

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010



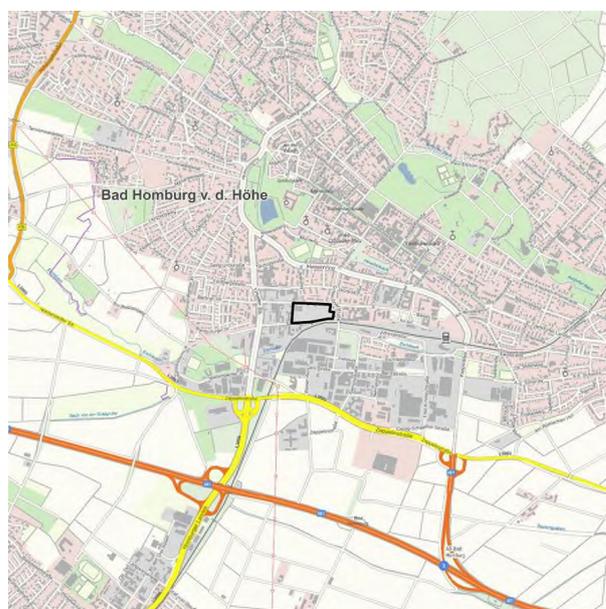
3. Änderung Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

Stadtteil Bad Homburg v.d. Höhe

Gebiet: Vickers-Areal

Genehmigte Änderungsunterlagen mit Bekanntmachung und Zusammenfassender Erklärung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Andere Behörden und Körperschaften

Öffentliche Bekanntmachung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

Genehmigungsbekanntmachung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 19. Juni 2019 die

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v.d. Höhe**, Stadtteil Bad Homburg
Gebiet: „Vickers-Areal“

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langenselbold**,
Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: „Im Niedertal IV und V“

beschlossen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch Bescheide vom 10. Dezember 2019 (Az. III 31.2-61d 02/01-573) und vom 20. November 2019 (Az. III 31.2-61d 02/01-Reg.FNP-) genehmigt.

Der genehmigte Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 kann, mit Begründung und zusammenfassender Erklärung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main, gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 6a Abs. 2 BauGB während der allgemeinen Dienststunden sowie im Internet auf www.region-frankfurt.de/archiv eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird Auskunft erteilt.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen rechts-wirksam.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Regionalverband Frankfurt-RheinMain unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Frankfurt am Main, den 20. Januar 2020

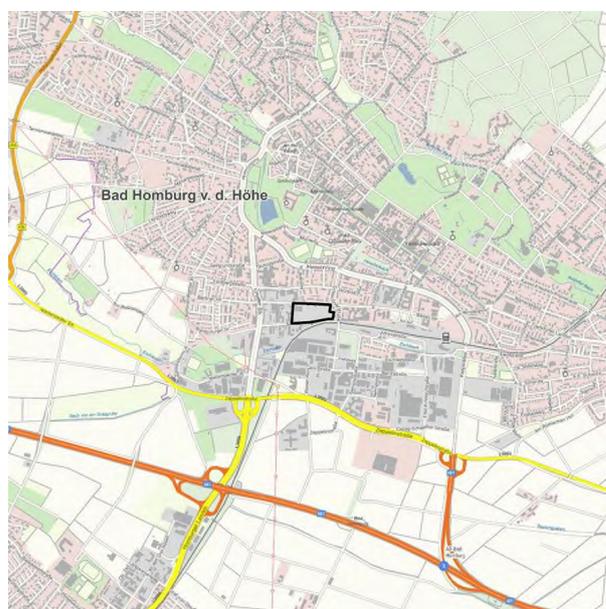
Regionalverband FrankfurtRheinMain
gez. Thomas Horn
Verbandsdirektor

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

3. Änderung Stadt Bad Homburg v.d. Höhe Stadtteil Bad Homburg v.d. Höhe Gebiet: Vickers-Areal

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB – Internetfassung –

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung:	02.10.2018 bis 06.11.2018
Auslegungsbeschluss:	30.01.2019
Öffentliche Auslegung:	19.02.2019 bis 20.03.2019
Abschließender Beschluss:	19.06.2019
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	03.02.2020

1. Inhalt und wichtige Ziele der Planänderung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit verdichteter Wohnbebauung, Nahversorgungszentrum und Kinderbetreuungseinrichtung auf einem freien ehemaligen Gewerbegrundstück und dem Grundstück einer Sporthalle, die zeitnah abgerissen und auf dem Schulgrundstück der nordwestlich angrenzenden Humboldt-Schule neu errichtet werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 26 "Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg, 1. Änderung" befindet sich im Parallelverfahren. Damit er als aus dem

RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der neuen Planungsziele und der gemischten Struktur der Gebietsumgebung wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,4 ha) und "Fläche für Gemeinbedarf - Weiterführende Schule, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3 ha)

Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Konversionsflächen) oder vergleichbarer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das ehemals gewerblich genutzte Änderungsgebiet ist überwiegend durch Brache geprägt. Die ehemals vorhandenen baulichen Anlagen wurden zurückgebaut. Der mittlere Teil diente seit 2011 als Parkplatz und Depot für die Stadtwerke und den Bauhof der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.

