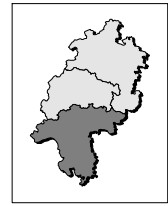


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 146.0
12.04.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 30.04.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bad Homburg v. d. H., Stadtteil Ober-Eschbach Gebiet: „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. IV-2021-14 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid
Regierungspräsidentin

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

25. März 2021

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 25. März 2021 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v. d. Höhe**, Stadtteil Ober-Eschbach

Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg"

Drucksache Nr. IV-2021-14

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Münzenberg**, Stadtteile Trais und Münzenberg

Gebiet A: "Wetterstraße"

Gebiet B: "Münzenberg Ost"

Drucksache Nr. IV-2021-17

Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Des Weiteren wurde über die Aufstellung der **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden, Gebiet: "Sinai II und III" zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entschieden. Der Beschluss erfolgte vorbehaltlich der Zulassung der Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Änderungsverfahrens durch die Regionalversammlung Südhessen.

Zudem hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 03. März 2021 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim
Gebiet: "Klinik an der Usa"

Beschluss Nr. IV-251 mit Drucksache Nr. IV-2021-6

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach
Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg"

Beschluss Nr. IV-252 mit Drucksache Nr. IV-2021-7

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis über die Abschlüsse der Planänderungen vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer

Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Seite 3 zum Schreiben vom 25. März 2021
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Anlagen:

DS Nr. IV-2021-14

DS Nr. IV-2021-17

Beschluss Nr. IV-251 mit DS Nr. IV-2021-6

Beschluss Nr. IV-252 mit DS Nr. IV-2021-7



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2021-14

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v. d. Höhe**, Stadtteil Ober-Eschbach
Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Stadtteil Ober-Eschbach, Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Grünfläche - Sportanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 2,9 ha)
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 1,4 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" (Fläche 3, ca. 2,3 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 3,7 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nur zum Teil vorgenommen wird. Dem Antrag der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) für ca. 1,5 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND

Frankfurt am Main, 25.03.2021

Für die Richtigkeit:

Ute Lauer

Ute Lauer
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Ziel der beantragten RegFNP-Änderung sowie des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geplanter Gewerbeflächen und Grünflächen - Sportanlagen in z.T. von RPS/RegFNP 2010 abweichender Flächengröße und -zuordnung sowie die Rücknahme geplanter Teilflächen zugunsten des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen.

Die gewerblichen Bauflächen sind für die Ansiedlung neuer und die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe vorgesehen. Der bestehenden Nachfrage an Flächen für sportliche Aktivitäten im südlichen Stadtgebiet soll neben dem Neubau der Albin-Göhring-Halle durch zwei zusätzliche Außensportflächen im westlichen Bebauungsplangebiet - auf im RPS/RegFNP bereits als "Grünfläche - Sportanlagen" dargestellten Flächen - nachgekommen werden. Für die darüber hinaus dargestellten Reserveflächen besteht kein Bedarf mehr.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen ca. 2,9 ha "Grünfläche - Sportanlagen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu ändern sowie ca. 2,3 ha "Grünfläche - Sportanlagen" und ca. 1,4 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung".

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019, wird wie folgt Rechnung getragen:

Für die Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Baufläche in Fläche 1 wird **z.T. ein Flächenausgleich** erbracht durch die Rücknahme von ca. 1,4 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Fläche 2. Für die weiteren ca. 1,5 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Fläche 1 hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich begründet, kann für die diese **kein Flächenausgleich** geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.



Anlage zur Drucksache Nr. IV-2019-70

Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26), geändert durch Verbandskammerbeschluss vom 11.12.2019 (DSNr. IV-2019-70)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v. d. Höhe**, Ober-Eschbach

Gebiet: Gewerbegebiet Massenheimer Weg

Bitte kreuzen Sie an:

Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.

Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.

Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- Eigenentwicklung
- Nahversorgung
- Gewerbeflächenentwicklung** X

Bitte begründen Sie:

Gewerbe

Das Ziel der Planung ist, ein Gewerbegebiet für ein produzierendes Gewerbe planungsrechtlich zu sichern. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am Massenheimer Weg handelt, welche vor allem den ansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten sichert und ihre Bindung an den Standort Bad Homburg stärkt, kommt keine Alternativfläche im Stadtgebiet in Frage. Zusätzlich ist der Bereich am Massenheimer Weg der einzige Standort, der den qualitativen Anforderungen der Zielgruppe der Planung - den kleinen und mittleren Unternehmen im Bereich des produzierenden Gewerbes und Handwerks – entspricht.

Die kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) bilden in Bad Homburg v. d. Höhe im Segment „Produktion und Gewerbe“ eine vielfältige und sehr heterogene Gruppe. Dazu zählen Handwerksbetriebe aller Art, Fach-/ Großhandel, Service, Kfz- und Baugewerbe sowie Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Ein zukünftiger Flächenbedarf für diese Zielgruppe lässt sich schwer prognostizieren. Einerseits handelt es sich hier um ein dynamisches Segment der Wirtschaft, wo sich Erfordernisse, Bedarfe und Nachfragen kurzfristig ändern können, andererseits dämpft auch die aktuelle Flächenknappheit im

gesamten Stadtgebiet die Nachfrage maßgeblich. Eine ungefähre Bedarfsprognose lässt sich anhand der Entwicklung von sozialversicherungspflichtigen (SVP) Beschäftigten ableiten. So wird in der Studie „Update Gewerbeflächen“ aus dem Jahr 2018 der Flächenbedarf für einfaches Gewerbe dargestellt. Für Bad Homburg v. d. Höhe wird von 2017 bis 2027 mit einem Wachstum der SVP-Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig von rund 400 Personen ausgegangen. Bei einer Absorption/ Bedarf von rund 135 bzw. 100 m² BGF/ Beschäftigten entspricht dies einem rechnerischen Flächenbedarf von rund 50.000 m² BGF (5.000 m² BGF p.a.). Somit bleibt das geplante Gewerbegebiet Massenheimer Weg mit ca. 30.000 m² Grundfläche weit unter dem errechneten Flächenbedarf.

Mit der 4. Änderung des RegFNP (im Verfahren) wurde eine ca. 0,6 ha große gewerbliche Baufläche südlich des Massenheimer Wegs in eine „Fläche für Abwasserbeseitigung“ im Zuge von einer notwendigen Erweiterung der städtischen Kläranlage umgewandelt. Da diese Fläche in einem direkten Zusammenhang mit dem neuen Gewerbegebiet steht, wurde damit der Flächenpotenzial im Bereich Massenheimer Weg weiter gemindert.

Sport

Der bestehenden Nachfrage an Flächen für sportliche Aktivitäten aller Art im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe soll, neben dem Neubau der Albin-Göhring-Halle, auch durch zwei im Plangebiet realisierte zusätzliche Außensportflächen im Plangebiet nachgekommen werden. Eine nachhaltige Konzeption neuer Sportflächen ist nur als Ergänzung des bestehenden Standortes am Massenheimer Weg sinnvoll. Insbesondere aufgrund der qualitativen und quantitativen Flächenanforderungen ist die Schaffung solcher Flächen im Innenbereich nicht möglich, da Brachen entsprechender Qualität im Ortsteil oder seinem Umfeld nicht vorliegen. Eine Alternative zur Entwicklung der Sportflächen angrenzend am Siedlungsrand Ober-Eschbachs ist nicht gegeben.

Die im aktuell geltenden Reg-FNP 2010 dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen in Größe von ca. 6,0 ha berücksichtigt bereits überholte Planungsziele und entspricht nicht dem aktuellen Bedarf an Sportflächen in Ober-Eschbach. Ein Teil der ursprünglich geplanten Grünfläche für Sport (ca. 2,9 ha) wird in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt, auf einem anderen Teil der Fläche (ca. 2,3 ha) wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt und gesichert.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

- ja
 nein X

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplans Massenheimer Weg stellen das letzte zusammenhängende Flächenpotenzial für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet dar. Bereits in der Gewerbeflächenstudie aus dem Jahr 2010 wird diese Fläche zur Entwicklung empfohlen. Eine Alternativfläche, welche den Anforderungen an

das Gewerbegebiet für ein produzierendes Gewerbe entsprechen würde, gibt es im Stadtgebiet nicht.

