

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 98 „Am Europakreisel“

1. Ziel des Bebauungsplanes

Der rund 1,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Europakreisel“ liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt und grenzt unmittelbar an den Europakreisel. Das Plangebiet wird im Süden durch die Frankfurter Landstraße, im Westen durch die Friesenstraße und im Norden und Osten durch eine reine Wohnbebauung begrenzt. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine 4,5 bis 5,5 m hohe Böschung, die zum Teil mit hohen Bäumen bestanden ist.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das 5-geschossige Bürogebäude der Stadtwerke, der östliche Teilbereich ist zurzeit unbebaut und wird überwiegend als Stellplatzfläche genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Standort am Europakreisel für den Einzelhandel zu erschließen: Zur Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete sollen auf dem östlichen Teilbereich Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1800 qm untergebracht werden. Zulässig sind ein „Lebensmittelsupermarkt“ als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1500 qm Verkaufsfläche und/ oder ein „Lebensmitteldiscounter“ als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 800 qm Verkaufsfläche. Die Planung stützt sich dabei auf das Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, wonach der Standort am Europakreisel als sog. Ergänzungsstandort für Lebensmittel und nahversorgungsrelevante Sortimente entwickelt werden soll.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist daher als Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen (SO) ausgewiesen.

Die Lebensmittelmärkte sollen ausschließlich im Erdgeschoss untergebracht werden. In den Geschossen oberhalb der Lebensmittelmärkte sollen im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung überwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Zur Frankfurter Landstraße hin ist zur Bildung einer neuen Straßenraumkante eine mindestens 3-geschossige Bebauung zwingend festgesetzt.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist entsprechend den umliegenden Nutzungen am Kreisel und in Richtung Innenstadt als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Innerhalb des Mischgebietes werden Wohnnutzungen im Erdgeschoss aufgrund der starken Lärmbelastungen im Bereich des Europakreisels ausgeschlossen.

Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 98 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 98 ist eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 10 (2) BauGB erforderlich, da die Festsetzung „Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen“ von der Darstellung „Gemischte Baufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt abweicht.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Umweltbericht/ Umweltprüfung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die hierin ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargestellt.

Hiernach ist die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Flora/Fauna/Biotope, Landschaftsbild/Stadtgestalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter insgesamt gering. Ausnahmen bilden in diesem Zusammenhang die Grün- und Gehölzstrukturen der nördlichen und östlichen Randbereiche des Plangebiets, die jedoch im Wesentlichen erhalten bleiben. Für das Schutzgut Wasser kommt dem Planungsraum aufgrund seiner Lage innerhalb der Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete eine mittlere Bedeutung zu.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft lediglich zu sehr geringen Umweltauswirkungen und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna/Biotope, Landschaftsbild/Stadtgestalt sowie Kultur- und Sachgüter zu ziemlich geringen Umweltauswirkungen kommen. Für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass diese im Sinne der Umweltprüfung als erheblich einzustufen sind. Zur Überwachung dieser Umweltauswirkungen ist daher nach Umsetzung der mit dem Bebauungsplan geplanten Maßnahmen seitens der Stadt ein Monitoring durchzuführen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen deutlich reduziert werden und ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erzielt wird. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung wird insgesamt als umweltverträglich angesehen.

Der Umweltbericht ist der Begründung, als gesonderter Teil, beigelegt.

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen, u.a. der Landschaftsplan des Planungsverbandes und die Wasserschutzgebietsverordnung ausgewertet. Zusätzlich wurden folgende Gutachten beauftragt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind:

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2005 eine Verkehrsuntersuchung für die Erschließung der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung durchgeführt. Im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2008 aufgrund der konkretisierten Planinhalte eine ergänzende, verkehrliche Stellungnahme eingeholt.

Die ergänzende Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen gesichert ist. Die Anbindungen des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz (Friesenstraße, Frankfurter Landstraße) werden als ausreichend leistungsfähig bewertet.

Für die Verkehrsqualität am Europakreisel ist nach Gutachteraussage im Vergleich zum Status Quo keine Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufes zu erwarten. Die infolge der Planung zu erwartenden Neuverkehre werden durch die prognostizierten Entlastungen gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bad Homburg (Stand Dezember 2004) mehr als kompensiert.

Für die Anbindung an der Frankfurter Landstraße wird aufgrund der Belastungen durch den Einzelhandelsverkehr die Einrichtung eines Aufstellungsbereichs für Linksabbieger erforderlich.