Durch die beabsichtigte Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers mit verdichteter Wohnbebauung, Nahversorgungszentrum und Kinderbetreuungseinrichtung auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück und dem Grundstück einer zu verlagernden Sporthalle sind keine erheblichen neuen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Vornutzung bedingte Grundwasser- und Bodenluftbelastungen werden derzeit noch behandelt und stellen keine Gefährdung für die geplante Nutzung dar. Zur Minderung der im Gebiet vorhandenen Schienen- und Straßenverkehrslärmbelastung sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen (Gebäudestellung, baulicher Schallschutz). Durch Bepflanzungen und Dachbegrünung ist gegenüber der früheren Nutzung (Gewerbe und nachfolgend Lagerplatz und Brache) mit einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes zu rechnen.

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 24.09.2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 39/18 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2018 beteiligt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
hessenARCHÄOLOGIE
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

In der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurden keine der vorliegenden Änderung entgegenstehende Stellungnahmen abgegeben.

Seitens des Regierungspräsidiums wurde angemerkt, dass das Plangebiet in der quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress- GmbH Bad Homburg vor der Höhe liegt. Der Umweltbericht enthält einen entsprechenden Hinweis unter Punkt B 2.1 (Bestandsaufnahme) . Seitens der DB Services Immobilien GmbH wird die Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Bereich für nicht günstig gehalten, da durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan und in den nachgeordneten Bauantragsverfahren für unbedingt erforderlich gehalten. Im Umweltbericht wurde unter Punkt 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) dargelegt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde und im Bebauungsplan zur Minimierung der Lärmeinwirkung eine weitgehend geschlossene Anordnung der Gebäude entlang der Straßen und eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude festgesetzt sind. Eine weitere Konkretisierung und Bewertung der vorgesehenen Maßnahmen betrifft nachfolgende Planungsschritte.

hessenARCHÄOLOGIE wies darauf hin, dass der Planbereich in unmittelbarer Nähe zu mehreren archäologischen Fundstellen liegt und damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler zerstört werden. Deshalb wurde als Ergänzung zum Bebauungsplan bauvorgreifend bzw. baubegleitend ein Untersuchung/Sondage durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma gefordert. Das vorgeschlagene Vorgehen ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte und der Bauausführung zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Umweltbericht unter Punkt 2.3 aufgenommen.

Aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes ist das Vorhaben so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Lokalklima vermieden werden und den Aspekten des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen wird. In der vorliegenden Änderung wird im Umweltbericht unter Punkt 2.3 auf mögliche klimawirksame Maßnahmen wie Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sowie zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Straßen, Dachflächen und Tiefgaragen hingewiesen. Konkrete Vorgaben diesbezüglich betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung.

Seitens des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung wird auf eine erhebliche Lärmeinwirkung durch die angrenzenden Straßen bzw. den angrenzenden Schienenverkehr und die gewerblichen Einrichtungen sowie auf das Erfordernis umfangreicher Lärminderungsmaßnahmen hingewiesen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde am 11.02.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 07/19 bekannt gemacht. Sie fand vom 19.02.2019 bis 20.03.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2019 beteiligt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
hessenARCHÄOLOGIE
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

hessenARCHÄOLOGIE wiederholte seine Hinweise bzgl. der Nähe zu mehreren archäologischen Fundstellen und dem Erfordernis einer vorbereitenden Untersuchung. Im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf, Stand 25.09.2018, wird dazu ausgeführt, dass aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Gewerbefläche mit entsprechenden Bodeneingriffen zur Errichtung sowie zum Abriss der ehemals vorhandenen Bebauung sowie zur Bodensanierung nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass keine Bodendenkmäler zu erwarten sind, da der Oberboden nicht mehr in seinem ursprünglichen Zustand vorhanden ist, so dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Voruntersuchungen oder Grabungen erforderlich sind. Trotz dieser Einschätzung wurde vorsorglich ein Hinweis auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) mit dem Verweis auf zufällige Funde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Regierungspräsidium bestätigt den Hinweis in der Begründung unter Punkt A 4 auf die Zulassung der Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) und dass die seitens des Regierungspräsidiums zu vertretenden Belange entsprechend der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend dargelegt und berücksichtigt wurden.

Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz wies auf die Lage in einem festgesetzten Heilquellenschutzgebiet und einem Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I“ und die erforderliche Einhaltung der Verbote der Schutzgebietsverordnungen hin. Entsprechende Aussagen sind im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 und 2.3 enthalten. Des Weiteren wurde auf ein Baugrundgutachten verwiesen, in dem aufgrund des hohen Grundwasserstandes Empfehlungen zur Gebäudeabdichtung bei unterkellerten Bauweisen (z. B. Keller, Tiefgaragen) und zum Anschluss von Drainagen an eine dauerhaft funktionstüchtige Vorflut (öffentlicher Kanal, Zisterne, Versickerungsanlage etc.) gegeben werden. Diese Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu berücksichtigen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