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2018 (Beschluss der Stadtverordneten am 27.6.2019) wurden bereits Potenzialflächen für eine langfristige Gewerbeentwicklung untersucht. Die Flächen werden auf ihre Eignung für weitere Entwicklung geprüft und in das Verfahren zur Fortschreibung des RPS / RegFNP 2030 einfließen.

c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?

- Ja **X**
 nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- Baulücken** **X**
 Konversion **X**
 Leerstand
 Nachverdichtung **X**
 Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

In den innenstädtischen Lagen stehen zurzeit keine geeigneten zusammenhängenden Flächen, die den Anforderungen des produzierenden Gewerbes (Lärmschutz, Bodenpreise) entsprechen würden, zur Verfügung. Aufgrund der anhaltend hohen Attraktivität des Standorts Bad Homburg v. d. Höhe als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort steigen die Preise für gewerbliche Grundstücke. Betriebe, welche für ihre Produktion Hallenflächen oder Lagerflächen benötigen, sind von der Bodenpreissteigerung besonders betroffen. Die Folgen dieser Entwicklungen sind eine Verdrängung des produzierenden Gewerbes aus der Innenstadt in die Gewerbegebiete in den Randlagen (z.B. Gewerbegebiete Steinmühlstraße, Niederstedter Weg) oder mangels verfügbarer Flächen auch Abwanderungen der Betriebe in andere Kommunen. Um diesen Tendenzen entgegenzuwirken gilt es, neue Flächen für das kleine und mittlere produzierende Gewerbe und Handwerk zur Verfügung zu stellen. Eine Ausweisung eines Gewerbegebiets außerhalb der exponierten innenstädtischen Lage und der Ausschluss von konkurrierenden Nutzungen können das Preisniveau im erschwinglichen Rahmen halten.

Zusätzlich besteht allgemein eine starke Flächenkonkurrenz zu den Wohnnutzungen, die dem angespannten Wohnungsmarkt in der Region zuzuschreiben ist. Aufgrund der Umwidmung gewerblicher Bauflächen in Wohn- und Büronutzung in den letzten Jahren (Vickers-Areal/ Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änd., Mercedes-Senger/ Bebauungsplan Nr. 137, Klinik-Alt/ Bebauungsplan Nr. 90, Südcampus/ Bebauungsplan Nr. 135) sind die Entwicklungsspielräume für Gewerbe in den innenstädtischen Lagen deutlich eingeschränkt.

Die folgende Darstellung der Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten zeigt deutlich, dass den oben genannten Anforderungen des einfachen Gewerbes an die Produktionsflächen nur an wenigen Standorten im Innenbereich gerecht werden kann:

Gewerbegebiet Bezeichnung	Geplante Bauflächen laut RegFNP 2010	Davon verfügbar / unbebaut	Eignung
„Büropark Dornholzhausen“ B-Plan Nr. 49	1,8 ha gemischte Baufläche (M)	0,7 ha	Bereits für eine andere Nutzung vorgesehen (Sport)
„Niederstedter Weg“ B-Plan Nr. 36, 1. Änd.	1,9 ha gewerbliche Baufläche (G)	-	Ja, jedoch keine Flächenverfügbarkeit
„Gewerbegebiet Mitte“ B-Pläne Nr. 17 West, West 1. Ä., Ost, Nr. 731, Nr. 14, 2. v.Ä.	3,3 ha gewerbliche Baufläche (G)	zum Teil langjährige Brachen, die allerdings absehbar mittelfristig nicht für den Markt zur Disposition stehen	Nein, aufgrund hoher Bodenpreise und fehlender Verfügbarkeit
„Atzelnest Ober- Eschbach“ B-Plan Nr. 42, 2. Ä.	2,4 ha gewerbliche Baufläche (G)	Teilweise bebaut, teilweise Freiflächenfestsetzungen (B-Plan Nr. 68)	Nein, aufgrund planungsrechtlicher Anforderungen
„HP-Gelände Ober- Eschbach“ B-Plan Nr. 42	2,4 ha gewerbliche Baufläche (G)	rd. 1,9 ha unbebaut	Nein, aufgrund hoher Bodenpreise
„Steinmühlstraße Ober-Erlenbach“ B-Plan Nr. 123	0,6 ha gewerbliche Baufläche (G)	0,6 ha	Ja, jedoch keine Flächenverfügbarkeit
Übriges Stadtgebiet (z.B. Urseler Straße, Am Pfingstborn)		Vereinzelte Grundstücke	Nein, aufgrund hoher Bodenpreise

Werden Innenentwicklungspotenziale systematisch erfasst?

Innenentwicklungspotenziale wurden im Jahr 2009 in einer Innenentwicklungspotenzialstudie erfasst, aber nicht systematisch weiter gepflegt wg. Personalmangel. Alle 2009 ermittelten, umfangreichen Potenziale (größer 0,5 ha) werden beplant, bzw. sind bereits bebaut (Vickers-Areal, Südcampus, Klinik-Alt).

Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?

Innenentwicklungspotenzialstudie aus dem Jahr 2009 – Baulücken wurden nicht kontinuierlich fortgeschrieben.

Fand eine Eigentümeransprache statt? Nein

d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?

- ja
 nein X

Bitte begründen Sie:

Es gibt keine Flächenpotenziale, in denen eine Rücknahme stattfinden kann.

e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?

- ja, aber nur teilweise
 nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?

(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

Im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen gibt es außer der unter dem Punkt c, genannten Flächen, keine weiteren Flächen, welche für eine Flächenrücknahme geeignet wären. Im Bereich der Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen befinden sich ausschließlich im Gebiet „Auf dem Bornberg“ geplante Wohnbauflächen. Die im RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche in Größe von ca. 21,6 ha wird zur langfristigen Sicherung von Wohnraum benötigt. Aktuell werden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, welche die Rahmenbedingungen für die Bebauung definieren sollen. Außerdem wird die für diese Gebietsentwicklung bestmögliche Projektstruktur / -organisation erarbeitet und verwaltungsintern abgestimmt.

Die Quartiersentwicklung „Auf dem Bornberg“ ist im von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen *Integrierten Stadtentwicklungskonzept - Bad Homburg 2030* als eines von 16 empfohlenen Vertiefungsbereich beschrieben (Priorität: langfristig). Das Plangebiet stellt eine der letzten großen, für eine Wohnbebauung geeigneten Potentialflächen dar, auf dessen Entwicklung und Strukturierung die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse unmittelbar Einfluss nehmen kann (Grundstücksflächen bereits heute zu ca. 45 % im Eigentum der Stadt). Deshalb hat dieses Projekt eine insgesamt sehr große Bedeutung für die Stadtentwicklung.

Da sich das Gebiet zudem in einer fußläufigen Entfernung zu einer U-Bahn-Haltestelle befindet (ca. 500 m – 1000 m), soll diese Fläche als „Wohnbaufläche geplant“ im RegFNP 2010 beibehalten bleiben. Eine Flächenrücknahme an dieser Stelle wäre angesichts der aktuellen angespannten Lage am regionalen Wohnungsmarkt nicht sachgerecht und würde dem Ziel „Sicherung von Wohnraum vorrangig an den Haltepunkten des schienengebundenen Nahverkehrs“ widersprechen.

f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?

- Ja
 Nein X

Wenn ja, werden diese BPläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

Siehe Tabelle unter Punkt c,

g) Warum wird nicht von der Möglichkeit eines interkommunalen Flächenausgleichs gemäß Ziffer 1 Gebrauch gemacht?