Gutachten zu den Lärmimmissionen

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat im Jahr 2004 ein schalltechnisches Gutachten für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 117 und 98 erstellen lassen. Hierbei wurden die Lärmimmissionen untersucht, die durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen verursacht werden. Dem Gutachten zufolge werden durch die Verkehrslärmimmissionen der Frankfurter Landstraße und der Friesenstraße die für Wohngebiete geltenden Lärmrichtwerte überschritten. Wegen der eingeschränkten Möglichkeiten des Schallschutzes durch aktive Maßnahmen empfiehlt das Gutachten die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden sind.

Im Jahr 2005 hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ein weiteres schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. In diesem Gutachten werden prognostisch die Lärmimmissionen untersucht, die durch den Betrieb der geplanten Lebensmittelmärkte zu erwarten sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Realisierung der geplanten Lebensmittelmärkte ohne Immissionskonflikte möglich ist, sofern bestimmte Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgesehen werden. In den Bebauungsplan wurden daraufhin Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

3. Verfahrensablauf/ Umgang mit den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Europakreisel“ beschlossen, mit dem Ziel, in dem betreffenden Plangebiet Misch- und Wohnnutzungen festzusetzen. Unter Anwendung des Maßnahmengesetzes zum BauGB zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungsrecht wurde auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet, und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit dem o.g. Aufstellungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 15.08.94 bis zum 29.08.94 stattgefunden.

Die damalige Zielsetzung wurde in der folgenden Zeit wieder aufgegeben. Im Jahr 2005/2006 wurde die Planung wieder aufgenommen, jetzt jedoch mit dem Ziel, in dem betreffenden Plangebiet Einzelhandelnutzungen und Wohnen vorzusehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes fand in Form einer Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf) vom 22.11.06 bis zum 22.12.06 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14./15.11.06 aufgefordert, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind aus der umliegenden Nachbarschaft Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere gegen folgende Planinhalte wenden:

Die im Vorentwurf für das gesamte Plangebiet festgesetzte Kerngebietsnutzung (MK) und vor allem die Einzelhandelnutzungen werden kritisiert. Die festgesetzten Nutzungen würden sich nicht mit der umliegenden Wohnnutzung vertragen. Die Notwendigkeit eines weiteren Supermarktes an dieser Stelle wird bezweifelt. Befürchtet werden Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrszunahme und Lärmimmissionen.

Die Anwohner wenden sich weiterhin gegen die hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke (GRZ) und die geplanten Baumassen (Lage und Höhe der Baukörper); die mögliche Neubebauung rückt zu nah an die Nachbarbebauung heran. Der zu diesem Zeitpunkt noch geplante Wegfall des hohen Baumbestandes im nördlichen Böschungsbereich wird ebenfalls kritisiert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zu folgenden Planinhalten eingegangen:

- Regierungspräsidium Darmstadt: Hinweise zum Umgang mit Altlasten, zur Behandlung des Niederschlagswassers, zur Befestigung von Freiflächen und zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
- Untere Naturschutzbehörde: Hinweise zum Erhalt/ Wiederherstellung des Gehölzbestandes im Böschungsbereich und zur Bauausführung der Dachbegrünung
- Stadtwerke Bad Homburg: Angaben zur Sicherung der versorgungstechnischen Erschließung (Löschwasser, Erdgas, Trinkwasser)

- Deutsche Telekom: Hinweise auf Notwendigkeit neuer Versorgungsanschlüsse sowie zur Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen und zur unterirdischen Versorgung
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie u. Paläontologie: Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern
- Süwag Netzservice GmbH: Hinweise auf Notwendigkeit einer neuen Trafostation sowie zu allgemeinen erschließungstechnischen Bestimmungen
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main: Empfehlung zur Beschränkung der Verkaufsfläche für die Einzelhandelsnutzungen, Hinweise zu Darstellungen des Landschaftsplanes des Umlandverbandes, zu Boden- und Kulturdenkmälern sowie zum Heilquellenschutz
- Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz: Hinweis zur Grundwassereingleitung, Fachbereich Gesundheitsdienste: Hinweis auf Anzeigepflicht im Zusammenhang mit der Behandlung des Niederschlagswassers

Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Hinweise wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes Änderungen vorgenommen. Hierbei wurde an der gewünschten Zielsetzung festgehalten, die Planung wurde jedoch im Hinblick auf den Nachbarschutz optimiert. Es folgt eine Auflistung der vorgenommenen, wesentlichen Änderungen:

- Statt eines Kerngebiets wurde für den westlichen Teilbereich (Bürogebäude Stadtwerke) ein Mischgebiet (MI) und für den östlichen Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen (SO) festgesetzt. Hierdurch wurden für den westlichen Teilbereich die möglichen Nutzungen, gegenüber der Kerngebietsausweisung, deutlich reduziert. Für den östlichen Teilbereich wurde durch die Möglichkeit der individuellen Nutzungsbestimmung in Sondergebieten eine bessere Anpassung an die vorhandenen Standortmerkmale ermöglicht.
- Um eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen, wurden im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen nur solche Betriebstypen zugelassen („Lebensmittelsupermarkt“ und „Lebensmitteldiscounter“), deren Sortimentszusammensetzung eindeutig auf die Nahversorgung abgestellt ist.
- Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen wurden Beschränkungen der Verkaufsfläche vorgenommen, was im Kerngebiet in diesem Umfang nicht zulässig war.
- Mit Aufgabe der Kerngebietsnutzung wurde auch das Maß der baulichen Nutzung - im Vorentwurf war im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,8 zulässig - reduziert. Im Mischgebiet wurde eine GRZ von 0,6 und im Sondergebiet von 0,65 festgesetzt.
- Die Baumasse in den Obergeschossen des Sondergebietes wurde reduziert. Statt einer umlaufenden Baukante sind hier nur noch eine vordere und eine hintere Bauzeile zulässig. Im mittleren Bereich sind oberhalb der Märkte keine weiteren Geschosse zulässig. Hierdurch wurde insbesondere auf die Belange der östlich angrenzenden Wohnbebauung „Frankfurter Landstraße“ eingegangen.
Zusätzlich wurde die östliche Baugrenze des Sondergebietes um 2 m eingerückt und damit der Abstand zur Nachbargrenze auf 8 m erhöht. Die hier vorhandene Feuerdornhecke wurde zum Erhalt festgesetzt. Als weiterer Sichtschutz wurde zwischen der Feuerdornhecke und der geplanten Neubebauung ein Grünstreifen mit Bepflanzungen festgesetzt.
Die nördliche Baugrenze des Sondergebietes wurde ebenfalls soweit eingerückt, dass der hier im Böschungsbereich vorhandene Baumbestand als Puffer bzw. Sichtschutz zwischen der Wohnbebauung „Römerstraße“ und der Neubebauung erhalten bleiben kann.
- Für das Mischgebiet wurde auf die Festsschreibung des bestehenden, 5-geschossigen Bürogebäudes verzichtet und die Geschossigkeit auf max. drei Vollgeschosse reduziert.

- Da die Anzahl der Vollgeschosse, insbesondere aufgrund der erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung, nicht alleine ausreicht, um eine optimale Höheneinpassung in die Umgebung zu gewährleisten, wurden für das gesamte Plangebiet maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei wurde für die Oberkante der erdgeschossigen Lebensmittelmärkte (OK Rohdecke EG) eine Höhe von max. 5 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht in etwa der Böschungsoberkante am Nordrand des Sondergebietes und damit der Gartenebene der Wohnbebauung „Römerstraße“. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets wurde für die Obergeschosse eine maximale Gebäudeoberkante von 11,5 m festgesetzt. Hierdurch wird die Firsthöhe der höher gelegenen Doppelhausbebauung an der Römerstraße sogar leicht unterschritten.
- Zwischen dem Mischgebiet und dem Sondergebiet wurde ebenfalls ein Pflanzstreifen mit Baumreihe festgesetzt. Durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen sollen die Lebensmittelmärkte zu allen Nachbargrenzen hin eingegrünt werden und eine optische Gliederung zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen im Plangebiet herbeigeführt werden.
Um Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft zu vermeiden, wurde eine zusätzliche Festsetzung zu Verkehrsführung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Hiernach darf der durch die Einzelhandelsnutzung verursachte Kunden- und Anlieferungsverkehr nur von der Frankfurter Landstraße aus erfolgen. Die Zufahrt an der Friesenstraße ist hingegen ausschließlich den Nutzern der Obergeschosse des Sondergebietes (überwiegend Wohnnutzung) vorbehalten. Eine Marktzufahrt entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist somit ausgeschlossen.
- Zum Schutz der Wohnnachbarschaft wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.
Für die Kundenstellplätze wurde im Sondergebiet eine Stellplatzfläche festgesetzt; diese ist mittig entlang der Grenze zum MI angeordnet und von der östlichen Wohnbebauung durch das Marktgebäude getrennt. Aus Rücksicht zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wurden weitere schallschutztechnische Maßnahmen festgesetzt. So ist die Kundenstellplatzfläche, sofern keine Überbauung durch Obergeschosse erfolgt, gänzlich zu überdecken und nach Norden hin mit einer Wand einzuhausen. Diese Festsetzungen gehen deutlich über die Empfehlungen im Lärmgutachten hinaus, wonach lediglich eine Lärmschutzwand oder eine ca. 8 m tiefe Teilüberdeckung nur der letzten Stellplatzreihe im Norden vorgeschlagen wird. Die erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz ergeben sich auch durch die im Plangebiet möglichen Wohnnutzungen in den Obergeschossen.
Die Empfehlungen des Gutachtens, die Verladezone nur innerhalb von geschlossenen Gebäuden zuzulassen und die Fahr- und Fußwege der Stellplatzflächen nur mit glattem Asphaltbelag zu versehen, wurden als Festsetzungen übernommen. Der Gutachterempfehlung die Anlieferungszeit auf die Zeit zwischen 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken, wurde nur teilweise gefolgt. Die Anlieferungszeit wurde zur Vermeidung betrieblicher Zwänge nur in der Zeit zwischen 22:00 bis 7:00 Uhr ausgeschlossen. Die im Gutachten ebenfalls geforderte Beschränkung auch der Betriebszeiten wurde nicht festgesetzt, da dies planungsrechtlich nicht möglich ist.