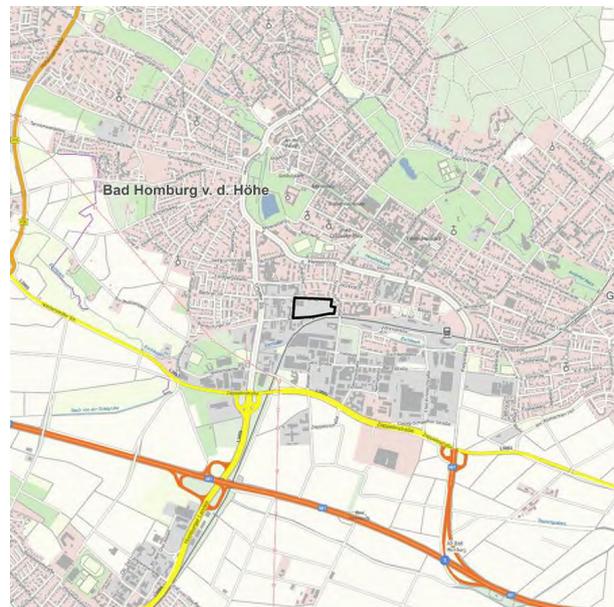
Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzung einer innerstädtischen, ehemals gewerblich genutzten Brachfläche im Sinne der gesetzlich vorgegebenen vorzugsweise zu betreibenden Innenentwicklung handelt.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

3. Änderung Stadt Bad Homburg v.d. Höhe Stadtteil Bad Homburg v.d. Höhe Gebiet: Vickers-Areal

Rechtswirksam

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

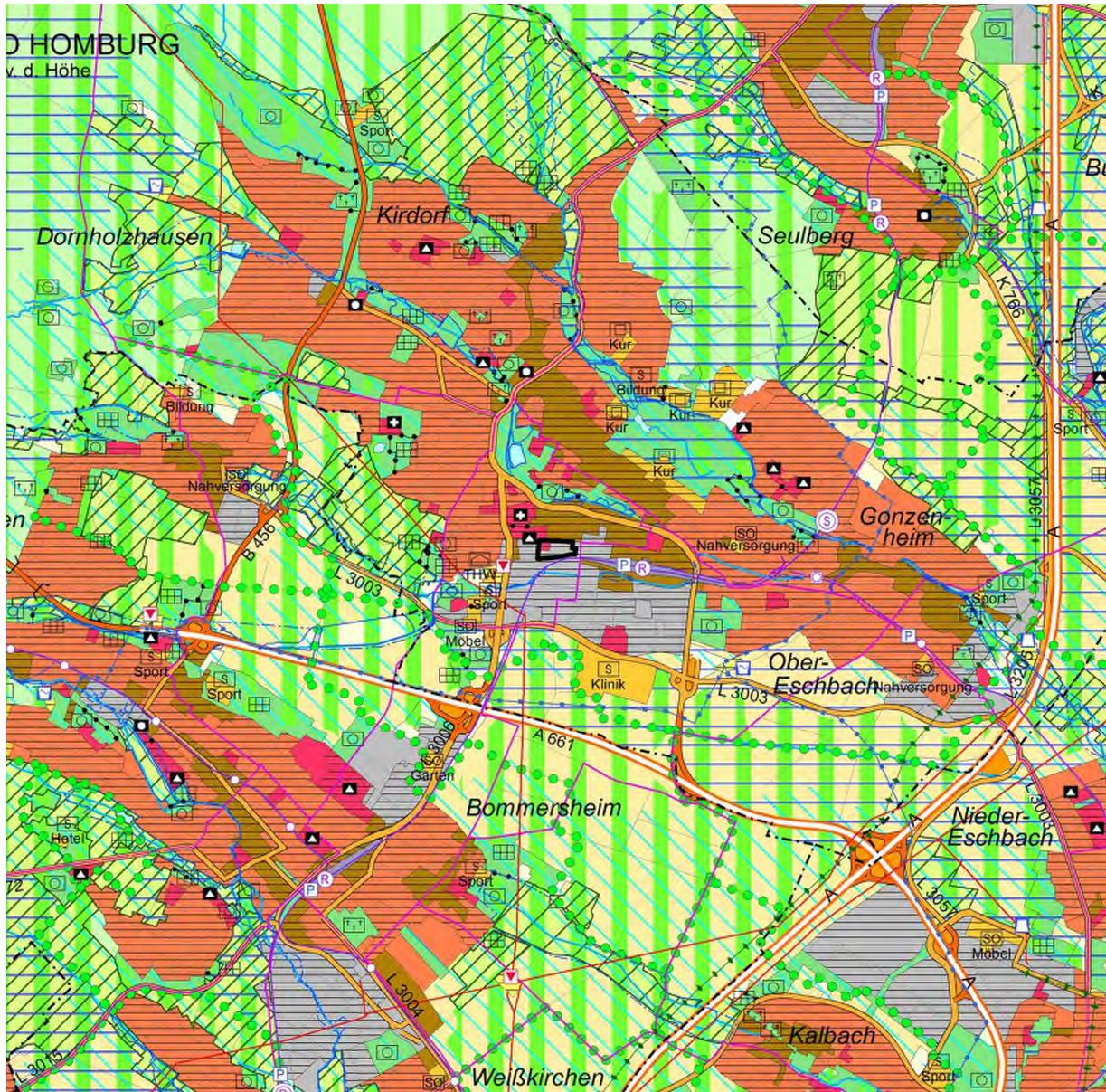
Aufstellungsbeschluss:	12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung:	02.10.2018 bis 06.11.2018
Auslegungsbeschluss:	30.01.2019
Öffentliche Auslegung:	19.02.2019 bis 20.03.2019
Abschließender Beschluss:	19.06.2019
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	03.02.2020

