ARGE-Bau vorzusehen ist.

2.11 Heilquellenschutz

Das vorliegende Plangebiet liegt vollständig im Heilquellenschutzgebiet, Zone III (qualitativ) und Zone B 2 (quantitativ).

Dieses ist bereits seit Beginn der Planung bekannt, da auch der rechtskräftige Bebauungsplan 5 E 2, 2. Änderung, in diesem Heilquellenschutzgebiet liegt. Somit ist auch bekannt, dass die Schutzverordnung vom 28.11.1985 zu beachten ist; Eingriffe von mehr als 5 Meter Tiefe sind unzulässig bzw. es ist hierzu eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Im Rahmen eines Scoping-Terms am 06.08.2007 im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wurde von der zuständigen unteren Wasserbehörde auf das Erfordernis eines hydrologisch-geotechnischen Gutachtens hingewiesen. Daraufhin beauftragte die Stadt bei der Dr. Hug Geoconsult GmbH ein solches Gutachten¹⁸, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden.

¹⁷ Scoping-Termin am 06.08.2007 im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

¹⁸ Bauvorhaben Louisen-Center Bad Homburg – Baugrunduntersuchung, hydrogeologisches und geotechnisches Gutachten, Projekt Nr. 07432901 (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel), 25. Oktober 2007

BegründungHeilquellenschutz:

Im Projektgebiet gilt die 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. November 1985. In der Verordnung wird zwischen Zonen zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und Zonen zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen unterschieden. Das Projektgelände liegt im Sinne der Festlegungen zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen im inneren Bereich der Weiteren Schutzzone, d. h. Zone III. Bezüglich der Einteilung zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen entsprechen diese Flächen der Zone B 2. Im Hinblick auf die Realisierung des Projektes sind folgende der in der Heilquellenschutzverordnung aufgelisteten Verbote für die weitere Schutzzone, innerer Bereich (Zone III) maßgebend:

- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann,
- das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, die Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben und Abwassergruben,
- das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken).

Aus der Einstufung in die Zone B 2 ergeben sich die folgenden Verbote:

- Eingriffe in den Untergrund über 5 m Tiefe,
- Bohrungen über 20 m Tiefe,
- die dauerhafte Entnahme und Absenkung von Grundwasser,
- das vorübergehende Absenken der Grundwasseroberfläche über 1 m unter den Ruhewasserspiegel,

Genehmigungspflichtig sind innerhalb der Zone B 2 bzw. A (neu) Bohrungen von 5 m bis 20 m Tiefe.

Zur Berücksichtigung der Belange des Heilquellenschutzes empfiehlt das Gutachten:

- Eine grundwasserhemmende oder - absperrende Wirkung von Bauwerk oder Baugrube (Verbau) darf nicht entstehen.
- Ein Grundwasseraufstau (temporär und permanent) durch das Bauvorhaben ist zu vermeiden.
- Die Wasserwegsamkeit/ hydraulisches Fließgefälle des oberen Grundwasserleiters zum Kurpark hin ist immer zu gewährleisten.

Um die Nicht-Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes nachzuweisen, wird ein Monitoring an den Grundwassermessstellen vorzunehmen sein.

Für die Genehmigung des Eingriffs durch das Louisen-Center ist bei der unteren Wasserbehörde bereits ein entsprechender Antrag gestellt worden.

Hydrogeologie:

Nach der geologischen Karte und gem. den Erfahrungen der Gutachter aus der näheren Umgebung zirkuliert Mineralwasser im Projektgebiet innerhalb der devonischen und vordevonischen Festgesteine. Über tief reichende Störungen und Klüfte steht es im hydraulischen Zusammenhang mit den Mineralwasservorkommen von Bad Nauheim, Kronthal, Bad Soden und Wiesbaden. Neueren Forschungen zur Folge strömt das Mineralwasser aus dem Bereich des

Begründung

Oberreingrabens als hochsalinares Tiefenwasser nach Norden, wo es an besonderen tektonischen Strukturen wie der Taunus-Südrandstörung aufsteigt und sich mit dem geringer mineralisierten Grundwasser mischt.

Für den Innenstadtbereich von Bad Homburg ist bekannt, dass in den Deckschichten des Quartärs der oberste Porengrundwasserleiter mit normal mineralisiertem „Süßwasser“ ausgebildet ist. Gespeist von den Niederschlägen und Bächen ist speziell im Kurpark über dem dort aufsteigenden Mineralwasser ein so genanntes „Süßwasserpolster“ entstanden, das für die Erhaltung und den Schutz der Mineral- / Heilquellen von großer Bedeutung ist.

Das Grundwasser wurde im September 2007 in allen Bohrungen in der Zone der quartären Taunusschotter angetroffen. Mit einer Bohrung wurde in einer Tiefe von ca. 153,2 Meter ü.NN eine weitere Schichtwasserführung im Felsersatz angeschnitten. Der Felsersatz der übrigen drei Bohrungen zeigte keine Hinweise auf Wasserführungen.

Die Wasserstandsmessungen zeigen, dass das lokal, d. h. im Felsersatz der einen Bohrung in 16,4 m Tiefe angeschnittene Grundwasser auf das Niveau des quartären Grundwasserleiters ansteigt. Die Ergebnisse weiterer Untersuchungen bestätigen, dass es sich bei dem in der oberen Zone des Felsersatzes (Grünschiefer) angetroffenen Grundwasser um leicht mineralisiertes Grundwasser und kein Mineralwasser handelt.

2.12 Umweltprüfung

Das Vorhaben Louisen-Center ist gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. Im Rahmen der Umweltprüfung¹⁹ werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (siehe Kapitel 6.0 Umweltbericht).

Wie im Umweltbericht dargelegt, ermittelt die Umweltprüfung bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein Defizit, welches nicht im vorliegenden Plangebiet ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich des Defizits ist z.B. durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 5 E1, 3. Änderung, sicher zu stellen (Stand: Öffentliche Auslegung).

Anmerkung:

Parallel zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB erfolgte zwischenzeitlich eine Prüfung durch den Fachbereich Stadtplanung, wie das Defizit ausgeglichen werden kann. Im Ergebnis der Prüfung – in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – wurde die Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos für geeignet befunden.

Hierzu ist ein Selbstverpflichtungsbeschluss erforderlich, da eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan nicht möglich ist. Der Selbstverpflichtungsbeschluss ist vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße“, 3. Änderung, zu treffen.

2.13 Eigentumsverhältnisse

In den bebauten Bereichen ist zur Realisierung der vorliegenden Planung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Ziele ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

¹⁹ Umweltbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße“ (Planungsbüro Koch, Aßlar), 15. Januar 2008

3 BESTAND

3.1 Gegenwärtige Nutzung

Die Gebäude, die zum ehemaligen Landratsamt gehören (Louisenstraße 86, 88, 90 und Kisseleffstraße 3 und 7) stehen seit mehreren Jahren überwiegend leer. Bei den übrigen Gebäuden im Plangebiet befinden sich in der Erdgeschosszone Dienstleistungsunternehmen, Praxen oder gastronomische Einrichtungen. Oberhalb der Erdgeschosszone wird in der Regel gewohnt.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 2. Änderung, sind innerhalb des Plangebietes im Bereich der Louisenstraße kerngebietstypische Nutzungen in der Erdgeschosszone zulässig und Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss. In der Kisseleffstraße sind mischgebiets-typische Nutzungen zulässig, ohne dass hier eine Unterteilung der Nutzung hinsichtlich Erd- und Obergeschoss der Gebäude stattfindet.

3.2 Gebäude und Stadtbild

Die Louisenstraße weist eine geschlossene Blockrandbebauung auf, die Bebauung entlang der Kisseleffstraße ist durch Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Teilweise sind im rückwärtigen Grundstücksbereich innerhalb des Plangebietes Nebengebäude über die gesamte Grundstückstiefe angelagert, die mit den jeweiligen Hauptgebäuden eng verzahnt sind.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb eines Quartiers, in dem die Bebauung - teilweise topografisch bedingt - unterschiedliche Geschosshöhen aufweist. Entlang der Louisenstraße wechseln sich 3- bis 5-geschossige Gebäude ab, die Kisseleffstraße wird von 3-geschossigen Bauten geprägt. In der Kaiser-Friedrich-Promenade wechseln die Geschosshöhen mit dem 5-geschossigen Hotel und den sich daran anschließenden dreigeschossigen Einzelhäusern ebenso wie in der Ferdinandstraße und in der Friedrichstraße. Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile im Blockinnenbereich liegt überwiegend deutlich unterhalb der Traufhöhe der straßenbegleitenden Blockrandbebauung.

Das Quartier, in dem das Plangebiet liegt, weist nur geringe Grünflächen auf. Abgesehen von einigen rückwärtigen Grundstücksteilen sind nur wenige der privaten Grundstücke intensiv begrünt. Die Kaiser-Friedrich-Promenade dagegen ist durch breite, überwiegend begrünte Vorgärten bzw. Vorzonen mit typischen Kurstadtmerkmalen gekennzeichnet. Lediglich die öffentliche Freifläche des Ferdinandplatzes sichert dem Gesamtbereich eine zusammenhängende Grünfläche. Die übrigen privaten Flächen bestehen oftmals aus Höfen mit überwiegend versiegelter Oberfläche.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Quartier, in dem der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 liegt, wird gegenwärtig über die Straßen „Kaiser-Friedrich-Promenade“ und „Ferdinandstraße“ erschlossen. Die Ferdinandstraße stellt die Haupteerschließung zwischen Hessenring und Kaiser-Friedrich-Promenade dar. Die Louisenstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und wird von der Kisseleffstraße gequert. Die Kisseleffstraße und Friedrichstraße sind Straßen mit

Begründung

überwiegender Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke und innerhalb des Stadtgebietes von eher geringer verkehrlicher Bedeutung; der Bereich Ferdinandsplatz ist eine reine Anliegerstraße.

Die Erschließung der Tiefgarage der Louisen-Arkaden erfolgt über die Kisseleffstraße. Von der Kaiser-Friedrich-Promenade ist die Kisseleffstraße nur bis zu dieser Tiefgarage befahrbar. Auch die Tiefgarage des geplanten Einkaufszentrums soll über die Kisseleffstraße erschlossen werden.

Garagen und Stellplätze:

Die Stellplätze im Bereich des Hotels (Kaiser-Friedrich-Promenade/ Ecke Kisseleffstraße) sind überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Im Bereich Kisseleffstraße und ehemaliges Landratsamt wird überwiegend auf dem rückwärtigen Grundstückteil ebenerdig geparkt. Soweit durch Zufahrten entsprechend erschließbar, sind auch auf anderen einzelnen Grundstücken ebenerdige Stellplätze angeordnet. In der Ferdinandstraße, Friedrichstraße und am Ferdinandplatz sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Westlich der Englischen Kirche werden Stellplätze vorgehalten, die für die Bewirtschaftung des Veranstaltungs- und Konzertsaaes benötigt werden und die auch künftig erhalten bleiben. Die Sicherung erfolgt über einen Grundbucheintrag.

Insgesamt befinden sich im Innenstadtbereich rund 780 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und etwa 1570 Stellplätze in sechs Parkhäusern. Die Parkhäuser sind Teil des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes, welches für größere Stellplatzreserven und für eine Reduzierung des Parksuchverkehrs sorgt. Für die Suche nach einem Stellplatz ist das Parkleitsystem von besonderer Bedeutung. Über das städtische Parkleitsystem wird der gesamte innerstädtische Parkraum erfasst und die jeweiligen Parkhäuser durch entsprechende Frei-/ Besetzt-Anzeigen ausgewiesen. Das Parkleitsystem gibt Hinweise auf alternative Parkmöglichkeiten, so dass der Verkehr frühzeitig zu freien Parkhäusern geleitet wird.

Eine detaillierte Wiedergabe der verkehrlichen und der Stellplatzsituation der Bad Homburger Innenstadt erfolgt in Kap. 2.5 Verkehrsuntersuchung.

4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Grundzüge der Planung entsprechen weitgehend denen, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 2. Änderung²⁰, formuliert sind:

"Die Grundzüge der Planung im Geltungsbereich sehen im Wesentlichen folgende Ziele vor:

- Aufwertung des östlichen Bereichs Louisenstraße zwecks nutzungsbezogener Anbindung u. a. an die „Rathauspassage“ durch Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur mit angestrebter Schwerpunktbildung ("Trilogie“-Konzept der SCG und Einzelhandels-Konzept 2001) ohne Substituierung des vorhandenen Einzelhandels.
- Weiterentwicklung der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Erhaltung der quartierstypischen sonstigen Nutzungen und Merkmale auch im Bereich des derzeitigen Sondergebiets-Kur.
- Erhaltung der Blockrandbebauung und der prägenden Raumkanten, u. a. durch Neuordnung des Bereiches "Landratsamt" und "Hirsch-Apotheke".
- Die für das ehemals vom Landratsamt genutzte Grundstück zulässige überbaubare Fläche und das zulässige Nutzungsmaß ergeben sich zunächst aus dem Ziel, die untere Louisenstraße zu attraktiveren. Dies lässt sich in dieser Einkaufszone unter den gegenwärtigen Bedingungen am ehesten durch Schaffung eines sogen. Kundenmagneten, d. h. eines att-

²⁰ Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 2. Änderung, Begründung Kap. 4. 1 "Grundzüge der Planung"

Begründung

raktiven Einzelhandelsbetriebes mit entsprechender Größenordnung, erzielen. Dieser soll durch eine Mischung aus kleinen Einzelhandelsgeschäften, Büros und Wohnungen ergänzt werden. Eine solche Vorgehensweise wird auch sinngemäß bereits von den Gutachten der St. Gallen Consulting Group (SCG) und im Einzelhandels-Konzept 2001 empfohlen (sogen. „Stärkung des unteren City-Kopfes“).

Größe und Anordnung der Flächen führen zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit entsprechenden Bauhöhen, wie sie in der Planzeichnung auf dem Grundstück Louisenstraße 86 - 90 (Flst. 150/34) dargestellt sind.“

Für das vorliegende, gegenüber der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans kleinere Plangebiet werden die Grundzüge der Planung, bedingt durch die Ansiedlung des Louisen-Centers, konkretisiert. Dies bedeutet, dass eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Landratsamtes mit seinen verschiedenen Gebäuden kein städtebauliches Ziel mehr darstellt. Die vorhandenen Flächen des Landratsamtes im Bereich Louisenstraße werden vollständig für das Einkaufszentrum Louisen-Center beansprucht, eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Nutzungen der Hauptgebäude im Bereich der Kisseleffstraße und der an das geplante Einkaufszentrum angrenzenden Louisenstraße bleiben jedoch bestehen.

Städtebauliches Konzept:

Das Städtebauliche Konzept sieht im Bereich der Blockrandbebauung einen Erhalt der vorhandenen Baustruktur vor. Dies bedeutet für den Bereich der Louisenstraße eine geschlossene Bauweise und für den Bereich der Kisseleffstraße eine Bebauung mit Einzelgebäuden in einer durchgängigen Straßenflucht. Beides entspricht der „historischen“ Bebauung.

Weiterhin beinhaltet das städtebauliche Konzept einen möglichst vollständigen Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und damit eine sensible Integration des geplanten Einkaufszentrums in diese Bausubstanz. Für die Louisenstraße 86, 88, 90 kann möglicherweise die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes weitgehend übernommen werden, was aber erst auf Bauantragsebene abschließend geklärt werden kann. Hier wird im Weiteren u.a. darauf zu achten sein, dass die vorgesehene Neugestaltung der Fassade, insbesondere der Erdgeschosszone und die geplante Betonung des Eingangs zum Louisen-Center – eine transparente Konstruktion (Glaserker), die sich vom Dach aus über die oberen Bereiche der Fassade zum Haupteingang hin erstrecken soll – sowohl den Interessen des anzusiedelnden Einzelhandels entspricht als auch den Anforderungen des Denkmalschutzes. Bei der linearen Ausrichtung der Louisenstraße erhält der „Glaserker“ durch das Heraustreten aus der Gebäudeflucht in den Straßenraum die Funktion eines schon aus der Entfernung sichtbaren Orientierungspunktes²¹.

Die Höhenentwicklung des künftigen Einkaufszentrums, welches sich in den Blockinnenbereich hineinentwickelt, muss die vorhandenen Höhen des Quartiers berücksichtigen. Weiterhin wird die Englische Kirche auf der „Rückseite“ des Louisen-Centers bei der Gestaltung dieser Rückansicht angemessen berücksichtigt, indem ein entsprechender Abstand zur Kirche eingehalten wird und der Anschluss des Louisen-Centers an das Gebäude Ferdinandstraße 18 dessen First- und Traufhöhen übernimmt. Weiterhin wird die Fassadenflucht des Gebäudes Ferdinandstraße 16 a weiter geführt. Die von der Hessischen Bauordnung geforderten Abstände zu den angrenzenden Grundstücken werden in diesem Bereich vom Louisen-Center eingehalten.

²¹ Die Hochbauplanung des Louisen-Centers wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Denkmalschutz und der Bauaufsicht weiter überarbeitet. Auf den Glaserker wurde in der ursprünglichen Form verzichtet. Stattdessen erfolgt die Ausbildung eines Glaselements innerhalb der Dachfläche und die Anbringung vertikaler, transparenter Elemente auf der Fassade zur Louisenstraße. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden jedoch eingehalten.

Begründung

Auf der Längsseite des Louisen-Centers zu dem Grundstück Louisenstraße 92 wird an die auf diesem Grundstück vorhandene Grenzbebauung mit einem Geschoss angeschlossen, wie dies nach Hessischer Bauordnung (HBO) zulässig ist. Auf dem Grundstück Ferdinandstraße 18 befindet sich zum Grundstück ehemaliges Landratsamt eine überwiegend mehr als 1,50 Meter hohe Grenzmauer, die ebenfalls selbst Grenzabstände nach HBO auslöst. Auch hier geht das Louisen-Center mit einem Geschoss bis an die Grundstücksgrenze heran und springt dann zurück. Auf der Center-Längsseite zur Kisseleffstraße wird ebenfalls mit einem Geschoss auf die Grundstücksgrenze gebaut, um mit den weiteren Geschossen zurückzuspringen (siehe hierzu die Anlagen zur Begründung). Insbesondere die Gebäudeteile des Louisen-Centers, die auf der Grundstücksgrenze stehen und nicht die Abstände gemäß HBO einhalten, waren Anlass, mit der in Kap. 2.7 beschriebenen Verschattungsstudie nachzuweisen, dass die Belichtung der angrenzenden Bebauung trotzdem weiterhin angemessen gewährleistet ist.

Insgesamt besteht somit das Ziel, durch die behutsame Integration des Einzelhandelsvorhabens den vorhandenen, raumbildenden Eindruck der Blockrandbebauung möglichst wenig zu verändern und die vorhandene Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen. Dabei wurden natürlich auch die Vorstellungen des Investors hinsichtlich des Gebäudes Louisen-Center mit berücksichtigt. Im Rahmen des Abwägungsprozesses musste dann der Gebäudeentwurf entsprechend der städtebaulichen Vorgaben geändert werden. Dies betraf insbesondere die Gestaltung des Einkaufszentrums im Bereich der Englischen Kirche.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept ließ offen, ob eine Erschließung des Louisen-Centers über die Kisseleffstraße und/ oder über die Ferdinandstraße bzw. den Ferdinandsplatz erfolgen sollte (Bebauungsplan-Vorentwurf). Daher wurde eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Kisseleffstraße diesen zusätzlichen Verkehr alleine aufnehmen kann. Die Planung des Einkaufszentrums beinhaltet eine Tiefgarage, welche jedoch nicht die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze vorhalten kann. Andererseits wird so ein übermäßiges „Mehr“ an Verkehrsaufkommen im engeren Bereich vermieden. Die Erschließung der Tiefgarage und die Anlieferung des Centers erfolgen nun mit Stand Bebauungsplan-Entwurf ausschließlich über die Kisseleffstraße.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums im Bereich der Fußgängerzone verfolgt die Stadt verschiedene Ziele: So soll zum einen die Funktion Bad Homburgs als Mittelzentrum erhalten und weiter gestärkt werden. Dabei geht es um eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone bzw. die auch langfristige Sicherung Bad Homburgs als Einkaufsstadt. Auf der anderen Seite geht es aber auch um eine sinnvolle und nachhaltige Nachnutzung des seit 1999 leer stehenden Landratsamtes.

Grundsätzlich gewährleisten die getroffenen Festsetzungen, dass sich das künftige Louisen-Center städtebaulich verträglich in den Kontext der Innenstadt Bad Homburgs einfügt. Orientierungsrahmen sind unter anderem das bauliche Umfeld, die Nutzungen im Umfeld, die vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur, der Denkmalschutz und die historische Bedeutung der Umgebung.

Um die städtebauliche Integration des Vorhabens zu gewährleisten und städtebauliche Missstände zu vermeiden, erfolgte die Beauftragung verschiedener Gutachten. Insbesondere die Festsetzungen zu den Branchen/ Sortimenten mit Verkaufsflächen, die Festsetzungen zur Verkehrserschließung und zum Immissionsschutz sowie die Festsetzungen zur Grünordnung sind gutachterlich begründet.

Im Folgenden werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung gesondert begründet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum:

Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit klein- und großflächigem Einzelhandel, konkreten Regelungen zu Branchen/ Sortimenten, Verkaufsfläche und weiteren, für den Betrieb eines innerstädtischen Einkaufszentrums sinnvoll und erforderlich erachteten Nutzungen, macht die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Die Festsetzung eines solchen Baugebiet-Typs, in dem nur die Nutzungen, zulässig sind, die auch als zulässig festgesetzt werden, ermöglicht eine differenzierte Regelung zu den Verkaufsflächen insbesondere im Interesse einer verträglichen Integration des geplanten Einkaufszentrums in den Bereich der Fußgängerzone mit deren bestehendem Einzelhandel. Mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für das Sondergebiet ist eindeutig, dass es hier vorrangig um die Ansiedlung eines Einkaufszentrums geht – alle anderen als zulässig festgesetzten Nutzungen dürfen in ihrem Umfang diese Zweckbestimmung nicht in Frage stellen.

Die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach § 1 (4 bis 10) BauNVO finden gemäß § 1 (3) Satz 3 BauNVO keine Anwendung bei Sondergebieten, so dass bei den Festsetzungen für das Sondergebiet ein größerer Gestaltungsfreiraum besteht.

Durch diese Vorgehensweise dokumentiert die Stadt, dass die Folgen über die Wirkung des geplanten Einkaufszentrums untersucht und angemessen berücksichtigt werden im Sinne des Abwägungsgebotes gemäß § 1 (7) BauGB. Grundsätzlich hat die Stadt als Mittelzentrum das Recht – und auch die Pflicht – zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums, wie vorliegend geplant (vgl. Kap. 2.1).

Begründung

Der Rahmen der Festsetzungen wird nur so differenziert wie städtebaulich erforderlich gefasst, um dem geplanten Vorhaben den notwendigen Spielraum auch für künftige Nutzungen zu gewährleisten.

Die als zulässig festgesetzten Nutzungen sind nicht nur für ein heutiges, auch langfristig erfolgreiches Einkaufszentrum erforderlich, sondern sind auch typisch für das Angebot in der Fußgängerzone der Innenstadt und fügen sich damit ein.

Die Unzulässigkeit von reinen Schankwirtschaften ist auf einen Beschluss der Stadtverordneten von 1982 zurückzuführen, reine Schankwirtschaften zum Schutz und Erhalt der Innenstadt auszuschließen.

Die als zulässig festgesetzten Branchen für klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind vor allem Branchen, die die Möglichkeit der Ergänzung des bestehenden Angebots in der Fußgängerzone bieten und somit langfristig für eine Attraktivitätssteigerung der ganzen Fußgängerzone sorgen (vgl. Kap. 2.4 absatzwirtschaftliche Beurteilung). Dies sind insbesondere die Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Elektrowaren, Medien, Foto; hier weist der Bad Homburger Einzelhandel deutliche Angebotslücken auf. Natürlich sind die zulässigen Branchen auch für den Betrieb eines Einkaufszentrums erforderlich - wobei sich vorliegend auf Grund der geringen Größe des Einkaufszentrums voraussichtlich nicht alle Branchen gleichzeitig realisieren lassen.

Unter „sonstiger Einzelhandel“ fallen z. B. Optiker, Juweliere, Blumengeschäfte.

Um das Einkaufszentrum verträglich in die Innenstadt zu integrieren, erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche, die von dem Einkaufszentrum nicht überschritten werden darf.