Durch die oben beschriebenen Änderungen wurde dafür Sorge getragen, dass die großflächige Einzelhandelsnutzung möglichst nachbarverträglich in die vorhandene Bebauung/Nutzung integriert wird. Den Belangen der angrenzenden Bewohner wurde insgesamt in hohem Maße Rechnung getragen.

Darüber hinaus wurden in den Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, zur Befestigung von Freiflächen sowie zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen aufgenommen. Es wurden weiterhin Hinweise zum Umgang mit Altlasten, zur Sicherung von Bodenkmalern sowie zur Bauausführung von Dachbegrünungen aufgenommen.

In die Begründung wurden Hinweise zur Sicherung der versorgungstechnischen Erschließung (Löschwasser, Erdgas, Trinkwasser, Strom) und zum Heilquellenschutz aufgenommen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht, sämtlichen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 25.09.07 bis zum 26.10.07 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 12.09.07 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplanentwurf bis zum 26.10.07 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind erneut von der umliegenden Nachbarschaft Stellungnahmen eingegangen, in denen nochmals auf die bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Belange eingegangen wird:

Die Erforderlichkeit der geplanten Lebensmittelmärkte wird erneut in Frage gestellt. Die geplante Größe der Verkaufsfläche von 1500 qm für den Lebensmittelsupermarkt sei zu groß und diene nicht mehr der Nahversorgung. Befürchtet wird eine starke Magnetwirkung auf andere Stadtteile und damit hohe Verkehrsbelastungen.

Nach Ansicht der Anwohner verträgt sich auch die geplante Mischnutzung im westlichen Teilbereich nicht mit der umliegenden Wohnnutzung. Hier sollte stattdessen eine überwiegende/ ausschließliche Wohnnutzung festgesetzt werden.

Die mit den Lebensmittelmärkten verbundenen Verkehrsbelastungen werden weiterhin als unzumutbar bezeichnet. Im Verkehrsgutachten würden nur die Einzelhandelsverkehre, nicht aber die Verkehre der Wohn- und Mischnutzungen berücksichtigt. Kritisiert wird die Anbindung des Plangebietes an die Friesenstraße. Aufgrund des gemäß Verkehrsgutachten für diese Anbindung empfohlenen Rechtsabbiegegebots könnte dies zu Durchgangsverkehren in der Römerstraße führen.

Die im Zusammenhang mit den Lebensmittelmärkten festgesetzten Schallschutzmaßnahmen würden nicht ausreichen, um die benachbarte Wohnbebauung zu schützen.