Rechtswirksam

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes mit Nahversorgungszentrum und Kinderbetreuungseinrichtung auf einem ehemaligen Gewerbeareal
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	3 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	26.04.2018
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 26 "Frölingstraße, Schlußnerstraße, Schaberweg", 1. Änderung
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Einzelhandel Verkehr Lärm Artenschutz Altlasten

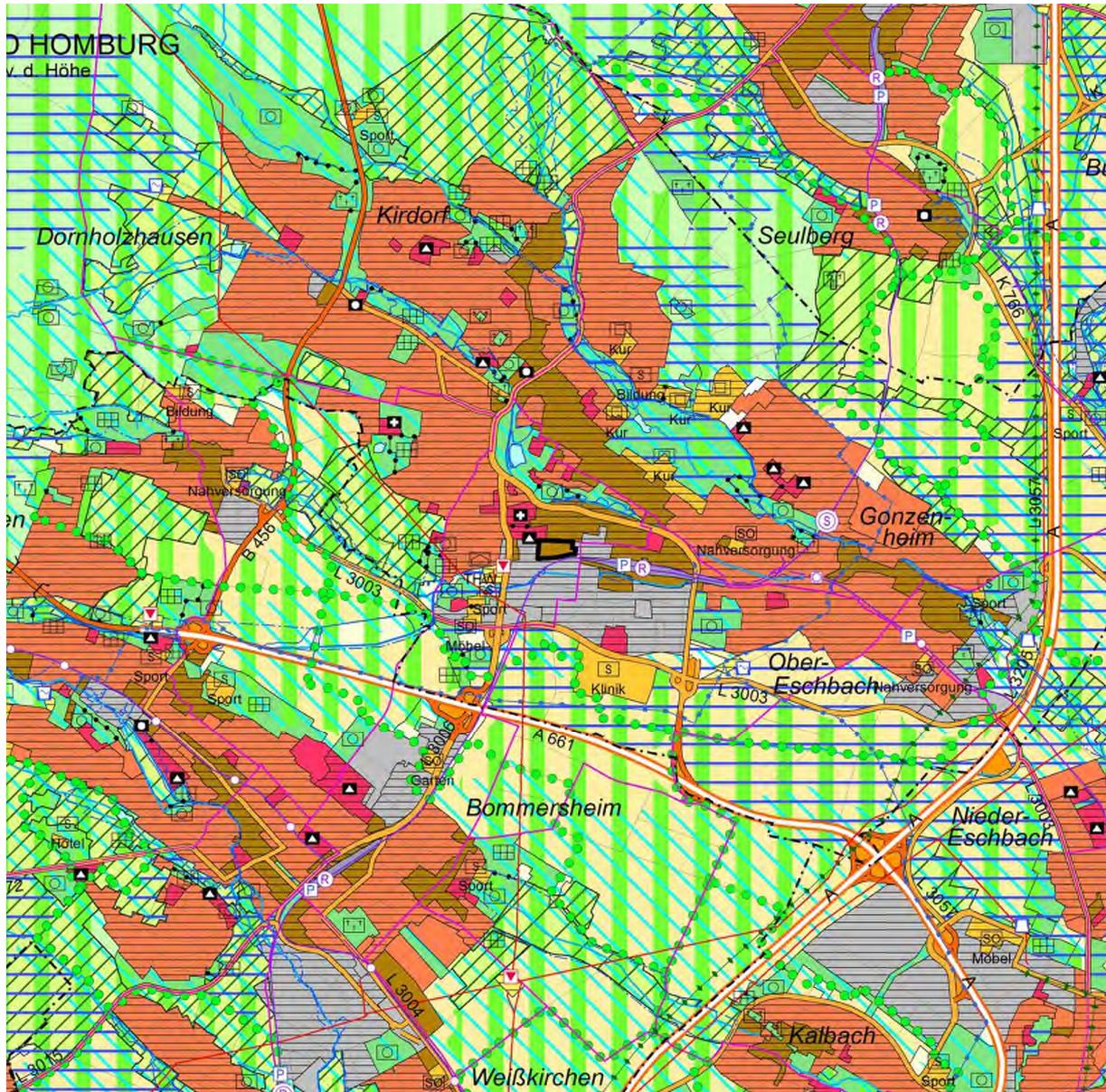
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,4 ha) und "Fläche für Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3 ha)

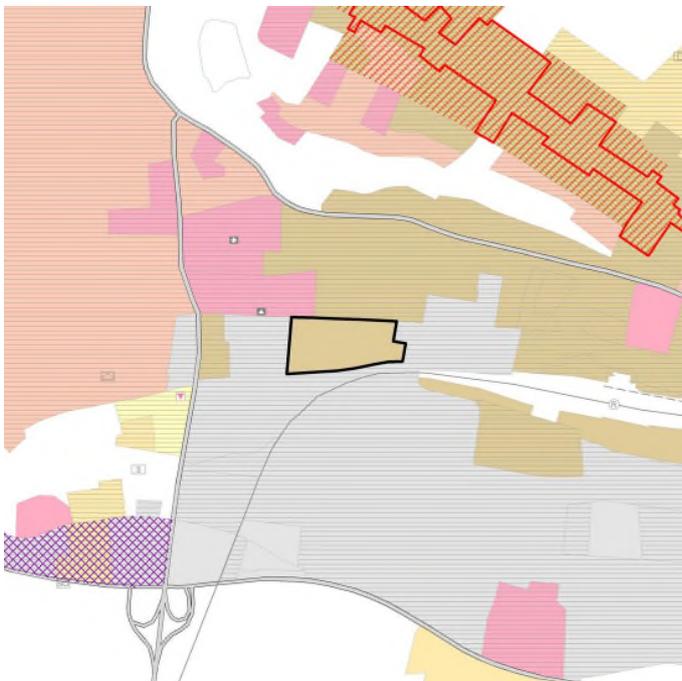
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Rechtswirksam

Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Rechtswirksam

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Er liegt im südlichen Kernstadtbereich Bad Homburgs zwischen Innenstadt und Gewerbepark Mitte und wird im Norden begrenzt durch die Frölingstraße, im Osten durch die Bebauung westlich der Schleußnerstraße, im Süden durch den Schaberweg und im Westen durch Gewerbebauten.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe mit Schreiben vom 22.05.2018 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 26.04.2018 beantragt. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Parallelverfahren (B-Plan Nr. 26 "Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg, 1. Änderung").

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit verdichteter Wohnbebauung, Nahversorgungszentrum und Kinderbetreuungseinrichtung auf einem freien, ehemaligen Gewerbegrundstück und dem Grundstück einer Sporthalle, die zeitnah abgerissen und auf dem Schulgrundstück der nordwestlich angrenzenden Humboldt-Schule neu errichtet werden soll.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der neuen Planungsziele und der gemischten Struktur der Gebietsumgebung wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,4 ha) und "Fläche für Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesem die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans widerspricht gemäß Ziel 3.4.3-3 auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht einer Wohnnutzung mit Kinderbetreuungseinrichtung und Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Seitens der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe wurde mit Schreiben vom 22.05. 2018 ein Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Diese wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 14.09.2018 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen zugelassen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet ist über die Frölingstraße und den Schaberweg (Einbahnstraßen), die Urseler Straße und im weiteren Verlauf über die Zeppelinstraße bzw. den Hessenring an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Funktion der angrenzenden Verkehrsstraßen bleibt unverändert erhalten.

Die derzeitige Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Bahnhof Bad Homburg v.d.H., der rd. 800 m fußläufig entfernt liegt, und von der S-Bahnlinie 5 (Friedrichsdorf – Frankfurt Süd) sowie der Taunusbahn (RB 15) bis Brandobersdorf. Zudem ist das Gebiet in Richtung Innenstadt und Bahnhof mit diversen Buslinien über die Haltestelle „Frölingstraße“ erschlossen.

Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde von der Ingenieurgruppe IVV GmbH, Aachen, ein Fachgutachten Verkehr (Stand März 2017) erarbeitet. Das Gutachten berücksichtigt die zu erwartenden Neuverkehre aus dem Gebiet. Inhaltlich wurde der Status-Quo des städtischen Netzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2030 skizziert. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Gemäß dem Gutachten wird sich der Verkehr durch die angestrebte Nachnutzung des ehemaligen Vickers-Areals um bis zu 22,9% erhöhen. Da die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte bereits heute an der Grenze der Leistungsfähigkeit liegen bzw. diese überschritten wird, wird seitens des Gutachters eine Überprüfung bzw. Anpassung der Freigabezeiten der Lichtsignalanlagen an den Knoten empfohlen.

In der Frölingstraße ist ein ausgewiesener Radweg vorhanden. Zukünftig soll im Rahmen der Umgestaltung des Straßenraums der Radverkehr in beide Richtungen möglich sein. Sowohl die Frölingstraße als auch der Schaberweg verfügen über beidseitig angeordnete Fußwege. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg, der das Gebiet an die Innenstadt anbindet. Es sind ergänzende Fußwege durch das Gebiet insbesondere in nord-südlicher Richtung geplant.

Das Parken im öffentlichen Raum ist entlang der Frölingstraße und des Schaberwegs möglich. Der Stellplatznachweis der zukünftigen Nutzungen wird ausschließlich in Tiefgaragen oder durch in das Gebäude integrierte ebenerdige Stellplätze erfolgen. Die Zufahrten sind von der Frölingstraße kommend vorgesehen. Die Stellplätze und die Tiefgarage der Einzelhandelseinrichtung sowie der Kinderbetreuungseinrichtung erfolgt vom Schaberweg.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet liegt in der Innenstadt und ist derzeit z.T. als Brache und als Lagerplatz genutzt. Im nordwestlichen Bereich liegt eine Sporthalle, die verlagert werden soll.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsflächen gem. geltendem FNP (Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt, in denen eine "Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand" anzustreben ist.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Bad Homburg ist einem hohen Wohnungsmarktdruck durch den derzeitigen und prognostizierten Bevölkerungszuwachs in der Stadt und innerhalb der Metropolregion ausgesetzt. Insbesondere mangelt es an bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. Deshalb wurde beschlossen, auf den im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken der ehemaligen Gewerbefläche "Vickers-Areal" ein gemischtes Quartier mit verdichteter Wohnbebauung (bis zu 300 Wohneinheiten, davon mindestens 30% geförderter Wohnungsbau), einem Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² und einer Kinderbetreuungseinrichtung zu entwickeln.