Bitte begründen Sie:

Die Größe der Fläche von ca. 1,5 ha, für die der Ausgleich interkommunal geleistet werden sollte, rechtfertigt den Verwaltungsaufwand für eine interkommunale Abstimmung nicht.

Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

- ja
 nein X

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark ab?

- ja
 nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen kann anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten prognostiziert werden. In Bad Homburg wurden im Jahr 2007 ca. 28.900 SVP-Beschäftigte und im Jahr 2010 ca. 28.870 jeweils zum 30. Juni registriert (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionalverband). Bis zum Jahr 2019 ist die Zahl um ca. 29 % auf ca. 37.200 SVP-Beschäftigten gestiegen. Eine solche Zunahme war während des RegFNP 2010- Aufstellungsverfahrens nicht absehbar. Zudem liegt die Zunahme weit über dem Verbandsdurchschnitt, welcher nach Angaben des Regionalverbandes um ca. 4% liegt. Die größte Gruppe der SVP-Beschäftigten sind Bürobeschäftigte und Beschäftigte im Sektor

Dienstleistungen. Im Bereich des einfachen Gewerbes wurden im Jahr 2016 ca. 5.400 SVP-Beschäftigten (15,7% allen SVP-Beschäftigten) registriert (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt). Die Studie Gewerbeflächen in Bad Homburg geht von einer Zunahme von insgesamt ca. 400 Personen bis zum Jahr 2027 aus. Da bereits im Jahr 2019 insgesamt 37.228 SVP-Beschäftigten registriert waren, kann man die Zahl der SVP-Beschäftigten im Bereich des produzierenden Gewerbes auf ca. 5.580 schätzen (bei einer gleichbleibenden Quote von 15,7%). Dies bedeutet einen Anstieg von insgesamt 180 Personen innerhalb von 3 Jahren. Das ist fast die Hälfte des für das Jahr 2027 prognostizierten Anstiegs. Daraus lässt sich ableiten, dass in Bad Homburg ein klares Defizit an Gewerbeflächen vorhanden ist und eine Neuausweisung von Flächen für alle Gewerbearten dringend notwendig ist. Zu diesem Schluss kommt auch das am 27.6.2019 beschlossene Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Hier werden Potenzialflächen für eine langfristige Gewerbeentwicklung ausgewiesen.

Bad Homburg, den 18.1.2021
Ort / Datum

J.A. Lucio Wendt / Sachbearbeitung Stadtentwicklung
Unterschrift / Funktionsbezeichnung

FB 61 // PB 61.5

(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung

- wird fachlich empfohlen
 wird fachlich nicht empfohlen

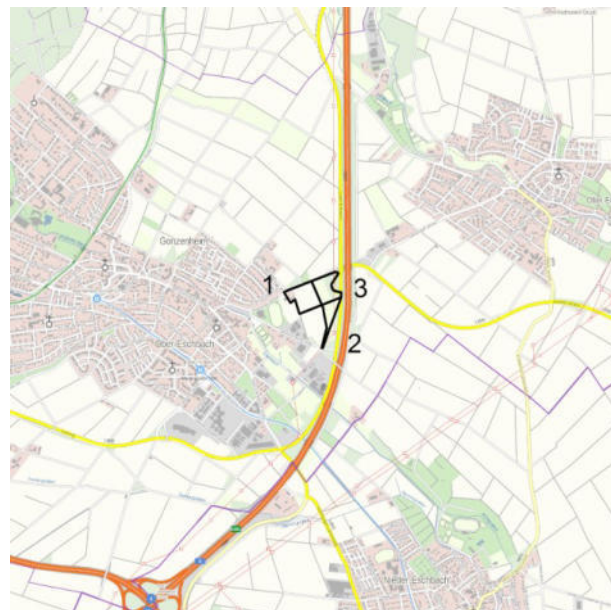
Begründung:

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

5. Änderung Stadt Bad Homburg v.d. Höhe Stadtteil Ober-Eschbach Gebiet: Gewerbegebiet Massenheimer Weg

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

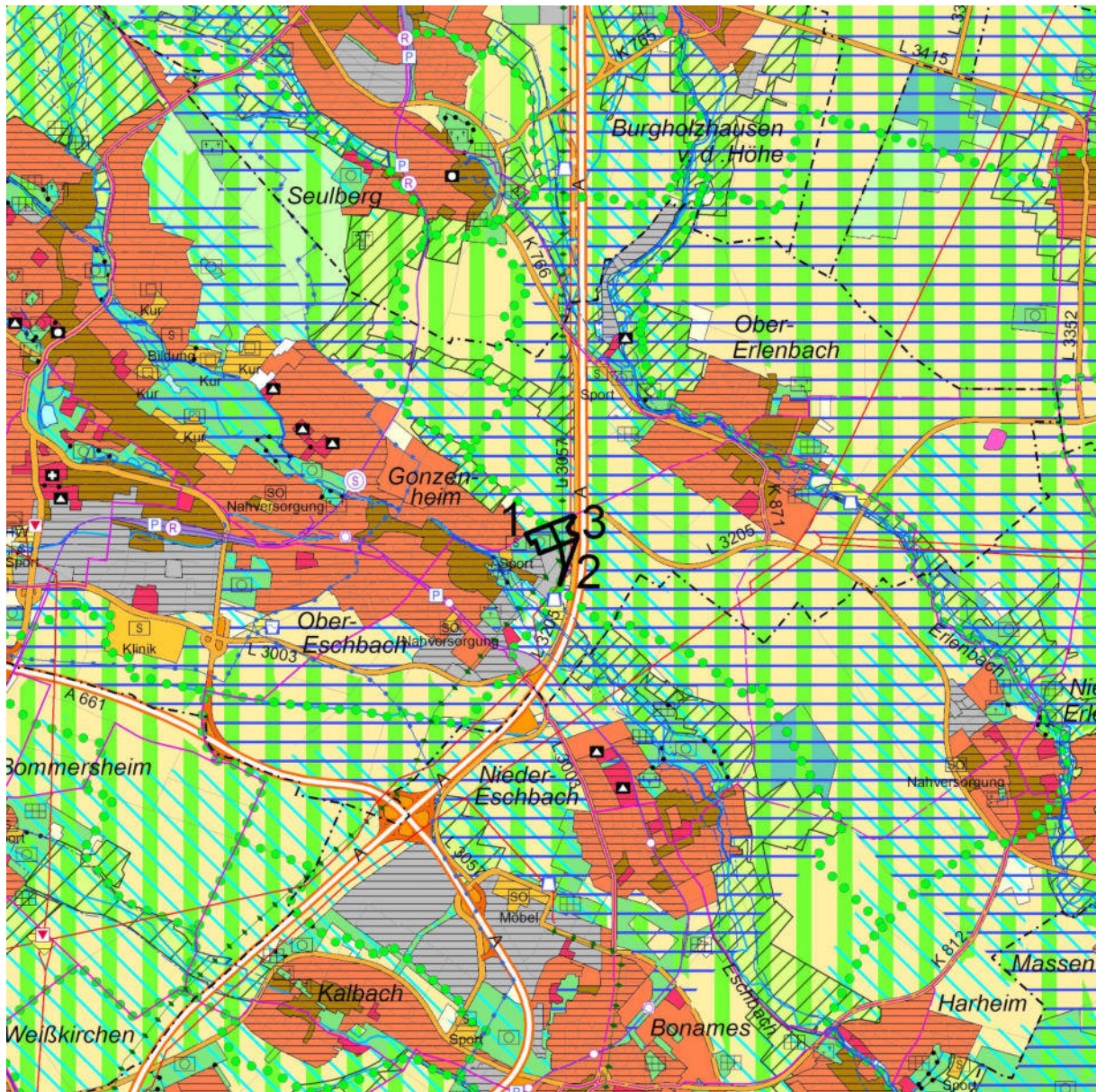
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Ziel der vorliegenden Änderung sowie eines entsprechenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geplanter Gewerbe- und Grünflächen -Sportanlagen in z.T. von RPS/RegFNP 2010 abweichender Flächengröße und -zuordnung und die Rücknahme geplanter Teilflächen zugunsten des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzung.
Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	ca. 6,7 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	04.02.2021
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Archäologie Artenschutz Boden Klima Lärm Verkehr