Weiterhin erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für einzelne Branchen (z. B. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren) und zum Teil auch für die Sortimente innerhalb einer Branche (die Branche Bekleidung, Schuhe, Lederwaren besteht beispielsweise aus den einzelnen Sortimenten Bekleidung + Schuhe + Lederwaren). In der Summe der einzelnen Verkaufsflächen käme es zu einer Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Dies ermöglicht jedoch die notwendige Flexibilität bei der Belegung der Flächen des Einkaufszentrums: Wird z. B. das Sortiment Bekleidung voll ausgeschöpft, können die Sortimente Schuhe + Lederwaren nicht vollständig werden. Es können nicht alle Branchen gleichzeitig in vollem, zulässigem Umfang realisiert werden. Die Branche „Nahrungs- und Genussmittel wird hinsichtlich der Verkaufsfläche insgesamt und der Verkaufsfläche eines einzelnen Betriebs innerhalb dieser Branche so beschränkt, dass im Einkaufszentrum kein Lebensmitteldiscounter oder Supermarkt entstehen kann, entsprechend der Aussagen des Bad Homburger Zentrenkonzepts.

Die Größenordnung der jeweils als zulässig festgesetzten Verkaufsflächen basiert auf den Ergebnissen einer Auswirkungsanalyse der GMA (vgl. Kap. 2.4); auf Grundlage der Verkaufsflächenangaben des Investors ermittelte die GMA eine Prognose, wie sich das Vorhaben Louisen-Center auf die Bad Homburger Innenstadt, ganz Bad Homburg und auf die angrenzenden Kommunen auswirken könnte. Diese Ergebnisse wurden vom Fachbereich Stadtplanung zum Gegenstand einer Abwägung gemacht, in deren Rahmen die rein rechnerischen Ergebnisse der GMA zu den spezifischen Besonderheiten Bad Homburgs und der angrenzenden Kommunen ins Verhältnis gesetzt wurden. Im Ergebnis werden die Verkaufsflächenangaben des Investors teilweise reduziert (Sortimente „Bücher, Zeitschriften“ und „Sportartikel“). Der Vorgang ist im Kap. 2.4 „Absatzwirtschaftliche Beurteilung“ detailliert dargestellt.

Da es vom Gesetzgeber keine einheitliche Verkaufsflächendefinition gibt, wird im Interesse der Eindeutigkeit und späteren Umsetzung der Planung eine Verkaufsflächendefinition festgesetzt,

Begründung

wie sie bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Thema Einzelhandel entstanden und bereits in anderen Bebauungsplänen in vergleichbarer Form festgesetzt ist (z.B. Bebauungspläne Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“, 2. Änderung und Nr. 98 „Am Europakreisel“).

Die Einhaltung der Obergrenzen der Verkaufsflächen insgesamt und der sortimentsbezogenen Obergrenzen wird von der Bauaufsicht überprüft. Künftige Änderungen der Mietverträge der einzelnen Betriebe im Center (und damit auch eine mögliche Verschiebung der Verkaufsflächen einzelner Sortimente) sind bei der Bauaufsicht darzulegen.

Das neu festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert zum einen den Anschluss des Einkaufszentrums an die Kisseleffstraße (Anlieferung, Zu-/ Abfahrt Tiefgarage), zum anderen soll in diesem Bereich der Anschluss an die Ver- und Versorgungsnetze ermöglicht werden, falls erforderlich. Künftig wird weiterhin das Grundstück Kisseleffstraße 1 über diese Fläche erschlossen.

Kerngebiete (MK1, MK2):

Die Festsetzungen zum Kerngebiet MK1 entsprechen weitgehend den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 E1, 2. Änderung. Weder die Planungsziele, noch die Begründung der Festsetzungen haben sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung bestehen zwischen den beiden Kerngebieten MK1 und MK2 keine Unterschiede; diese gibt es bei der Bauweise und den Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Der noch im Vorentwurf der vorliegenden Planung als Mischgebiet festgesetzte Bereich Kisseleffstraße 1 und 3 wird nun als Kerngebiet MK2 festgesetzt. Dies entspricht dem eigentlichen Charakter dieses Bereiches eher, da künftig die Erschließung und Andienung des Louisen-Centers über die Kisseleffstraße 3 erfolgen wird. Das Gebäude Kisseleffstraße 1 wird bereits heute im Erdgeschoss von einem Dienstleister genutzt; das gegenwärtig noch leer stehende Gebäude Kisseleffstraße 3 soll künftig auch im Sinne der allgemein zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet gemäß § 7 (2) BauNVO nutzbar sein. Durch die nun getroffene Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO erfolgt gegenüber einem Mischgebiet jedoch keine Einschränkung in der Nutzbarkeit des Kerngebietes MK2, in dem regulär nur betriebsbedingte Wohnungen u. ä. gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässig sind.

Städtebauliche Konflikte - insbesondere hinsichtlich der Immissionen - sollen vermieden werden, in dem Wohnen im Erdgeschoss in beiden Kerngebieten ausgeschlossen ist. Weiterhin entspricht es dem Charakter der Fußgängerzone und der Seitenstraßen, dass Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss erfolgt, die Erdgeschosszone, durch typische Nutzungen einer Hauptgeschäftsstraße belegt sind. Daher sind auch Tankstellen in den Kerngebieten MK1 und MK2 unzulässig.

Der Ausschluss von reinen Schankwirtschaften ist - wie bereits für das Sondergebiet erläutert - auf einen Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten von 1982 zum Schutz und Erhalt der Innenstadt zurückzuführen. Auf Grundlage desselben Stadtverordnetenbeschluss wurden auch Vergnügungsstätten i. S. von §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung ausgeschlossen, um die störenden Auswirkungen solcher Einrichtungen (z. B. Spielhallen) für die Fußgängerzone zu vermeiden.

Mischgebiet (MI):

Die Festsetzungen zum Mischgebiet entsprechen weitgehend den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 E1, 2. Änderung. Weder die Planungsziele, noch die Begründung der Festsetzungen haben sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert.

Begründung

Unter Beachtung des Gebietscharakters eines Mischgebietes (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Nutzungen müssen gleichermaßen vorhanden sein), sind Gartenbaubehörde und Tankstellen aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. ihrer Emissionen als unzulässig festgesetzt.

Weiterhin wird ausnahmsweise und allgemein zulässige Vergnügungsstätten sowie Vergnügungsstätten i. S. von §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung und reine Schankwirtschaften unzulässig, da diese Nutzungen zu einer Beeinträchtigung (u. a. Emissionen, Straßenbild) führen können. Siehe hierzu auch die Begründungen zu den Festsetzungen der Kerngebiete MK1 und MK2.

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen:

Im Bereich der Kerngebiete MK1 und MK2 sowie des Mischgebietes soll die Traufhöhe der denkmalgeschützten Bausubstanz als Maßstab für die Höhenentwicklung dienen; falls ein Gebäude abgängig ist, ist bei einem Neubau die Traufhöhe des abgängigen Denkmals wieder als zwingend umzusetzen. Gemäß § 16 BauNVO (Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) wird nun neu für das Misch- und die Kerngebiete eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Insgesamt bleibt so auch künftig die für diesen Bereich typische, vorhandene Höhenentwicklung mit überwiegend drei Vollgeschossen bestehen.

Weitere Festsetzungen zur Höhe - z. B. im Zusammenhang mit haustechnischen Anlagen - werden nicht getroffen, da zur Wahrung des Straßenbildes die Belange des Denkmalschutzes zu beachten sind.

Um den großformatigen Baukörper des künftigen Einkaufszentrums städtebaulich in das Umfeld einzufügen, setzt der Bebauungsplan differenzierte Höhen - meist in Verbindung einer Baulinie - fest. Diese Festsetzungen begründen sich auf unterschiedliche Aspekte.

Die Festsetzung einer zwingenden Traufhöhe an der Louisenstraße sichert die historische Traufhöhe des ehemaligen Landratsamtes (Kennzeichnung ① im B-Plan). Die zwingend festgesetzten First- und Traufhöhen im Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude Ferdinandstraße 18 übernehmen die First- und Traufhöhe dieses Gebäudes (Kennzeichnungen ⑦ und ⑧). Ähnliches gilt für die maximale Oberkante des künftigen Gebäudes Louisen-Center im Anschluss an das Gebäude Ferdinandstraße 16a (Kennzeichnung ⑥), dessen Höhe nicht mehr als erforderlich überschritten werden darf.

Diese Höhenfestsetzungen begründen sich mit der Bedeutung des Bereichs für das Stadtbild und in der Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Gebäude Ferdinandstraße 18 und insbesondere der ebenfalls denkmalgeschützten Englischen Kirche; sie sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Eine hohe Bebauungsdichte ist für den Bad Homburger Innenstadtbereich typisch. Schon die bestehende Bebauung - meist über Jahrzehnte immer wieder ergänzt - hält die nach heutiger Bauordnung (Hessische Bauordnung HBO) erforderlichen Abstände zum Nahbargrundstück häufig nicht ein.

Bevor daher die zwingenden Höhen in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt wurden (womit die HBO-Abstände unterschritten werden), erfolgte anhand einer Verschattungsstudie (s. Kap. 2.7) eine Überprüfung der Belichtungsverhältnisse. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die festgesetzten Höhen in Verbindung mit den Baulinien nicht zu einer Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Louisen-Centers führen werden. § 6 HBO dient der Einhaltung nicht nur ei-

Begründung

ner ausreichenden Belichtung, sondern auch der Belüftung sowie dem Brandschutz bzw. dem Gefahrenschutz. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch das Regierungspräsidium Darmstadt (u.a. bzgl. Immissionsschutz) und der Fachbereich Bevölkerungsschutz der Stadt (bzgl. vorbeugendem Brandschutz) beteiligt. Hinweise, dass diese Aspekte nicht eingehalten werden, sind nicht vorgebracht worden, so dass die Stadt davon ausgehen kann, dass auch ohne die Einhaltung der Grenzabstände diese Aspekte angemessen berücksichtigt sind.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass mit der Beseitigung des leerstehenden Landratsamtes Louisenstraße 86, 88, 90 auch ein langjähriger, städtebaulicher Missstand beseitigt, die Attraktivität der Bad Homburger Innenstadt gesichert und ausgebaut wird und damit die (Versorgungs-) Funktion der Stadt als Mittelzentrum erhalten und langfristig gestärkt werden kann. Die festgesetzten Höhen werden daher als angemessen bewertet.

Grundsätzlich sind alle Höhen mit dem aktuellen Planungsstand (Stand: 03.01.2008) des künftigen Gebäudes Louisen-Center abgestimmt. Dies ist insbesondere für das an das Bauleitplanverfahren anschließende Bauantragsverfahren von Bedeutung.

Zum besseren Verständnis und im Interesse einer problemlosen Umsetzung der Festsetzungen erfolgen die Definitionen von der „Oberkante bauliche Anlage“, „Traufhöhe“ und „Attika“.

Bei einem Einkaufszentrum müssen immer auch die haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Abluft-/Abgasrohre) bedacht werden. Damit diese nicht zu einem „weiteren Geschoss“ werden und durch die Sichtbarkeit im öffentlichen Raum das Straßenbild und die Bad Homburger Dachlandschaft beeinträchtigen, dürfen haustechnische Anlagen nur ausnahmsweise (d. h. nach Einzelfallprüfung) oberhalb der zulässigen maximalen Oberkante der baulichen Anlage errichtet werden. Dabei sind entsprechende Abstände zu den äußeren Abgrenzungen des Gebäudes einzuhalten, die zusätzlich dafür Sorge tragen, dass die Anlagen im öffentlichen Raum möglichst nicht in Erscheinung treten.

Da sich das geplante Louisen-Center in die Tiefe entwickelt und die einzelnen Geschäfte im Center von innen über eine Mall erschlossen werden sollen, ist eine Belichtung über das Dach für diese innere Erschließungsfläche erforderlich. Dies soll mit einer Glasüberdachung erfolgen, die bis zu einem Meter oberhalb der eigentlichen Dachfläche liegt. Weiter belichtet diese Glasüberdachung auch innere Aufenthaltsflächen und soll dann als gläsernes Bauteil (Glaserker) über die Fassade Louisenstraße hinausgehen, um parallel zur Fassade den Eingang des Louisen-Centers zu betonen. Um die innere Belichtung des Gebäudes zu sichern, ist diese Glasüberdachung oberhalb der eigentlichen Dachfläche als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Betonung des Eingangs des Louisen-Centers durch den Erker ist städtebaulich sinnvoll, da auf diese Weise eine deutliche Markierung und Orientierung in der linearen Louisenstraße erreicht wird²².

Für die Regelungen zu Werbeanlagen gelten die Aussagen in Kapitel 5.1 analog.

Bauweise:

Die für das Kerngebiet MK1 festgesetzte geschlossene Bauweise ist aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes 5 E1 übernommen worden. Sie gewährleistet die historische Erscheinung der Blockrandbebauung, die die Seitenbereiche der Louisenstraße prägt. Für das Kerngebiet MK2 (zuvor Mischgebiet) und das Mischgebiet entfällt nun die Festsetzung der

²² Die Hochbauplanung des Louisen-Centers wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Denkmalschutz und der Bauaufsicht weiter überarbeitet. Auf den Glaserker wurde in der ursprünglichen Form verzichtet. Stattdessen erfolgt die Ausbildung eines Glaselements innerhalb der Dachfläche und die Anbringung vertikaler, transparenter Elemente auf der Fassade zur Louisenstraße. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden jedoch eingehalten.

Begründung

Bauweise. Das Ziel, die historische Erscheinung einer regelmäßig unterbrochenen Blockrandbebauung zu erhalten, wird nun mit der Festsetzung von Baulinien erreicht (s. u.).

Überbaubare Grundstücksfläche:

Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum darf die Baulinie an der Louisenstraße ausnahmsweise (d. h. im Einzelfall zu prüfen) durch die zuvor genannten gläsernen Bauteile und untergeordnete Werbeanlagen entsprechend der festgesetzten Rahmenbedingungen überschritten werden.

Die Überschreitung der Baulinie im zulässigen Umfang durch die gläsernen Bauteile eines „Erkers“ ist städtebaulich sinnvoll, da so in der linearen Louisenstraße ein gut sichtbarer Orientierungspunkt entsteht (Anmerkung: s. Fußnote 22). Die Überschreitung der Bauflucht durch untergeordnete Werbeanlagen erfolgt auch an anderen Geschäftsgebäuden an der Louisenstraße. Die ausnahmsweise Zulässigkeit des „Erkers“ ersetzt nicht die denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Weiterhin wird auf die Baugestaltungssatzung für die Louisenstraße hingewiesen, die auch Aussagen zu Werbeanlagen trifft.

Baulinien/Baugrenzen:

Um das geplante Louisen-Center harmonisch in den baulichen Kontext zu integrieren, werden im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum Baulinien - in Verbindung mit zwingenden Höhen - festgesetzt. So wird gewährleistet, dass ein in seiner Höhe gestaffeltes Gebäude entsteht mit einer lebendigen Kubatur aus Vor- und Rücksprüngen. Dies ist von Bedeutung, da es sich bei der Umgebung um eine Vielzahl einzelner Gebäude handelt, bei dem Louisen-Center aber um ein einziges, großvolumiges Gebäude.

Weiterhin sind die Baulinien so gewählt, dass es in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse in der Umgebung des Louisen-Centers kommt (vgl. Verschattungsstudie, Kap. 2.7). Im Bereich der Englischen Kirche halten die Baulinien der oberirdischen Geschosse die nach HBO erforderlichen Abstände zu den privaten Nachbargrundstücken ein.

Die übrigen Baulinien verlaufen überwiegend auf der Grundstücksgrenze des Einkaufszentrums und halten die HBO-Abstände nicht ein. Sie sind mit zwingenden Höhenfestsetzungen gekoppelt, so dass diese Abstände auch nicht eingehalten werden müssen (vg. § 9 (1) Nr. 2a BauGB). Baulasten sind somit nicht erforderlich. Auf die Ausführungen in Kap. 5.2 Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen) wird verwiesen.

Diese Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, da zum Einen die Belichtungsverhältnisse und die Belüftung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und auch der Brandschutz nicht beeinträchtigt wird (Aspekte der für die nach HBO erforderlichen, nachbarschützenden Abstandsregeln), zum Anderen die ganze Stadt von der Ansiedlung des Einkaufszentrums profitiert (Attraktivität Fußgängerzone, Beseitigung eines langjährigen Leerstandes, Stärkung der mittelzentralen (Versorgungs-) Funktion Bad Homburgs).

Im Kerngebiet MK1 sind straßenbegleitend Baulinien festgesetzt, wie bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans 5E1. Damit wird der Erhalt der historischen, straßenbegleitenden Bebauung gesichert. Durch die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich besteht für einen Teil der denkmalgeschützten Gebäude die Möglichkeit der behutsamen Erweiterung.

Auch im Kerngebiet MK2 und im Mischgebiet sichern die Baulinien den Erhalt der historischen Baustruktur. Die rückwärtig festgesetzten Baugrenzen erlauben eine behutsame Erweiterung der denkmalgeschützten Gebäude. Mit dieser Festsetzung wird somit dasselbe städtebauliche Ziel verfolgt, wie zuvor mit der jetzt entfallenen Festsetzung der Bauweise: Erhalt der historischen Baustruktur.

Begründung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen:

Das gesamte Einkaufszentrum wird mit 2 Geschossen unterbaut; das 1. Untergeschoss dient noch zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, darunter befindet sich die Tiefgarage. Das Louisen-Center wird nicht die nach Stellplatzsatzung der Stadt erforderlichen Stellplätze nachweisen können. Die Stellplatzthematik wird in Kap. 2.5 Verkehrsuntersuchung ausführlich behandelt. Auf Ebene des Bebauungsplans ist es nicht erforderlich, einen Stellplatznachweis für ein Vorhaben zu erbringen – insbesondere, wenn die Planung eines solchen Vorhabens noch nicht hinlänglich konkret für eine solche Berechnung ist. Durch die intensive Auseinandersetzung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ist dieser Aspekt der Planung jedoch angemessen gewürdigt.

Die Fläche für Tiefgaragen im Bereich der Englischen Kirche wird festgesetzt, da hier eine maximale Höhe nicht überschritten werden soll („ebenerdig“), um diese Fläche oberirdisch als Stellplatzfläche/ Andienung für die Englische Kirche nutzen zu können. Diese Fläche ist durch einen Grundbucheintrag entsprechend gesichert. Weiterhin muss die unterirdische Bebauung so dimensioniert sein, dass sie auch die Lasten durch das Parken von großen Lkw aufnehmen kann. Die Englische Kirche ist ein wichtiger Veranstaltungsort im kulturellen Leben Bad Homburgs und ist auf diese Andienungsfläche angewiesen.

5.3 Immissionsschutz

Zur Wahrung der Schutzansprüche der an das Plangebiet grenzenden Nutzungen, aber auch der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (insbesondere Büro- und Wohnnutzung), werden – wie auch in der rechtskräftigen 2. Änderung - wieder Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Diese erfolgen auf Grundlage der Empfehlungen eines aktuellen schalltechnischen Gutachtens²³, welches die Auswirkungen des Betriebs des neu geplanten Einkaufszentrums einerseits und des damit verbundenen Verkehrs andererseits untersucht. Festgesetzt werden immissionsarme Beläge („Flüster-Asphalt“ u. ä.) im Bereich von Zu- und Abfahrt und der Anlieferung des Einkaufszentrums, schallabsorbierende Tiefgaragenrampen und die vollständige Einhausung der schallabsorbierend ausgekleideten Verladezone.

Letztlich kann der Immissionsschutz erst abschließend geprüft werden, wenn das geplante Einkaufszentrum in seiner Ausführung vollständig bekannt ist. Erfahrungsgemäß ist dies erst bei Bauantragstellung der Fall, so dass der Immissionsschutz abschließend erst auf Bauantragsebene geklärt werden kann. So sind in diesem Zusammenhang auch die weiteren Vorschläge des Gutachters zur Immissionsminderung (z. B. besondere Regenrinnen, Einschränkungen der Anlieferzeiten des Einkaufszentrums, ...) zu prüfen, für deren Umsetzung im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage besteht²⁴.

²³ schalltechnisches Gutachten Nr. 6123 zum Bau des Louisen-Centers (TÜV Süd Industrie Service GmbH – Region Nordwest, Eschborn), 19. November 2007

²⁴ Zum Louisen-Center fand am 10.04.2008 ein Erörterungstermin mit Vertretern des Fachbereichs Stadtplanung, der Bauaufsicht, des Bauantragstellers, des Regierungspräsidiums Darmstadt, der TÜV Süd Industrie Service GmbH (schalltechnischer Gutachter Bebauungsplan 3. Änderung) und des Büros Müller BBM (schalltechnischer Gutachter Bauantrag) statt. Diskussionsinhalt waren die Aspekte Lärm- und Luftemissionen. Bei diesem Termin wurde bestätigt, dass es keine offenen Aspekte gibt, die in dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 5 E1, 3. Änderung, zu korrigieren oder ergänzen wären. Das Gutachten trifft seine Aussagen in der für einen Bebauungsplan erforderlichen Detaillierungsschärfe. Es bestand jedoch Konsens darüber, dass im Gutachten zum Bauantrag auf der Grundlage der konkreten Hochbauplanung vertiefende Untersuchungen hinsichtlich der Ausführung technischer Geräuschquellen oder organisatorischen Regelungen der Verkehrsströme im Zu- und Abfahrtsbereich des Centers vorgenommen werden müssen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen ist.

5.4 Grünordnung

Oberflächenversiegelung:

Grundsätzliches Ziel ist, insbesondere im Interesse der Schutzgüter Wasser und Boden, eine geringe Versiegelung des Bodens im Plangebiet. Daher sollen befestigte Flächen in wasser-durchlässiger Weise hergestellt werden. Die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage sowie der Anlieferungsbereich des Einkaufszentrums sind von dieser Festsetzung jedoch aus Immissionsschutzgründen ausgenommen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Auch wenn das vorliegende Vorhaben in einem bereits dicht bebauten, innerstädtischen Quartier realisiert werden soll, erzeugt der Bau des Einkaufszentrums einen Eingriff in die durchaus vorhandenen Grünstrukturen. Dies wird ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

Um diesen Eingriff möglichst innerhalb des Plangebietes auszugleichen, schlägt der Umweltbericht - analog eines eigenständigen Gutachtens - Ausgleichsmaßnahmen vor, die den Eingriff minimieren und die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Mit den realisierbaren, festgesetzten Maßnahmen kann jedoch kein vollständiger Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs erfolgen. Das bestehende Defizit soll im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen werden. Abschließende Regelungen hierzu (z.B. Städtebaulicher Vertrag) haben vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans zu erfolgen.

Anmerkung:

Parallel zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB erfolgte zwischenzeitlich eine Prüfung durch den Fachbereich Stadtplanung, wie das Defizit ausgeglichen werden kann. Im Ergebnis der Prüfung – in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – wurde die Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos für geeignet befunden.

Hierzu ist ein Selbstverpflichtungsbeschluss erforderlich, da eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan nicht mehr möglich ist. Der Selbstverpflichtungsbeschluss ist vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße“, 3. Änderung, zu treffen.

Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die Festsetzung - dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 2. Änderung, entnommen - sichert den Fortbestand der Straßenbäume in der Kisseleffstraße und in der Louisenstraße. Die Bäume sind prägend für den Straßenraum.

6 UMWELTBERICHT

Mit der Erarbeitung des „Umweltberichts zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße“ beauftragte die Stadtplanung das Planungsbüro Koch in Aßlar

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 „Kaiser-Friedrich-Promenade – Friedrichstraße – Louisenstraße – Kisseleffstraße“ liegt im Innenstadtbereich von Bad Homburg v.d. Höhe, im Bereich des ehemaligen Landratsamtes. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 26/1, 27-33, 34/1 sowie Teilflächen der Kisseleffstraße (Flurstück Nr. 69) und der Louisenstraße (Flurstück Nr. 109/2) der Flur 18, Gemarkung Bad Homburg. Betroffen sind neben den Verkehrsflächen (ca. 2.665 m²) Misch- (ca. 4.445 m²) und Kerngebiete (ca. 3.355 m²) sowie eine private Grünfläche (ca. 120 m²).

Das Planungsgebiet schließt im Südwesten die Louisenstraße und im Nordwesten die Kisseleffstraße ein und grenzt im Osten auf einer Teilfläche an den Bereich der ehemaligen englischen Kirche (Konzerthalle). Im Nordosten grenzen Sonderbauflächen an das Planungsgebiet, im Südosten weitere Misch- und Kerngebiete. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst ca. 1,06 ha.