Die geplante Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes sei zu hoch und würde zu nah an die Bebauung der Römerstraße heranrücken.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zu folgenden Planinhalten eingegangen:

- Regierungspräsidium Darmstadt: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Hinweise zur Ergänzung der Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers.
- Deutsche Telekom: Stellungnahme inhaltlich identisch wie bei Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie u. Paläontologie: Hinweis auf ein Bodendenkmal in Nähe des Plangebiets (Überreste römischer Gutshof). Die Stadt soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor weiteren Planungsschritten eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchführen lassen.
- Süwag Netzservice GmbH: Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen bei Pflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main: Die ausgewiesenen Nutzungsarten (Sondergebiet, Mischgebiet) entsprechen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes, weswegen vom Planungsverband ein Änderungsverfahren eingeleitet wird.
- Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum: Feststellung, dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Fachbereich Wasser- und Bodenschutz: Nachrichtliche Übernahme zum Heilquellenschutz ist zu korrigieren.

Die gemäß § 2 (2) BauGB beteiligten Gemeinden äußerten keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplans Nr. 98.

Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Die im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 (7) BauGB geprüft und abgewogen. Hierbei wurden die aus der Nachbarschaft vorgebrachten privaten Belange wie folgt bewertet:

- **Standort/ Sicherung der Nahversorgung:**
Laut Zentrenkonzept ist der Bereich um den Europakreisel in deutlich geringerem Maße durch die Radien von Nahversorgungsbereichen abgedeckt, als dies in den übrigen Stadtteilen der Fall ist. Als Nahversorgungsbereich wird ein räumlicher Bereich, der innerhalb eines Radius von 600 – 700 m um die Lebensmittelmärkte liegt, definiert. Diese Entfernung gilt allgemein als akzeptabel, um ein Geschäft zu Fuß zu erreichen. Die fußläufige (wohnungsnahe) Erreichbarkeit ist wichtig, um eine Nahversorgung auch für Haushalte/ Personen ohne PKW zu gewährleisten. Die sich nördlich und südlich anschließenden Wohngebiete am Seedammweg und an der Langen Meile sind, im Gegensatz zum übrigen Stadtgebiet, überhaupt nicht von Radien der bestehenden Nahversorgungsbereiche erfasst. Vor diesem Hintergrund ist der Standort am Europakreisel sehr gut dazu geeignet, eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im umliegenden Einzugsbereich zu übernehmen.
- **Größe der Verkaufsfläche:**
Eine Verkaufsfläche von 1500 qm ist heutzutage im Nahversorgungssektor nahezu ein Minimum. Neuinvestitionen werden praktisch nur noch in diesem Rahmen getätigt, während kleinflächige Betriebe hauptsächlich im Bestand in Erscheinung treten oder gar sukzessive von den Betreiberketten geschlossen werden. Dies wird auch in dem im Jahr 2002 zum Thema „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauN-VO“ vorgelegten Bericht bestätigt. Dieser Bericht entstammt aus einer Arbeitsgruppe von Unternehmen und Verbänden des Lebensmitteleinzelhandels, kommunalen Spitzenverbänden und Vertretern von Bundes- und Länderministerien und wird durch die Rechtsprechung anerkannt (BVerwG, Beschluss vom 22.07.2004 – 4 B 29.04 –). Hiernach wird die Verkaufsfläche eines modernen Lebensmittelsupermarktes mit einer Größenordnung von bis zu 1.500 qm beziffert.
- **Betriebstypen:**
Die Befürchtung, die geplanten Einzelhandelsbetriebe könnten verstärkt Kunden aus anderen Stadtteilen oder gar benachbarten Städten anziehen und damit unzumutbare Verkehrsbelastungen hervorrufen, ist unbegründet. Die Sortimentszusammensetzung ist durch die Beschränkung auf einen Lebensmittelsupermarkt und/ oder einen Lebensmittel-discounter eindeutig auf die Nahversorgung, d.h. auf die Versorgung der umliegenden Wohngebiete abgestellt. Im Übrigen wird auch ein positiver Einfluss auf die Bestandssicherung der benachbarten Einzelhandelsgeschäfte erwartet. Eine Magnetwirkung auf andere Stadtteile ist jedenfalls nicht zu befürchten, da diese bereits durch bestehende Betriebe gut versorgt sind.
- **Art der Nutzung/ Mischgebiet:**
Die Ausweisung eines Mischgebietes für den westlichen Teilbereich entspricht der Nutzungsstruktur am Europakreisel. Hier ist bereits heute eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe (Tankstelle, Bäckerei, Blumengeschäft) vorhanden. Im Übrigen ist eine überwiegende oder gar ausschließliche Ausrichtung auf das Wohnen aufgrund der Lärmbelastungen am Kreisel nicht vertretbar. Eine Durchmischung mit Gewerbebetrieben, die weniger lärmempfindlich und stärker auf die Öffentlichkeit ausgerichtet sind, erscheint hier städtebaulich geboten.
- **Verkehrsaufkommen/ Verkehrsführung:**
Auf Grund der zahlreichen Stellungnahmen zum Thema Verkehrsaufkommen/ Verkehrsführung wurde als Fortschreibung der im Jahr 2005 durchgeführten Verkehrsuntersu-

chung eine ergänzende verkehrliche Stellungnahme eingeholt. Die ergänzende Stellungnahme ist nach der öffentlichen Auslegung in die Begründung mit Umweltbericht eingestellt worden. Änderungen der Planung haben sich hierdurch nicht ergeben.

In der ergänzenden Stellungnahme wurden bei der Berechnung der Neuverkehre nicht nur die Einzelhandelsnutzungen, sondern auch alle übrigen, im Plangebiet zulässigen, Nutzungen berücksichtigt. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass eine verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Es wurde weiterhin eine Aussage zu der Verkehrsführung getroffen. Es wurde klar gestellt, dass die Anbindung an der Friesenstraße durch die festgesetzte Verkehrsführung im Bebauungsplan ausschließlich den Nutzern der Obergeschosse des Sondergebietes vorbehalten ist und, dass deswegen eine Beschränkung auf Rechtsabbiegebeziehungen nicht mehr notwendig ist. Umwegefahrten durch die Römerstraße sind daher nicht zu befürchten.

Unabhängig von den Gutachterergebnissen ist grundsätzlich festzustellen, dass der Standort am Europakreisel aus verkehrlicher Sicht sehr gut für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet ist. Durch seine Lage an stark frequentierten Verbindungsachsen können zukünftige Kunden die Einkaufsmöglichkeit auch im Vorbeifahren nutzen, so dass nicht zwangsläufig durch jeden Kunden zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entsteht. Auf diese Weise werden die vorhandenen Verkehrsströme wirkungsvoll für die Erschließung der geplanten Einzelhandelsbetriebe genutzt. Der Kunden- und Anlieferungsverkehr wird ausschließlich über die Durchfahrtsstraßen abgewickelt, er wird nicht in die Wohngebiete hineingezogen. Durch das Vorhaben entstehen daher keine Nachteile für die sich rückwärtig anschließenden Wohngebiete.

- **Lärmimmissionen:**
Die im Offenlegungsentwurf festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz wurden als ausreichend befunden, zumal sie teilweise sogar über die Forderungen des Lärmgutachtens hinausgehen (Überdeckung der Kundenstellplätze). Im Übrigen sind im Rahmen des Monitorings regelmäßige Überwachungen des Verkehrslärms (Messung/ Zählung) durchzuführen und bei Bedarf geeignete Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Einhaltung der für Reine Wohngebiete geltenden Lärmrichtwerte ist somit auf jeden Fall gewährleistet.
- **Baumassen (Höhe, Lage):**
Im rückwärtigen, der Wohnbebauung „Römerstraße“ zugewandten, Bereich des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Wohnhäuser an der Römerstraße sind zwar nur zweigeschossig, dafür aber aufgrund des starken Geländeversprungs 4 bis 5 m höher gelegen. Die Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird daher von den Grundstücken der Römerstraße aus als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen und ist damit höhenmäßig an die Umgebung angepasst. Die höhenmäßige Anpassung wurde durch die Festsetzung maximaler Gebäudeoberkanten zusätzlich gesichert.
Die nach Norden hin einzuhaltenden Grenzabstände sind deutlich größer, als nach Bauordnungsrecht erforderlich. An der Lage der nördlichen Baugrenzen wurde daher nichts mehr verändert.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 unverändert festgehalten.

Hinsichtlich der Stellungnahmen aus der Nachbarschaft wurden jedoch in die Begründung ergänzende Hinweise/ Ausführungen insbesondere zum Verkehr sowie zur Nahversorgung aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden in die Begründung weitere Hinweise zur Verwertung/ Versickerung von Niederschlagswasser, zu Pflanzungen im Bereich von Ver-

sorgungsleitungen sowie zu notwendigen Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz aufgenommen.

Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege auf vorgeschichtliche und römische Besiedlungsspuren wurde ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Zur Sicherung von Bodenkmalern wurde ein zusätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, wonach im Plangebiet vor Beginn von Bauarbeiten eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen ist.

Die Nennung der Heilquellenschutzzone wurde in der Nachrichtlichen Übernahme und in der Begründung korrigiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 98 wurde am 29.05.08 mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und am 02.09.08 vom Regierungspräsidium genehmigt.