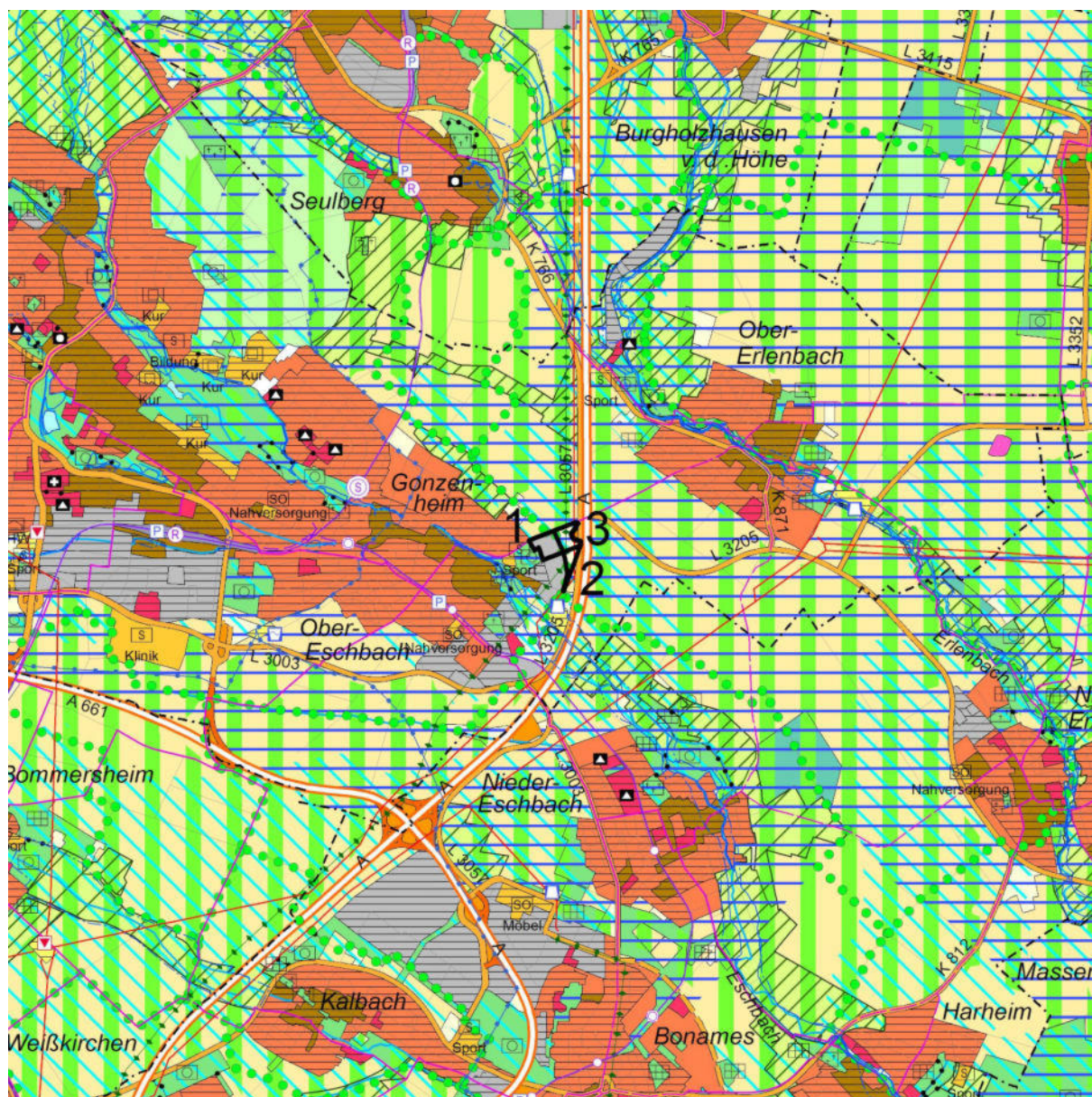
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

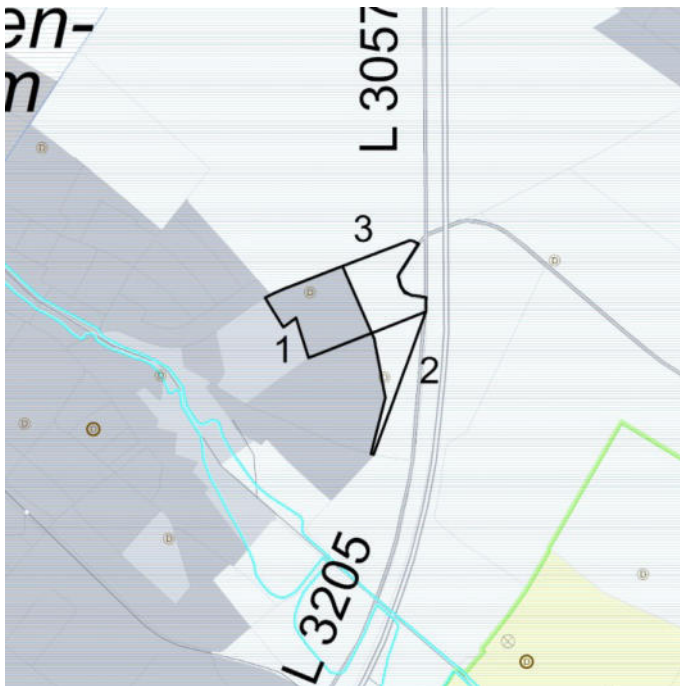



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Grünfläche - Sportanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 2,9 ha)
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 1,4 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" (Fläche 3, ca. 2,3 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 3,7 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