Die Planung verfolgt das Ziel, ein modernes und hochwertiges Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 9.950 m² zu errichten. Das „Louisen-Center“ wird den Anfangspunkt der Bad Homburger Fußgängerzone Louisenstraße darstellen. Gemeinsam mit Karstadt, der Rathaus-Passage sowie den Louisen-Arkaden bildet es den Einzelhandelschwerpunkt der Unteren Louisenstraße. Im Einzelnen werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Zusätzliches Flächenangebot für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung insbesondere im Hinblick auf die Schließung von Branchen-/Sortimentslücken
- Leerstands-beseitigung
- Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone, Verbesserung der Stadtgestaltung
- Erhalt der historischen Bausubstanz

Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes gelten nach wie vor die bereits im Bebauungsplan Nr. 5 E 1, 2. Änderung, formulierten städtebaulichen Zielsetzungen:

- Entwicklung dieses Abschnittes der Louisenstraße hinsichtlich der Lage und Bedeutung im Stadtgebiet
- Ansiedlung von Einzelhandel, insbesondere als Ergänzung der vorhandenen Branchen-/Sortimentsbereiche
- Beseitigung von Leerstand
- Bewahrung denkmalgeschützter Gebäude

Begründung

Insbesondere die Wiedernutzung der seit 1999 überwiegend leerstehenden Bebauung des ehemaligen Landratsamtes, das an einem neuen Standort angesiedelt wurde, ist von größter Dringlichkeit, da sich der gegenwärtige Leerstand negativ auf die gesamte untere Louisenstraße auswirkt und die Entwicklung dieses Bereiches hemmt.

Mit der geplanten Ansiedlung des Louisen-Centers soll dieser Leerstand beseitigt werden und eine Neuordnung des Bereiches des ehemaligen Landratsamtes mit den angrenzenden Grundstücken an der Kisseleffstraße erfolgen. Dabei handelt es sich bei der vorliegenden Konzeption eigentlich um Neubauten, denn es bleibt nur die Fassade des ehemaligen Landratsamtes an der Louisenstraße bestehen.

Für den Bereich des geplanten Louisen-Centers im Osten bzw. Südosten des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 4.840 m² im Bereich des ehemaligen Kerngebietes festgesetzt. Dadurch reduziert sich das geplante Kerngebiet auf eine Gesamtfläche von ca. 1.345 m². Das im Westen bzw. Nordwesten verbleibende Mischgebiet bezieht sich auf eine Gesamtfläche von ca. 1.735 m². Die Verkehrsflächen bleiben unverändert mit einem Flächenanteil von ca. 2.665 m².

Der Untersuchungsraum des vorliegenden Umweltberichtes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1, 3. Änderung, und bezieht angrenzende Flächen mit ein (siehe Luftbild).



Abbildung 7.1: Untersuchungsraum

6.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz

Baugesetzbuch (BauGB 2007):

Mit der Gesetzesnovelle des EAGBau 2004 wurde die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Mit einzelnen Ausnahmen besteht damit eine generelle UP-Pflicht bei Bauleitplänen.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist eine weitere Novelle des BauGB in Kraft getreten. Die Überleitungsvorschrift des § 244 BauGB sieht vor, dass Bauleitplanverfahren, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des BauGB 2007 zu Ende geführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB 2007 mit integrierter Umweltprüfung zu Ende geführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB besteht für alle Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als Umweltbericht gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, wobei die Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB abgearbeitet wird. Die Belange des Umweltschutzes werden nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode angemessen dargelegt. Entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens werden die Inhalte fortgeschrieben.

Die Behörden sind gemäß § 4 (1) BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern. Die geäußerten Anregungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2006):

Nach § 17 (1) Satz 1 UVPG übernimmt die Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches in den Fällen, in denen § 2 (3) Nr. 3 UVPG zugleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorschreibt, deren Aufgaben mit. In diesem Fall muss der Umweltbericht zugleich die nach §§ 6 (3) und (4) und 11 UVPG erforderlichen Informationen enthalten.

Nach § 2 (1) und (3) Nr. 3 UVPG dient die Umweltverträglichkeitsprüfung „der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben“ ... „nach § 10 BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 UVPG begründet werden soll“. Nach § 3 UVPG gilt das UVPG „für die in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben“.

Im vorliegenden Fall wird mit der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 9.950 m² im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum für Einzelhandel, mit einer Bruttogeschossfläche von rund 23.500 m², der Prüfwert von 5.000 m² für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 UVPG überschritten. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3b UVPG für dieses Vorhaben erforderlich, so dass der Umweltbericht zugleich die nach § 6 (3) und (4) sowie die nach § 11 UVPG erforderlichen Informationen enthalten muss.

Die nach § 11 UVPG geforderte zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der nach § 10 (4) BauGB geforderten zusammenfassenden Erklärung im Bebauungsplan.

Begründung

Nach § 12 UVPG bewertet die zuständige Behörde „die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf der Grundlage der zusammenfassenden Darstellung nach § 11 und berücksichtigt diese Bewertung bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens ...“

Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes:

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Stadtgestalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die genannten Schutzgüter, bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 5 E 1 „Kaiser-Friedrich-Promenade – Friedrichstraße – Louisestraße – Kisseleffstraße“, aufgeführt.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 (5) BauGB: Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes
	§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
	§ 1 (6) Nr. 5 BauGB: Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (...) und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
	§ 1 (6) Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
	§ 1 (6) Nr. 9 BauGB: Berücksichtigung der Belange (...) der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
	§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll 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.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	§ 1 BNatSchG: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 2 BNatSchG sowie aus den §§ 1 und 8 HENatG .

Begründung

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele
	<p>§ 2 (1) BNatSchG: Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind, insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze, zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller sich aus den Zielen nach § 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.</p> <p>§ 2 (1) Nr. 10 BNatSchG: Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. (vgl. § 1 HENatG)</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG)</p>	<p>§ 32 (1) HWG: Das Grundwasser ist nach § 33a des Wasserhaushaltsgesetzes so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erreicht wird und ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet ist. Nachteilige Veränderungen des Zustands sind zu vermeiden, und alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sind umzukehren. (vgl. § 33a WHG)</p>
	<p>§ 33 (1) HWG: Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen; sie hat dabei die Schutzbestimmungen festzulegen und die begünstigte Person zu bezeichnen. (vgl. § 19 WHG)</p>
	<p>§ 34 (4) HWG: Soweit es der Schutz einer im Geltungsbereich des Wasserhaushaltsgesetzes staatlich anerkannten Heilquelle erfordert, können durch Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiete festgesetzt werden.</p>
	<p>§ 41 (1) HWG: Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung und von ihnen beauftragte Dritte sollen im Rahmen bestehender technischer und wirtschaftlicher Möglichkeiten auf eine rationelle Verwendung des Wassers insbesondere durch folgende Maßnahmen hinwirken: 1. Begrenzung der Wasserverluste in den Einrichtungen der öffentlichen Wasserversorgung auf das unvermeidbare Maß, 2. Verwertung von Betriebswasser und Niederschlagswasser, 3. Verweisung von Gewerbebetrieben mit hohem Wasserbedarf auf Brauch- und Oberflächenwasser, 4. Förderung des rationellen Umgangs mit Wasser durch die Gestaltung der Benutzungsbedingungen und -entgelte und 5. Beratung von Wassernutzern bei Maßnahmen zur Einsparung von Wasser.</p>
	<p>§ 42 (3) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , TA Lärm und DIN 18005</p>	<p>§ 1 (1) BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (vgl. TA-Lärm und DIN 18005)</p>
<p>Hessisches Denkmalschutzgesetz (DenkmalG)</p>	<p>§ 1 (1) DenkmalG: Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.</p>

Tab. 1: Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Hinblick auf den Bebauungsplan

6.2.2 Übergeordnete Fachplanungen und ihre Ziele für den Umweltschutz

Die Planungsvorgaben der übergeordneten Planungen sind in erster Linie dem Regionalplan Südhessen 2000 sowie dem Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM 31.12.2002) zu entnehmen. Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (UVF 13.12.2000), der in den Flächennutzungsplan integriert wurde, stellt eine weitere übergeordnete Fachplanung dar.

Regionalplan Südhessen 2000:

Laut Regionalplan Südhessen ist die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe als Mittelzentrum ausgewiesen und gehört dem Verdichtungsraum an. Sie liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen – (Wetzlar/Weilburg) und auf folgenden überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen:

- Frankfurt – Bad Homburg
- Bad Homburg – Friedrichsdorf – Usingen
- Bad Homburg – Friedberg.

Das Planungsgebiet selbst ist im Regionalplan Südhessen als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt. Als Zielaussage der Raumordnung „hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen und Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs stattzufinden.“

Weitere, für den vorliegenden Bebauungsplan relevante Ziele der Raumordnung lauten:

„Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen.“

Grundsätze der Raumordnung für den Umweltschutz, die bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind, betreffen im Hinblick auf das Planungsgebiet die Freiraumsicherung und -entwicklung sowie den Boden- und Grundwasserschutz:

„Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und gesunden Lebensbedingungen soll die räumliche Entwicklung so erfolgen, dass Natur und Umwelt nicht mehr als unbedingt notwendig in Anspruch genommen werden. Tier- und Pflanzenwelt, intakte Böden, Wasser für alle Lebensvorgänge, Frischluftversorgung, natürliche Rohstoffe und erlebnisreiche Erholungslandschaften sind als unvermehrte natürliche Ressourcen und wegen ihrer zentralen Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit zu erhalten.“

„Die Böden selbst sowie ihre zahlreichen Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktionen, sind nachhaltig zu sichern. Versiegelung, Abtrag und Zerstörung von Böden sollen vermieden oder auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.“

„Das Grundwasser als natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern. ... Unversiegelte Flächen sind als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur

Begründung

Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden soll weitgehend genutzt werden.“

Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF Stand 31.12.2002):

Der wirksame Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF 31.12.2002)²⁵ stellt das Planungsgebiet als „Gemischte Bauflächen“ (M) dar. Nördlich angrenzende Flächen sind als „Sondergebiet/Kurgebiet“ ausgewiesen. Die Ausweisung eines „Sondergebietes Einkaufszentrum“ im Bereich der gemischten Bauflächen ist nach Aussage des Regierungspräsidium Darmstadt an die Ziele der Raumordnung angepasst.²⁶

Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF Stand 13.12.2000):

Ergänzend zu den Aussagen von Regionalplan und Flächennutzungsplan ist der Planungsraum im Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF 13.12.2000) in der Karte „Gesamtbewertung Biotop- und Artenschutz“ als bebauter Bereich dargestellt, für den eine höhere Durchgrünung anzustreben und Entsiegelungsmöglichkeiten zu prüfen sind. Die Leitbildkarte des Landschaftsplanes stellt den Planungsraum als Siedlungsfläche dar, in der ein sparsamer Umgang mit der Fläche erfolgen soll, ein hoher Grünanteil angestrebt werden soll und die Grundwasserregeneration erhalten und gefördert werden soll. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dar, die mit der Signatur „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ überlagert ist.

Zudem liegt der Planungsraum in der Zone III (qualitativ) und in Zone B2 (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zum Schutz vor Beeinträchtigungen zu beachten.

Weitere übergeordnete Planungen mit Aussagen über Umweltbelange, wie z.B. Natura-2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Klimafunktion o.ä. sind nicht betroffen; solche Gebiete liegen weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsraumes.

6.3 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt und wird lediglich auf kleinen Teilflächen durch Grün- und Gehölzstrukturen charakterisiert. Darüber hinaus sind untergeordnet wasserdurchlässige Befestigungen in Form von Schotter, Splitt und Ökopflaster anzutreffen. Die Gebäude des ehemaligen Landratsamtes stehen weitgehend leer, die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden im Wesentlichen als Stellplatzflächen genutzt. Bei den übrigen Gebäuden befinden sich in der Erdgeschosszone Dienstleistungsunternehmen, Praxen oder gastronomische Einrichtungen. Oberhalb der Erdgeschosszone wird in der Regel gewohnt. Die Louisenstraße ist die zentrale Achse der Fußgängerzone der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe. Die Kisseffstraße übernimmt Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke.

²⁵ Nachfolger des Umlandverbandes ist der Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM)

²⁶ Scoping-Termin am 06.08.2007 im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Boden:

- **Geologie und Boden:**

Der geologische Aufbau im Planungsgebiet wird großräumig durch die Zugehörigkeit zum Main-Taunus-Vorland bestimmt, ein dem Taunus vorgelagertes Randhügelland des Rhein-Main-Tieflandes. Im Planungsgebiet liegen junge geologische Formationen des Quartärs vor. Ausgangsgesteine sind pleistozäne Lössdecken, die oberflächlich verlehmt und entkalkt sind. Den tieferen Untergrund bilden metamorphe Gesteine der Taunus-Süd-Zone aus dem Vordevon (Grünschiefer). Die ursprünglich anstehenden Böden waren Parabraunerden aus mächtigem Löss, die zu den Böden aus äolischen Sedimenten gehören.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden an vier Stellen punktuelle Bodenaufschlüsse im Rahmen eines hydrogeologischen und geotechnischen Gutachtens für den Bereich des Louisen-Centers²⁷ ausgeführt. Diese Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Projektgeländes bis zu 1,30 m unter Gelände Auffüllungen verschiedenartiger Zusammensetzung zu erwarten sind, die aufgrund der vorhandenen Bleikonzentration der Einbauklasse Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) nach Laga-Boden zugeordnet wurden. Im Bereich des geplanten Louisen-Centers können auch stärkere Auffüllmächtigkeiten vorhanden sein. Unterhalb der Auffüllungen stehen bis ca. 163-165 m ü. NN in einer Stärke von 8-9 m quartäre Lößböden an, die der Einbauklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau) zugeordnet wurden. Mutterboden steht im Bereich der Grünflächen mit einer Stärke von bis zu 10 cm an.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der zurückliegenden baulichen Tätigkeiten innerhalb des Planungsgebietes wurden somit die anstehenden Böden im Laufe der letzten Jahrzehnte anthropogen verändert. Natürliche Bodenformengesellschaften sind daher innerhalb des Planungsgebietes heute an der Oberfläche nicht mehr anzutreffen bzw. wurden überbaut, so dass dem Planungsgebiet für das Schutzgut Boden keine besondere Bedeutung zukommt.

- **Vorbelastungen:**

Vorbelastungen sind aufgrund der zurückliegenden baulichen Tätigkeiten und Auffüllungen sowie aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades gegeben. In diesen Bereichen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren bzw. werden sie im Bereich der Auffüllungen eingeschränkt. Weitere Vorbelastungen stellen Einträge von Schadstoffen aus der Atmosphäre dar, die aus gewerblichen und industriellen Nutzungen, Hausbrand und Verkehrsemissionen angrenzender Verkehrsstraßen stammen.

Vorbelastungen durch festgestellte Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In angrenzenden Bereichen sind verschiedene Verdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Wasser:

- **Fließgewässer**

Das Planungsgebiet entwässert über den Heuchelbach südlich bzw. den Kirdorfer Bach nördlich des Planungsgebietes. Diese münden in den Dornbach östlich des Planungsgebietes, der das Wasser der Nidda zuführt. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Die Bedeutung des Planungsgebietes im Hinblick auf Oberflächengewässer ist daher gering.

²⁷ Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Oktober 2007

Begründung

- Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte von Hessen (1984) wird das Planungsgebiet durch Ton, Schluff, Feinsand und Tonschiefer als Festgesteine bestimmt und weist eine „sehr geringe“ Grundwasserergiebigkeit auf. Die mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk liegt bei 2-5 l/s. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund der schlecht durchlässigen Gesteinsschichten gering. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 18-24 Grad dH als hart zu bezeichnen (HLB 1985).

Nach dem „Grundwassermonitoring-System, Hydrogeologisches Modell Bad Homburg v.d. Höhe“²⁸ ist die Hauptfließrichtung des Grundwassers Ost bzw. Südost entsprechend dem Verlauf der Oberflächengewässer nördlich und südlich des Planungsgebietes. Die Grundwasserstände liegen zwischen 5,00 und 10,00 m Tiefe. Die Versickerungsrate wird mit 10^{-3} bis 10^{-5} m²/s angegeben und ist somit relativ gering.

Nördlich bzw. nordöstlich des Planungsgebietes sind Mineralwasservorkommen im Talraum des Kirdorfer Baches anzutreffen, für die ein Heilquellenschutzgebiet festgesetzt wurde. Nach Aussage des hydrogeologischen und geotechnischen Gutachtens für den Bereich des Louisen-Centers²⁹ zirkuliert das Mineralwasser im Untersuchungsraum innerhalb der devonischen und vordevonischen Festgesteine. In den Deckschichten des Quartärs ist der oberste Porengrundwasserleiter mit normal mineralisiertem „Süßwasser“ ausgebildet. Gespeist von den Niederschlägen und Bächen ist speziell im Kurpark nördlich des Planungsgebietes über dem dort aufsteigendem Mineralwasser ein „Süßwasserpolster“ entstanden, das für die Erhaltung und den Schutz der Mineral-/Heilquellen von großer Bedeutung ist.

Nach dem hydrogeologischen und geotechnischen Gutachten für den Bereich des Louisen-Centers³⁰ handelt es sich bei dem in der obersten Zone des Grünschiefers anstehenden Grundwasser um leicht mineralisiertes Grundwasser. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag im Oktober 2007 bei rund 9 m Tiefe (ca. 160 m ü. NN bei BK 3) und somit deutlich unterhalb der Sohle des geplanten Louisen-Centers (ca. 164 m ü. NN).

- Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III (qualitativ) und in Zone B2 (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe. Nach der Schutzgebietsverordnung sind Eingriffe in den Untergrund über fünf Meter Tiefe verboten bzw. ist eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Grundwasserschutz ist im Hinblick auf den Heilquellenschutz hoch.

- Vorbelastungen

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die verkehrlichen und baulichen Nutzungen und den relativ hohen Versiegelungsgrad des Planungsgebietes gegeben. Durch langfristige Schadstoffauswaschungen im Boden kann es potentiell zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen. Nach dem „Grundwassermonitoring-System, Hydrogeologisches Modell Bad Homburg v.d. Höhe“ wird die Nitratbelastung des Grundwassers mit 10 mg/l und die CKW-Summenkonzentration mit 1-10 µg/l angegeben, so dass das Planungsgebiet diesbezüglich eine mittlere Vorbelastung aufweist. Die Leitfähigkeit des Grundwassers als Maß für anthropogene Beeinflussung wird mit 750 µ S/cm angegeben, was eine deutliche Beeinflussung erkennen lässt.

²⁸ Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Gießen, Juli 2007

²⁹ Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Oktober 2007

³⁰ Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Oktober 2007

Begründung

Schutzgut Klima und Luft

- Allgemeine Klimadaten

Klimatisch gehört das Planungsgebiet der Klimaregion Main-Taunus-Vorland an. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 – 9,5 Grad°C, die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr liegt bei 650 - 700 mm (HlfU 1999). Die mittlere klimatische Wasserbilanz der Hauptvegetationsperiode von Mai bis Oktober ist mit -200 bis -150 mm äußerst gering. Es handelt sich insgesamt um ein sehr mildes Klima, das nach der Wuchsklimagliederung Hessen der Wärmesummenstufe 9 (Grenzklima für Erwerbs-Weinanbau) mit mäßiger Spätfrostsi-cherheit zugeordnet ist.

Nach der Klimafunktionskarte des Landschaftsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (UVF 13.12.2000) kommt dem Planungsgebiet aufgrund der innerstädtischen Lage und des relativ hohen Versiegelungsgrades keine besondere lokal-klimatische Funktion zu.

- Klimatische und lufthygienische Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist aufgrund seines relativ hohen Versiegelungsgrades und seiner innerstädtischen Lage mit angrenzenden Verkehrsflächen klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. In Abhängigkeit von der Verkehrsbelastung angrenzender Straßen und der Bebauung kommt es zu Schadstoffemissionen, im Bereich der überbauten Flächen zu erhöhten Wärmeabstrahlungen.

Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen wurde nach einer aktuellen Verkehrszählung vom September 2007³¹ ermittelt. Danach stellt sich die DTV-Diagnosebelastungssituation auf den maßgebenden Straßen im Umfeld des geplanten Louisen-Centers wie folgt dar: Schöne Aussicht südöstlich der Kisseffstraße 4.350 Kfz (0,5 % LKW-Anteil), Schöne Aussicht südwestlich der Kisseffstraße 4.550 Kfz (0,4 % LKW-Anteil), Kisseffstraße südlich der Louisenstraße 2.700 Kfz (0,4 % LKW-Anteil), Kisseffstraße nördlich der Louisenstraße 2.300 Kfz (0,2 % LKW-Anteil), Kisseffstraße südlich der Kaiser-Friedrich-Promenade 3.700 Kfz (1,2 % LKW-Anteil), Kaiser-Friedrich-Promenade nordöstlich der Kisseffstraße 7.500 Kfz (0,7 % LKW-Anteil), Kaiser-Friedrich-Promenade nordwestlich der Kisseffstraße 8.000 Kfz (0,7 % LKW-Anteil).

Nach der Klimafunktionskarte Hessen (HMWVL 1997) gehört der Planungsraum zu den Räumen städtischer Überwärmung. Die wenigen Gehölz- und Grünstrukturen des Planungsgebietes übernehmen jedoch eine gewisse lufthygienische Ausgleichsfunktion. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße dieser Strukturen kann die Wärmebelastung nicht gänzlich kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der lufthygienischen Situation im Untersuchungsraum ist das Planungsgebiet im Hinblick auf die NO₂-Belastung mit einem mittleren Handlungspotential in der Klimafunktionskarte des Landschaftsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (UVF 13.12.2000) dargestellt.

- Allgemeiner Klimaschutz/ CO₂-Problematik

Die vorhandenen und genutzten Gebäude innerhalb des Planungsgebietes werden weitgehend mit Erdgas versorgt und weisen aufgrund ihres Gebäudealters relativ ungünstige Verbrauchskennzahlen auf, die auch zu relativ hohen CO₂-Emissionen führen (Integriertes Klimaschutzrahmenkonzept für Bad Homburg, Ingenieurbüro IREA, Mai 2000). Das ehemalige Landratsamt steht gegenwärtig leer, so dass es im Hinblick auf den Energieverbrauch z.Z. ohne Bedeutung ist.

³¹ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, November 2007

Begründung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt und wird lediglich auf kleinen Teilflächen durch Grün- und Gehölzstrukturen charakterisiert. Im Einzelnen handelt es sich um strukturarme und strukturreiche Grünflächen, die vereinzelt mit Bäumen bestanden sind. Darüber hinaus sind auf kleineren Teilflächen wasserdurchlässige Befestigungen in Form von Schotter, Splitt und Ökopflaster anzutreffen. Insgesamt ist die Bedeutung des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt gering; von höherer Bedeutung sind die strukturreichen Grünflächen und die älteren Laub- und Nadelbäume, die jedoch lediglich in geringem Umfang anzutreffen sind. Insgesamt ist die biologische Vielfalt innerhalb des Planungsgebietes eher gering.

- Strukturarme Grünflächen

Die strukturarmen Grünflächen des Planungsgebietes werden sehr intensiv gepflegt. Sie sind im Wesentlichen als artenarme Rasenflächen angelegt und nahezu gehölzfrei. Vorhandene Gehölze sind nur vereinzelt anzutreffen und setzen sich ausschließlich aus Ziersträuchern und kleinwüchsigen Koniferen zusammen. Im Einzelnen handelt es sich um Rhododendron, Hortensie, Lebensbaum und bodendeckende Gehölze bzw. Rosen. In der Bestandskarte sind sie als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Biotoptyp 11.221) dargestellt. Für die Tierwelt übernehmen die strukturarmen Grünflächen keine besonderen Funktionen. Sie werden ausschließlich von siedlungsangepassten, weit verbreiteten Arten besiedelt.

- Strukturreiche Grünflächen

Die strukturreichen Grünflächen sind aufgrund einer extensiveren Pflege als artenreichere Rasenflächen angelegt, bei denen sich Ruderalarten und grünlandähnliche Vegetationsbestände entwickelt haben. Auf kleinen Teilflächen handelt es sich auch um verwilderte Gärten mit einem hohen Arten- und Strukturreichtum. In der Bestandskarte sind sie als „arten- und strukturreiche Hausgärten“ (Biotoptyp 11.222) dargestellt.

Die strukturreichen Grünflächen sind zudem durch einen vergleichsweise hohen Gehölzanteil gekennzeichnet. Im Einzelnen handelt es sich bei den Laubgehölzen um Spitzahorn, Birke, Holunder, Hasel, Flieder und Liguster; als Nadelbäume sind hier Eiben, Fichten, Kiefern, Scheinzypressen und Lebensbäume anzutreffen.

Für die Tierwelt übernehmen die strukturreichen Grünflächen deutlich günstigere Funktionen als die strukturarmen Grünflächen, aufgrund der innerstädtischen Lage werden jedoch auch diese Grünflächen ausschließlich von siedlungsangepassten, weit verbreiteten Arten besiedelt.

- Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des Planungsgebietes setzen sich aus Straßen-, Hof- und Stellplatzflächen zusammen und sind weitgehend versiegelt, untergeordnet auch wasserdurchlässig befestigt. Die asphaltierten bzw. gepflasterten Flächen sind in der Bestandskarte als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510), die wasserdurchlässig befestigten Flächen als „Schotter-, Kies- und Sandweg, -platz“ (Biotoptyp 10.530) dargestellt.

Louisenstraße und Kisseffstraße sind mit Ausnahme der Baumscheiben, die zwischen 5 und 20 m² groß und neben den Straßenbäumen mit Kleinsträuchern und bodendeckenden Gehölzen bewachsen sind, gepflastert bzw. asphaltiert. Als Straßenbäume wurden in der Kisseffstraße junge Rotdornbäume (*Crataegus laevigata* Paul's Scarlet) und ein Kugelhorn (*Acer platanoides* Globosum), in der Louisenstraße Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Gelditsien (*Gleditsia triacanthos*) gepflanzt. Eine Aufnahme der Straßenbäume in die Tabelle der Einzelgehölze (vgl. Tab. 2) wurde nicht vorgenommen, da sie erhalten bleiben.

Begründung

Bei den Hof- und Stellplatzflächen handelt es sich im Wesentlichen ebenfalls um Pflaster- und Asphaltflächen, untergeordnet sind auch Flächen anzutreffen, die wasserdurchlässig befestigt sind. Als Lebensraum für eine siedlungsangepasste Tierwelt sind die befestigten Hof- und Stellplatzflächen von untergeordneter Bedeutung.

- **Bauliche Anlagen**

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um gewerblich und zu Wohnzwecken genutzte Gebäude sowie vereinzelt auch um Garagen. Die Dachflächen und Fassaden der baulichen Anlagen sind im Wesentlichen nicht begrünt (Biotoptyp 10.710) und weisen auch keine besonderen Strukturen auf, die als Lebensräume für besondere Tierarten geeignet sind. Als Lebensraum für eine siedlungsangepasste Tierwelt sind sie daher von untergeordneter Bedeutung. Eine Ausnahme bildet die Mauer im Grenzbereich der Flurstücke Nr. 28 und 29, die mit Wildem Wein und Efeu dicht bewachsen ist und für wenige angepasste Tierarten als Lebensraum fungiert. Sie ist in der Bestandskarte als „Mauer/Hauswand, mit Efeu und Wildem Wein bewachsen“ (Biotoptyp 10.741) dargestellt.

- **Gehölzstrukturen**

Die Gehölzstrukturen des Planungsgebietes setzen sich im Einzelnen aus Laub- (Biotoptyp 04.110) und Nadelbäumen (Biotoptyp 04.120) unterschiedlicher Altersstruktur, aus Sträuchern und kleinwüchsigen Nadelgehölzen im Bereich der Grünflächen, aus Hecken mit Laub- und Nadelgehölzen sowie aus Kletterpflanzen zusammen. Unter den Laubbäumen kommt dem älteren Spitzahorn (Nr. 2) im Norden bzw. Nordosten des Planungsgebietes sowie den Birken (Nr. 7, 14) und z.T. auch einigen Nadelgehölzen innerhalb der Grünflächen (Nr. 6, 10, 16, 18) eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Von Bedeutung sind darüber hinaus auch die übrigen Laub- und Nadelbäume, da sie für eine siedlungsangepasste Tierwelt entsprechende Funktionen übernehmen. Detaillierte Angaben zu den Höhen und Kronendurchmessern der Einzelbäume bzw. Großsträucher sowie zu deren naturschutzfachlicher Bedeutung sind Tab. 2 zu entnehmen. Unberücksichtigt bleiben hier die unter „Verkehrsflächen“ genannten Straßenbäume des Planungsgebietes im Bereich von Louise- und Kisseleffstraße, da sie erhalten bleiben und ihnen aufgrund ihres relativ jungen Alters lediglich eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zukommt.

Nr.	Gehölzart (Botanisch)	Gehölzart (Deutsch)	Höhe (m)	Krone (m)	Bewertung
1	<i>Sorbus aria Magnifica</i>	Mehlbeere	8	9	+
2	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	23	20	+++
3	<i>Chamaecyparis nootkat.</i>	Scheinzypresse	20	6	+
4	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	7	6	+
5	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	7	6	+
6	<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe	9	8	++
7	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	20	12	++
8	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	20	8	+
9	<i>Picea omorica</i> (7 Stck.)	Serbische Fichte	23	4	+
10	<i>Taxus baccata</i> (6 Stck.)	Gewöhnliche Eibe	8	6	++
11	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	20	8	+
12	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	20	8	+

Begründung

Nr.	Gehölzart (Botanisch)	Gehölzart (Deutsch)	Höhe (m)	Krone (m)	Bewertung
13	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	20	8	+
14	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	20	10	++
15	<i>Thuja occidentalis</i>	Lebensbaum	7	3	+
16	<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe	9	7	++
17	<i>Chamaecyparis lawson.</i>	Scheinzypresse	12	6	+
18	<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe	10	8	++

Tab. 2: Einzelgehölze und Gehölzreihen im Planungsgebiet
(Nr. s. Bestandskarte; + = mittlere, ++ hohe, +++ = sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung)

Die älteren Laubbäume des Planungsgebietes, denen insgesamt eine hohe und sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung zukommt, sind vielfach aufgrund der beengten Lebensräume durch einen ungünstigen Vitalitätszustand gekennzeichnet.

Der ältere Spitzahorn (Nr. 2) steht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Garagenanlage und ist durch einen deutlichen Schiefstand gekennzeichnet. Er hat eine ausladende Krone und weist im Stammbereich einen Druckwiesel und spitznasige Rippen auf. Hier besteht die Gefahr des Kronenbruchs. Eine Kronensicherung wurde bisher noch nicht vorgenommen. Dieser Baum – im rechtskräftigen Bebauungsplan 5 E 1, 2. Änderung, als zu erhalten festgesetzt – wird durch vorliegende Planung nicht mehr erhalten werden können.

Die älteren Birken (Nr. 7, 14) und Kiefern (Nr. 8, 11-13) des Planungsgebietes zeigen deutliche Totholzanteile; dies liegt in den beengten Wurzelräumen und einer damit verbundenen ungünstigen Wasserversorgung begründet.

Die Bäume Nr. 1 und 3 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, grenzen im Norden jedoch unmittelbar an das Planungsgebiet, so dass sie wahrscheinlich von dem Planungsvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Da es sich um einen Nadelbaum und einen kleinkronigen Laubbaum handelt, ist ihre naturschutzfachliche Bedeutung jedoch lediglich als mittel einzustufen.

Die weiteren Gehölzstrukturen im Bereich der Grünflächen (s.o.) setzen sich im Einzelnen aus heimischen Laubgehölzen, Ziersträuchern und Koniferen zusammen. Sie variieren in ihrer Größe zwischen 2,00 und 5,00 m. Hinzu kommen bodendeckende Gehölze und Rosen. Bei der Schnithecke handelt es sich um eine Ligusterhecke mit einer Höhe von ca. 3,00 m und einer Breite von ca. 4,00 m. Die Mauer im Grenzbereich der Flurstücke Nr. 28 und 29 ist beidseitig mit Efeu und Wildem Wein in einer Breite von ca. 4,00 m dicht bewachsen. Die Heckenstrukturen und Kletterpflanzen fungieren für einige synanthrope Vogelarten als Rückzugsraum, wobei hier keine seltenen und gefährdeten Arten anzutreffen sind.

- **Vorbelastungen**

Vorbelastet ist das Planungsgebiet im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades und der relativ hohen Gebäudeanlagen, die die vorhandenen Grünflächen gegenüber den Grünflächen angrenzender Bereiche des Stadtgebietes von Bad Homburg v.d. Höhe abschirmen. Zudem bieten die beengten Wurzelräume für viele Bäume keine günstigen Lebensbedingungen, so dass die Bäume vielfach nicht vital sind und keine langen Lebenserwartungen mehr haben.

BegründungSchutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt:

Für das Landschafts- bzw. Stadtbild ist das Relief des Planungsgebietes in Verbindung mit den baulichen Anlagen sowie den weiteren Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmend. Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen nach Norden bzw. Osten geneigt, Teilflächen sind relativ eben; der östlich angrenzende Bereich mit der ehemaligen englischen Kirche (Konzert-halle) liegt etwas tiefer. Der Bereich der Konzerthalle ist aufgrund seiner denkmalgeschützten Gebäudeanlage und der umgebenden Grünstrukturen, die sich aus jungen und älteren Laub-bäumen, Gehölz- und Rasenflächen sowie aus Fassadenbegrünungen zusammensetzen, für das Stadtbild von besonderer Bedeutung.

Die Louisenstraße im Süden bzw. Südwesten ist als Fußgängerzone angelegt, die Kisseleffstraße führt den innerstädtischen Verkehr nach Norden bzw. Nordosten zur Kaiser-Friedrich-Promenade. Letzteres trifft auch für die Ferdinandstraße östlich des Planungsgebietes zu. Die Louisenstraße weist eine geschlossene Blockrandbebauung auf, die Bebauung entlang der Kisseleffstraße ist durch eng stehende Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Entlang der Louisenstraße wechseln sich 3- bis 5-geschossige Gebäude ab, die Kisseleffstraße wird von 3-geschossigen Bauten geprägt. Bei den Gebäuden entlang der Louisen- und Kisseleffstraße handelt es sich um Kulturdenkmale als Einzelanlagen, die sich im Wesentlichen positiv auf das Stadtbild auswirken. Ausnahmen bilden die Dachaufbauten des ehemaligen Landratsamtes, die nachträglich errichtet wurden und sich von dem positiven Gesamteindruck der Gebäudefassaden absetzen. Hinzu kommt der Leerstand von Gebäuden, die zum ehemaligen Landratsamt (Louisenstraße 86, 88, 90 und Kisseleffstraße 3 und 7) gehören, was sich ebenfalls negativ auf das Stadtbild auswirkt.

Teilweise sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Nebengebäude angelagert, die mit den jeweiligen Hauptgebäuden eng verzahnt sind. Bei einigen Nebengebäuden handelt es sich um Garagen, die z.T. baufällig sind. Die Grundstücksfreiflächen sind vielfach versiegelt und werden als Wege-, Stellplatz- oder Hofflächen genutzt. In Teilbereichen sind sie geschottert oder mit Pflaster bzw. Ökopflaster befestigt. Teilflächen insbesondere im Norden des Planungsgebietes sind als Grünflächen angelegt.

Die Straßenbäume tragen innerhalb der Verkehrsflächen zur Strukturierung des Stadtbildes bei, jedoch besitzen sie aufgrund ihres teilweise geringen Alters bzw. aufgrund ihrer stark zurück geschnittenen Kronen keine besonderen gestalterischen Funktionen. Dagegen kommt den älteren Einzelbäumen der Grünflächen sowie den sonstigen Grünstrukturen der rückwärtigen Grundstücksbereiche eine deutlich höhere Bedeutung für das Stadtbild zu, jedoch bleiben die positiven Wirkungen weitgehend auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche beschränkt. Ausnahmen bilden der ältere Ahornbaum sowie die Grünstrukturen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, die insbesondere auch in östlicher, z.T. auch in westlicher Richtung wirksam sind.

- Vorbelastungen

Vorbelastet ist das Planungsgebiet im Hinblick auf das Stadtbild aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades, der z.T. baufälligen Bausubstanz insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und des Leerstandes der Gebäude, die zum ehemaligen Landratsamt gehören. Darüber hinaus stellen die versiegelten Grundstücksfreiflächen aufgrund ihrer Nutzung als Stellplatzflächen sowie der relativ geringe Grünflächenanteil des Planungsgebietes eine Vorbelastung für das Stadtbild dar.

Schutzgut Mensch:

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- bzw. Freizeitfunktionen und Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie verkehrliche, gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen von Bedeutung.

Begründung

Die Louisenstraße ist innerhalb des Planungsgebietes als Fußgängerzone ausgewiesen, in der im Sommer Sitzgelegenheiten der anliegenden gastronomischen Betriebe angeboten werden. Die Fußgängerzone besitzt daher eine besondere Bedeutung für die innerstädtische Erholung und für die Wohnumfeldfunktionen. Die Kisseleffstraße fungiert derzeit in erster Linie als Erschließungsstraße für die anliegenden Grundstücke, so dass ihre Bedeutung für die Wohnumfeldfunktionen untergeordnet ist. Westlich der Kisseleffstraße liegen unbebaute Freiflächen, auf denen im Sommer ebenfalls Sitzgelegenheiten der anliegenden gastronomischen Betriebe angeboten werden.

Bei den meisten Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes befinden sich in der Erdgeschosszone Dienstleistungsunternehmen; oberhalb der Erdgeschosszone wird in der Regel gewohnt. Die Gebäude, die zum ehemaligen Landratsamt gehören (Louisenstraße 86, 88, 90 und Kisseleffstraße 3 und 7), stehen gegenwärtig überwiegend leer. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden im Wesentlichen als Stellplatzflächen genutzt, z.T. als Grünflächen, z.T. liegen sie brach. An das Planungsgebiet grenzen im Norden und Osten neben weiteren Gebäudeanlagen auch Grünflächen, die als Gärten genutzt werden.

Dem Planungsgebiet kommen derzeit aufgrund seines relativ hohen Versiegelungsgrades und seiner Strukturierung im Wesentlichen keine besonderen Funktionen zur innerstädtischen Erholungsnutzung zu. Ausnahmen bilden die bereits erwähnte Fußgängerzone im Bereich der Louisenstraße, einzelne private Grünflächen der rückwärtigen Grundstücksbereiche, die als Gartenflächen der freiraumbezogenen Erholung dienen, sowie die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Konzerthalle außerhalb des Planungsgebietes, die jedoch in erster Linie gestalterische Funktionen übernehmen.

Darüber hinaus dienen einzelne private Grünflächen der nördlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen ebenso der freiraumbezogenen Erholung wie einzelne private Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes. Die Grünflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes übernehmen somit insgesamt Funktionen zur innerstädtischen Erholungsnutzung und haben eine entsprechende Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen. Die vorhandenen Grünstrukturen sind insbesondere für das Stadtbild von Bedeutung, wodurch sich gleichzeitig die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen bzw. die Funktionen der Erholungsnutzung verbessern.

- Vorbelastungen

Vorbelastungen im Hinblick auf die innerstädtische Erholungsnutzung bzw. auf Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ergeben sich für das Planungsgebiet durch die bestehenden baulichen Anlagen, die keinen Nutzungen unterliegen sowie durch den hohen Versiegelungsgrad und den damit zusammenhängenden geringen Grün- und Gehölzflächenanteil. Darüber hinaus wird der Planungsraum durch Lärm- und Schadstoffemissionen der angrenzenden Verkehrsstraßen und der Stellplatzflächen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen stark belastet.

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe hat im Jahr 2003 im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung ein schalltechnisches Gutachten von der TÜV Süd Industrie Service GmbH erstellen lassen, welches unter anderem die Auswirkungen der verkehrlichen Immissionen auf das Umfeld des ehemaligen Landratsamtes untersucht hat. Im Hinblick auf die Entwicklung des Planungsgebietes im Bereich des ehemaligen Landratsamtes und dem davon ausgehenden Ziel- und Quellverkehr wurde festgestellt, dass im Zuge der 2. Bebauungsplanungsänderung die Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung in diesem Bereich eingehalten werden können.

Begründung

Durch das Vorhaben Louisen-Center ändern sich jedoch die Rahmenbedingungen, die für das damalige Gutachten signifikant gewesen sind, so dass ein aktuelles Immissionschutzgutachten³² erstellt wurde. Die aktuelle DTV-Diagnosebelastungssituation auf den maßgebenden Straßen im Umfeld des geplanten Louisen-Centers wurde bereits unter dem Schutzgut Klima und Luft dargestellt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Gebäudeobjekte, die gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmale (Einzelanlagen) ausgewiesen sind. Im Einzelnen handelt es sich um die ehemalige englische Kirsche bzw. die heutige Konzerthalle östlich des Planungsgebietes, um die Gebäude in der Louisenstraße 84, 84a und b, 86, 88 und 90 sowie in der Kisseleffstraße 1, 3, 5 und 7 mit Nebengebäude Kutscherhaus. Die Gebäude des ehemaligen Landratsamtes (Louisenstraße 86, 88, 90 und Kisseleffstraße 3 und 7) stehen gegenwärtig leer. Diese Kulturdenkmäler besitzen eine hohe Bedeutung im Hinblick auf den Schutz von Kulturgütern, da hier historisch unterschiedliche städtebauliche und stadtentwicklungsgeschichtliche Konzepte zum Tragen kommen.

Die geschlossene Bauweise entlang der Louisenstraße stammt aus dem 19. Jahrhundert; sie zeigt in architekturgeschichtlich anschaulicher Form den Funktionswandel vom reinen Wohnhaus zum Wohn- und Geschäftshaus. Die offene Bauweise entlang der Kisseleffstraße ist durch Wohnbauten im Stil klassizistischer Kurvillen aus der Mitte des 19. Jahrhundert geprägt. Die Bauweise erlaubt die Zufahrt zu den zurückliegenden Remisen und Wirtschaftsgebäuden.

Sachgüter bestehen in Form von weiteren baulichen Anlagen, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, sowie in Form von Verkehrs-, Stellplatz- und Grünflächen im übrigen Planungsgebiet. Ihnen kommt eine entsprechende Bedeutung im Hinblick auf den Schutz von Sachgütern zu. Angrenzend sind auch die weiteren baulichen Anlagen und Grünflächen als Sachgut einzustufen, da sie einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

- Vorbelastungen

Die verkehrlichen Belastungen der angrenzenden Straßen und Stellplatzflächen in Verbindung mit ihren immissionsbedingten Beeinträchtigungen stellen eine Vorbelastung für die Kultur- und Sachgüter des Planungsgebietes dar. Immissionen können die Bausubstanz negativ beeinflussen und zu Schäden an der Vegetation führen. Darüber hinaus ist der bauliche Zustand einiger Gebäude bereits jetzt in einem ungünstigen Erhaltungszustand bzw. stehen die Gebäude des ehemaligen Landratsamtes leer, so dass die Kultur- und Sachgüter auch dadurch vorbelastet sind.

³² TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Eschborn, November 2007

Begründung

6.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen im Naturhaushalt entstehen durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter untereinander. Aufgrund der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur des Planungsgebietes bestehen zahlreiche Wechselwirkungen zu den jeweiligen Schutzgütern, die im Einzelnen Tab. 3 zu entnehmen sind.

	Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Land-schafts-bild / Stadtge-stalt	Mensch	Kultur- / Sachgü-ter
Boden	-	Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung Schadstoffanreicherung durch belastetes Oberflächenwasser	Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung Schadstoffanreicherung entlang von Verkehrsstraßen	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung	Auf Teilflächen mittlere Reliefenergie mit potentieller Boden-erosion	Innerstädtische Flächen mit hohem Versiegelungsgrad	Veränderung der Bodenverhältnisse durch bauliche und verkehrliche Nutzungen
Wasser	Boden als Wasserspeicher und -filter bei sehr geringer Grundwasserenergiebigkeit	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung bei sehr geringer Grundwasserenergiebigkeit	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Städtischer Siedlungsraum mit geringer Wasserspeicher und -filterfunktion	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Grundwasserhaushalt	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Grundwasserhaushalt
Klima / Luft	Einfluss auf Mikroklima über Verdunstung in Abhängigkeit vom Porenvolumen offener Böden	Einfluss auf Mikroklima über Verdunstung in Abhängigkeit vom Niederschlag	-	Städtischer Siedlungsraum mit Grün- und Gehölzflächen mit Auswirkungen auf Mikroklima	Einfluss auf Makroklima durch Reliefenergie im Zusammenhang mit Grünstrukturen	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Lokalklima	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Lokalklima
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Anthropogen beeinflusste Böden mit hohem Versiegelungsgrad als eingeschränkter Lebensraum	Versorgung der Pflanzenbestände mit Grund- und Oberflächenwasser im Bereich offener Böden	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor für den innerstädtischen Lebensraum	-	Bauliche und verkehrliche Anlagen sowie Grünstrukturen mit untergeordneten Lebensraumfunktionen	Innerstädtische Flächen mit untergeordneten Lebensraumfunktionen	Lebensraum für angepasste Tiere/ Pflanzen aufgrund intensiver Nutzungsformen
Land-schafts-bild / Stadtge-stalt	Bodenrelief als charakteristisches Element im Siedlungsraum	Versorgung der Pflanzenbestände mit Grund- und Oberflächenwasser im Bereich offener Böden	Gehölzbestände als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart	Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	-	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für das Stadtbild	Kultur- und Sachgüter als Charakteristikum der Eigenart

Begründung

	Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Land-schafts-bild / Stadtge-stalt	Mensch	Kultur- / Sachgüter
Mensch	Standortsicherung zur Erhaltung von Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	Einfluss auf Grundwassererergiebigkeit und Mikroklima in Abhängigkeit von Versiegelungsgrad und Niederschlag	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den innerstädtischen Lebensraum	Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	Städtischer Siedlungsraum und Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	-	Kultur- und Sachgüter mit ideellem und finanziellem Wert
Kultur- / Sachgüter	Anthropogen beeinflusste Böden als Standort für Grünstrukturen	Versorgung der Pflanzenbestände mit Grund- und Oberflächenwasser im Bereich offener Böden	Substanzschädigung durch Schadstoffbelastungen bei baulichen Anlagen	Grünstrukturen mit Bedeutung als Kultur- und Sachgut	Städtischer Siedlungsraum und Grünstrukturen mit Bedeutung für das Stadtbild	Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen als Störfaktor für Kulturgüter	-

Tab. 3: Schutzgüter-Wechselwirkungen (Lies: „oberste Zeile“ bedeutet für „linke Spalte“ ...)

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren innerhalb des Planungsgebietes im Wesentlichen aus dem relativ hohen Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Boden-, Wasser- und Klima-haushalt, auf die Pflanzen- und Tierwelt bzw. die biologische Vielfalt, auf das Stadtbild sowie auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen. Im Einzelnen führen Versiegelungen zu Bodenverlusten, zur Verringerung der Grundwassererergiebigkeit, zu Veränderungen von Lokalklima, Stadtbild, Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie zur Verschiebung von Artengemeinschaften.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es aufgrund des derzeit vorhandenen, relativ hohen Versiegelungsgrades und der vorhandenen baulichen Anlagen zu keinen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes kommen. Die bebauten und versiegelten Flächen werden sich weiterhin negativ auf Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie auf Stadtbild, Wohn- und Wohnumfeldfunktionen auswirken.

Sollten die Gebäudeanlagen des ehemaligen Landratsamtes weiterhin nicht genutzt werden, ist mit einem zunehmenden Verfall der denkmalgeschützten Gebäude zu rechnen. Dies würde zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Stadtbild, für die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter führen.

Die Artenvielfalt im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt sowie die biologische Vielfalt wird sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern, sofern die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen langfristig erhalten bleiben. Die älteren Bäume des Planungsgebietes sind in ihrer Vitalität z.T. jedoch stark eingeschränkt, so dass einige langfristig nicht bestehen werden. Bei einem Verlust älterer Bäume würden sich die naturschutzfachliche

Begründung

Wertigkeit des Planungsgebietes und damit die biologische Vielfalt deutlich reduzieren. Dies hätte auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zur Folge.

Andererseits können die Grundstücksfreiflächen im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen neu strukturiert und dadurch der Versiegelungsgrad reduziert werden. Dies hätte eine Erhöhung des Grünflächenanteils zur Folge, was sich bei entsprechender Gestaltung positiv auf die Boden-, Wasser- und Klimafunktionen, die Pflanzen- und Tierwelt bzw. die biologische Vielfalt sowie auf Stadtbild, Wohn- und Wohnumfeldfunktionen auswirken kann. Das Tierartenspektrum würde sich jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes kaum verändern. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades würde zudem auch zu einer Reduzierung des Stellplatzangebotes im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen führen, das ohnehin stark ausgelastet ist.

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

6.6.1 Schutzgut Boden

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen innerhalb des Baugebietes wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen baulichen und verkehrlichen Nutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen kommen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Errichtung des Louisen-Centers noch erhöht, da es im Bereich der Louisenstraße 86, 88 und 90 einschließlich der verlängerten rückwärtigen Grundstücksflächen zu einer vollständigen Überbauung kommen wird. Dadurch gehen auch die derzeit offenen Böden im Bereich der Grünflächen mit ihren Funktionen im Hinblick auf den Bodenschutz weitgehend verloren. Dies trifft insbesondere für das Sondergebiet Einkaufszentrum und das Kerngebiet zu, da hier eine vollständige Versiegelung zulässig ist.