Das Gebiet liegt in zentraler innerstädtischer Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zwischen gewerblichen Bauflächen im Süden, Westen und Osten sowie überwiegend Wohnbebauung und der Humboldt-Schule im Norden. Aufgrund der hervorragenden ÖPNV- und Innenstadt-Anbindung sowie der Flächenverfügbarkeit, die eine zügige Umsetzung gewährleistet, ist es geeignet, dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen und bezahlbarem Wohnraum zu begegnen. Im unmittelbaren Umfeld sollen weitere innerstädtische Flächen (Alt-Standort Klinik und Georg-Kerschensteiner Schule) einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch die Aufgabe von ca. 2,4 ha gewerblicher Baufläche wird keine unmittelbare Gefährdung des Wirtschaftsstandortes Bad Homburg v.d. Höhe gesehen. Bei einer aktuellen Bestandsaufnahme hat die Stadt derzeit ca. 18 ha Flächenpotenziale für Gewerbe - Brachflächen, Nachverdichtungspotenziale und noch nicht entwickelte Planungsflächen - ermittelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächenpotenzialen erst mittel- bis langfristig gesehen.

Im Bebauungsplan Nr. 26 „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“, 1. Änderung wird im südwestlichen Gebietsteil ein Sondergebiet für Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen festgesetzt. Der geplante Nahversorger mit einer Verkaufsfläche kleiner als 2000m² soll der wohnungsnahen Grundversorgung der umliegend bestehenden und zukünftig sich dort ansiedelnden Bevölkerung dienen (Vickers-Areal sowie Klinikstandort und Georg-Kerschensteiner-Schule nordwestlich des Änderungsgebietes). Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Bad Homburg v.d. Höhe sind gemäß gutachterlicher Stellungnahme zum Bebauungsplan dadurch nicht zu erwarten.

Durch die Änderungen in Gebiet "Vickers-Areal" werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da es sich um die Wiederbebauung einer früher gewerblich genutzten Fläche handelt. Durch die Vornutzung bedingte Grundwasser- und Bodenluftbelastungen werden derzeit noch behandelt. Sie stehen der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen, eine vollständige Umsetzung der Planung ist aber erst nach Abschluss der Grundwassersanierung im östlichen Plangebiet möglich. Außerdem ist eine entsprechende Baubegleitung (Überwachung der Aushubmaßnahmen und ggf. erweiterter Aushub zur Beseitigung möglicher Gefahrenquellen durch punktuell erhöhte LHKW-Gehalte im Untergrund) erforderlich.

Zur Minderung der im Gebiet vorhandenen Schienen- Straßenverkehrs- sowie Gewerbelärmbelastung, auch durch den geplanten Lebensmittelmarkt, sind im Bebauungsplan ent-

sprechende Maßnahmen vorgesehen (lärmoptimierte Zufahrts- und Gebäudeanordnung sowie Grundrisse, baulicher Schallschutz). Weitere Schutzvorkehrungen sind auf Basis detaillierter Planungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren festzulegen. Durch Bepflanzungen und Dachbegrünung ist gegenüber der früheren Nutzung (Gewerbe und nachfolgend Lagerplatz und Brache) mit einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes zu rechnen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf den vorbeiführenden Straßen (Fröhlingstraße, Schaberweg) und der Bahntrasse. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Konversionsflächen) oder vergleichbarer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit verdichteter Wohnbebauung, Nahversorgungszentrum und Kinderbetreuungseinrichtung auf einem freien ehemaligen Gewerbegrundstück und dem Grundstück einer Sporthalle, die zeitnah abgerissen und auf dem Schulgrundstück der nordwestlich angrenzenden Humboldt-Schule neu errichtet werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 26 "Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg, 1. Änderung" befindet sich im Parallelverfahren. Damit er als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der neuen Planungsziele und der gemischten Struktur der Gebietsumgebung wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,4 ha) und "Fläche für Gemeinbedarf - Weiterführende Schule, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3 ha)
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens 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 so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und

von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das ehemals gewerblich genutzte Änderungsgebiet ist überwiegend durch Brache geprägt. Die ehemals vorhandenen baulichen Anlagen wurden zurückgebaut. Der mittlere Teil diente seit 2011 als Parkplatz und Depot für die Stadtwerke und den Bauhof der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:
Lage innerhalb der Zone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, der Zone C eines Heilquellenschutzgebietes und im Naturpark Hochtaunus

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Da es sich um die Nachfolgenutzung auf einer ehemaligen Gewerbefläche handelt, wird durch die Planung keine Neuinanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche vorbereitet.
- Die Böden im Änderungsgebiet sind durch die frühere Nutzung stark anthropogen überformt und im Bereich der Sporthalle sowie im mittleren Teil versiegelt.
- Im Gebiet befindet sich der Altstandort Vickers (ALTIS-Nr. 434.000.010.001.839). Durch die industrielle Nutzung kam es zu Bodenverunreinigungen und in der Folge zu Grundwasser- und Bodenluftverunreinigungen durch leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Die Bodensanierung wurde 1999 abgeschlossen.
- Allerdings befinden sich gemäß Bebauungsplan-Entwurf und Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt dazu vom 06.04.2018 im Gebiet punktuell noch erhöhte Gehalte an LHKW (Trichlorethen und Tetrachlorethen, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) im oberflächennahen Bereich. Es wird eine Überwachung der Aushubmaßnahmen durch ein sachkundiges Ingenieurbüro empfohlen, welches auffällige Bereiche identifiziert, so dass durch einen erweiterten Aushub mögliche Gefahrenquellen beseitigt werden können. Die seit 1998 im östlichen Bereich betriebene Grundwassersanierung ist noch nicht abgeschlossen. Über den Abschluss des LHKW-Abbauverfahrens und das weitere Vorgehen im Bereich der tieferliegenden Sand- und Kiesschichten wurde noch nicht entschieden.
- Gemäß aktuellem Gutachten zum Bebauungsplan - Umwelttechnische Bodenluftuntersuchungen - geht von den noch verbliebenen LHKW-Gehalten keine Gefahr für die zukünftigen Nutzer des Gebietes aus.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde für die Fläche eine abfalltechnische Einstufung der im Plangebiet potenziell anfallenden Ausbaumaterialien mit folgendem Ergebnis erstellt: Zum Teil wurde im Rahmen der Auffüllungen beim Austausch des belasteten Bodens mehr als 10% Fremdstoffe (Beton- und Ziegelbruch) mit eingebaut, so dass im Fall eines Ausbaus eine abfallrechtliche Relevanz entstehen kann. Aufgrund des oberflächennahen Anstehens der belastenden Bereiche ist von einer gänzlichen Beseitigung bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes auszugehen.
- Aufgrund unterschiedlich hoher Auffüllungen im Rahmen der Altlastensanierung sowie geogener Schichtenbildung ist bei der Hochbauplanung und Bauausführung mit heterogenen Baugrundverhältnissen zu rechnen.
- Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27.08.2014 liegt das Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet, so dass grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist. Ggf. ist auf Flächen, auf denen bisher noch nicht in einer Tiefe von mindestens 4 Metern bodeneingreifende Maßnahmen erfolgten, eine Sondierung auf Kampfmittel erforderlich.

Wasser

- Lage in der quantitativen Heilquellenschutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH und der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage "Lange Meile I" der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.
- z.T.geringer Grundwasserflurabstand (2 m im Westen des Plangebietes)
- Es wurden und werden derzeit noch Sanierungsmaßnahmen zur Dekontamination des Grundwassers von verschiedenen umweltrelevanten Stoffen aufgrund der gewerblichen Vornutzung durchgeführt.

Luft und Klima

- hohe Wärmebelastung > 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- In den Randbereichen des Sporthallengeländes und an der Frölingstraße befinden sich vereinzelt Bäume und Gehölzbestände. Teilbereiche des Änderungsgebietes weisen Ruderalvegetation auf.
- Im Vorfeld des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde 2013 eine Artenschutzprüfung nach § 44 (1) BNatSchG durchgeführt. Untersucht wurden Vögel und Fledermäuse. Erfasst wurden 25 Vogelarten, überwiegend als Nahrungsgäste, 10 als Brutvögel in den Randbereichen. Lediglich der Girlitz ist als bemerkenswert und der Vorwarnliste der roten Liste Hessen zuzuordnen. Es konnten 3 Fledermausarten nachgewiesen werden: Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus und Großer Abendsegler. Quartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, Gebäudequartiere an der Sporthalle können aber nicht ausgeschlossen werden.

Landschaft

- Das Ortsbild ist geprägt durch die Brachfläche mit angrenzender Wohn- und Gewerbebebauung. Am östlichen Rand wird das Gebiet vom "Hölderlinpfad" tangiert.

Mensch und seine Gesundheit

- Das Plangebiet weist eine erhebliche Verkehrslärmeinwirkung von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts durch die umliegenden Straßenzüge und die südlich angrenzende S-Bahn-Linie auf. Weiterhin ist mit Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen im Bereich Schaberweg und im Gewerbegebiet Mitte sowie durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu rechnen.
- Es besteht ein Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden S-Bahntrasse.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.
- Gemäß Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes archäologische Fundstellen, so dass mit potenziellen Bodendenkmälern zu rechnen ist.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisher geplante Nutzung entspricht der früheren Nutzung der Planfläche. Durch die bisherige Planung sind durch eine mögliche gewerbliche Wiedernutzung Auswirkungen zu erwarten wie z.B. potenzielle Schadstoffbelastungen von Boden und Grundwasser, gewerbli-

che Prägung des Ortsbildes, Einschränkung der Zugänglichkeit des Gebietes, Belastung der Bewohner angrenzender Wohngebiete durch Emissionen und Gewerbelärm.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung zur Wiedernutzung einer innerstädtischen bisherigen gewerblichen Baufläche sind keine neuen erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ist mit einer städtebaulichen, Ortsbild- und umweltbezogenen Aufwertung zu rechnen, da die durch den früheren gewerblichen Betrieb verursachte Boden- und Grundwasser-Schadstoffbelastung weitgehend beseitigt wurde und derzeit noch Sanierungsmaßnahmen erfolgen und auf einer innerstädtischen Brachfläche ein neues Stadtquartier mit Durchgrünung, Spiel- und Aufenthaltsbereichen und neuen Wegebeziehungen entsteht.

Dem Verlust an Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse durch Rodung von Bäumen und Gehölzen (Konflikt mit den Zielen des BNatSchG) wird durch die vorgesehenen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, die neue Lebensräume schaffen, begegnet.

Durch die Planänderung wird eine Wohnnutzung in einem durch Verkehrs- und Gewerbelärm belasteten Gebiet vorbereitet (Konflikt mit den Zielen des BImSchG), dem durch entsprechende Maßnahmen zu begegnen ist (siehe B 2.3). Die durch die Nutzung der geplanten Tiefgaragen entstehende Geräuscheinwirkungen bleiben gemäß Bebauungsplan-Entwurf weitgehend unterhalb der in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte und überschreiten diese nur bzgl. der Nachtwerte im Bereich unmittelbar oberhalb der Zufahrten in den relevanten Verkehrszeiten. Die Zufahrt und Anlieferung des im südwestlichen Änderungsgebiet geplanten Lebensmittelvollversorgers ist vom Schaberweg aus geplant, so dass davon keine wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten und vorhandener Wohnnutzung zu erwarten sind.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang sowie der daraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Um eine mögliche Zerstörung von potenziellen Bodendenkmälern zu vermeiden, sollten bauvorgreifende bzw. baubegleitende Untersuchungen erfolgen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die zulässigen Eingriffe gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (ehemals bestehende Versiegelung durch Bebauung) bereits vor der planerischen Entscheidung zur 1. Änderung erfolgten bzw. zulässig waren, ist gemäß § 1a (3) BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Die Auswirkungen einer gemäß Bebauungsplan möglichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch eine höhere Grundflächenzahl werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert und ausgeglichen.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen; Überwachung der Aushubmaßnahmen durch ein sachkundiges Ingenieurbüro aufgrund der Vorbelastungen; systematische Sondierung auf Kampfmittel vor Beginn der Bauarbeiten auf Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden
- bauvorgreifende bzw. baubegleitende Untersuchung/Sondage durch eine archäologische Fachfirma, um ggf. archäologische Funde zu dokumentieren und zu bergen
- projektspezifische Baugrunduntersuchungen, bauliche Vorkehrungen sowie Arbeitsschutzmaßnahmen bzgl. der im Gebiet noch vorkommenden LHKW-Gehalte in der Bodenluft.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Stauraumkanäle, Zisternen o.ä.), Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Fortführung der Maßnahmen zur Sanierung des Grundwasserschadens durch den Umgang der Firma Vickers mit verschiedenen umweltrelevanten Stoffen
- Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung, so dass keine neuen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sowie zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Straßen, Dachflächen und Tiefgaragen
- Zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Ergänzung und Verbesserung des Wegenetzes
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Danach sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich wie entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht zur Minimierung der Lärmeinwirkung eine weitgehend geschlossene Anordnung der Gebäude entlang der Straßen vor, so dass im Innenbereich Wohngebietsqualität erreicht wird. Des Weiteren ist eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude verbindlich festgesetzt.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzung einer innerstädtischen, ehemals gewerblich genutzten Brachfläche im Sinne der gesetzlich vorgegebenen vorzugsweise zu betreibenden Innenentwicklung handelt.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die beabsichtigte Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers mit verdichteter Wohnbebauung, Nahversorgungszentrum und Kinderbetreuungseinrichtung auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück und dem Grundstück einer zu verlagernden Sporthalle sind keine erheblichen neuen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Vornutzung bedingte Grundwasser- und Bodenluftbelastungen werden derzeit noch behandelt und stellen keine Gefährdung für die geplante Nutzung dar. Zur Minderung der im Gebiet vorhandenen Schienen- und Straßenverkehrslärmbelastung sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen (Gebäudestellung, baulicher Schallschutz). Durch Bepflanzungen und Dachbegrünung ist gegenüber der früheren Nutzung (Gewerbe und nachfolgend Lagerplatz und Brache) mit einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes zu rechnen.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1, 4-11 des Quellenverzeichnisses

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan Nr. 26 "Frühlingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg", 1. Änderung, Fachbereich Stadtplanung Bad Homburg v.d. Höhe, Stand 20.11.2017
- [2] Gutachterliche Stellungnahme zur Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößenordnungen für einen möglichen Nahversorger auf dem Vickers-Areal in Bad Homburg, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, April 2015
- [3] Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan Nr. 26 "Frühlingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg", 1. Änderung, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, März 2017
- [4] Schalltechnische Untersuchung (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 26 "Frühlingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg", 1. Änderung, FIRU Gfl mbH, Oktober 2017
- [5] Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 26 "Frühlingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg", 1. Änderung, Büro Gall, November 2013
- [6] Umwelttechnische Bodenuntersuchung, ehemaliges Vickers-Gelände - Gutachten, Dr. HUG Geoconsult GmbH BV, März 2017
- [7] Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, erste Empfehlungen zur Gründung, Abdichtung und Bauausführung, ehemaliges Vickers-Gelände - Vorgutachten, Dr. HUG Geoconsult GmbH BV, November 2014
- [8] Grundwassersanierung ehemaliges Vickers-Gelände, URS Deutschland GmbH, Januar 2015
- [9] Abfalltechnische Untersuchung - Gutachten, Dr. HUG Geoconsult GmbH BV, Oktober 2014
- [10] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung 12.06.2018
- [11] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [12] Beschluss der Regionalversammlung Südhessen, Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugunsten eines Sondergebietes Nahversorgung und eines Wohngebietes, Gebiet "Frühlingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg" (Vickers-Areal), 14.09.2018