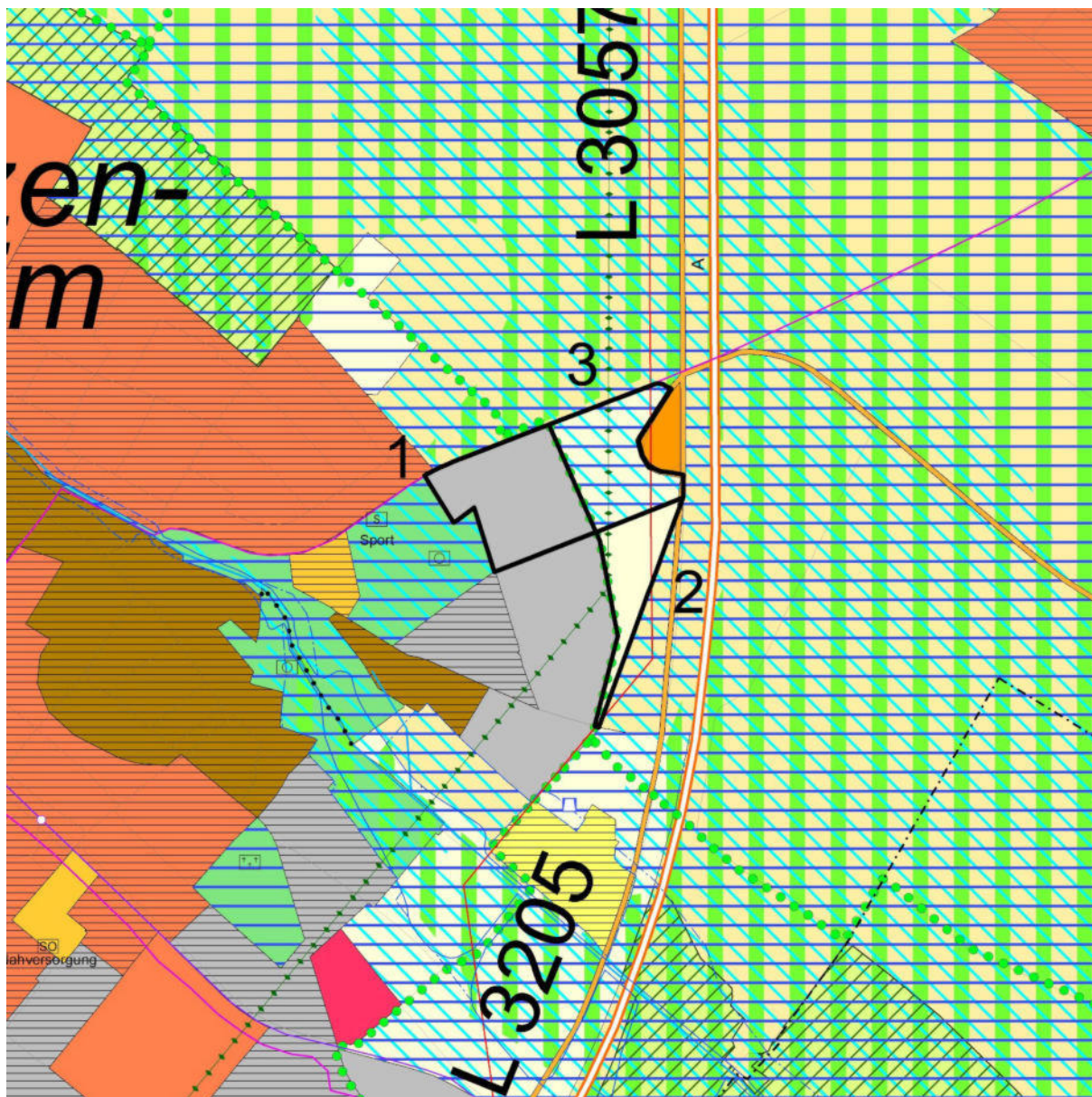
Luftbild (Stand 2019)



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

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 Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung 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.

Rechtsgrundlage

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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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 Honsehbücke
 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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. 6,7 ha. Er liegt am östlichen Rand des Stadtteils Ober-Eschbach und wird im Norden begrenzt durch die Peterhofer Straße, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und den Ostring, im Süden durch den Massenheimer Weg und im Westen durch bestehende und geplante Sportanlagen (Fläche 1) und derzeit noch landwirtschaftlich genutzte, geplante gewerbliche Bauflächen und die Regionalparkroute (Fläche 2).

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die vorliegende RegFNP-Änderung wurde von der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 04.02.2021 beantragt. Ziel der Änderung sowie des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ (Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2017) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geplanter Gewerbeflächen und Grünflächen - Sportanlagen in z.T. von RPS/RegFNP 2010 abweichender Flächengröße und -zuordnung sowie die Rücknahme geplanter Teilflächen zugunsten des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen.

Die gewerblichen Bauflächen sind für die Ansiedlung neuer und die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe vorgesehen. Der bestehenden Nachfrage an Flächen für sportliche Aktivitäten im südlichen Stadtgebiet soll neben dem Neubau der Albin-Göhring-Halle durch zwei zusätzliche Außensportflächen im westlichen Bebauungsplangebiet - auf im RPS/RegFNP bereits als "Grünfläche - Sportanlagen" dargestellten Flächen - nachgekommen werden. Für die darüber hinaus dargestellten Reserveflächen besteht kein Bedarf mehr.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

"Grünfläche - Sportanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 2,9 ha)
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 1,4 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" (Fläche 3, ca. 2,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,7 ha)

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

Für die Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Baufläche wird somit z.T. ein Flächenausgleich erbracht durch die Rücknahme von ca. 1,4 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2). Für die übrigen ca. 1,5 ha hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" sowie in einem "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung", da dieses gemäß Ziel Z3.4.1-3 auch die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Grünflächen beinhaltet.

Die zu ändernden Grünflächen (Fläche 1 und 3) liegen außerdem im „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“, in denen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Sie liegen außerdem im „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (bestehendes Trinkwasserschutzgebiet Zone III A), in dem der Schutz des Grundwassers einen besonders hohen Stellenwert hat bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können.

Die vorgesehenen Änderungen weichen zwar von diesen Zielsetzungen ab, sie sind aber mit einer Größe von ca. 2,9 ha geplanter Gewerblicher Baufläche (Fläche 1) sowie der Rücknahme von Grünfläche - Sportanlage (ca. 2,9 ha in Fläche 1 und ca. 2,3 ha in Fläche 3) und ca. 1,4 ha "Gewerblicher Baufläche" (Fläche 2) zugunsten von ca. 3,7 ha "Fläche für die Landbewirtschaftung" aufgrund der geringen Flächengrößen regionalplanerisch nicht von Belang.

Eine Ausweisung der Flächen 2 und 3 als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ gemäß der Einstufung im „Fachkonzept Vorrang Landwirtschaft im RegFNP“ kann ggf. erst im Rahmen einer Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird. Die Behandlung der Klimafunktion und des Grundwasserschutzes erfolgt im Umweltbericht.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Erschließung der Fläche 1 erfolgt über eine Planstraße an den südlich des Änderungsgebietes verlaufenden Massenheimer Weg der an den Ostring (L 3205) anschließt. Über den Ostring besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (BAB A5). Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Ingenieurgruppe IVV GmbH Aachen, Stand Juni 2020). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Peterhofer Straße im Norden und den Massenheimer Weg im Süden sowie der bestehenden Sportanlage im Westen und der Regionalparkroute im Osten. Die Entwicklungen des gesamten Geltungsbereiches wurden in diesem Gutachten berücksichtigt. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2030 skizziert. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Fläche 1 dieses Änderungsverfahrens ist in diesem Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass davon ausgegangen werden kann, dass die durch die städtebauliche Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen von den vorhandenen und den geplanten Verkehrsanlagen aufgenommen und verkehrstechnisch

abwickeln werden können, ohne benachbarte Knotenpunkte zu überstauen oder zu beeinträchtigen. Lediglich am Knotenpunkt Massenheimer Weg/Ostring sind zur Abwicklung der prognostizierten Verkehre bauliche und signaltechnische Anpassungen erforderlich. Die konkrete Festsetzung und Realisierung dieser Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die derzeitige Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestelle „Albin-Göhring-Halle“ mit den Stadtbuslinien 2, 12, 22 und dem Regionalbus X27 sowie über die Haltestelle „Pfarrbornweg“ mit den Stadtbuslinien 2 und 12. Die beiden Stadtbuslinien 2 und 12 sind mit dem Bahnhofpunkt „Gonzenheim“ der U-Bahn-Linie 2 (Frankfurt-Süd - Bad Homburg-Gonzenheim) verknüpft und bieten daher eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem ÖPNV ist vorgesehen, eine weitere Bushaltestelle im Zuge des Massenheimer Weges einzurichten.

Entlang der Peterhofer Straße verläuft eine „Überörtliche Fahrradroute“, die das Änderungsgebiet an das städtische Fuß- und Radwegenetz anbindet.

Durch die Rücknahme der „Gewerblichen Baufläche, geplant“ (Fläche 2) sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als „Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000“ dargestellt (Fläche 1) sowie als „Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz“ und „Flächen aus klimatischen Gründen freizuhalten“ (Flächen 2 und 3) und „Sukzessionsfläche“ am östlichen Rand von Fläche 3.

In Fläche 1 und 3 sind „Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG)“ dargestellt, deren Darstellung der Einzelfallprüfung durch die Naturschutzbehörde unterliegt. Es handelt sich um Restbestände einer Streuobstparzelle in Fläche 3, für die nunmehr eine Beibehaltung der derzeitigen Nutzung vorgesehen ist, sowie um einen nicht mehr vorhandenen Streuobstbestand am südlichen Rand von Fläche 1, wo mittlerweile reine Ackernutzung stattfindet. Weitere aktuell relevante Bestände liegen im Bebauungsplangebiet, aber außerhalb des vorliegenden Änderungsgebietes und werden im Bebauungsplan-Verfahren behandelt.