Auf den wenigen verbleibenden Freiflächen des Planungsgebietes, die sich ausschließlich auf die Mischbauflächen beziehen, kann es weiterhin zu Qualitätsänderungen des Bodens durch Gas- und Staubimmissionen sowie durch menschliches Benutzerverhalten kommen. Insgesamt sind insbesondere in den neu versiegelten Bereichen des Planungsgebietes erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Planung zu erwarten.

Zur Reduzierung dieser Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Errichtung des Louisen-Centers nach Aussage des hydrogeologischen und geotechnischen Gutachtens für den Bereich des Louisen-Centers³³ die anstehenden Auffüllungen in den oberen Bodenschichten von den gewachsenen Lößböden zu separieren, gesondert abzufahren und zu verwerten. Dies trifft auch für den in der Deckschicht vorhandenen Mutterboden zu. Die Bodenschutzmaßnahmen sind als Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf die Beschränkung der Grundflächenzahl im Bereich der Mischbaufläche sowie im Hinblick auf die Beschränkung der Bodenversiegelung auf Wegen, PKW-Stellplätzen und nicht überdachten Hofflächen; diese sind wasserdurchlässig zu befestigen.

³³ Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Oktober 2007

Begründung

Für das Mischgebiet (Kisseleffstraße Nr. 5 und 7) wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Somit ist auf diesen Bauflächen einschließlich Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis 0,675 rechnerisch eine Versiegelung bis zu 67,5 % möglich. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die derzeit vorhandenen baulichen Anlagen sowie auf die Grundstücksfreiflächen, die gegenwärtig überwiegend versiegelt bzw. wasserdurchlässig befestigt sind.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen der Mischbauflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, was zur Erhaltung bzw. zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen beiträgt. Somit tragen diese Maßnahmen auch zur Kompensation der Eingriffswirkungen bei, da sich die Anlage der gärtnerisch gepflegten Flächen z.T. auf Bereiche bezieht, die derzeit versiegelt sind. Eine Entsigelung dieser Flächen dient dem funktionalen Ausgleich für die Neuversiegelung von Flächen in derzeit unversiegelten Bereichen.

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf Dach- und Fassadenbegrünungen. Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind die Dachflächen zu einem Flächenanteil von 550 m² extensiv und die Fassaden der beiden Längsseiten auf einer Fassadenlänge von ca. 50 lfm zu begrünen. Die Dachflächen im Mischgebiet sind, sofern Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Neigung verwendet werden, ebenfalls extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für haustechnische Aufbauten, Solaranlagen und Dachterrassen.

6.6.2 Schutzgut Wasser

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen innerhalb des Baugebietes wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen baulichen und verkehrlichen Nutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen kommen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Errichtung des Louisen-Centers noch erhöht, da es im Bereich der Louisenstraße 86, 88 und 90 einschließlich der verlängerten rückwärtigen Grundstücksflächen zu einer vollständigen Überbauung kommen wird. Dadurch gehen auch die derzeit offenen Böden im Bereich der Grünflächen mit ihren Funktionen im Hinblick auf den Grundwasserschutz weitgehend verloren. Dies trifft insbesondere für das Sondergebiet Einkaufszentrum und das Kerngebiet zu, da hier eine vollständige Versiegelung zulässig ist.

Die Errichtung des Louisen-Centers im Bereich der „Sonderbaufläche Einkaufszentrum“ wird darüber hinaus aufgrund der geplanten 2 Untergeschosse zu Eingriffstiefen von mehr als 5 m führen. Dies kann zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser führen, was sich insbesondere negativ auf das betroffene Heilquellenschutzgebiete auswirken würde.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt wurde ein hydrogeologisches und geotechnisches Gutachten³⁴ erstellt. Danach lag der höchste gemessene Grundwasserstand im Oktober 2007 bei rund 9 m Tiefe (ca. 160 m ü. NN bei BK 3) und somit deutlich unterhalb der Sohle des geplanten Louisen-Centers (ca. 164 m ü. NN). Eine Absenkung des Grundwasserstandes ist daher während der Bauphase nicht erforderlich, so dass in diesem Zusammenhang durch die Errichtung des Louisen-Centers keine negativen Auswirkungen auf die Höhe des Grundwasserstandes zu erwarten sind.

Nach Aussage des hydrogeologischen und geotechnischen Gutachtens für den Bereich des Louisen-Centers³⁵ sind jedoch folgende Punkte zur Berücksichtigung der Belange des Heilquellenschutzes in den Bebauungsplan aufzunehmen:

³⁴ Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Oktober 2007

³⁵ Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Oktober 2007

Begründung

- Durch die Errichtung der Bauwerke oder der Baugrube darf keine grundwasserhemmende oder -absperrende Wirkung entstehen.
- Ein permanenter oder auch nur ein temporärer Grundwasseraufstau durch das Bauvorhaben ist zu vermeiden.
- Das hydraulische Fließgefälle des oberen Grundwasserleiters zum Kurpark hin ist immer zu gewährleisten.
- Die Verwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe ist nicht zulässig.

Diese Maßnahmen zum Heilquellenschutz werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Baugrubenherstellung sollten die Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen so konzipiert werden, dass deren Kontakt mit dem Grundwasser auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt wird. Die Verpressstrecken der Anker sollten nicht im Grundwasser zu liegen kommen. Diese Schutzmaßnahmen im Zuge der Baugrubenherstellung sind als Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser erfolgen, analog zum Schutzgut Boden, durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Beschränkung der Grundflächenzahl im Bereich der Mischbaufläche sowie der Beschränkung der Bodenversiegelung auf Wegen, PKW-Stellplätzen und nicht überdachten Hofflächen. Darüber hinaus sind die Gebote der Schutzverordnungen der betroffenen Schutzgebiete zu beachten.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung tragen weiterhin zur Verbesserung des Wasserhaushaltes bei, da dadurch der Oberflächenwasserabfluss reduziert wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Bodenflächen zeitverzögert in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleiten ist.

Die Abwasserentsorgung innerhalb des Planungsgebietes ist durch die bestehenden Abwasserkanäle gesichert, so dass keine zusätzlichen Entsorgungsmaßnahmen erforderlich werden. Nach Aussage der Stadtwerke der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe³⁶ kann die Versorgung mit Trinkwasser aus dem bestehenden Leitungsnetz erfolgen. Es ist mit keinen nennenswerten Änderungen gegenüber dem heutigen Wasserbedarf zu rechnen. Ebenso ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

6.6.3 Schutzgut Klima und Luft

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen baulichen und verkehrlichen Nutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen kommen. Die Grünstrukturen der rückwärtigen Grundstücksflächen des Planungsgebietes mit ihren positiven lokalklimatischen Wirkungen gehen weitgehend verloren, so dass diesbezüglich Beeinträchtigungen für das Mikroklima zu erwarten sind. Die Errichtung baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Versiegelung von derzeit unversiegelten Flächen führt zur Vergrößerung der städtischen Wärmeinsel sowie zur Behinderung des Luftaustausches.

Die Errichtung des Louisen-Centers in Verbindung mit Tiefgaragen wird darüber hinaus zu einer Verkehrszunahme sowie zu erhöhtem Hausbrand und somit zu zusätzlichen Belastungen der Innenstadtbereiche durch Gas- und Staubimmissionen führen. Bezüglich des allgemeinen Klimaschutzes (CO₂-Problematik) wird eine Erhöhung des Energieverbrauchs und der

³⁶ Stellungnahme der Stadtwerke der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 31.10.2007

Begründung

CO₂-Emissionen z.B. durch Gebäudeheizungen und Haustechnik erfolgen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine wärmegeämmte Bauweise (Niedrigenergiehausstandart), die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Verwendung energiesparender Einrichtungen nach dem neuesten Stand der Technik zu empfehlen.

Die Anbindung des Louisen-Centers an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt von der Kisseleffstraße über die Bauflächen (Kerngebiet) nördlich und südlich der Haus-Nr. 3. Dadurch entfällt die Anbindung der gegenwärtigen Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Landratsamtes über die Verkehrsflächen im Bereich der ehemaligen englischen Kirche (Konzerthalle). Dieser Bereich wird durch die geplante Anbindung des Louisen-Centers somit deutlich entlastet. Im Bereich der Kisseleffstraße und weiterführender Straßen kommt es dagegen zur Verkehrszunahme und somit zu entsprechend erhöhten Immissionsbelastungen.

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurde ein Verkehrsgutachten³⁷ erstellt, das die DTV-Prognosebelastung im Hinblick auf die Zusatzverkehre zwischen 6:00 und 22:00 Uhr am Tag auf den maßgebenden Straßen im Umfeld des geplanten Louisen-Centers wie folgt darstellt: Schöne Aussicht südöstlich der Kisseleffstraße 170 Kfz (2,3 % LKW-Anteil), Schöne Aussicht südwestlich der Kisseleffstraße 220 Kfz (1,8 % LKW-Anteil), Kisseleffstraße südlich der Louisenstraße 390 Kfz (2,0 % LKW-Anteil), Zufahrt zum Louisen-Center von der Kisseleffstraße nördlich der Louisenstraße 700 Kfz (4,1 % LKW-Anteil), Kisseleffstraße südlich der Kaiser-Friedrich-Promenade 1.010 Kfz (5,0 % LKW-Anteil), Kaiser-Friedrich-Promenade nordöstlich der Kisseleffstraße 400 Kfz (6,2 % LKW-Anteil), Kaiser-Friedrich-Promenade nordwestlich der Kisseleffstraße 490 Kfz (5,1 % LKW-Anteil). Für die Nachtstunden ergeben sich durch die Errichtung des Louisen-Centers keine Zusatzverkehre. Insgesamt ist zu erwarten, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Durch die vorgesehene Planung von Misch-, Kern- und Sonderbauflächen in Verbindung mit der Anlage von Grünflächen im Bereich der Grundstücksfreiflächen des Mischgebietes sowie von Dach- und Fassadenbegrünungen im Bereich von Sonder- und Kerngebiet kommt es im Vergleich zum derzeitigen Zustand aber auch zur Neuanlage von Grünstrukturen, die die negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Funktionen mindern. Diese Maßnahmen übernehmen somit auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft Ausgleichsfunktionen für die Errichtung baulicher Anlagen und die zusätzliche Versiegelung von derzeit nicht versiegelten Bereichen.

Nach Aussage der Süwag Netzservice GmbH³⁸ ist die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie durch die Erweiterung der Versorgungsanlagen gesichert. Im Bereich der Louisenstraße 86-90 ist voraussichtlich die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Nach Aussage der Stadtwerke der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe³⁹ kann die Gasversorgung des Planungsgebietes vom Ferdinandsplatz erfolgen, alternativ auch mit einer Erdgas-Hochdruckleitung von der Ferdinandstraße über die Louisenstraße.

6.6.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen baulichen und verkehrlichen Nutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen kommen. Die vorhandenen Grünstrukturen gehen weitgehend verloren, so dass negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes zu erwarten sind. Ausnahmen bilden die Straßenbäume von Louisen- und Kisseleffstraße sowie

³⁷ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, November 2007

³⁸ Stellungnahme der Süwag Netzservice GmbH vom 31.10.2007

³⁹ Stellungnahme der Stadtwerke der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 31.10.2007

Begründung

kleinere Grünflächen im Westen des Planungsgebietes innerhalb der zukünftigen Mischbauflächen; diese bleiben weitgehend erhalten.

Im Einzelnen kommt es zur Beseitigung von 29 Einzelbäumen einschließlich der als Baumgruppen dargestellten Bäume (vgl. Tab. 2). Die Bäume Nr. 1 und 3 liegen außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, grenzen jedoch unmittelbar an das Planungsgebiet. Daher werden sie voraussichtlich ebenfalls nicht erhalten bleiben können. Bei den betroffenen Einzelbäumen handelt es sich jedoch vielfach um geschädigte Bäume mit ungünstigem Vitalitätszustand, die aufgrund der beengten Lebensbedingungen keine langen Lebenserwartungen mehr haben. Zudem kommt den zahlreichen Nadelgehölzen keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Weitere betroffene Grünstrukturen sind im Wesentlichen strukturreiche Grünflächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit, die in Teilbereichen brach liegen (Flurstück Nr. 34/1), sowie vereinzelte strukturarme Grünflächen mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Darüber hinaus kommt es auf Teilflächen zur Beseitigung einer älteren Ligusterhecke sowie einer mit Efeu und Wildem Wein dicht bewachsenen Mauer. Insgesamt kommt es durch die Errichtung des Louisen-Centers zunächst zur Reduzierung der biologischen Vielfalt innerhalb des Planungsgebietes.

Durch die vorgesehene Planung von Misch- und Sonderbauflächen in Verbindung mit der Anlage von Grünflächen im Bereich der Grundstücksfreiflächen des Mischgebietes sowie von Dach- und Fassadenbegrünungen im Bereich von Sonder- und Mischgebiet kommt es im Vergleich zum derzeitigen Zustand aber auch zur Neuanlage von Grünstrukturen, die die negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt mindern. Dadurch kommt es innerhalb des Planungsgebietes zur Erhöhung der biologischen Vielfalt, die zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beiträgt (vgl. § 2 (8) BNatSchG).

Die Errichtung des Louisen-Centers in Verbindung mit Tiefgaragen wird weiterhin zu einer Verkehrszunahme im Bereich von Kisseleffstraße und weiterführenden Straßen und somit zu einer erhöhten Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume durch Verkehrslärm und anderen Immissionen führen. Zur Verdrängung von Tierarten durch diese Beeinträchtigungen wird es jedoch nicht kommen, da innerhalb des Untersuchungsraumes ausschließlich siedlungsangepasste Tierarten anzutreffen sind. Auf den Verkehrsflächen im Bereich der englischen Kirche (Konzerthalle) außerhalb des Planungsgebietes wird es dagegen zu Verkehrsbelastungen und somit zu geringeren Beeinträchtigungen kommen, die jedoch nicht zur Ansiedlung weiterer Tierarten führen wird.

Eine Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen des Planungsgebietes ist aufgrund der baulichen Planung lediglich in geringem Umfang möglich; dennoch trägt sie zur Eingriffsminimierung bei. Die Neuanlage von Grünflächen im Bereich des Mischgebietes sowie durch die Errichtung von begrünten Dach- und Fassadenflächen im Bereich von Sonder- und Mischgebiet übernehmen Ausgleichsfunktionen für den Verlust der betroffenen Lebensräume und tragen somit zur Erhaltung der biologischen Vielfalt bei. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

6.6.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen baulichen und verkehrlichen Nutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen kommen. Die Grünstrukturen der rückwärtigen Grundstücksflächen mit ihren positiven Wirkungen für das Stadtbild gehen weitgehend verloren. Auf der anderen Seite werden die gegenwärtig leer stehenden Gebäude des ehemaligen Landratsamtes mit

Begründung

ihren negativen Auswirkungen auf das Stadtbild einer neuen Nutzung zugeführt, so dass die derzeitigen Vorbelastungen für das Stadtbild deutlich reduziert werden können.

Die Planung des Louisen-Centers verfolgt daher das Ziel, die Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungsfunktionen im Zusammenhang mit der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der Verbesserung des Stadtbildes vorzunehmen. Dies bedeutet, dass die geschlossene Bauweise für den Bereich der Louisenstraße und die Bebauung mit relativ eng stehenden Einzelgebäuden in einer durchgängigen Straßenflucht für den Bereich der Kisseleffstraße erhalten bleiben. Darüber hinaus bleibt die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes in der Louisenstraße 86, 88 und 90 (ehemaliges Landratsamt) ebenfalls weitgehend erhalten.

Eine Neugestaltung der Fassade erfolgt insbesondere in der Erdgeschosszone sowie im zukünftigen Eingangsbereich zum Louisen-Center. Eine transparente Konstruktion wird sich unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes vom Dach aus über die oberen Bereiche der Fassade zum Haupteingang hin erstrecken. Die Höhenentwicklung des künftigen Einkaufszentrums berücksichtigt zudem die vorhandenen Höhen der umgebenden Bebauung. Die Gestaltung der östlichen bzw. nordöstlichen Fassade des Einkaufszentrums berücksichtigt darüber hinaus die Lage der denkmalgeschützten Konzerthalle im Osten des Planungsgebietes. Zum einen kommt es hier zur Einhaltung eines entsprechenden Abstandes, so dass die bestehende „Versorgungsfläche“ für die Konzerthalle freigehalten wird. Zum anderen wurde die Höhenentwicklung des Louisen-Centers in Abstimmung mit dem Denkmalschutz stärker differenziert, wodurch eine Integration in das bauliche Umfeld erreicht wird.

Zur Louisenstraße hin wird die Gestaltung des Erdgeschosses als Schaufenster- und Ladenzone unter Berücksichtigung kulturhistorischer Gesichtspunkte vorgenommen und das nachträglich errichtete Dachgeschoss wird zurückgebaut. Die entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen finden als Auflagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. in Abstimmung zwischen dem Investor für das Louisen-Center und der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe Berücksichtigung. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der bestehenden „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt von Bad Homburg v.d.Höhe“ Bereich Louisenstraße.

Aus städtebaulicher Sicht wird darauf hingewirkt, durch die behutsame Integration des Louisen-Centers den vorhandenen raumbildenden Eindruck der Blockrandbebauung möglichst wenig zu verändern. Im Einzelnen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen begrenzt sowie bestimmte Nutzungen ausgeschlossen bzw. bestimmte Nutzungen für die Sonderbauflächen festgeschrieben. Weitere Festsetzungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltungen sowie die Beschränkung von Werbeanlagen. Durch diese Gestaltungsvorgaben kommt es zur Verbesserung der derzeit unbefriedigenden Situation aus städtebaulicher Sicht.

Die Erhaltung der Grünstrukturen im Bereich der Verkehrsflächen sowie in geringem Umfang auch in den rückwärtigen Grundstücksflächen tragen zur Eingriffsminimierung und zur Erhaltung der vertikalen Gliederung des Stadtbildes bei. Die Anlage neuer Grünflächen sowie die Errichtung begrünter Dachflächen und Fassaden leisten zudem einen Beitrag zur positiven Gestaltung des Stadtbildes und sorgen für eine Einbindung der neuen Gebäudeanlagen in das städtische Umfeld. Die Eingriffswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt werden somit minimiert und weitgehend ausgeglichen.

6.6.6 Schutzgut Mensch

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen baulichen und verkehrlichen Nutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen kommen. Aus städtebaulicher Sicht kommt es unter weitgehender Erhaltung und Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude sowie aufgrund der zukünftigen Nutzung des ehemaligen Landratsamtes insgesamt zur Verbesserung des Stadtbildes (s.o.). Die Errichtung des Louisen-Centers führt zwar auch zur Beseitigung von Grünstrukturen in den rückwärtigen Grundstücksflächen, jedoch entstehen neue Grünflächen im Bereich der Mischbaufläche sowie auf den begrünten Dachflächen und Fassaden. Diese sorgen für eine Einbindung der Gebäudeanlagen in das Stadtbild und tragen somit zur Eingriffsminderung bzw. zur Kompensation der Eingriffswirkungen bei. Dies gilt auch für die gestalterischen Maßnahmen im Hinblick auf das Stadtbild (s.o.).

Verschattung

Durch die geplante Errichtung des Louisen-Centers wird es aufgrund der massiven Bauweise zur Verschattung angrenzender Grünflächen und Gebäudefassaden sowie zur Beeinträchtigung von Blickbeziehungen in Ost-West-Richtung kommen. Die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen ist von untergeordneter Bedeutung, da diese gegenwärtig ohnehin nur in geringem Umfang vorhanden sind. Im Hinblick auf die Verschattung angrenzender Gärten und Gebäude durch das geplante Einkaufszentrum „Louisen-Center“ im Vergleich zum jetzigen Zustand wurde eine Verschattungsstudie⁴⁰ für die Kisseleffstraße Nr. 9 (Rückseite), die Ferdinandstraße Nr. 16a (Vorderseite), Nr. 12-14 (Vorderseite) und Nr. 18-20 (Rückseite) sowie für die Louisenstraße Nr. 92 (Rückseite) erstellt: Grundlage der Verschattungsstudie war der Stand der Hochbauplanung vom September 2007, welche aber im Grenzbereich Ferdinandstraße 16a und in Richtung Englischer Kirche die nach der Hessischen Bauordnung geforderten Abstände nicht einhält. Deshalb und auch auf Grund der Ergebnisse der Verschattungsstudie wurde die Hochbauplanung überarbeitet. Die vorgeschriebenen Abstände werden nun eingehalten und die Belichtungssituation insbesondere für das Gebäude Ferdinandstraße 16a hat sich entsprechend entspannt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich bei einer Realisierung des Louisen-Centers auf der Grundlage der Hochbauplanung vom 14.12.2007 (Einhalten der HBO-Abstände im Bereich Englische Kirche) insbesondere die Belichtungsverhältnisse für das Gebäude Ferdinandstraße 16a positiver darstellen, als dies bei der vorherigen Planung der Fall gewesen ist. Durch das Einhalten der Grenzabstände zum Grundstück Ferdinandstraße 16a werden die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt, wie es die HBO fordert. Anzumerken ist, dass gerade die Freiflächen und die linke Erdgeschosswohnung schon heute von den vorhandenen Gehölzen auf dem Grundstück stark verschattet werden.

Auch bei den Gebäuden Ferdinandstraße 12 und Ferdinandstraße 14 ist durch das Einhalten der Grenzabstände des Louisen-Centers zum Grundstück Ferdinandstraße 16a bzw. zur Ferdinandstraße (Hochbauplanung vom 14.12.2007) nun von einer Verbesserung der Situation auszugehen gegenüber dem vorherigen Planungsstand, da mit der Planung vom 14.12.2007 auch ein größerer Abstand zu diesen beiden Gebäuden entsteht. Bereits beim alten Stand der Hochbauplanung (Grundlage des Modells) wäre es jedoch nur zu einer kurzfristigen zusätzlichen Verschattung am späteren Nachmittag vor allem im Zeitraum Juni bis September gekommen, die bereits ca. 2 Stunden später durch die untergehende Sonne keinerlei Wirkung mehr gehabt hätte.

⁴⁰ Lucker + Umpfenbach, Berlin, Dezember 2007

Begründung

Für die Gebäude Ferdinandstraße 18 und 20 wird ebenfalls im Zeitraum Juni bis September erst am späten Nachmittag gegen 17.00 Uhr eine teilweise Verschattung der Gebäuderückseiten prognostiziert. Eine Verschattung der Freifläche erfolgt entsprechend – wobei im September bereits heute 2/3 der Freiflächen verschattet sind, nur Teile des Grundstücks Ferdinandstraße 18 sind unverschattet. Hier spielt auch die mehr als 1,50 m hohe Grundstücksmauer auf dem Grundstück Ferdinandstraße 18 zum Grundstück Louisenstraße 90 eine maßgebliche (verschattende) Rolle.

Für das Gebäude Kisseleffstraße 9 zeigt die Simulation in den Vormittagsstunden im Zeitraum März bis September und Dezember eine geringfügige Mehrverschattung gegenüber dem jetzigen Bestand.

Die Verschattungsstudie hat verdeutlicht, dass Beeinträchtigungen durch eine zusätzliche Verschattung zu erwarten sind. Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zur Fassadengestaltung sowie zur Beschränkung von Gebäudehöhen tragen allerdings in diesem Zusammenhang zur Eingriffsminimierung bei. Zudem wurde der Abstand des Louisen-Centers zur Ferdinandstraße 16a gegenüber der ursprünglichen Planung vergrößert, so dass sich die zunächst befürchteten Beeinträchtigungen durch Verschattung deutlich reduzieren.

Verkehr und Immissionen

Durch die baulichen Anlagen in Verbindung mit der Einrichtung von Einzelhandelsgeschäften und Tiefgaragen wird es zu einer Verkehrszunahme sowie zu erhöhtem Hausbrand und somit zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Innenstadtbereiches von Bad Homburg v.d. Höhe durch Verkehrslärm, Gas- und Staubimmissionen kommen. Auch in diesem Zusammenhang tragen die geplanten und vorhandenen Grünstrukturen zur Eingriffsminimierung bzw. zur Kompensation der Eingriffswirkungen bei. Insgesamt ist zu erwarten, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Die Anbindung des Louisen-Centers an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt von der Kisseleffstraße über die Bauflächen nördlich und südlich der Haus-Nr. 3. Dadurch entfällt die Anbindung der gegenwärtigen Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Landratsamtes über die Verkehrsflächen im Bereich der ehemaligen englischen Kirche (Konzerthalle). Dieser Bereich wird durch die geplante Anbindung des Louisen-Centers somit deutlich entlastet. Im Bereich der Kisseleffstraße und weiterführender Straßen kommt es dagegen zur Verkehrserhöhung.

In Kap. 6.3.1 wurden bereits die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens 2003 von der TÜV Industrie Service GmbH dargelegt, wonach im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung die Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung in diesem Bereich eingehalten werden konnten. Die Ergebnisse des aktuellen Verkehrsgutachtens⁴¹ aus dem Jahr 2007 sind bereits in Kap. 6.6.3 dargestellt. Im Einzelnen kommt es tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr auf den maßgebenden Straßen im Umfeld des geplanten Louisen-Centers zu Verkehrserhöhungen, die sich nachteilig auf die angrenzende Bebauung durch Verkehrslärm, Gas- und Staubimmissionen auswirken.

Auf der Grundlage dieses Verkehrsgutachtens wurde eine Untersuchung der Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten Louisen-Centers⁴² erstellt. Im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen um max. 1,6 dB (A) am Tage erhöht werden. Dies stellt nach

⁴¹ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, November 2007

⁴² TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Eschborn, November 2007

Begründung

den einschlägigen Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung und der TA Lärm keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmbelastung dar und führt somit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Für die Verteilung des erhöhten Verkehrs und die Suche nach einem Stellplatz ist das städtische Parkleitsystem von besonderer Bedeutung. Die neue Tiefgarage des Louisen-Centers ist selbstverständlich in das Parkleitsystem zu integrieren. Zudem wird das bestehende Parkleitsystem bereits 2009 durch ein dynamisches System mit Restplatzanzeige ersetzt werden. Parkleitsysteme haben nachweislich eine verkehrsverteilende bzw. Parksuchverkehr reduzierende Wirkung. Des Weiteren soll das Parkhaus Kurhaus im Rahmen einer Sanierung umfangreich ausgebaut und damit das Stellplatzangebot erweitert werden.

Nach den Berechnungen des Gutachtens im Hinblick auf die Beurteilungspegel für gewerbliche Anlagen werden an den untersuchten kritischsten Immissionsaufpunkten IP1-IP6 durch die immissionsrelevanten gewerblichen Geräuschvorgänge Beurteilungspegel tags bis max. 59 dB (A) verursacht und somit der Orientierungswert nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB (A) teilweise weitgehend ausgeschöpft. Damit durch den regulären Betrieb des Louisen-Centers die o.g. Werte nicht überschritten werden, sind Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung des Anlieferungsbereiches) nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Darüber hinaus ist nach Aussage des Lärmgutachtens der Betrieb des Einkaufszentrums auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zu beschränken. Dies soll als Auflage im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden. Hier soll darüber hinaus im Einzelfall durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden, dass der Marktbetrieb zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Wohnnachbarschaft führt.

Die bestehende Immissionssituation im Bereich des Ferdinandsplatzes im Zusammenhang mit der Konzerthalle war nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Durch die geplante Errichtung des Louisen-Centers ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass es zu einer wesentlichen, spürbaren Änderung der Immissionssituation kommen wird. Im Gegenteil kommt es durch das Entfallen der Anbindung der gegenwärtigen Stellplatzflächen über den Ferdinandsplatz zur verkehrlichen Entlastung dieses Bereiches.

Mit der geplanten Einzelhandelsnutzung wird auch ein erhöhtes Abfallaufkommen verbunden sein. Unter Berücksichtigung abfallrechtlicher Vorschriften sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Auswirkungen der Ansiedlung eines Einkaufszentrums

Zur Beurteilung negativer wirtschaftlicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen auf die Innenstadt von Bad Homburg v.d. Höhe wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Bad Homburg v.d. Höhe⁴³ erstellt. Da die Ergebnisse der Analyse rein rechnerisch ermittelt werden, ohne die spezifischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen, erfolgte eine Wertung der Analyseergebnisse.

Im Ergebnis der Wertung wurden die der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten Verkaufsflächen bei einzelnen Branchen reduziert, sodass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Bebauungsplan werden zulässige Einzelhandelsbetriebe und Branchen sowie maximale Verkaufsflächen von Branchen und Sortimenten entsprechend festgesetzt, da darüber hinausgehende größere Ansiedlungen erhebliche Wettbewerbswirkungen auslösen können. Insbesondere wird dadurch erreicht, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nah-

⁴³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg, Januar 2008

Begründung

versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln in den Stadtteilen zu erwarten sind. Auch für die Nachbarkommunen ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Eingriffswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt durch die geplanten Grünstrukturen, die Gestaltungsmaßnahmen, die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen sowie durch die Maßnahmen und Auflagen zum Lärmschutz minimiert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm werden eingehalten.

6.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zu einer Änderung der derzeitigen baulichen und verkehrlichen Nutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen kommen. Die vorgesehene Planung der baulichen Nutzungen in Verbindung mit der Einrichtung von Einzelhandelsgeschäften und Tiefgaragen ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (vgl. 6.2.2). Aufgrund der architektonischen Planung der Gebäudeanlagen in Abstimmung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes sowie aufgrund der Berücksichtigung von gärtnerisch gepflegten Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Kultur- und Sachgüter der angrenzenden Bereiche zu erwarten, wenngleich mit der Neubebauung eine Änderung des Erscheinungsbildes im baulichen Umfeld verbunden ist.

Eine Höhenbegrenzung der Gebäudeanlagen trägt dazu bei, dass die geplanten Gebäude in etwa höhengleich mit der angrenzenden Bebauung sind und sich so in die Umgebung eingliedern. Zudem bleiben die denkmalgeschützten Gebäude weitgehend erhalten. Bei dem ehemaligen Landratsamt bleibt zumindest die Fassade im Wesentlichen erhalten. Zur denkmalgeschützten Konzerthalle im Bereich des Ferdinandsplatzes wird ein entsprechender Abstand eingehalten und aufgrund einer angepassten Fassadengestaltung wird eine Integration des Louisen-Centers in das bauliche Umfeld erzielt. Eine Neugestaltung im Zuge der Errichtung des Louisen-Centers erfolgt unter weitgehender Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes (vgl. 6.6.5).

6.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die räumlichen Auswirkungen durch das Planungsvorhaben bleiben im Wesentlichen auf das Planungsgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Davon ausgenommen sind die Auswirkungen auf das Stadtbild und die Gewerbestruktur der Innenstadt sowie im Hinblick auf eine zu erwartende Verkehrszunahme, die Einfluss auf einen größeren Wirkungsraum außerhalb des Planungsgebietes nehmen. Aufgrund der architektonischen Gestaltung des Louisen-Centers unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sind die Auswirkungen auf das Stadtbild jedoch weitgehend positiv, auch wenn es auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zur Beseitigung von Grünstrukturen kommt. Diese wirken sich jedoch nur bedingt auf angrenzende Bereiche aus. Erhebliche städtebauliche Auswirkungen sind unter Beschränkung der Verkaufsflächen durch die Errichtung des Louisen-Centers nicht zu erwarten. Eine Verkehrszunahme ist insbesondere für Kisseleffstraße, Kaiser-Friedrich-Promenade und Schöne Aussicht zu erwarten, wohingegen der Bereich der ehemaligen englischen Kirche (Konzerthalle) deutlich entlastet wird.

Darüber hinaus kommt es durch einen höheren Versiegelungsgrad zu Veränderungen im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Aufenthaltfunktionen der öffentlichen Freiräume werden im Wesentlichen positiv beeinflusst.

Begründung

Im Hinblick auf die privaten Freiräume kommt es auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zur Beseitigung von Grünstrukturen bzw. zur Beeinträchtigung angrenzender Gärten. Dies führt zur Reduzierung der biologischen Vielfalt innerhalb des Planungsgebietes, die ohnehin relativ gering ist. Die Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen schutzgutbezogen aufgeführt.

6.8 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch eine fünfstufige ordinale Skala wird die Umwelterheblichkeit des Vorhabens bzw. die Standortempfindlichkeit in Bezug auf das jeweilige Kriterium bewertet. Die Stufen sind folgendermaßen definiert:

- 1: keine bis sehr geringe Standortempfindlichkeit/ Umweltauswirkung
- 2: ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 3: mittlere Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 4: ziemlich hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 5: hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung

Bei der Bewertung der Umwelterheblichkeit finden die Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung des Gebietes ebenso Berücksichtigung wie Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.

Begründung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelungen • Beeinträchtigung offener Böden durch Immissionen sowie durch menschliches Benutzerverhalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen durch Separierung und Verwertung von Bodenaushub im Rahmen der Baugenehmigung • Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von gärtnerisch zu pflegenden Flächen im Mischgebiet • Anlage von Grünflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Mischgebiet • Begrünung von Dachflächen im Sonder- und Mischgebiet • Fassadenbegrünung im Sondergebiet • Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen im Bereich von Grundstücksfreiflächen 	3
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Einschränkung der Grundwasserneubildung und Beschleunigung des Wasserabflusses durch Neuversiegelung • Beeinträchtigung des Grundwassers durch Immissionen • Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes durch Abgrabungen bis zu Eingriffstiefen von mehr als 5 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Verhinderung einer grundwasserhemmenden oder -absperrenden Wirkung durch Baukörper oder Baugrube • Verhinderung eines permanenten oder temporären Grundwasseranstaus • Gewährleistung des Fließgefälles des oberen Grundwasserleiters zum Kurpark hin • Keine Verwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe • Berücksichtigung von Grundwasserschutzmaßnahmen im Zuge der Baugrubenherstellung zur Beschränkung von Grundwasserkontakten im Rahmen der Baugenehmigung • Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von gärtnerisch zu pflegenden Flächen im Mischgebiet • Anlage von Grünflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Mischgebiet • Begrünung von Dachflächen im Sonder- und Mischgebiet • Fassadenbegrünung im Sondergebiet • Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen im Bereich von Grundstücksfreiflächen • Verwertung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser nach HWG • Beachtung der Schutzgebietsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet 	3

Begründung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Erweiterung der städtischen Wärmeinsel aufgrund der Beseitigung von Grünstrukturen und der Erhöhung der Baumasse • Behinderung des Luftaustausches • Anstieg der Luftschadstoffe im Untersuchungsraum aufgrund von Verkehrszunahme und erhöhtem Hausbrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Anlage von Grünstrukturen • Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von gärtnerisch zu pflegenden Flächen im Mischgebiet • Anlage von Grünflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Mischgebiet • Begrünung von Dachflächen im Sonder- und Mischgebiet • Fassadenbegrünung im Sondergebiet 	3
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Grünflächen und -strukturen mit Funktionen für eine siedlungsangepasste Tierwelt • Reduzierung der biologischen Vielfalt • Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt durch Luftschadstoffe • Beeinträchtigung der Tierwelt durch Lärmemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Anlage von Grünstrukturen • Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von gärtnerisch zu pflegenden Flächen im Mischgebiet • Anlage von Grünflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Mischgebiet • Begrünung von Dachflächen im Sonder- und Mischgebiet • Fassadenbegrünung im Sondergebiet 	2
Land-schafts-bild / Stadtge-stalt	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Grünflächen und -strukturen mit lokaler Bedeutung für das Stadtbild • Veränderung des Stadtbildes durch die Errichtung baulicher Anlagen • Beeinträchtigung des Ferdinandsplatzes mit der denkmalgeschützten Konzerthalle 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Anlage von Grünstrukturen • Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von gärtnerisch zu pflegenden Flächen im Mischgebiet • Anlage von Grünflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Mischgebiet • Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet • Fassadenbegrünung im Sondergebiet • Differenzierung der Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz • Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zur Konzerthalle • Ausschluss bzw. Festsetzung bestimmter Nutzungen • Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltungen sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen • Weitgehende Berücksichtigung von Vorschriften des Denkmalschutzes 	2

Begründung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Verschattung angrenzender Freiflächen nördlich (Ferdinandstraße 16a) und östlich (Ferdinandstraße 18-20) des Planungsgebietes • Behinderung von Sichtbeziehungen durch die Errichtung baulicher Anlagen • Veränderung des Stadtbildes durch die Errichtung baulicher Anlagen • Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung durch Verkehrslärm und anderen Emissionen • Erhöhtes Abfallaufkommen durch Einzelhandelsnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Anlage von Grünstrukturen • Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von gärtnerisch zu pflegenden Flächen im Mischgebiet • Anlage von Grünflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Mischgebiet • Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet • Fassadenbegrünung im Sondergebiet • Differenzierung der Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz • Berücksichtigung eines Grenzabstandes nach HBO zum Grundstück der Ferdinandstraße 16a • Ausschluss bzw. Festsetzung bestimmter Nutzungen • Festsetzung zulässiger Einzelhandelsbetriebe und Branchen sowie maximaler Verkaufsflächen von Branchen und Sortimenten • Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltungen sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen • Beschränkung der Anlieferungsbereiche für den Einzelhandel • Beschränkung des Einkaufscenterbetriebes auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr (falls erforderlich) • Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung des Anlieferungsbereiches) • Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren zum Marktbetrieb • Berücksichtigung abfallrechtlicher Vorschriften 	3

Begründung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Kulturgütern durch die Errichtung des Louisen-Centers • Beeinträchtigung von Kulturgütern in unmittelbarer Nachbarschaft durch die Errichtung des Louisen-Centers 	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der GRZ in Verbindung mit der Anlage von gärtnerisch zu pflegenden Flächen im Mischgebiet • Anlage von Grünflächen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Mischgebiet • Begrünung von Dachflächen im Sonder- und Mischgebiet • Fassadenbegrünung im Sondergebiet • Differenzierung der Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz • Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zur Konzerthalle • Ausschluss bzw. Festsetzung bestimmter Nutzungen • Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltungen sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen • Weitgehende Berücksichtigung von Vorschriften des Denkmalschutzes 	2

Tab. 4: Schutzgutbezogener Überblick über Eingriffe und Maßnahmen mit Bewertung

6.9 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich im vorliegenden Fall nicht durch alternative Standortentscheidungen für eine bauliche Nutzung erreichen, da es sich um einen innerstädtischen Bereich mit bereits bestehender baulicher Nutzung handelt. Das Planungsgebiet wurde in seiner bisherigen Entwicklung von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. So war der zentrale Bereich mit den Gebäuden, die gegenwärtig leer stehen, das ehemalige Landratsamt des Hochtaunuskreises. Die übrigen Gebäude des Planungsgebietes unterlagen und unterliegen auch heute noch unterschiedlichen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist heute mit baulichen Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt. Nur einzelne Teilflächen der rückwärtigen Grundstücksflächen weisen Grünstrukturen auf; diese weisen für eine bauliche Nutzung eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit des Standortes auf. Die betroffenen Einzelbäume sind vielfach jedoch aufgrund der beengten Lebensraumbedingungen durch einen schlechten Vitalitätszustand gekennzeichnet, so dass ihre Lebenserwartungen ohnehin gering sind. Für die bebauten und versiegelten Flächen lässt sich dagegen eine geringe Standortempfindlichkeit dokumentieren.

Die derzeitige Nutzung als ungeordnete Stellplatzfläche in den rückwärtigen Grundstücksflächen der Blockrandbebauung sowie der Leerstand der Gebäude des ehemaligen Landratsamtes wird der Lage des Grundstückes im zentrumsnahen Innenstadtbereich keineswegs gerecht. Aus städtebaulichen Gründen ist hier eine bauliche Folge- bzw. Wiedernutzung anzustreben, die der Zielsetzung der jüngsten BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gegenüber weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich folgt.

Begründung

Zudem wird der Standort im Zentrenkonzept der Stadt als ein zu fördernder Standort für die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen ausgewiesen. An diese Vorgaben ist die Stadt im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB gebunden. Das Zentrenkonzept für das Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg, welches aufgrund eines Einzelhandelsgutachtens⁴⁴ erarbeitet wurde, enthält planerische Zielaussagen zur Entwicklung der Standorte, Flächen und Sortimente des Einzelhandels im Stadtgebiet mit dem Zweck, die Entwicklung der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Stadtgebiets zu steuern und die Attraktivität, Lebendigkeit und Vielfalt in der Innenstadt und den Stadtteilen zu erhalten und zu stärken. Das Zentrenkonzept wurde am 13.10.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Für den Bereich Innenstadt-Hauptgeschäftsbereich sieht das Zentrenkonzept eine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes vor. Der Standort des ehemaligen Landratsamtes wird als neuer Handelsschwerpunkt gewertet, der den unteren Abschnitt der Louisenstraße nachhaltig stärken und prägen kann. Weiterhin bestätigt das Zentrenkonzept einen Nachholbedarf für die Innenstadt insbesondere in den Bereichen junger Mode und Unterhaltungselektronik. In diesem Zusammenhang ist auch die Potenzialprognose für den Einzelhandel in Bad Homburg als Bestandteil des Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen, aus der hervor geht, welche Warengruppen/Sortimente in der Innenstadt sich eventuell nachteilig auf die Nahversorgung der Stadtteile auswirken können. Hervorgehoben wird die Stärkung des Angebotes an Waren im langfristigen Bedarfssektor.

Die Wertung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Bad Homburg v.d. Höhe⁴⁵ durch den Fachbereichs Stadtplanung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben und Branchen sowie von projektierten Verkaufsflächen keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Durch die Ansiedlung eines in die Innenstadt integrierten Einkaufszentrums sollen gezielt Angebotslücken im innerstädtischen Einzelhandel geschlossen werden und räumliche Möglichkeiten für bestimmte Anbieter des großflächigen Einzelhandels geschaffen werden. Dadurch soll eine langfristige Sicherung der Attraktivität sowie eine Weiterentwicklung der Innenstadt für den Bereich der Louisenstraße erzielt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan des PVFRM (Stand 31.12.2002) stellt das Planungsgebiet für den Bereich des Louisen-Centers als „Gemischte Baufläche“ (M) dar. Die Ausweisung eines „Sondergebietes Einkaufszentrum“ im Bereich der gemischten Baufläche ist nach Aussage des Regierungspräsidium Darmstadt an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die geplante bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgegeben.

Aufgrund einer Vielzahl der für den Standort sprechenden Argumente sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse zahlreicher Gutachten (vgl. 6.11) wurden Standortalternativen nicht geprüft. Alternativen bestehen jedoch hinsichtlich des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Art und dem Maß der baulichen Nutzungen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden in diesem Zusammenhang mehrere Alternativen geprüft. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB wurde insbesondere eine Reduzierung der Gebäudegröße für das Louisen-Center vorgenommen; darüber hinaus fanden zahlreiche Maßnahmen im Hinblick auf Umwelt- und Denkmalschutz Berücksichtigung. Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Bad Homburg v.d. Höhe⁴⁶ sind zudem abweichend zur vorliegenden Planung weitere Alternativen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht sinnvoll, da ein geringeres Angebot an Ver-

⁴⁴ Zentrenkonzept Einzelhandel Perspektive 2015 von Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2005

⁴⁵ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg, Januar 2008

⁴⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg, Januar 2008

Begründung

kausflächen nicht ausreicht, um eine langfristige Sicherung der Attraktivität sowie eine Weiterentwicklung der Innenstadt für den Bereich der Louisenstraße zu erzielen.

Zusammengefasst lässt sich vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes aufgrund der bestehenden Standortgegebenheiten sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen feststellen, dass mit der vorliegenden Planungsvariante und deren vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine Optimierung hinsichtlich der Minderung der Umweltauswirkungen vorgenommen wurde.

6.10 Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Rechtliche Grundlagen:

Die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist in der Regel mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe sind als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels definiert, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 18 BNatSchG). Die Eingriffsregelung der §§ 18-21 BNatSchG in Verbindung mit §§ 12-20 HENatG sieht vor, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. - bei nicht ausgleichbaren Eingriffen - Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (vgl. § 1a (3) BauGB).

Bei der Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit auch über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen im Rahmen der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 BNatSchG).

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind in dem aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen und können als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weiterhin können das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) sowie die Bindung für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Kommune bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a (3) BauGB). Sofern die Kommune bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes und ohne rechtliche Verpflichtung Maßnahmen für den Naturschutz durchgeführt hat, können diese dem Eingriff als Kompensation zugeordnet werden („Ökokonto“-Regelung).

Der Umweltbericht stellt die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung und des Ausgleiches dar. Diese Möglichkeiten sind eine notwendige Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Für die Bilanzierung der Eingriffe wird die Kompensationsverordnung vom 01. September 2005 im Sinne einer Plausibilitätskontrolle angewandt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieses Verfahren keine verbindliche Rechtsgrundlage, sondern stellt eine fachliche Grundlage für die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Als Voreingriffszustand wird der gegenwärtige rechtswirksame Planungsstand der 2. Bebauungsplanänderung zum B-Plan Nr. 5 E 1 zugrunde gelegt, da hier bereits eine Bilanzierung der auf dieser Plangrundlage zu erwartenden Eingriffswirkungen stattgefunden hat.

BegründungEingriffsumfang:

Unter Punkt 6.8 wurden verschiedene Maßnahmen aufgeführt, die der Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie dem Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen dienen. Im Einzelnen handelt es sich um Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt und Anlage von Gehölzstrukturen bzw. gärtnerisch gepflegten Flächen sowie durch die Errichtung von begrünten Dachflächen und Fassaden, zur Beschränkung der Bodenversiegelung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, zur Beschränkung von Art und Maß der Nutzung im Hinblick auf Nutzungsbeschränkungen und Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen, zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie zum Immissionsschutz. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Darüber hinaus tragen Bodenschutzmaßnahmen sowie Grundwasserschutzmaßnahmen im Zuge der Baugrubenherstellung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie Betriebsbeschränkungen des Einkaufcenters auf den Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zur weiteren Eingriffsminimierung bei.

Die Maßnahmen zur Minimierung dienen bedingt auch der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und können für einzelne Schutzgüter den Eingriff relativieren und die gestalterische Qualität des Quartiers verbessern. Für den Verlust der Einzelbäume und der Grünflächen der rückwärtigen Grundstücksflächen ist ein funktionaler Ausgleich im Sinne einer Anlage entsprechender Lebensräume nur begrenzt im Bereich der Grundstücksfreiflächen des Mischgebietes sowie auf den begrünten Dach- und Fassadenflächen möglich. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung in bisher nicht versiegelten Bereichen wird in geringem Umfang durch die Entsiegelung im Bereich der zukünftigen Grünflächen sowie bedingt durch die Errichtung begrünter Dach- und Fassadenflächen funktional ausgeglichen.

Insgesamt kommt es im Vergleich zur rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 durch die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen zur Verschlechterung der derzeit vorhandenen ökologischen Situation. Das Planungsgebiet nimmt eine Gesamtfläche von ca. 10.585 m² ein. Es ist derzeit weitgehend versiegelt oder bebaut; der Versiegelungsanteil nimmt nach Aussage der 2. Bebauungsplanänderung eine Fläche von ca. 8.825 m² ein. Grünstrukturen beschränken sich auf wenige Grundstücksfreiflächen (ca. 1.760 m²) und setzen sich aus gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich (ca. 840 m²) sowie aus arten- und strukturreichen Hausgärten (ca. 920 m²) zusammen. Neben zahlreichen Gehölzen im Bereich dieser Grünflächen wurde in der 2. Bebauungsplanänderung ein alter Spitzahorn zur Erhaltung festgesetzt. Die Grünstrukturen können in ihrem Umfang im Wesentlichen nicht erhalten werden und reduzieren sich auf einen Flächenanteil von ca. 160 m².

Neben der Erhaltung dieser Grünstrukturen kommt es im Mischgebiet in einer Größenordnung von ca. 275 m² zur Anlage von gärtnerisch gepflegten Flächen, die derzeit versiegelt sind, zur Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet, die mit einem Flächenanteil von 550 m² zur extensiven Dachbegrünung festgesetzt werden, sowie zu Fassadenbegrünungen im Sondergebiet, die auf einer Fassadenlänge von 50 lfm festgesetzt werden und mit 25 m² angerechnet werden können. Somit steht aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dem Verlust an Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 1.600 m² die Neuanlage von Grünflächen mit einem Flächenanteil von ca. 850 m² gegenüber, so dass sich der Grünflächenanteil des Planungsgebietes um ca. 750 m² reduziert.

Bilanzierung nach Kompensationsverordnung:

Für die Bilanzierung der Eingriffswirkungen wird der Ausgangsbestand der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 der Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 bezogen auf den aktuellen Geltungsbereich gegenübergestellt. Durch die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen kommt es im Vergleich zur 2. Bebauungsplanänderung aufgrund einer Reduzierung des Grünflächenanteils zur Verschlechterung der derzeitigen

Begründung

ökologischen Situation. Im Sinne einer Plausibilitätskontrolle soll für die Bilanzierung der Eingriffe die Kompensationsverordnung vom 01. September 2005 herangezogen werden. Folgende Punkte sollen ergänzend erläutert werden:

- Die Straßenverkehrsflächen (ca. 2.665 m²) werden in der Planung zur 3. Bebauungsplanänderung entsprechend der Darstellung der 2. Bebauungsplanänderung ausschließlich als Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Bestand“ und „Planung“ vollständig als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510) gewertet. Auf eine Darstellung der Straßenbäume wird im Bebauungsplan aufgrund einer fehlenden Planungsgenauigkeit verzichtet. Die Straßenbäume werden lediglich textlich zur Erhaltung festgesetzt.
- Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wurde eine private Grünfläche (ca. 120 m²) sowie auf dieser Grünfläche ein zu erhaltender Laubbaum festgesetzt. Die private Grünfläche wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Bestand“ als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Biotoptyp 11.221) gewertet. Der zu erhaltende Laubbaum (Biotoptyp 04.110) hat einen Kronendurchmesser von ca. 20 m, so dass ihm in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Bestand“ eine übertraufte Fläche von ca. 70 m² zugrunde gelegt wird. Diese Grünstrukturen werden im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung überplant.
- Für das Kerngebiet (ca. 3.355 m²) wurde im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Insgesamt wird das Kerngebiet in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Bestand“ mit einem Flächenanteil von ca. 3.355 m² als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510) gewertet.
- Für das Kerngebiet (ca. 1.735 m²) wird im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung ebenfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Insgesamt wird das Kerngebiet in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Planung“ mit einem Flächenanteil von ca. 1.735 m² als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510) gewertet.
- Für das Mischgebiet (ca. 4.445 m²) wurde im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung keine GRZ festgesetzt. Die überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen bzw. -linien definiert waren, bezogen sich auf eine Gesamtfläche von ca. 1.870 m². Die Errichtung von Nebenanlagen war unter Berücksichtigung einer Überschreitung von 50 % auf einer Fläche von ca. 935 m² zulässig. Insgesamt wird das Mischgebiet in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Bestand“ mit einem Flächenanteil von ca. 2.805 m² als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510) gewertet.
- Für das Mischgebiet (ca. 1.345 m²) wird im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung eine GRZ von 0,45 incl. Überschreitung bis 0,675 festgesetzt, so dass eine Überbauung durch Gebäude bzw. versiegelte Flächen von 67,5 % (ca. 910 m²) zulässig ist; diese Flächen werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Planung“ als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biotoptyp 10.510) gewertet.
- Die Grundstücksfreiflächen im Mischgebiet (ca. 1.640 m²) wurden im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung zur Erhaltung (ca. 1.035 m²) oder zur gärtnerischen Anlage und Pflege (ca. 605 m²) festgesetzt. Die damaligen Grünflächen setzten sich entsprechend der Bestandskarte aus gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich (ca. 115 m²) sowie aus arten- und strukturreichen Gärten (ca. 920 m²) zusammen. Die Grundstücksfreiflächen werden daher in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Bestand“ mit einem Flächenanteil von ca. 720 m² als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Biotoptyp 11.221) und mit einem Flächenanteil von ca. 920 m² als „arten- und strukturreiche Gärten“ (Biotoptyp 11.222) gewertet.

Begründung

- Die Grundstücksfreiflächen im Mischgebiet (ca. 435 m²) sind im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung als Grünflächen zu erhalten (ca. 160 m²) oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (ca. 275 m²). Die vorhandenen Grünflächen setzen sich entsprechend der Bestandskarte aus gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich (ca. 55 m²) sowie aus arten- und strukturreichen Gärten (ca. 105 m²) zusammen. Die Grundstücksfreiflächen werden daher in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Planung“ mit einem Flächenanteil von ca. 330 m² als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Biototyp 11.221) und mit einem Flächenanteil von ca. 105 m² als „arten- und strukturreiche Gärten“ (Biototyp 11.222) gewertet.
- Für das Sondergebiet (ca. 4.840 m²) wird im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Insgesamt wird das Sondergebiet in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter „Planung“ mit einem Flächenanteil von ca. 4.290 m² als „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche“ (Biototyp 10.510) gewertet. Aufgrund der Festsetzung zur Dachbegrünung wird das Sondergebiet mit einem Flächenanteil von 550 m² als „Dachfläche extensiv begrünt“ (Biototyp Nr. 10.730) gewertet. Aufgrund der Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird im Sondergebiet zusätzlich zur Versiegelung ein Flächenanteil von 25 m² als „Fassadenbegrünung“ (Biototyp 10.740) gewertet. Dieser resultiert aus einer Fassadenlänge von 50 m multipliziert mit einer angenommenen Dicke der Begrünung von 50 cm.

Gesamtergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Die Bilanzierung der Eingriffswirkungen nach der Kompensationsverordnung (Stand 01.09.2005) unter Berücksichtigung des Vor- und Nacheingriffszustandes des Planungsgebietes ist Tab. 5 zu entnehmen. Für den Voreingriffszustand, für den die 2. Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt wurde, resultieren aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 63.405 Biotopwertpunkte. Für den Nacheingriffszustand, für den die 3. Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt wurde, resultieren aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 46.720 Biotopwertpunkte. Somit verbleibt ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 16.485 Biotopwertpunkten, das über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe kompensiert werden soll. Es handelt sich um die Ökokonto-Fläche Nr. 308, die die Flurstücke 30 und 31 (Flur 11, Gemarkung Ober-Erlenbach) umfasst, auf denen ein Kleingarten rückgebaut wurde. Die Fläche wurde der natürlichen Sukzession überlassen und wieder dem Wald zugeschlagen. Zur Regelung der Kompensation ist ein Selbstverpflichtungsbeschluss erforderlich, da eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan nicht möglich ist. Der Selbstverpflichtungsbeschluss wird vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 5 E1 „Kaiser-Friedrich-Promenade, Friedrichstraße, Louisenstraße, Kisseleffstraße“, 3. Änderung, getroffen.

Begründung

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP/ m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²				Biotopwert				Differenz	
Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp8 - Sp10	
						Sp3 x Sp4		Sp3 x Sp6		Sp8 - Sp10		
Sp1	Sp2	Sp3	Sp4	Sp5	Sp6	Sp7	Sp8	Sp9	Sp10	Sp11	Sp12	Sp13
Bestand												
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	70		0		2170		0			
04.110	Korrekturfaktor Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	-	-70		0		-		0		2170	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt)	3	8825		0		26475		0		-	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	840		0		11760		0		26475	
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	920		0		23000		0		11760	
											23000	
Planung												
10.510	Sehr stark oder	3	0		9600		0		28800			
10.710	völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt), incl. Dachfläche nicht begrünt										-28800	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	0		550		0		10450		-10450	
10.740	Fassadenbegrünung	13	0		25		0		325		-325	
10.740	Korrekturfaktor Fassadenbegrünung	-	0		-25		0		-		-	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	0		330		0		4620		-4620	
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	0		105		0		2625		-2625	
											-2625	
Summe			10585		10585		63405		46820		-16585	

Tab. 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Kompensationsverordnung

6.11 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben resultieren daraus, dass einige Angaben lediglich auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Deshalb haben die oben aufgeführten Umweltauswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden. Beispielsweise können mögliche Auswirkungen auf das Lokalklima oder auch auf das Stadtbild im Zusammenhang mit benachbarten Kulturgütern durchaus als potentielle Beeinträchtigung identifiziert, nicht aber genau beziffert werden.

Begründung

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen. Darüber hinaus wurden im Zuge des Planungsverfahrens mehrere Gutachten zur Klärung wichtiger Aspekte beauftragt. Im Einzelnen liegen folgende Fachbeiträge vor:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (31.12.2002)
- Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (13.12.2000)
- Baumkataster (Stand 2007) und Luftbilder (Stand 2007) der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe
- Landschaftsplanerischer Beitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 (16.08.1996), erstellt durch das Planungsbüro Koch, Aßlar
- Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 (28.06.2000), erstellt durch das Planungsbüro Koch, Aßlar
- Bestandserfassung der Biotoptypen im Sommer 2007, erstellt durch das Planungsbüro Koch, Aßlar
- Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3c UVPG zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1 (08.10.2002), erstellt durch das Planungsbüro Koch, Aßlar
- Zentrenkonzept für das Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe (20.09.2005), erstellt von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund
- Einzelhandelskonzept Bad Homburg v.d. Höhe (August 2001), erstellt von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund
- Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt von Bad Homburg v.d. Höhe (März 2000), erstellt durch die Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt
- Verkehrliche Beurteilung der im Bebauungsplan Nr. 5 E 1 vorgesehenen Nutzungen (Januar 2001), erstellt durch die Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt
- Verkehrliche Detailbetrachtung zum Bebauungsplan Nr. 5 E 1 (August 2003), erstellt durch die Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt
- Baugrunduntersuchung, hydrogeologisches und geotechnisches Gutachten (Oktober 2007), erstellt durch die Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel
- Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung der maßgebenden Straßen im Umfeld des geplanten Louisen-Centers (November 2007), erstellt durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen
- Untersuchung der Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten Louisen-Centers (November 2007), erstellt durch die TÜV Industrie Service GmbH, Eschborn
- Verschattungsstudie Louisen-Center für die Kisseleffstraße Nr. 9, die Ferdinandstraße Nr. 16a, Nr. 12-14 und Nr. 18-20 sowie für die Louisenstraße Nr. 92 (Dezember 2007), erstellt durch Lucker + Umpfenbach, Berlin
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Bad Homburg v.d. Höhe (Januar 2008), erstellt durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg

Der Umweltbericht wurde auf der Basis dieser Fachbeiträge sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt. Die Fachbeiträge stützen die Ausführungen zur Umwelterheblichkeit der Planung und ermöglichen fachlich fundierte Einschätzungen. Im weiterführenden Planungsprozess führen diese Einschätzungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung.

6.12 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umweltprüfung

Gemäß § 4c BauGB 2007 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB 2004 zurückgreifen.

Die Gemeinde legt die Modalitäten des Monitorings in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung ihrer Möglichkeiten und eventuell schon vorhandener Vorgaben aus dem Bereich des Umweltmanagements fest. Von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen. Die Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen soll dabei im Vordergrund stehen. Inhalt der Überwachung ist die Überprüfung der umweltbezogenen Ziele einer Planung und nicht eine umfassende Kontrolle der Planumsetzung. Ein in Kraft getretener Plan bleibt wirksam, unabhängig von den Ergebnissen des Monitorings, kann jedoch bei Erfordernis geändert oder aufgehoben werden.

Gegenstand der Überwachung sind nur die in Tab. 4 als erheblich dokumentierten Umweltauswirkungen, dabei ist der Begriff „erheblich“ unabhängig von der Schwere zu betrachten. Deshalb werden lediglich Umweltauswirkungen der Stufen 1 (keine bis sehr geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung) und 2 (ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung) keine Berücksichtigung finden.

Schutzgut	Gegenstand der Überwachung	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitintervall / Zeitrahmen*	Ausführende
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelungsgrad Grünflächen Bodenschutzmaßnahmen im Zuge der Bauausführung 	<ul style="list-style-type: none"> stichpunktartige Kontrolle Berücksichtigung bei Baugenehmigungen 	5 Jahre / bis AB	Stadt
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelungsgrad Schutzgebietsverordnungen Grundwasserschutzmaßnahmen im Zuge der Bauausführung 	<ul style="list-style-type: none"> stichpunktartige Kontrolle Berücksichtigung bei Baugenehmigungen Grundwasseruntersuchungen im Rahmen des Grundwassermonitoring der Stadt 	5 Jahre / bis AB	Stadt / Stadtwerke
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelungsgrad Grünflächen und Dachbegrünungen Immissionsbelastungen 	<ul style="list-style-type: none"> Stichpunktartige Kontrolle Berücksichtigung bei Baugenehmigungen Immissionsmessungen 	5 Jahre / bis AB	Stadt / Gutachter
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Stadtbild Verkehr, Lärm gärtnerisch zu pflegende Flächen (GRZ), Dachbegrünungen 	<ul style="list-style-type: none"> Bürgerbefragung Zählung, Lärmmessungen Berücksichtigung bei Baugenehmigungen 	5 Jahre / bis AB	Stadt / Gutachter

* Beginn aller Zeitangaben = Beginn der Bauarbeiten; AB: weitgehender Abschluss aller Bauarbeiten

Tab. 6: Übersicht über die Maßnahmen zur Überwachung mit Hinweisen zur Durchführung

Die Ergebnisse des Monitorings werden schriftlich dokumentiert und als Überprüfungs- und Endprotokolle der Bebauungsplanakte beigelegt.

6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung Umweltbericht

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Umweltprüfung in einer für jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Weise zusammengefasst. Mit der Planung kommt es durch die Umstrukturierung bestehender baulicher Anlagen und rückwärtiger Grundstücksfreiflächen zur Errichtung eines modernen und hochwertigen Einkaufszentrums. Betroffene Biotoptypen sind im Wesentlichen bebaut bzw. versiegelte Flächen, Pflasterflächen, geschotterte Flächen, untergeordnet auch strukturreiche und -arme Grünflächen mit ihren Gehölzbeständen sowie einzelne Laub- und Nadelbäume. Die Grün- und Gehölzstrukturen im Bereich der Louisenstraße und der Kisseleffstraße bleiben erhalten.

Betroffene Schutzgebiete sind das festgesetzte Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe mit den Schutzzonen III (qualitativ) und B2 (quantitativ).

Innerhalb des Planungsgebietes sind Vorbelastungen insbesondere durch den relativ hohen Versiegelungsgrad und den damit zusammenhängenden geringen Grünflächenanteil in Verbindung mit Beeinträchtigungen für Wohnumfeld, Lokalklima, Stadtbild, Pflanzen und Tiere sowie die Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßen und die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen gegeben.

Weitere Vorbelastungen stellen z.T. auffällige Bausubstanzen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und der Leerstand der Gebäude, die zum ehemaligen Landratsamt gehören, dar. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet zu ubiquären Einträgen von Schadstoffen aus der Atmosphäre, die aus gewerblichen und industriellen Nutzungen bzw. aus dem Hausbrand von Wohn- und Mischbauflächen stammen. Das Grundwasser ist im Hinblick auf seinen Nitratgehalt durch eine mittlere Vorbelastung gekennzeichnet.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Stadtgestalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter ist insgesamt gering. Ausnahmen bilden in diesem Zusammenhang die Grün- und Gehölzstrukturen der Grundstücksfreiflächen, die jedoch nur in geringem Umfang vorhanden sind. Für das Schutzgut Wasser kommt dem Planungsraum aufgrund seiner Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes insgesamt eine hohe Bedeutung zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es aufgrund des derzeit vorhandenen relativ hohen Versiegelungsgrades und der vorhandenen baulichen Anlagen zu keinen wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes kommen. Sollten die Gebäudeanlagen des ehemaligen Landratsamtes jedoch weiterhin nicht genutzt werden, ist mit einem zunehmenden Verfall der denkmalgeschützten Gebäude zu rechnen. Dies würde zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Stadtbild, für die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter führen.

Planungsalternativen sind aufgrund der Standortgebundenheit sowie im Hinblick auf die Zielsetzung der jüngsten BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gegenüber weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich nicht gegeben. Zudem sieht das Zentrenkonzept der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe für den Innenstadtbereich eine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes vor. Der Standort des ehemaligen Landratsam-

Begründung

tes wird als neuer Handelsschwerpunkt gewertet, der den unteren Abschnitt der Louisenstraße nachhaltig stärken und prägen kann. Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Bad Homburg v.d. Höhe⁴⁷ bewertet zudem die Ansiedlung eines in die Innenstadt integrierten Einkaufszentrums als grundsätzlich wünschenswert, da das Vorhaben als Angebotsschwerpunkt überwiegend zentralrelevante Sortimente umfasst, die insbesondere Ergänzungsfunktionen übernehmen sollen.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Stadtgestalt sowie Kultur- und Sachgüter lediglich zu ziemlich geringen Umweltauswirkungen kommen. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Mensch sind aufgrund der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen, durch weitgehende Bodenversiegelungen sowie aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass diese als erheblich einzustufen sind.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter führt das Planungsvorhaben somit zu Eingriffswirkungen, die durch Kompensationsmaßnahmen deutlich reduziert, aber nicht vollständig kompensiert werden können. Im Einzelnen werden Maßnahmen

- zur Durchgrünung des Baugebietes,
- zur Beschränkung der Bodenversiegelung,
- zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien,
- zur Beschränkung von Art und Maß der Nutzung im Hinblick auf Nutzungsbeschränkungen und Festsetzungen zu Gebäudehöhen,
- zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen,
- zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie
- zum Immissionsschutz

im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch keine vollständige Kompensation der Eingriffswirkungen erzielt. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 16.485 Biotopwertpunkten, das über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe kompensiert werden soll. Es handelt sich um die Ökokonto-Fläche Nr. 308, die die Flurstücke 30 und 31 (Flur 11, Gemarkung Ober-Erlenbach) umfasst, auf denen ein Kleingarten rückgebaut wurde. Die Fläche wurde der natürlichen Sukzession überlassen und wieder dem Wald zugeschlagen.

Darüber hinaus sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Mensch im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt zu überwachen. Diese Überwachung erfolgt im Allgemeinen im Abstand von 5 Jahren durch stichpunktartige Kontrollen oder Bürgerbefragungen, durch Grundwasseruntersuchungen und Immissionsmessungen sowie durch Berücksichtigung der Vorgaben im Rahmen von Baugenehmigungen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen deutlich reduziert werden; ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich wird jedoch innerhalb des Plangebietes nicht erzielt, so dass eine weitere Kompensation über das städtische Ökokonto erforderlich wird. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung wird insgesamt als umweltverträglich angesehen.

⁴⁷ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg, Januar 2008

7 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

7.1 Ziel der Bebauungsaufstellung

Der rund 1,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 E 1, 3. Änderung, liegt im Stadtzentrum von Bad Homburg, im unteren Bereich der Fußgängerzone Louisenstraße zwischen Kisseleffstraße und Ferdinandstraße.

Während der obere Bereich der Louisenstraße über einige attraktive, großflächige „Magnetbetriebe“ verfügt, ist der untere Bereich der Fußgängerzone (unterhalb der Kisseleffstraße) durch sehr lockeren Einzelhandelsbesatz mit vereinzelt kleinen Geschäften und dem leerstehenden, ehemaligen Landratsamt geprägt.

Mit Blick auf die oben beschriebenen Strukturen verfolgt die Stadt mit der vorliegenden Planung u.a. folgende Zielsetzungen:

- Zusätzliches, zusammenhängendes Flächenangebot für Einzelhandel insbesondere im Hinblick auf die Schließung von Branchen-/ Sortimentslücken
- Sicherung und Ausbau der Louisenstraße als zentrale Einkaufsstraße
- Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone, Verbesserung der Stadtgestaltung
- Beseitigung des seit 1999 andauernden Leerstandes der Bebauung auf den Flächen des ehemaligen Landratsamtes
- Erhalt/ Berücksichtigung der historischen Bausubstanz

Insgesamt kann die Stadt Bad Homburg mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums ihre Funktion eines Mittelzentrums erhalten und weiter stärken (siehe auch Kap. 2.1).

Bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 E1, die seit 2004 rechtskräftig ist, wurde die Voraussetzung geschaffen, an dieser Stelle großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu ca. 3.300 m² (oberirdisch) bzw. 5.200 m² (inklusive Basement) anzusiedeln. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines zeitgemäßen Einkaufszentrums nicht ausreichen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche bis zu 9.950 m² geschaffen.

Laut Aussage des Trägers der Regionalplanung, dem Regierungspräsidium Darmstadt, ist die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Region RheinMain, Stand 2003, stellt für das vorliegende Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die Vertreter des Planungsverbandes teilten mit, dass die Festsetzung eines Sondergebietes im Zentrum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet wird.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen, u. a. die Vorprüfung der Umweltauswirkungen und die Verkehrsuntersuchungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5E1 ausgewertet. Zusätzlich wurden folgende Gutachten beauftragt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind:

Begründung- Verkehrsgutachten

Der geplante Bau eines Einkaufszentrums mit ca. 150 Tiefgaragenstellplätzen⁴⁸ macht eine Untersuchung des Verkehrs, der Erschließung und der Stellplatzsituation notwendig. Das Gutachten empfiehlt, auf eine Erschließung über die Ferdinandstraße/ den Ferdinandsplatz zu verzichten und die Anbindung des Einkaufszentrums über die Kisseleffstraße vorzusehen. Die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums über die Kisseleffstraße kann sowohl hinsichtlich des Kunden- als auch des Anlieferverkehrs als gesichert betrachtet werden.

- Untersuchung der Lärmimmissionen

In dem vorliegenden Gutachten werden prognostisch die Lärmimmissionen untersucht, welche durch das geplante Einkaufszentrum im Bereich der umliegenden schutzbedürftigen Gebäude hervorgerufen werden. Des Weiteren werden die verkehrlichen Auswirkungen im Bereich der Kisseleffstraße untersucht, die durch die Mehrverkehre hervorgerufen werden.

Das Gutachten gibt Empfehlungen, die der Bebauungsplan soweit wie möglich als Festsetzungen übernimmt (z.B. glatte Bodenbeläge, eingehauste Anlieferung) oder auf die im Hinblick auf das Bauantragsverfahren verwiesen wird (z.B. Betriebszeiten des Einkaufszentrums, konkretisierendes Gutachten zu den anlagenbezogenen Immissionen)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Einkaufszentrum ohne Immissionskonflikte realisiert werden kann, wenn die empfohlenen Maßnahmen/ Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt und die Hinweise im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

- Baugrunduntersuchung, Hydrogeologisches und geotechnisches Gutachten

Anhand von Kernbohrungen sowie den Ergebnissen chemischer und bodenphysikalischer Laboruntersuchungen werden die Untergrund und Grundwasserverhältnisse im Bereich des Projektgeländes dargestellt, beschrieben und bewertet.

Das Gutachten enthält Aussagen zum Heilquellenschutz, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden sind, sowie Aussagen zu Altlasten und Hydrologie, die in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben werden. Weiterhin dient das Gutachten u.a. als Basis für das bei den Genehmigungsbehörden einzuleitende wasserrechtliche Verfahren.

- Verschattungsstudie

Durch die Errichtung des Einkaufszentrums in den vorgesehenen baulichen Abmessungen wird es teilweise zu Veränderungen in der Belichtung der angrenzenden Freiflächen und Gebäudefassaden, sowie zur Beeinträchtigungen einzelner Blickbeziehungen kommen. Die Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen sind von untergeordneter Bedeutung, da sie gegenwärtig ohnehin nur in geringem Umfang vorhanden sind. Hinsichtlich der Verschattung werden die an das Louisen-Center angrenzenden Bereiche untersucht.

Die Aussagen der Studie führten zu einer Änderung der geplanten Bebauung im Bereich der Englischen Kirche; hier werden nun die von der Hessischen Bauordnung vorgegebenen Grenzabstände vom Louisen-Center eingehalten. Durch das Einhalten der Grenzabstände zum Grundstück Ferdinandstraße 16a werden die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt, wie es die HBO fordert. Anzumerken ist, dass gerade die Freiflächen und die linke Erdgeschosswohnung heute von den vorhandenen Gehölzen auf dem Grundstück stark verschattet werden.

Auch bei den Gebäuden Ferdinandstraße 12 und Ferdinandstraße 14 werden durch das Einhalten der Grenzabstände des Louisen-Centers die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt.

⁴⁸ (Anmerkung: Im Rahmen der weiteren Planung des Louisen-Centers zeichnen sich mit Stand April 2008 ca. 135 Stellplätze ab)

Begründung

Für die Gebäude Ferdinandstraße 18 und 20 wird im Zeitraum Juni bis September erst am späten Nachmittag gegen 17.00 Uhr eine teilweise Verschattung der Gebäurerückseiten prognostiziert. Eine Verschattung der Freifläche erfolgt entsprechend – wobei im September bereits heute 2/3 der Freiflächen verschattet sind, nur Teile des Grundstücks Ferdinandstraße 18 sind unverschattet.

Für das Gebäude Kisseleffstraße 9 zeigt die Simulation in den Vormittagsstunden im Zeitraum März, September und Dezember eine geringfügige Mehrverschattung gegenüber dem jetzigen Bestand.

Für die untersuchte, rückwärtige Gebäudeseite Louisenstraße 92, die rückwärtigen Freiflächen und die Fassade des rückwärtigen (Werkstatt)Gebäudes stellt die Realisierung des Einkaufszentrums bezüglich der Verschattung keine negative Auswirkungen gegenüber dem Bestand dar.

- Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums

Zur Beurteilung wirtschaftlicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Louisen-Centers auf die Innenstadt von Bad Homburg, die Gesamtstadt und auf die angrenzenden Kommunen wurde eine Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung des Louisen-Centers erstellt. Die Ergebnisse der Analyse werden in der absatzwirtschaftlichen Beurteilung des Fachbereichs Stadtplanung Gegenstand einer Abwägung mit dem Ergebnis, dass es zu Beschränkungen einzelner Branchen/ Sortimente kommt.

Die Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Beurteilung bilden die Grundlage für Festsetzungen zu den zulässigen Betrieben, Branchen und Sortimenten sowie zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen, so dass keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen/ Missstände zu erwarten sind (z.B. großflächiger Leerstand, negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung).

7.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.07.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5E1 beschlossen.

Scoping

Bereits vor dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB fand zur Erarbeitung der Umweltprüfung am 06.08.07 ein Besprechungstermin (Scoping) im Rathaus der Stadt Bad Homburg statt. Mit der Einladung vom 19.07.2007 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, den Untersuchungsumfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Teilnehmer waren das Regierungspräsidium Darmstadt, der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, die Industrie- und Handelskammer Bad Homburg, der Hochtaunuskreis – untere Wasserbehörde, die Süwag Netzservice GmbH, die Bauaufsicht Bad Homburg mit der unteren Naturschutz- und Denkmalschutzbehörde, die Stadtentwässerung Bad Homburg sowie der Fachbereich Stadtplanung.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu der Beauftragung der o.g. Untersuchungen/ Gutachten bzgl. der Aspekte Heilquellen, Grundwasser, Boden, Immissionsschutz, Verkehr/ Stellplätze, Branchen/ Sortimente und Verkaufsflächen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Planung hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen Belange abgestimmt werden muss.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und

Begründung

Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes fand in Form einer Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf) vom 09.10.07 bis 06.11.07 statt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2007 aufgefordert, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Vorentwurf enthielt noch nicht die Ergebnisse der o.g. Gutachten. Auf Grundlage der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 E1 und der Ergebnisse des Scopings vom 06.08.2007 traf der Vorentwurf jedoch Aussagen, welche Aspekte der Planung durch Gutachten untersucht werden bzw. welche Kenntnisse zu den einzelnen Aspekten bereits vorliegen. Weiterhin erfolgte eine Beschreibung des Planungsstandes Louisen-Center.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Hinweise insbesondere zu den folgenden, umweltrelevanten Aspekten vorgetragen, die teilweise zu Ergänzungen in der Begründung bzw. in der Umweltprüfung/ im Umweltbericht führten:

- § Erschließung/ Verkehrslärm in Hinblick auf die Schutzansprüche der Anwohner
- § Anlagenbezogener Lärm in Hinblick auf die Schutzansprüche der Anwohner
- § Erhalt vorhandener Gehölze
- § Rücksichtnahme auf die umliegenden Kulturdenkmäler, insbesondere Englische Kirche
- § Volumen Baukörper Louisen-Center/ Sicherung einer ausreichenden Belichtung
- § Abstände gemäß Hessischer Bauordnung (HBO)
- § Größe der Verkaufsfläche/ zu geringes Stellplatzangebot

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise gegeben, die ebenfalls zu Ergänzungen oder Korrekturen der Begründung und der Umweltprüfung/ des Umweltberichts führten. Insbesondere äußerten sich die folgenden Behörden und Träger:

- § Regierungspräsidium Darmstadt/ untere Naturschutzbehörde (Hinweise auf den Erhalt der Bäume in der Kisseleffstraße, auf die Baumschutzsatzung, auf eine Dachflächenbegrünung des Centers, auf Regelungen zum Niederschlagswasser)
- § Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (Hinweis, für einen externen Ausgleich des Eingriffs keine Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch zu nehmen.)
- § Hochtaunuskreis, Landratsamt (Hinweis auf fehlerhafte Aussagen zum Heilquellenschutzgebiet)
- § Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt- Bau und Kunstdenkmalpflege (Hinweise zur Fassadengestaltung des Louisen-Centers, zu künftigen Werbeanlagen, zum Rückbau der heutigen Staffelgeschosse auf dem Landratsamt, zum Erhalt des Kulturdenkmals Kisseleffstraße 3, Abstände des Louisen-Centers zur Englischen Kirche)
- § Süwag Netzservice GmbH (Sicherung der technischen Erschließung: Elektrische Energie)
- § Stadtwerke Bad Homburg (Sicherung der technischen Erschließung: Löschwasser, Erdgas, Trinkwasser)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5E1 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht, sämtlichen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 03.03.08 bis 07.04.08 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.08 parallel zur öffentlichen Auslegung um Stellungnahme bis zum 07.04.08 gebeten. .Stellungnahme gegeben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden erneut Stellungnahmen abgegeben, die die Hinweise zum Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB wiederholten und konkretisierten und die zu Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht führten. Dabei wurde nun auch Bezug auf die einzelnen Gutachten genommen, deren Ergebnisse in der Begründung mit Umweltbericht wieder gege-

Begründung

ben waren. Insgesamt wurden Stellungnahmen insbesondere zu den folgenden Aspekten abgegeben:

- § Verkehr/ Lärm/ Stellplätze: Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird inhaltlich und teilweise auch methodisch in Frage gestellt; die vorhandene Belastung der Kisseleffstraße wird als so stark bezeichnet, dass zusätzliche Verkehre durch das Louisen-Center unzumutbar sind. Die im Bebauungsplanentwurf angegebene Zahl der Stellplätze für das Louisen-Center sei viel zu gering, zusätzlicher Parkraumsuchverkehr damit unvermeidbar. Es wird die Befürchtung geäußert, dass das Louisen-Center bestehende Geschäfte insbesondere in den Louisen-Arkaden aufgrund der fehlenden Stellplätze gefährdet. Weiterhin wird durch den zusätzlichen Verkehr und den zu erwartenden Dauerstau auf der Kisseleffstraße mit einer Zunahme der Lärmimmissionen und einer Verschlechterung der Luftqualität gerechnet, die die Wohnqualität in der Kisseleffstraße erheblich beeinträchtigen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden ebenfalls angezweifelt.
- § Anlagenbezogener Lärm: Die Anlieferung im Bereich des Grundstücks Kisseleffstraße 3 sei nicht funktionsfähig, zusätzliche Emissionen wären die Folge. Auch der Lärm durch die Lüftungsanlagen u.ä. des Einkaufszentrums wären nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden ebenfalls angezweifelt.
- § Volumen (Höhe/ Verkaufsfläche) Baukörper Louisen-Center/ Belichtung/ Denkmalschutz: Der geplante Baukörper des Louisen-Centers sei zu massiv und würde die angrenzenden Wohngebäude zu stark verschatten, besonders betroffen sei das Gebäude Ferdinandsplatz 16 a. Weiterhin würde keine Rücksicht auf die Kulturdenkmäler im Umfeld des Louisen-Centers genommen, wobei hier vor allem die Englische Kirche genannt wird, aber auch die Gebäude Kisseleffstraße 1 bis 7. Die Abstände nach Hessischer Bauordnung seien einzuhalten. Das Einkaufszentrum sei viel zu groß.
- § Abwägung: Zahlreiche Stellungnahmen halten die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für mangelhaft. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden bzgl. des Louisen-Centers in Frage gestellt bzw. als nicht erreicht bewertet.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Interessensverbände gaben Stellungnahmen ab, die die Hinweise zum Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB wiederholten und konkretisierten und die zu Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht führten. Insbesondere äußerten sich die folgenden Behörden und Träger sowie Interessensverbände:

- § Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (Hinweis, dass der Ausgleich für den planerisch vorbereiteten Eingriff noch nicht gesichert ist sowie die Aufforderung, für einen externen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen heranzuziehen)
- § Regierungspräsidium Darmstadt/ untere Naturschutzbehörde (Hinweis auf den Erhalt der Straßenbäume in der Louisenstraße; Zustimmung zur der Vorgehensweise in Bezug auf die Sicherung des externen Ausgleichs (die Sicherung wurde parallel zu Öffentlichen Auslegung untersucht und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt))
- § Regierungspräsidium Darmstadt (Hinweis zu stationären Geräuschquellen des Louisen-Centers mit der Anregung, einen Immissionsrichtwertanteil unterhalb der jeweils zulässigen Richtwertes festzusetzen)
- § Industrie- und Handelskammer (Hinweis, eine Bestandsschutzgarantie für bestehende Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe in der unteren Louisenstraße festzusetzen; Hinweis, Verkaufsflächen für Sortimente festzusetzen, die jüngere Bevölkerungsgruppen bevorzugen; Hinweis auf die zu geringe Stellplatzanzahl des Louisen-Centers und Forderung weitere Stellplätze in der Innenstadt zu entwickeln; Hinweis auf die Einrichtung eines leistungsfähigen und umfassenden, dynamischen Parkleitsystems für die Bad Homburger Innenstadt vor Inbetriebnahme des Louisen-Centers und Hinweis auf die die Kisseleffstraße querenden Fußgänger – Durchgängigkeit der Fußgängerzone)
- § ADFC – Projektleiter (Hinweis auf erforderliche Fahrradstellplätze)
- § Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V. (Hinweis, dass die Wirtschaftlichkeit des Louisen-Centers von der erforderlichen Stellplatzanzahl im Center ab-

Begründung

hänge; Hinweis auf eine starke Verkehrszunahme, die im Verkehrsgutachten nicht richtig ermittelt wurde, fehlerhafte Prognosewerte; Hinweis, dass die Verkehrsuntersuchung den Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr unberücksichtigt lässt; Hinweis auf die Querung der Fußgängerzone durch den Verkehr auf der Kisseleffstraße; Hinweis, ein leistungsfähiges Parkleitsystem zu entwickeln; Infragestellung des gesamten Verkehrsgutachten)

Die gemäß § 2 (2) BauGB beteiligten Gemeinden äußerten keine Anregungen oder Bedenken zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1.

Auf Grund der zahlreichen Stellungnahmen zum Aspekt Verkehr/ Stellplätze wurde der mit der Verkehrsuntersuchung beauftragte Gutachter um eine die Verkehrsuntersuchung ergänzende Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme befasst sich mit den verschiedenen Hinweisen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu dem Aspekt gegeben worden sind. Das Ergebnis der vorherigen Verkehrsuntersuchung wird bestätigt und durch weitere Aussagen ergänzt. Die Stadt sieht keinen Grund, die Methodik des Gutachtens und dessen Ergebnisse in Frage zu stellen. Die ergänzende Stellungnahme ist nach der öffentlichen Auslegung in die Begründung mit Umweltbericht eingestellt worden (vgl. Kapitel 2.5 Verkehrsuntersuchung). Änderungen der Planung haben sich durch die ergänzende Stellungnahme nicht ergeben.

Im Zusammenhang mit dem Louisen-Center fanden Gespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zum Immissionsschutz statt. Dabei stellte das Regierungspräsidium fest, dass es keine offenen Punkte gibt, die in dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan zu korrigieren oder zu ergänzen wären. Die Hinweise des Gutachtens sind im Rahmen des Bauantragverfahrens zu berücksichtigen. Auf das genannte Gespräch wird in der Begründung redaktionell verwiesen (vgl. Kapitel 2.6 Schallschutz).

Weiterhin konnte parallel zur Öffentlichen Auslegung geklärt werden, wie das Ausgleichsdefizit ausgeglichen werden kann. Im Ergebnis der Prüfung – in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – wurde die Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos für geeignet befunden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt nicht. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen Selbstverpflichtungsbeschluss der Stadt vor dem Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1. Die Begründung mit Umweltbericht wird auch um diese Aussage redaktionell ergänzt (vgl. Kapitel 2.12 Umweltprüfung).

Abschließend werden auch Aussagen zur Absicht, das Parkleitsystem und die Kurhausgaragen auszubauen, in die Begründung redaktionell aufgenommen.

Die Ergänzungen der Begründungen dienen der Planungssicherheit und der Klarstellung, dem besseren Verständnis und der umfassenden Information. Änderungen für die Planung lassen sich daraus nicht ableiten, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung der Bebauungsplans Nr. 5 E1 mit zugehöriger Begründung mit Umweltbericht wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.05.2008 gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

7.3 Ergebnis und Abwägung

Die im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1(7) BauGB berücksichtigt: Öffentliche und private Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Den öffentlichen Belangen bzw. den städtebaulichen Zielsetzungen gemäß Kap. 7.1 stehen zahlreiche Stellungnahmen gegenüber, die ein Einkaufszentrum oder das Einkaufszentrum in vorliegender Ausformung auf Grund der vermuteten, negativ eingeschätzten Auswirkungen ablehnen. Im Folgenden werden die verschiedenen Belange bewertet.

Standort/ Plangebiet

Ein grundsätzlich anderer Standort für ein integriertes Einkaufszentrum in Bad Homburg ist nicht gegeben. Zum einen besteht der massive Leerstand im Bereich des ehemaligen Landratsamtes, zum anderen ist es die untere Louisenstraße, die gestärkt werden muss, damit die Fußgängerzone/ Louisenstraße als Ganzes auch langfristig erhalten werden kann. Die der Stadt vorliegenden Untersuchungen zum Einzelhandel bestätigen dies. Auf Grund dieser Untersuchungen/ Einzelhandelskonzepte kommt ein Standort auf der „grünen Wiese“ nicht in Betracht. Trotz allgemein zu beobachtender gegenläufiger Tendenzen hat sich Bad Homburg bisher eine gut funktionierende, bevölkerungsnah und von Experten als beispielhaft bezeichnete Einzelhandelslandschaft in integrierten Lagen bewahrt.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung gab es eine auch in der Öffentlichkeit verfolgte Diskussion unterschiedlicher Planungskonzepte für ein Einkaufszentrum in der unteren Louisenstraße, die ein größeres Areal beinhalteten, als das jetzige Louisen-Center. Diese Konzepte umfassten eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude, weshalb es bereits Vorgespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden gab. Weiterhin setzte das als „Große Lösung“ bekannte Konzept die Verlagerung eines bestehenden Möbelhauses voraus. Im Ergebnis der Diskussion fiel die Entscheidung zu Gunsten des Konzeptes, welches voraussichtlich nicht nur am ehesten mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar war, sondern für dessen zeitnahe Realisierung auch die erforderlichen Flächen zur Verfügung standen – hauptsächlich das Areal des ehemaligen Landratsamtes.

Größe des Einkaufszentrums

Da es sich bei dem Louisen-Center um ein integriertes Einkaufszentrum handelt, welches in ein bereits gebautes Umfeld „gepflanzt“ wird, war von Beginn an der Planung eine enge Abstimmung zwischen Bebauungsplanverfahren und Hochbauplanung erforderlich. Die Entscheidung, keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern einen klassischen Plan mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB aufzustellen, unterstreicht jedoch den Willen der Stadt, ein städtebaulich integriertes Center zu gewährleisten und die Festsetzungen nicht mit dem Vorhaben selbst zu begründen.

Hier spielt auch die Größe des Louisen-Centers eine Rolle. Trotz der Hinweise, dass das Center zu massiv ist, gehört das Louisen-Center zu den kleinen Einkaufszentren. Ein solches Zentrum muss wirtschaftlich am Markt bestehen können, daher ist eine gewisse Mindestgröße erforderlich. Die Größe der Verkaufsfläche wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel durch eine entsprechende Analyse untersucht und anschließend einer absatzwirtschaftlichen Beurteilung unterzogen, so dass im Ergebnis nicht mit negativen Auswirkungen des Centers auf den bestehenden Einzelhandel i.S. § 11 (3) BauNVO gerechnet werden muss.

Das BauGB ist kein Instrument für die Steuerung des Einzelhandels und auch kein Schutz vor Konkurrenz; aber die Belange des Einzelhandels sind von der Stadt zu berücksichtigen - und dazu gehört auch das Louisen-Center. Die geplante Größenordnung steht auch im Einklang

Begründung

mit den vorhandenen Einzelhandelskonzepten der Stadt. Insgesamt wird mit dem Vorhaben der Bad Homburger Einzelhandel gestärkt und damit die Funktion als Mittelzentrum.

Denkmalschutz

Im Zusammenhang mit der Centergröße sind auch die Hinweise zu berücksichtigen, dass sich der große Baukörper gegenüber den angrenzenden Kulturdenkmälern rücksichtslos verhält. Die vorliegende Planung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Aus dieser Abstimmung resultieren verschiedene Festsetzungen, so dass diesem Belang auch aus Sicht der zuständigen Behörden ausreichend Rechnung getragen wurde.

Verschattung/ Abstände gemäß Hessischer Bauordnung (HBO)

Im Bereich der Englischen Kirche hält das Louisen-Center die von der HBO geforderten Abstände zu den Nachbargrundstücken ein. Bei der Einhaltung der Abstände gemäß HBO werden die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz ausreichend berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender, rechtlicher Anspruch z.B. auf Belichtung, besteht nicht. Nicht zum Schutzbereich der Norm gehört, eine ungestörte Aussichtslage zu bewahren.

Jedoch werden nicht überall die Abstände nach HBO durch das Louisen-Center eingehalten. Dies betrifft die an die Längsseite des Centers angrenzenden Grundstücke. Teilweise befindet sich auf den Grundstücken jedoch selbst eine Grenzbebauung, so dass eine Bebauung des Louisen-Centers auf der Grenze in diesem Bereich auch nach HBO zulässig wäre. Zum anderen zeigt die Verschattungsstudie, dass es bei den Gebäuden Ferdinandsplatz 18 und 20, Kisseleffstraße 9 nur zu einer verhältnismäßig kurzfristigen Mehrverschattung kommt. Da auch die Belüftung und der Brandschutz durch diese die Grenzabstände der HBO unterschreitenden Bebauung nicht beeinträchtigt sind – und da es sich um ein innerstädtisches Quartier mit einer entsprechend dichten, gewachsenen Bebauung handelt – wird diese Mehrverschattung für vertretbar gehalten.

Stellplätze

Das Louisen-Center wird die nach Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg erforderlichen Stellplätze nicht realisieren können. Dies wurde in allen Planständen stets deutlich benannt. Ein weiteres Tiefgaragengeschoss ist aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet nicht zulässig. Die Nutzung des Basements für Stellplätze statt als Verkaufsfläche ist ebenfalls ausgeschlossen, da ein Verzicht auf diese Verkaufsfläche kein wirtschaftlich tragbares Einkaufszentrum zulässt – und damit das Louisen-Center insgesamt nicht realisiert werden könnte. Bei dem Louisen-Center handelt es sich um ein in der Innenstadt liegendes Einkaufszentrum, welches deutlich weniger Stellplätze benötigt, als ein Center am Stadtrand. In der Regel werden die künftigen Kunden in die Innenstadt von Bad Homburg fahren und gehen dann auch, aber nicht nur, in das Louisen-Center. Weiterhin ist ein Ausbau der Tiefgarage des Kurhauses geplant. Und um den Parkraumsuchverkehr zu minimieren, wird das vorhandene, statische Parkleitsystem durch ein dynamisches ersetzt werden. Eine Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit eines Centers von der Stellplatzanzahl ist sicher für nicht oder teilintegrierte Einkaufszentren nachvollziehbar, vorliegend jedoch nicht. Insgesamt ist es daher vertretbar, wenn nicht im Louisen-Center selbst die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze realisiert werden können. Das Instrument der Stellplatzablösung im Rahmen der städtischen Stellplatzsatzung ist geeignet, einen passenden Ersatz zu schaffen. Die Stellplatzthematik ist Gegenstand der Verkehrsuntersuchung (inklusive Ergänzung). Mit dieser Untersuchung und mit den geplanten Maßnahmen zum Ausbau des innerstädtischen Stellplatzangebotes und zur Lenkung des Parksuchverkehrs ist dem Belang „Stellplätze“ im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung getragen.

BegründungVerkehr/ Verkehrslärm

Die in den Stellungnahmen genannte Belastung der Kisseleffstraße lässt sich durch die Verkehrsuntersuchung nicht bestätigen. Der Straßenquerschnitt und die entsprechenden Knotenpunkte erfüllen die Voraussetzungen, die Erschließung des Louisen-Centers über die Kisseleffstraße zu führen. Eine Trennung der Louisenstraße als Fußgängerzone durch den Verkehr auf der Kisseleffstraße ist laut Gutachten nicht zu befürchten. Entsprechend wird es auch nicht zu den erwarteten Verkehrsemissionen kommen. Auch an den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens bestehen keine Zweifel. Die positive Stellungnahme des zuständigen Trägers für Immissionsschutz, dem Regierungspräsidium, bestätigt dies.

Anlagenlärm/ Luft

Anlagenlärm, wie er z.B. durch die Anlieferung oder die Lüftungsanlagen auf dem Dach des Einkaufszentrums (stationären Geräuschquellen) entsteht, und die Luftemissionen werden Gegenstand eines konkretisierenden Gutachtens im Rahmen des Bauantragverfahrens sein. Einwände gegen die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens zur 3. Änderung des Bebauungsplans oder dessen Festsetzungen zum Schallschutz bestehen seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als zuständige Behörde nicht.

Festsetzungsvorschläge

Nicht festgesetzt werden können im Bebauungsplan Sortimente, die vor allem für junge Käufer interessant sind, z.B. Junge Mode. Auch eine „Bestandsschutzgarantie für bestehende Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe“ ist in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar. Das BauGB ist kein Instrument zur Verhinderung von Konkurrenz.

Umweltbelange

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Stadtgestalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter ist insgesamt gering. Ausnahmen bilden in diesem Zusammenhang die Grün- und Gehölzstrukturen der Grundstücksfreiflächen, die jedoch nur in geringem Umfang vorhanden sind. Für das Schutzgut Wasser kommt dem Planungsraum aufgrund seiner Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes insgesamt eine hohe Bedeutung zu.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Stadtgestalt sowie Kultur- und Sachgüter lediglich zu ziemlich geringen Umweltauswirkungen kommen. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Mensch sind aufgrund der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen, durch weitgehende Bodenversiegelungen sowie aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass diese als erheblich einzustufen sind.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter führt das Planungsvorhaben somit zu Eingriffswirkungen, die durch Kompensationsmaßnahmen deutlich reduziert, aber nicht vollständig kompensiert werden können. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit das über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg kompensiert werden soll. Darüber hinaus sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Mensch im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt zu überwachen. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung wird insgesamt als umweltverträglich angesehen.

Bewertung insgesamt

Die vorgebrachten Hinweise der Stellungnahmen insbesondere zu den o.g. Themenschwerpunkten waren der Anlass, die Ergebnisse der betroffenen Gutachten zu hinterfragen. Hierzu fanden nicht nur Gespräche mit den jeweiligen Gutachtern statt, sondern auch Abstimmungen mit den für die einzelnen Belange zuständigen Behörden und Fachämtern. Im Ergebnis werden die Gutachtenergebnisse bestätigt, so dass die diesbezüglichen Stellungnahmen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Begründung

Die durch den Gebäudekörper des Louisen-Center bedingten Veränderungen im Umfeld des Centers, z.B. die Belichtung betreffend, sind verhältnismäßig gering. Eine Verschlechterung der Wohnqualität in dem Maße, wie sie die Stellungnahmen befürchten, kann nicht nachvollzogen werden. Dass es zu einer Veränderung kommt, ist unbestreitbar. Jedoch gehört der Bereich der Planung zur Innenstadt und weist eine Innenstadt typische, dichte Baustruktur unterschiedlich großer Baukörper auf. Jedes größere Vorhaben wirkt sich daher direkt auf seine Umgebung aus.

Mit dem Center lassen sich für die Stadt Bad Homburg mehrere städtebaulichen Ziele umsetzen, wie sie für den unteren Bereich der Louisenstraße seit langem verfolgt werden. Neben der Beseitigung des seit 1999 andauernden Leerstandes auf dem Areal des ehemaligen Landratsamtes wird der in seiner bisherigen Entwicklung gegenüber der oberen Louisenstraße zurück stehende Bereich der Fußgängerzone mit einem Einkaufszentrum als Kundenmagnet aufgewertet. Damit wird nicht nur der Einzelhandel in der ganzen Innenstadt gestärkt, sondern die Stadt Bad Homburg als Einkaufsstadt insgesamt gesichert und aufgewertet. Die mittelzentrale Funktion der Stadt wird weiter ausgebaut. Das Erfordernis hierzu legen die verschiedenen Untersuchungen/ Konzepte zum Einzelhandel in der Kurstadt seit längerem nachdrücklich dar.

Die Planung wird weiterhin insgesamt als umweltverträglich angesehen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 E1 sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, dem Wohl der Allgemeinheit dient und die städtebauliche Gestalt bzw. das Ortsbild baukulturell erhält und entwickelt.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB wird an den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5E1 festgehalten. Der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB ist der tabellarischen Zusammenstellung zu den Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB zu entnehmen.

Bad Homburg v.d.Höhe , den 13.06.2008

gez. Jungherr
.....
Dr. Jungherr
Oberbürgermeisterin

gez. Hölz
.....
J. Hölz
Fachbereichsleiter