Das im Plan dargestellte Landschaftsschutzgebiet im Bereich von Fläche 2 und 3 wurde aufgehoben.

Die dargestellte Regionalparkroute im Süden entlang des Massenheimer Wegs wird nicht mehr weiterverfolgt. Die Regionalpark-Rundroute verläuft jetzt in Nord-Süd Richtung zwischen Fläche 1 und 3 und am Westrand von Fläche 2.

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

A 7. Planerische Abwägung

Ziel der städtischen Planung für das Gebiet zwischen Massenheimer Weg und Peterhofer Straße am Ostrand von Ober-Eschbach ist seit Langem die Entwicklung von Sportflächen in östlicher Richtung angrenzend an die Außensportanlage der Albin-Göhring-Halle und die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am Massenheimer Weg. Da sich die städtebaulichen Ziele im Laufe des Planungsprozesses z.T. geändert sowie konkretisiert haben, soll das im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Gewerbeflächenpotenzial nun mit geändertem Flächenzuschnitt bis zum Peterweiler Weg (Fläche 1) entwickelt und im Osten reduziert werden (Fläche 2). Eine Ergänzung der Sportanlagen erfolgt nur noch westlich der Fläche 1. Der

östliche Teil der bisherigen Planflächen 2 und 3 soll als Grünkorridor parallel zur Ostumgehung erhalten bleiben.

Die Flächeninanspruchnahme und die Vergrößerung der geplanten gewerblichen Baufläche um ca. 1,5 ha wird mit dem in Bad Homburg bestehenden Gewerbeflächenmangel begründet. Der Bedarf ergibt sich aufgrund des Eigenentwicklungsbedarfs von am Standort befindlichen Betrieben sowie der hohen Nachfrage nach Flächen für das kleine und mittlere produzierende Gewerbe und Handwerk, für die es aufgrund der Grundstückspreise, Standortvoraussetzungen und Flächenverfügbarkeit in den bestehenden Gewerbegebieten und Innenstadtlagen keine Entwicklungsmöglichkeiten gibt. Durch die verkehrlich günstige Lage am Ostring mit Verbindung zur BAB 5 ist das Gebiet am Massenheimer Weg dafür besonders geeignet.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein genehmigter Aussiedlerhof mit einem Wohnhaus und einer Gärtnerstelle, der seit einigen Jahren als Betrieb für Gartengestaltung und Landschaftsbau geführt wird. Durch die teilweise Überplanung dieses Grundstücks als Gewerbefläche kann die aktuelle Nutzung dauerhaft gesichert werden.

Für die Nachfrage an Sportanlagen im südlichen Stadtgebiet sind nunmehr nur noch westlich angrenzend an das RegFNP-Änderungsgebiet ergänzende Anlagen vorgesehen. Der Neubau der Albin-Göhring-Halle am Massenheimer Weg soll als neues „Sportzentrum Süd“ doppelstöckig realisiert werden. Zusätzliche sind im Bebauungsplan zwei Außensportflächen auf im RPS/RegFNP 2010 bereits als „Grünfläche - Sportanlagen“ dargestellten Flächen vorgesehen.

Im östlichen Teil des Änderungsgebietes (Fläche 2 und 3) soll nun die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Dort verlaufen oberirdisch eine Hochspannungsleitung und unterirdisch eine Gasdruckleitung mit entsprechenden Schutzstreifen. Wegen der leistungsbedingten Einschränkungen in Bezug auf Pflanzungen ist die Kompensation des durch die Gewerbegebietsentwicklung zu erwartenden Eingriffs anderorts vorgesehen.

Fläche 1 des Änderungsgebietes befindet sich im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“. Eine sachgerechte Prüfung der Umweltbelange für das geplante, über Fläche 1 hinausgehende Gewerbegebiet erfolgte durch die Stadt Bad Homburg v.d.H. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Gewebeflächen-Planung in Fläche 1 werden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet wie Verlust von Bodenfunktionen, hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) möglichst weitgehend minimiert.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit u.a. Gewerbeflächen ist im Ballungsraum aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Das Bodengutachten zum Bebauungsplan nennt beispielhaft planexterne Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Boden, die jedoch aktuell im Stadtgebiet nicht in Betracht kommen, da entsprechende geeignete Flächen wegen der starken Nachfrage nach Siedlungsflächen und sehr ertragreichen, nicht erosionsgefährdeten Ackerstandorten fehlen. Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundliche Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3).

Durch die vorgesehene RegFNP-Änderung reduziert sich der Verlust landwirtschaftliche Produktionsflächen um 3,7 ha gegenüber der bisherigen Planung. Durch die Planung in Fläche 1 gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Die Belange der Landwirtschaft und des sparsamen Umgangs mit Boden werden dort zu Gunsten der Belange der Gewerbeentwicklung in Bad Homburg v. d. Höhe zurückgestellt, um Verdrängungs-

mechanismen in einem für die Stadt sehr wichtigen Gewerbesektor zu vermeiden und eine diversifizierte Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur zu erhalten und zukunftsfähig zu fördern. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die zu erwartenden geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas im Änderungsgebiet sind für die Frischluftversorgung von Bad Homburg und angrenzenden Kommunen nicht relevant. Durch die geplante gewerbliche Nutzung in Fläche 1 in einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes und der qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes sind bei Einhaltung der geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Gewerbebauten wird durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen entgegengewirkt.

Der Verkehrslärmbelastung des Gewerbegebietes durch die Autobahn A5 ist durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Mögliche Lärm- und Geruchsemissionen durch die geplanten Gewerbebetriebe betreffen Freizeitnutzungen auf der Regionalparkrundroute und Sportflächen und sind im Bebauungsplan-Verfahren näher zu behandeln. Bei Umsetzung der Planung sind mögliche Bodendenkmalfunde zu berücksichtigen.

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 der Trasse des Ostrings und der Autobahn A5. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Durch die Änderungen in den Flächen 2 und 3 werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

Flächenausgleich:

Der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019, wird wie folgt Rechnung getragen:

Für die Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Baufläche in Fläche 1 wird **z.T. ein Flächenausgleich** erbracht durch die Rücknahme von ca. 1,4 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Fläche 2. Für die weiteren ca. 1,5 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Fläche 1 hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt, da für die diese **kein Flächenausgleich** geleistet werden kann. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

Die beantragte Ausnahme wird zusammengefasst wie folgt begründet:

Die geplanten gewerblichen Bauflächen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet am Massenheimer Weg stellen das letzte zusammenhängende Flächenpotenzial im Stadtgebiet dar. Alternativflächen, die den Anforderungen der Zielgruppe (kleine und mittlere Unternehmen im Bereich des produzierenden Gewerbes und Handwerks) entsprechen würden, gibt es im Stadtgebiet nicht. In innenstädtischen Lagen stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Aufgrund der hohen Attraktivität des Standorts Bad Homburg v. d. Höhe als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort steigen die Preise für gewerbliche Grundstücke. Die Folgen sind eine Verdrängung des produzierenden Gewerbes in die Gewerbegebiete in Randlagen oder Abwanderungen. Zusätzlich besteht eine starke Flächenkonkurrenz zur Wohn-

nutzung. Aufgrund der Umwidmung gewerblicher Bauflächen in Wohn- und Büronutzung in den letzten Jahren sind die Entwicklungsspielräume für Gewerbe in den innenstädtischen Lagen deutlich eingeschränkt. Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten können den genannten Anforderungen (Lärmschutz, Bodenpreise) nicht gerecht werden bzw. sind bereits anderweitig beplant oder nicht verfügbar.

Im Bereich der Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen bietet ausschließlich das Gebiet „Auf dem Bornberg“ geplante Wohnbauflächen an. Aktuell werden dafür vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Da sich das Gebiet in fußläufiger Entfernung zu einer U-Bahn-Haltestelle befindet soll die gesamte Fläche als „Wohnbaufläche geplant“ beibehalten werden zur langfristigen Wohnraumsicherung. Eine Flächenrücknahme wäre angesichts der aktuellen angespannten Lage am regionalen Wohnungsmarkt nicht sachgerecht.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Ziel der vorliegenden RegFNP-Änderung sowie des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geplanter Gewerbeflächen und Grünflächen - Sportanlagen in z.T. von RPS/RegFNP 2010 abweichender Flächengröße und -zuordnung sowie die Rücknahme geplanter Teilflächen zugunsten des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

"Grünfläche - Sportanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 2,9 ha)

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 1,4 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" (Fläche 3, ca. 2,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,7 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)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

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 Änderungsgebiet ist im westlichen Teil durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker) und eine ehemalige Gärtnerei mit Wohnhaus geprägt und im östlichen Teil durch Grünland und Gehölzbestände in den Randbereichen.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Schutzzone IIIA eines Trinkwasserschutzgebiets

qualitative Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- überwiegend unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fläche 1 Acker, Flächen 2 und 3 Grünland)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenarten: Parabraunerden aus Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: hoher bis sehr hoher Funktionserfüllungsgrad, sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratrückhaltevermögen, geringe bis mittlere pot. Erosionsgefährdung
- extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum-und/oder Archivfunktion im östlichen Randbereich der Flächen 2 und 3
- Ackerzahl: 80 bis 85, Grünlandzahl: 60 bis 70.
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Nach Information des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (Schreiben vom 26.04.2018) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher zu rechnen.

Wasser

- Lage in der Schutzzone IIIA der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und in der qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, in der Eingriffe und Bohrungen > 20 m genehmigungspflichtig sind
- Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters: 5 – 10 m
- geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit aufgrund hoher Filter- und Puffereigenschaften des Bodens

Luft und Klima

- klimawirksame Flächen, Luftleitbahn mit reliefunterstütztem Kalt- und Frischluftabfluss, was sich durch die Kaltluftproduktion zwar günstig auf das Kleinklima auswirkt, aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage zwischen Ortsrand und Ostring und A 5 jedoch keine wesentlichen Kaltluftströmungen für Siedlungsbelüftungen initiiert
- hohe Wärmebelastung > 22,5 - 25 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- Im Änderungsgebiet befinden sich Äcker, überwiegend standortfremde Nadel- und Ziergehölze im Gebiet der ehemaligen Gärtnerei, Grünland, Gehölzbestände am östlichen Rand sowie eine Allee an der Peterhofer Straße am nördlichen Gebietsrand.
- Bei der Allee (Obstbäume und Stieleichen) handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG. Weitere geschützte Biotope (zwei Streuobstflächen und eine Ahornallee am Massenheimer Weg) befinden sich im Bebauungsplangebiet, jedoch außerhalb des Änderungsgebietes.
- Die Flora ist durch die vorherrschenden Nutzungseinflüsse geprägt. Hinweise auf Besonderheiten wie rückläufige, gefährdete oder geschützte Pflanzenarten liegen nicht vor.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Umgebung wurde 2016 eine Kartierung der relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Feldhamster mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Nachweis von 43 Vogelarten (30 als Brutvögel und 13 als Nahrungsgäste klassifiziert), unter den Brutvögeln Turmfalke (außerhalb des Geltungsbereichs) und Steinkauz als streng geschützte Vogelarten sowie folgende Arten, die einen ungünstigen-ungereichenden Erhaltungszustand aufweisen bzw. auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Hessen geführt werden: Feldlerche (im weiteren Umfeld), Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel. Unter den Nahrungsgästen wurden die streng geschützte Vogelarten Grünspecht, Mäusebussard und Rotmilan erfasst und solche mit ungünstig-ungereichendem Erhaltungszustand in Hessen: Dohle, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rohrammer und Türkentaube. Alle Übrigen sind nicht gefährdete und weit verbreitete Vogelarten, die an den Siedlungsraum angepasst sind.
- Es wurden Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und der kleine Abendsegler nachgewiesen (Jagdraumnutzung), aber keine Hinweise auf Wochenstuben festgestellt.
- Artenschutzrechtlich relevante Arten der Tiergruppen Feldhamster, Reptilien, Tagfalter wurden nicht festgestellt, aber acht Tagfalterarten von denen nur das kleine Wiesenvogelchen unter die nach BArtSchVO „besonders geschützten“ Arten fällt.
- Entlang des Randbereiches am Ostring wurde die Blindschleiche entdeckt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden damit gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Diese betreffen nur zu einem Teil das vorliegende RegFNP-Änderungsgebiet und dabei überwiegend Flächen, die nunmehr in ihrer bisherigen Nutzung und somit als Lebensraum erhalten bleiben.

Landschaft

- Lage im Naturpark Taunus und in der naturräumlichen Untereinheit „Nordöstliches Main-Taunusvorland“
- Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bestehende Sport- und Gewerbenutzung westlich liegender Flächen, Acker und Grünland sowie Alleen und Gehölzbestände in den Randbereichen und eine das Gebiet durchlaufende Hochspannungs-Freileitung.
- Zwischen Fläche 1 und 3 sowie am westlichen Rand der Fläche 2 verläuft ein asphaltierter Feldweg, der als Rad- und Gehweg als Teil der Regionalpark-Rundroute genutzt wird.

Mensch und seine Gesundheit

- Lärmbelastungen durch Gewerbebetriebe und Anlagen außerhalb des Änderungsgebietes sowie Verkehrslärm von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 61 dB(A) in der Nacht, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18-005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten überschritten werden
- mögliche Geruchsemissionen von der Kläranlage

- elektromagnetische Felder im Bereich der 110-kV Hochspannungsfreileitung (gemäß elektrobiologischer Überprüfung unterhalb sämtlicher Grenzwerte nach § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder, 26. Bundesimmissionsschutzgesetz)
- Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Fuß- und Radwegeverbindungen (Bestandteil der Bad Homburger Radrundroute und der Regionalpark-Rundroute)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- 110-kV Hochspannungsleitung mit Nutzungseinschränkungen im Leitungsschutzbereich und Ferngasleitung mit Schutzstreifen beidseitig der Mittelachse von jeweils 10 m in Fläche 2 und 3
- mögliche Vorkommen archäologische Bodendenkmäler (Siedlungsgruben unbekannter Zeitstellung), deren genauere Charakterisierung allein anhand der Prospektionsergebnisse einer geomagnetischen Untersuchung 2008 nicht möglich ist und weitere Untersuchungen im Rahmen der Baugenehmigungen erfordert

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Überbauung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, des BauGB und des HWG dar.

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, Erhöhung der flächenhaften Überwärmung und Wärmestrahlung, Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Verkehr, Heizungen und ggf. gewerbliche Nutzungen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Verlust von Lebensräumen (Acker- und Grünlandflächen) für einige Tier- und Pflanzenarten, Verlust von potenziellen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten bodenbrütender Vogelarten der Feldflur, insbesondere der Feldlerche, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten im Bereich der bisher geplanten Grün- und Bauflächen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Veränderung des Landschaftsbildes durch Hochbauten, Grün- und Sportanlagen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und des BauGB dar.

mögliche Geruchs- und Lärmemissionen durch die geplante Gewerbenutzung, Lärmemissionen durch die geplante Sportnutzung, Lärmbelastung der geplanten Gewerbe- und Grünflächennutzung durch Straßenverkehrslärm vom Ostring und der A5

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Gemäß Bebauungsplan wird mit der Einschätzung von hessenArchäologie bestätigt, dass keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Umsetzung der Planung in Fläche 1 durch ggf. vorkommende Bodendenkmäler gesehen werden. Entsprechende Hinweise zur Sicherung bei der Bauvorbereitung sind im Bebauungsplan enthalten.

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Zunahme der geplanten „Gewerblichen Baufläche“ um insgesamt ca. 1,5 sind durch die Planänderung in Fläche 1 die gleichen Auswirkungen durch gewerbliche Nutzung zu erwarten wie bisher, jedoch in stärkerem Maße, während im Bereich der Flächen 2 und 3 keine neuen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind, da die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

Gemäß Gutachten zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden zum Bebauungsplan verbleibt für das Bebauungsplangebiet insgesamt auch unter Berücksichtigung der geplanten Minderungsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, bodenkundliche Baubegleitung, Pflanzflächen in den Bauflächen, geplante Ausgleichsmaßnahmen) ein rechnerischer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden. Unter Berücksichtigung der klimawirksamen Maßnahmen (Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) sind Veränderungen des Klimas auf das Kleinklima in den Bauflächen beschränkt. Die Flächen 2 und 3 bleiben nunmehr für Kaltluftproduktion und -abfluss erhalten. In Fläche 1 und den westlich angrenzenden geplanten Bauflächen (außerhalb des Änderungsgebietes) ist der fast vollständige Verlust der aktuellen Lebensraumstrukturen zu erwarten. Gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen zur Herstellung von Grünstrukturen mit Ersatzlebensraumfunktion innerhalb des Geltungsbereiches (z.B. Pflanzbindungsfläche, gärtnerisch zu pflegende Anlagen, Grünflächen, Dachbegrünung) und außerhalb (Neuanlage eines Streuobstbestandes, Blühstreifen, Anbringung von artspezifischen Nisthilfen) entstehen neue Biotopstrukturen, so dass insgesamt mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt im Vergleich zur Bestandssituation gerechnet werden kann.

Die Verlagerung eines Teils der geplanten gewerblichen Bauflächen ermöglicht die Herstellung einer durchgängigen Grünfläche zwischen östlichem Gewerbegebietsrand und Regionalparkroute und eine Eingrünung und Neugestaltung des Ortsrandes sowie die Bewahrung des Freiraums zwischen Regionalparkroute und Ostring (Flächen 2 und 3) als Erlebnisraum und gewährleistet die Einhaltung der Schutzstreifen für die Leitungen im Rahmen der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das geplante Gewerbegebiet (Fläche 1) werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Soweit diese und weitere Eingriffe (außerhalb der vorliegenden RegFNP-Änderung) nicht durch die vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, können als externer Ausgleich Maßnahmen im Stadforst der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe herangezogen werden, die bereits umgesetzt und von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt abgenommen wurden.

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:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils, Schaffung von Vegetationsstandorten mit Bodenanschluss
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigen der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, bodenkundliche Baubegleitung
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung", DIN 19639*)
- Beachtung möglicher Bodendenkmalfunde im Rahmen von Baumaßnahmen, Durchführung baubegleitender Untersuchungen gemäß § 20 HDSchG bei Baumaßnahmen
- Hinweis auf ein mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln und das Erfordernis, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen, wenn im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird
- Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes
- Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und dezentralen Rückhaltung von Oberflächenwasser wie begrünte Dachflächen, Zisternen oder Rigolen
- Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen, Sicherstellung der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung, Gebietsentwässerung im Trennsystem, gedrosselte Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Eschbach
- Erhalt/Entwicklung der gesetzlich geschützten Eichen-/Speierlingallee
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Vorgaben zur Gebiets- und Grundstückseingrünung, Fassaden- und Dachbegrünung

- Pflanzung einer Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes (bereits durchgeführt), Herstellung eines Blühstreifens als Ersatzlebensraum des Rebhuhns auf einer Ackerfläche außerhalb des Plangebietes
- Anbringung von Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Feldsperling und Steinkauz auf einer externen Fläche (bereits durchgeführt), Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- Untersuchung von Bäumen mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren vor Fällung auf mögliche Fledermausvorkommen und Brutplätze für Vögel
- Gebäudekontrollen (außerhalb des Änderungsgebietes) vor Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut-saison von Vögeln, Rodungen von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für spiegelnde Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Maßnahmen zum Schutz des Klimas und der Begrenzung von Klimaveränderungen auf lokaler Ebene wie Schaffung klimawirksamer Vegetationsflächen und -strukturen, Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen, Verbot der Verwendung von flüssiger Brennstoffen wie Heizöl oder Flüssiggas und festen Brennstoffen wie Holz, Kohle oder Pellets und Integration einer Heizzentrale für die Gewerbegebiete im geplanten Neubau der angrenzenden Albin-Göhring-Halle als effizienteste Möglichkeit für die Energieversorgung und Beitrag zur Minderung des CO₂-Ausstoßes
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestschalldämm-Maßen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 gegen den Lärmbeeinträchtigungen von Ostring und Autobahn, Lärm-Emissionskontingentierung
- Maßnahmen im Bereich der Kläranlage zur Verhinderung möglicher Geruchsemissionen (Abdeckungen)
- Schaffung/Gestaltung von Flächen für die Naherholung, Ergänzung des Wegenetzes

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Änderung wird eine teilweise Verlagerung und Vergrößerung einer bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen gewerblichen Baufläche vorbereitet, da der bisherige Flächenzuschnitt aufgrund geänderter städtebaulicher Ziele nicht weiterverfolgt wird. Die geplanten Flächen ergänzen das bestehende Gewerbegebiet am Massenheimer Weg. Sie bieten Raum für Entwicklungsabsichten vorhandener Betriebe und die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Gewerbebetriebe. Die Lage am Ortsrand Ober-Eschbachs bringt bei einer möglichen Ansiedlung emittierender Betriebe aufgrund der örtlichen Gegebenheiten weniger Konflikte mit sich als in anderen Teilen des Stadtgebietes. Die verkehrliche Anbindung über den Ostring und die BAB 5 an die innerstädtischen und überregionalen Ziele ist außerordentlich günstig. Die Flächen sind zeitnah verfügbar.

Da es gibt keine Standortalternativen, die diese Qualitäten aufweisen, ist die geplante Vergrößerung um 1,5 ha vertretbar, zumal zugleich auf ca. 5,2 ha bisher geplante Grünflächen für Sportanlagen verzichtet wird.

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 vorgesehene RegFNP-Änderung reduziert sich der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen um 3,7 ha gegenüber der bisherigen Planung. Im Bereich der Fläche 1 werden im Wesentlichen folgende Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet: Verlust von Boden und Bodenfunktionen, hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion durch Bebauung und Versiegelung, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Gewerbebauten, Verkehrslärmbelastung des Gewerbegebietes durch die Autobahn A5 und mögliche Lärm- und Geruchsemissionen durch neue Gewerbebetriebe, mögliche zu berücksichtigende Bodendenkmalfunde.

Diese Beeinträchtigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) möglichst weitgehend minimiert.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1 - 7 des Quellenverzeichnisses

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 28.01.2021
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf vom 31.08.2020, Fachbereich Stadtplanung, PB Städtebau Projektentwicklung, Götte Landschaftsarchitekten GmbH
- [4] Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113, Ergebnisbericht, Aachen, 26. Juni 2020, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG
- [5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113, FIRU Gfl mbH, 07. August 2020
- [6] Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung einer 110kV Hochspannungsleitung am Rande der geplanten Bebauung, Bebauungsplan Nr.: 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Michael Rost, Elektrobiologie, Elektromeister, Theodor-Heuss-Straße, Bad Vilbel/Dortelweil, 2020
- [7] Archäologisch-geophysikalische Prospektion Stadt Bad Homburg v.d.H. B-Plan Nr. 113, Teilbereich nördlich Massenheimer Weg, Bad Homburg v.d.H., Hochtaunuskreis im November 2008 Abschlussbericht , Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR