

BEBAUUNGSPLAN NR. 113

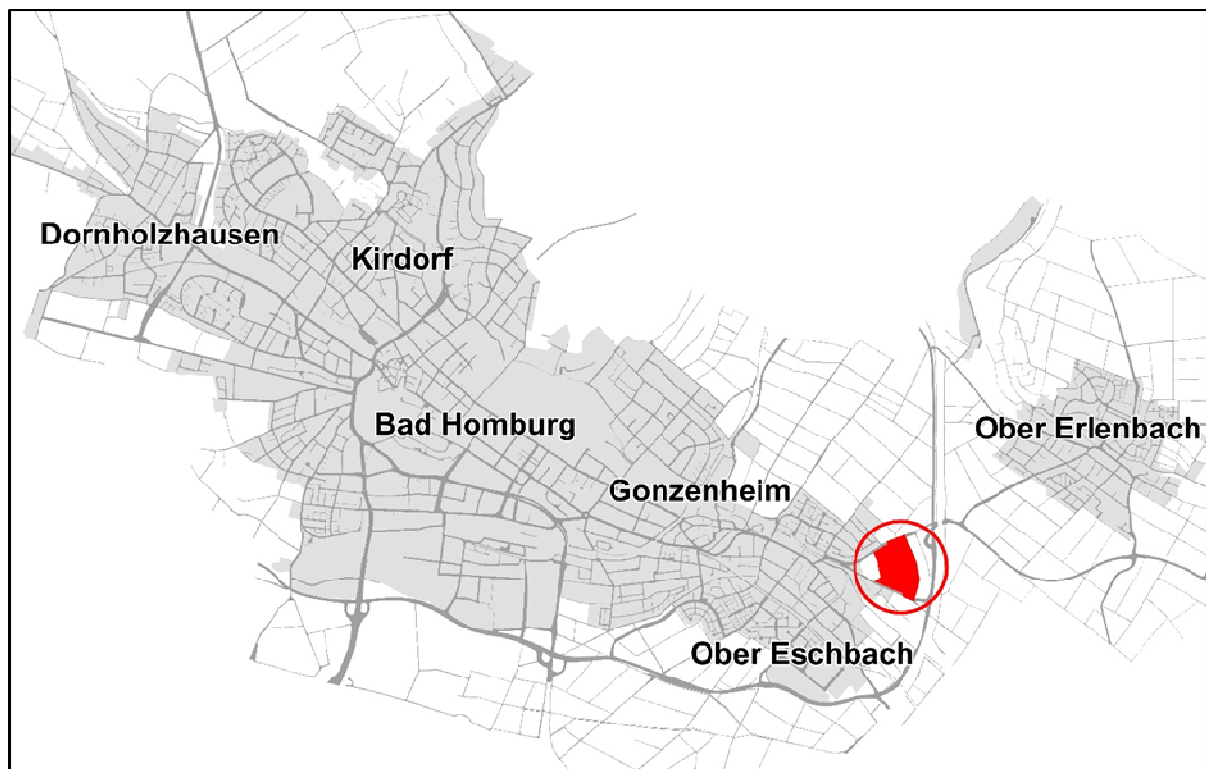
„Gewerbegebiet Massenheimer Weg“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

gem. §§ 3 (2), 4 (2) Baugesetzbuch

Stand 06.11.2025



ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung (Teil 1).....	7
1	Ausgangsbedingungen	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	7
1.2	Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung gem. § 1 (3) BauGB	9
1.3	Verfahren.....	11
1.4	Planungs- und Standortalternativen	13
1.5	Begründung der Außenentwicklung	14
1.6	Entfall der Landwirtschaftlichen Flächen	20
1.7	Geschützte Biotopflächen im Plangebiet.....	21
2	Planungsgrundlagen	23
2.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	23
2.2	Landschaftsplan UVF	24
2.3	Gesamtstädtische Konzepte	25
2.4	Planungsrechtliche Situation / bestehende Bebauungspläne	36
2.5	Eigentumsverhältnisse	39
3	Bestand	40
3.1	Gegenwärtige Nutzung	40
3.2	Bebauung	40
3.3	Orts- und Landschaftsbild	40
3.4	Erschließung.....	41
3.5	Freiflächen; Natur und Landschaft	41
3.6	Umfeld und Topografie	42
4	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept.....	42
4.1	Grundzüge der Planung	42
4.2	Städtebauliches Konzept	42
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept	47
5	Umweltbelange, Immissionsschutz / Naturschutz und Landschaftspflege	49
5.1	Umweltbericht.....	49
5.2	Schutzgebiete.....	49
5.3	Immissionsschutz	50
5.4	Artenschutz.....	54
5.5	Boden	56

5.6	Wasser	58
5.7	Klimaschutz	62
5.8	Altlasten.....	63
5.9	Kampfmittel.....	64
5.10	Nutzung erneuerbarer Energien / Energieeffizienz	64
5.11	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich	65
6	Sonstige Fachbelange.....	65
6.1	Verkehrsuntersuchung.....	65
6.2	Ver- und Entsorgung.....	72
6.3	Soziale Infrastruktur.....	74
6.4	Verbrauchernahe Versorgung.....	74
6.5	Denkmalschutz / Archäologie.....	74
7	Festsetzungen nach BauGB	75
7.1	Art der baulichen Nutzung	75
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	81
7.3	Bauweise	83
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	83
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	84
7.6	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten.....	84
7.7	Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Sportanlagen“	85
7.8	Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	86
7.9	Öffentliche Grünflächen	87
7.10	Flächen für die Landwirtschaft.....	88
7.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 14 BauGB).....	88
7.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Ausschluss von Gasversorgungsanlagen.....	91
7.13	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).....	92
7.14	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	92
7.15	Bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).....	95
8	Festsetzungen nach Landesrecht	97
8.1	Festsetzungen nach HBO.....	97
9	Bodenordnung.....	99

10 Städtebauliche Kennwerte	99
10.1 Flächenbilanz	99
10.2 Kosten der Planung	100
B Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)	102
C Einsichtnahme Und Verzeichnisse der Gutachten und fachgrundlagen	102
1 Hinweis über die Einsichtnahme in Gutachten, Fachplanungen und gesetzliche Grundlagen	102
2 Verzeichnis der berücksichtigten Gutachten und Fachplanungen	102
3 Verzeichnis sonstiger Fachgrundlagen	103
4 Abbildungsverzeichnis	104
5 Tabellenverzeichnis	105
D Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	105

ENTWURF

A BEGRÜNDUNG (TEIL 1)

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ befindet sich in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 3, es umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha und liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Ober-Eschbach in Bad Homburg v. d. Höhe.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Teilweise die nördliche, teilweise die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Peterhofer Straße (Flurstück 49/19, Flur 3, Gem. Ober-Eschbach) im Nord-Westen,
- die westliche Grenze des Landwirtschaftswegs (Flurstück 79/1, Flur 3, Gem. Ober-Eschbach) im Osten,
- teilweise die nördliche und teilweise die südliche Grenze des Massenheimer Weges (Flurstück 104/34, Flur 3, Gem. Ober-Eschbach) im Süd-Westen,
- die östliche Grenze der bestehenden Sportanlagen (Flurstück 102/12, Flur 3, Gem. Ober-Eschbach im Westen



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“

Lage im Raum



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ (Foto: Bernd Mayer 2017)

Den Nordrand des Plangebiets bildet teilweise die nördliche, teilweise die südliche Grenze der Peterhofer Straße, die im Jahr 2000 zu Fuß- und Radwegen rückgebaut wurde und die von Anliegern und landwirtschaftlichem Verkehr mitgenutzt werden kann. Die entsiegelten ehem. Verkehrsflächen sind als öffentliche Grünflächen (Sukzessionsflächen mit Baumpflanzungen) entwickelt worden. Nordwestlich der Peterhofer Straße schließen das Wohngebiet „Brühlwiesen/ Pfarrbornweg“ sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die ehemalige Regionalpark-Rundroute, ein landwirtschaftlicher Weg, der auch als lokaler Fuß- und Radweg genutzt wird. Der Weg schließt an einen Grünstreifen an, der westlich an den Ostring (L3057) und an die parallellaufende Bundesautobahn (BAB) 5 anschließt.

Den südwestlichen Rand des Plangebiets bildet der Massenheimer Weg. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die städtische Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage). Auf der Südseite des Massenheimer Wegs befinden sich Sportanlagen (Tennis), ein Mischgebiet (MI) bestehend aus einzelnen Wohnhäusern und Gewerbebetrieben sowie ein Gewerbegebiet (Plangebiet Nr. 64 „Massenheimer Weg“).

1.2 Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung gem. § 1 (3) BauGB

Laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2021 ist die definierte Zielsetzung der Planung, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, neue Gewerbe- und Sportflächen planungsrechtlich zu sichern.

Vorrangig soll die Ausweisung der Gewerbeflächen die Neuansiedlung oder die Erweiterung von in Bad Homburg ansässigen kleinen und mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglichen und dadurch ihre Bindung an den Standort Bad Homburg v. d. Höhe verstärken. Eine Entwicklung als Bürostandort soll ausgeschlossen werden.

Gewerbliche Nutzungen

Für den Bereich der gewerblichen Nutzungen soll durch den Ausschluss von konkurrierenden Nutzungen (Büronutzungen, Einzelhandel, Tankstellen) und durch die Regelung zur Ausnutzung der Grundstücke dazu beigetragen werden, dass die Bodenpreise in einem Bereich liegen, der die Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen erleichtert. Aus diesem Grunde soll beispielsweise eine Entwicklung als Bürostandort ausgeschlossen werden.

Das bestehende Gewerbegebiet nördlich des Massenheimer Weges (Massenheimer Weg Nr. 8-14, Bebauungsplan Nr. 64) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 113 überplant. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen dabei gesichert, Entwicklungsoptionen eröffnet und in einen städtebaulichen Zusammenhang mit den neu geplanten Gewerbeflächen gebracht werden.

Die geltenden Festsetzungen des bisher hier wirksamen Bebauungsplans Nr. 64, die vorhandenen baulichen Nutzungen und ihre jeweilige immissionsrechtliche Situation sind dabei mitzubetrachten.

Sportanlagen

Durch den Neubau der Albin-Göhring-Halle als Teil des Sportzentrum Süd mit angrenzenden Außenanlagen des Sportplatzes Ober-Eschbach wurde die Sportnutzung in unmittelbarer Nähe des Plangebiets modernisiert und ausgebaut. Neben der bereits bestehenden Außensportanlage, soll auch eine ca. 1,7 ha große Fläche für Sport und Spielanlagen planungsrechtlich gesichert werden, um das Angebot für sportliche Nutzungen zu erweitern.

Die Albin-Göhring-Halle ist im August 2024 als doppelstöckige Dreifeldhalle fertiggestellt worden und kann somit dem Erweiterungsbedarf verschiedener Nutzergruppen des Schul-, Wettkampf-, Vereins-, Breiten- und Freizeitsports nachkommen und ist ein wichtiger Beitrag zur sportlichen und sozialen Entwicklung der Region. Die Halle verfügt über zwei Dreifeldhallen (eine speziell für Ballsport, eine für klassisches Turnen), einen Gymnastikraum, Veranstaltungsräume sowie diverse Umkleide- und Funktionsräume. Nutzergruppen sind u.a. die Grundschule Ober-Eschbach, die Turn- und Sportgemeinschaft TSG-Ober-Eschbach sowie der Turnverein TV-Gonzenheim, die die Halle in den Wintermonaten nutzen.

Der bestehenden Nachfrage an Flächen für sportliche Aktivitäten aller Art im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe soll, neben dem im Jahr 2024 fertiggestellten Neubau der Albin-Göhring-Halle, auch durch zwei zusätzliche Außensportflächen im Plangebiet nachgekommen werden. Zum einen soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf der ca. 1,7 ha großen Sportfläche ein größeres Sportfeld und ein kleinerer Sportplatz für verschiedene Rasensportarten im Breitensport zu realisieren. Beide Felder sind als Trainings- und/oder als Wettkampfpplätze möglich. Ein Funktionsgebäude für Geräte, Umkleiden und Toiletten sowie eine Stellplatzanlage für notwendige PKW-Stellplätze sollen ebenfalls auf dem Außensportgelände realisierbar sein.

Sollte der Bedarf in der Stadt an weiteren Sporthallen steigen, könnte dies planungsrechtlich ebenfalls auf der Erweiterungsfläche realisiert werden, allerdings stünde dies in Flächenkonkurrenz zu den geplanten und dringend benötigten Großspielfeldern.

Die angestrebte Siedlungserweiterung stellt daher eine städtebauliche Ergänzung der bestehenden gewerblichen sowie sportlichen Strukturen im Sinne einer Arrondierung des Bebauungsgefüges im nordöstlichen Bereich Ober-Eschbachs dar.

Eine Realisierung der angestrebten Zielsetzung ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes (§ 35 Baugesetzbuch (BauGB), Bebauungspläne Nr. 64, Nr. 68) nicht möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer und die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen ergänzende Flächen für Sportanlagen gesichert werden.

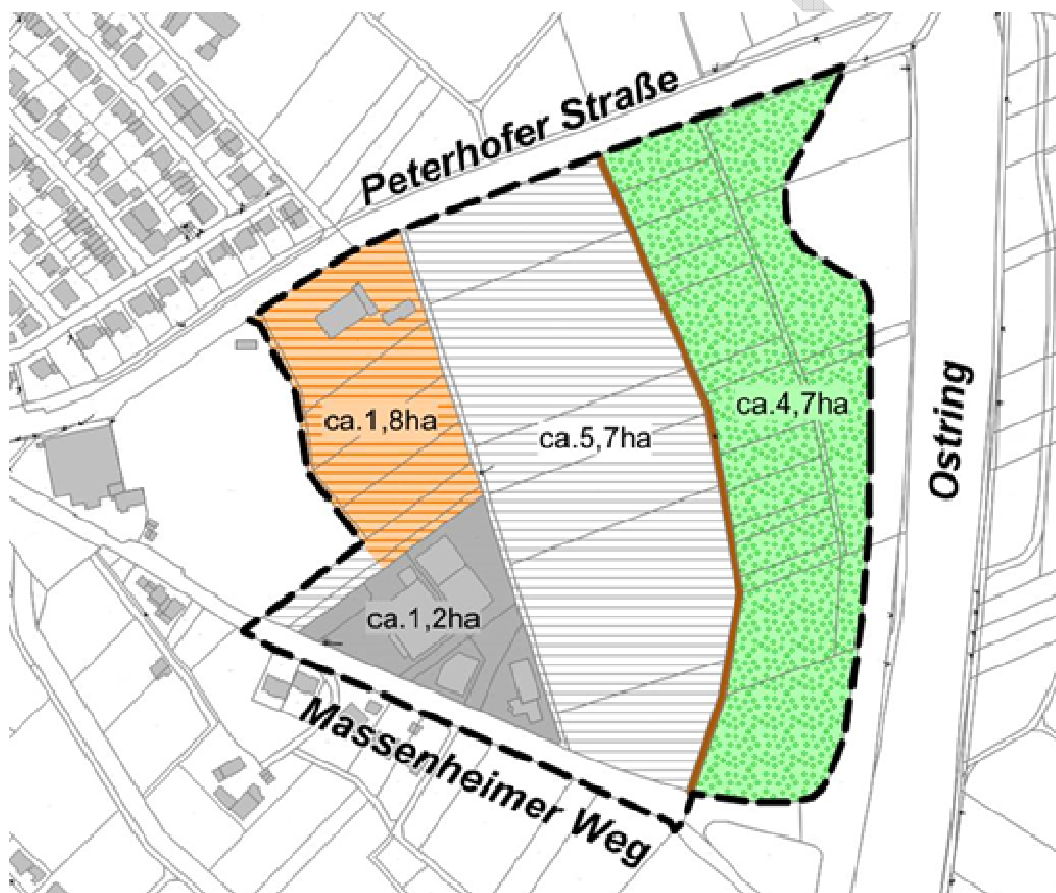


Abbildung 3: Geltungsbereich und Nutzungskonzept gemäß (inzwischen angepasstem) Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2017

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 11.05.2017 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ gem. § 2 (1) BauGB gefasst. Dieser schloss auch die 4,7 ha große Grünflächen (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, grün markiert) zwischen dem landwirtschaftlichen Weg und der Ostumgehungsstraße (L3205) ein, mit dem Ziel, dort den Ausgleich für den erwarteten Eingriff zu kompensieren. Da jedoch zwischenzeitlich prioritär die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben soll, wird hiervon wieder Abstand genommen.

Die Grünflächen östlich des landwirtschaftlichen Wegs in Richtung Ostring sollen auch weiterhin als Abstandsräume zur Ortsumgehung „Ost“ dienen. Dort befinden sich ober- und unterirdische Fernleitungen, die von Bebauung freigehalten werden müssen bzw. in Bezug auf Pflanzungen stark einschränkend wirken. Die Kompensation des erwarteten Eingriffs erfolgt an anderen Orten.

Die Grünflächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 68 überplant und dienen dem Ausgleich für den Eingriff im Zusammenhang mit der Planung/ Herstellung der Umgehungsstraße/ Ostring. Auf eine Festsetzung z.B. von weiteren Ausgleichsmaßnahmen oder sonstigen Maßnahmen wird daher verzichtet.

Das Erfordernis einer Überplanung dieser ca. 4,7 ha großen Grünfläche wird somit obsolet und die Grenze des Plangebietes wird in diesem Bereich an den lokalen Fuß- und Radweg verlegt. Durch Neufassung des Aufstellungsbeschlusses (SV-Beschluss vom 04.02.2021) wird die Abgrenzung des Geltungsbereiches entsprechend vorliegender Planung berichtigt.

1.3 Verfahren

1.3.1 Vorgegangene Verfahren / Ursprüngliche Planungsabsichten

Für das vorliegende Plangebiet wurden in den Jahren von 2001 bis 2012 Bebauungsplanverfahren durchgeführt, jedoch nicht abgeschlossen.

Zielsetzung des damaligen Bebauungsplans Nr. 113 „Erweiterung Sport- und Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ war es einerseits, den Bedarf an weiteren Sportflächen zu decken und andererseits, durch Arrondierung des Gewerbegebietes „Am Massenheimer Weg“, der Nachfrage für gewerbliche Flächen nachzukommen.

Eine Änderung der stadtentwicklungspolitischen Ziele für den Teilbereich nördlich des Massenheimer Weges führte dazu, dass die Planung nicht weiterverfolgt wurde.

Für den Teilbereich südlich des Massenheimer Weges wurde der Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Sport- und Gewerbegebiet Massenheimer Weg – Teilbereich Süd“ abgeschlossen. Für diesen wurde in der Sitzung vom 02.07.2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe der Satzungsbeschluss gefasst (DS SV 6/1257-5) und durch Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht. In Folge eines Normenkontrollverfahrens hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Sport- und Gewerbegebiet Massenheimer Weg – Teilbereich Süd“ durch Urteil vom 25.06.2012 (Az. 3 C 1323/10.N) jedoch für unwirksam erklärt. Für diesen Bereich gilt daher weiterhin der Bebauungsplan Nr. 64 mit Rechtskraft vom 22.07.1992.

Im Zuge der Studie „Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe“¹ aus dem Jahr 2010 kam das Plangebiet erneut ins Gespräch. Die Studie stellte einen Flächenmangel für handwerkliche und produzierende Unternehmen in Bad Homburg v. d. Höhe fest und wies das Gebiet Massenheimer Weg als Möglichkeit für derartige Gewerbeansiedlung aus.

Am 11.05.2017 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“. Am 04.02.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss durch eine

¹ „Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe“, Baasner Stadtplaner GmbH u. Bulwiengesellschaft AG, Berlin August 2010

Anpassung der Abgrenzung des Geltungsbereiches von der Stadtverordnetenversammlung neugefasst. Die Zielsetzung der Planung blieb dabei unverändert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ vom 31.08.2020 wurde ebenfalls am 04.02.2021 beschlossen. Er bildete die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 18.01.2021 bis 19.02.2021. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

1.3.2 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt.

Parallel dazu erfolgt für den Bereich des Plangebietes ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB. Hierdurch soll die für die Bildung bebaubarer Grundstücke und die Herstellung der notwendigen, öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen erforderlichen Bodenneuordnung realisiert werden.

1.3.3 Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich nördlich des Massenheimer Wegs

In ihrer Sitzung vom 11.05.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung zur Unterstützung der Entwicklungsabsichten den Beschluss für die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 (1) BauGB gefasst. Mit Bekanntmachung am 29.05.2017 ist die Satzung zur Rechtskraft gebracht worden. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in der **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellt.

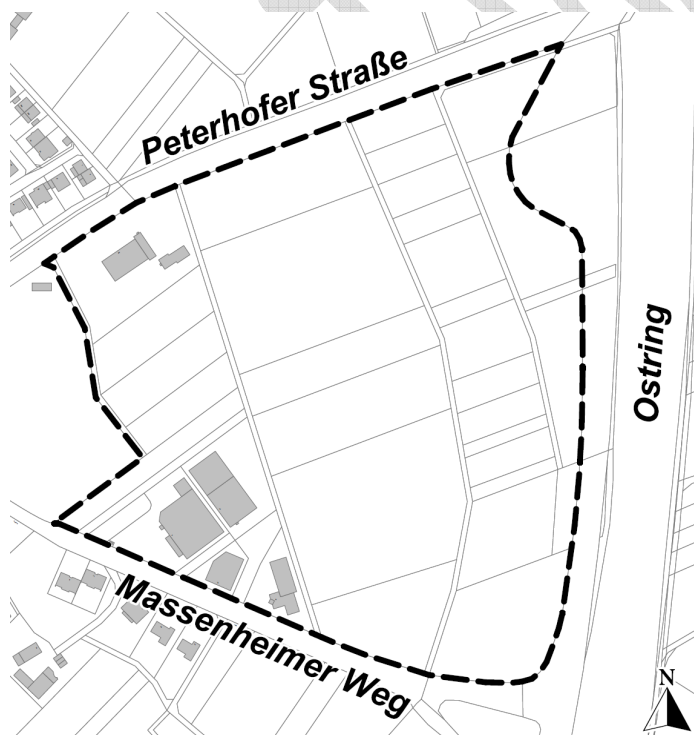


Abbildung 4: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung (2017)

1.3.4 Änderung der Vorkaufsrechtssatzung

Aufgrund der Änderung der Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans im Rahmen der Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.02.2021 die Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich nördlich des Massenheimer Wegs gem. § 25 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderungssatzung entsprechend für den Bereich des abgegrenzten Geltungsbereiches neugefasst. Der neue Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in der Abbildung 5 dargestellt.

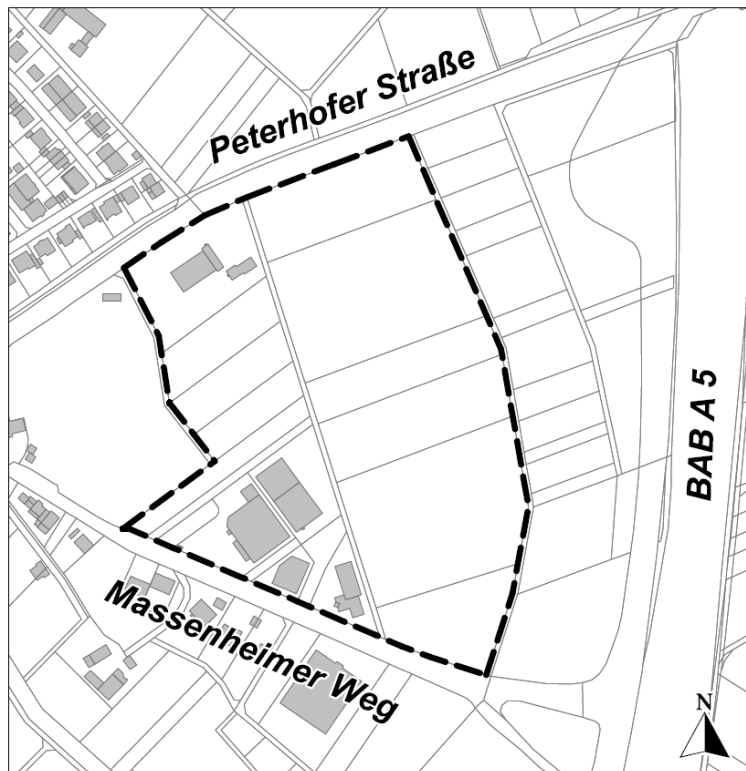


Abbildung 5: Neuer Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung (2021)

1.4 Planungs- und Standortalternativen

1.4.1 Gewerbliche Nutzung

Unter Kap. 1.5 wird das Erfordernis der vorliegenden Außenentwicklung dargelegt, so dass im Hinblick auf Standortalternativen vorrangig nur andere „Siedlungsfläche/Zuwachs“ aus der Regionalplanung in Frage kommen. Für die vorgesehene Entwicklungsgröße stehen im aktuell geltenden RegFNP 2010 keine weiteren Flächen als „gewerbliche Bauflächen Planung“ zeitnah zur Disposition. Andere zusammenhängende Flächen in dieser Größenordnung, wo Baurecht umgehend geschaffen werden könnte, gibt es im Stadtgebiet nicht. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wurden zwar neue Entwicklungsflächen für das Gewerbe ausgewiesen; diese liegen aber überwiegend südlich der Zeppelinstraße und werden absehbar nicht aktiviert (SV-Beschluss vom 19.12.2024 zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 143 „Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße“).

Die Flächen am Massenheimer Weg eignen sich besonders gut als Standort für kleine und mittelständische Unternehmen. Das entstehende Gewerbegebiet ergänzt das bestehende, deren Entwicklungsabsichten in diesem Zusammenhang auch nachgekommen werden kann.

Es können Synergien zwischen den neuen und alten Gewerbetreibenden entstehen, wie beispielsweise gemeinsame Nutzung der Infrastruktur, Sichtbarkeit des Standortes, Adressenbildung, Anbindung an ÖPNV oder Entstehung von Kooperationen.

Darüber hinaus ist die verkehrliche Anbindung über den Ostring und die BAB 5 an die innerstädtischen und überregionalen Ziele außerordentlich günstig. Das verkehrliche Aufkommen würde somit aus den anliegenden Wohngebieten herausgehalten.

Neben der zeitnahen Verfügbarkeit und guten verkehrlichen Anbindung begünstigt auch die Lage am Ortsrand Ober-Eschbachs eine gewerbliche Entwicklung am Massenheimer Weg. Eine Ansiedlung von emittierenden Betrieben bringt hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten weniger Konflikte mit sich als in anderen Teilen des Stadtgebietes.

Alternativen zum Standort Massenheimer Weg, die die zuvor beschriebenen Qualitäten aufweisen, gibt es nicht. Der Standort am Massenheimer Weg ist aktuell die einzige Möglichkeit, kleine und mittelständische Unternehmen in Bad Homburg v. d. Höhe anzusiedeln sowie den Erweiterungswünschen der bestehenden Gewerbebetriebe nachzugehen und sie somit an den Standort zu binden, um ihn hierdurch auch zu stärken.

1.4.2 Flächen für Sportanlagen

Mit der planungsrechtlichen Sicherung von neuen Flächen für Sportanlagen soll vor allem der bestehenden Nachfrage der Ortsteile Ober-Eschbach und Gonzenheim nachgekommen werden. Die Sportanlagen im Bestand am Massenheimer Weg sind aufgrund ihrer Lagequalität sehr gut geeignet, ergänzt bzw. erweitert zu werden. Der Standort Massenheimer Weg ist zum einen gut an den Ortskern Ober-Eschbach angebunden und zum anderen auch gut über den Ostring erreichbar. Des Weiteren ist trotz der integrierten Lage das Konfliktpotential in Bezug auf Schallimmissionen relativ gering, da im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit in Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte konkretisiert und ggf. Regelungen zu Nutzungszeiten bestimmt werden können.

Die Konzentration von Sportanlagen an einem Standort bringt den Vorteil, dass notwendige Infrastruktur wie Funktionsgebäude gebündelt werden können und somit die Flächeninanspruchnahme minimiert werden kann. Auch für die Erweiterung der Sportanlagen im Ortsteil Ober-Eschbach liegen keine Flächen im Stadtgebiet vor, die die Anforderungen erfüllen und somit eine Standortalternative darstellen würden.

Die Flächen liegen zwar im Bereich der Außenentwicklung, fügen sich jedoch im Sinne einer Arrondierung als Ergänzung der bestehenden Gewerbe- und Sportflächen und durch ihre Abgrenzung durch den Grünstreifen Richtung Autobahn in das umgebende Siedlungsgefüge ein.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten bestehen für diesen Bereich nicht. Eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle würde die dringende Schaffung dieser spezifischen Gewerbe- und Sportflächen ausschließen.

1.5 Begründung der Außenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die anhaltende Flächeninanspruchnahme in Deutschland zu reduzieren. Hierfür wurde in § 1, Abs. 5, Satz 3 BauGB eingefügt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Weiterhin wird in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB ergänzt, dass landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendi-

gen Umfang umgenutzt werden sollen. Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass darzulegen ist, welche Bemühungen die Kommune unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen, zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

Im Folgenden wird daher aufgezeichnet, wie sich die quantitative und qualitative Nachfragesituation von Gewerbeflächen in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe darstellt, wie die Optionen der innerstädtischen Entwicklungen ausgeschöpft werden, wie Außenentwicklung in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe stattfindet bzw. in den letzten Jahren stattgefunden hat und welche Auswirkungen hierdurch für die Stadt zu erwarten sind.

1.5.1 Flächen für Gewerbe

Rolle der kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU)

Zu den kleinen und mittelständischen Unternehmen zählen Handwerksbetriebe aller Art, Fach-/ Großhandel, Service, Kfz- und Baugewerbe sowie kleine Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Diese vielfältige und heterogene Gruppe ist häufig aufgrund emissionsrechtlicher Vorschriften oder ihrer Preissensibilität auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesen oder bevorzugt diesen.

Kleine und mittelgroße Unternehmen aus dem Bereich „Produktion und Handwerk“ leisten einen wichtigen Beitrag für die Bad Homburger Wirtschaft. Sie tragen zu einem gesunden und ausgewogenen Branchenmix und somit zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur bei. Sie versorgen die Bevölkerung wohnortnah mit Waren und Dienstleistungen bei gleichzeitiger Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Viele dieser, oft familiengeführten Unternehmen sind langjährig am Standort etabliert. Von ihrer Vernetzung und Engagement profitiert die lokale Gemeinschaft. Daher ist die Bindung dieser Unternehmen an den Standort Bad Homburg von besonderer Bedeutung.

Quantitative und qualitative Betrachtung

Aufgrund der Heterogenität dieser Zielgruppe lässt sich der zukünftige Flächenbedarf nicht eindeutig prognostizieren. Als Orientierung können jedoch der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre sowie aktuelle Anfragen bei der Wirtschaftsförderung herangezogen werden.

Aus den Anfragen nach potenziellen Freiflächen der letzten Jahre ergibt sich ein Verhältnis von etwa 60 zu 40 zwischen externen und internen Interessenten. Dabei wurden überwiegend Flächengrößen zwischen 1.000 und 10.000 m² angefragt. Anfragen dieser kleinen bis mittleren Größenkategorie erreichen die Wirtschaftsförderung zehn- bis fünfzehnmal pro Jahr. Große Flächenanfragen waren in den vergangenen Jahren eher die Ausnahme, da sie häufig mit besonderen Anforderungen (Industriegebiet, separate Stromversorgung, etc.) verbunden sind.

Der Flächenverbrauch der letzten Jahre war vor allem durch die geringe Verfügbarkeit von Flächen geprägt und beläuft sich geschätzt auf etwa 0,8 ha Hektar pro Jahr. Daraus ergibt bis zum Jahr 2040 ein erwarteter Bedarf in diesem Segment von rund acht Hektar. Betrachtet man die Entwicklungen der letzten 20 Jahre, zeigt sich, dass diese vergleichsweise kleinteilige Flächennachfrage besonders stetig und stabil ist.

Die Zielgruppe der Planung - die kleinen und mittleren Unternehmen - haben aufgrund ihrer Betriebsabläufe sehr unterschiedliche qualitative Anforderungen an gewerbliche Flächen. Folgende Merkmale lassen sich allgemein für die gesamte Zielgruppe feststellen:

- Kleine bis mittlere Grundstücksgrößen (1.000 m² bis 10.000 m²) mit entsprechendem Preisniveau
- Gute verkehrliche Anbindung an das Stadtgebiet wie auch an übergeordnete Ziele
- Berücksichtigung immissionsrechtlicher Anforderungen v.a. aufgrund gewerblicher Schallemissionen
- Zeitgemäße bzw. zukunftsorientierte technische Versorgungsinfrastruktur (z.B. hochleistungsfähige Datenübertragung)
- Konzepte für multifunktionale Gewerbeeinheiten mit variablen und / oder temporären Nutzungsanforderungen

Dreifache Verdrängung

In Bad Homburg nehmen die Flächenpotenziale für Betriebe aus der Produktion und dem Handwerk kontinuierlich ab. In den innenstadtnahen Bereichen wird einfaches Gewerbe zunehmend durch Wohnnutzungen verdrängt. In den letzten fünfzehn Jahren wurden in integrierter Lage etwa 9,6 Hektar überwiegend für Wohnzwecke umgenutzt.

In hochwertigen, gut erschlossenen innenstädtischen Gewerbebelagen wie dem Gewerbegebiet Mitte bestehen zwar einige Flächenpotenziale oder können durch geeignete Strategien mittel- bis langfristig aktiviert werden. Auch wenn punktuell eine Ansiedlung von einfachem Gewerbe ermöglicht wird, kann die Nachfrage v.a. aufgrund der Grundstückpreise nicht vollständig gedeckt werden.

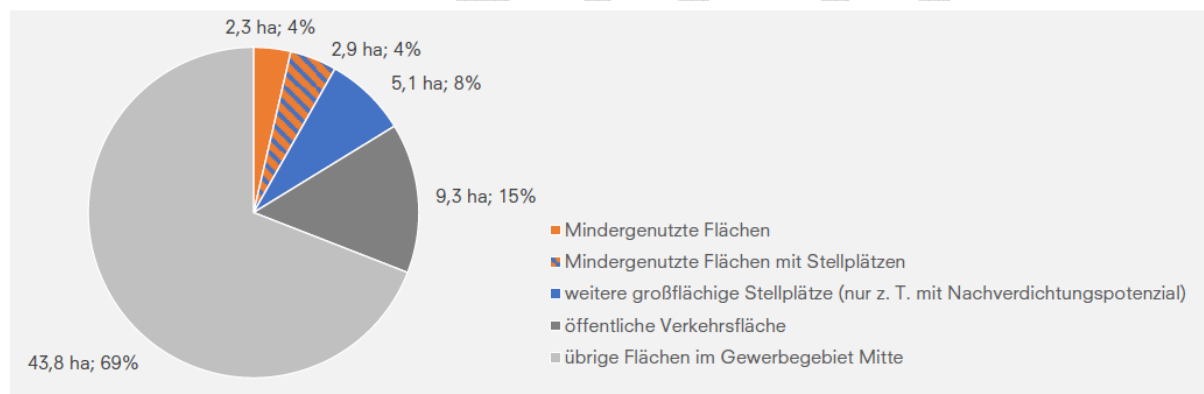


Abbildung 6: Anteil der grundstücksbezogenen Potenzialflächen an der Gesamtgebietsgröße (Studie: Nachverdichtungspotenziale im Gewerbegebiet Mitte, 2024)

Zusätzlich zeigt sich in den letzten Jahren ein steigender Bedarf an Flächen für technische Infrastruktur der Daseinsvorsorge zu beobachten. Dazu zählen in Bad Homburg beispielsweise Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Anlagen für nachhaltige Mobilität wie das E-Bus-Depot. Die Standortanforderungen dieser Nutzungen sind häufig identisch mit denen des einfachen Gewerbes. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Daseinsvorsorge und ihrer besonderen, aus Betriebsabläufen ableitbaren Standortanforderungen werden diese Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietskulisse priorisiert.

Die Folge dieser Entwicklungen ist eine Verdrängung des produzierenden Gewerbes und Handwerks aus der Innenstadt in die Gewerbegebiete in den Randlagen (z.B. Steinmühlstraße, Niederstedter Weg), wo aus diesem Grund keine weiteren nennenswerten Flächenpotenziale mehr verfügbar sind.

Gesamtstädtisch betrachtet sind die Entwicklungsspielräume im bereits beplanten Innenbereich für das einfache Gewerbe deutlich eingeschränkt. Die bestehenden Lagen sollen daher vor weiterer Verdrängung geschützt werden. Um der konstanten Flächennachfrage in diesem Segment Rechnung zu tragen und einer Abwanderung entgegenzuwirken, sollen neue Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets außerhalb der exponierten innenstädtischen Lage und der Ausschluss von konkurrierenden Nutzungen können u.a. auch das Preisniveau im erschwinglichen Rahmen halten.

Behutsame Arrondierung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Jahr 2018 für den Umgang mit den Gewerbeflächen eine duale Strategie aus Innenentwicklung und maßvoller Arrondierung im Außenbereich empfohlen. Für die Innen- und Außenentwicklung sollen gleichermaßen die Grundsätze der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gelten: Flächeneffizienz, kurze Wege, leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, Klimaresilienz und Gestaltungsqualität (s.a. Kap. 1.4.1).

Bei der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soll insbesondere auf Flächeneffizienz und möglichst viele Synergien mit den bestehenden Siedlungsstrukturen geachtet werden. Neben Schaffung von Synergien zwischen den Betrieben und der technischen Infrastruktur können im Gewerbegebiet Massenheimer Weg Flächenzuschnitte und Flächennutzbarkeit innerhalb des Bestandes optimiert werden.

Verfügbare Flächen im Innenbereich / Innenentwicklung

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:

Tabelle 1: Flächenpotenziale in Gewerbegebieten Bad Homburg v. d. Höhe

Gewerbegebiet Bezeichnung	Art der Nutzung	Verfügbare Flächen / Eignung	Begründung
„Büropark Dornholzhausen“ B-Plan Nr. 49	Büronutzung	Nein / Nein	Andere städtebauliche Zielsetzung: Entwicklung als Mischgebiet
„Niederstedter Weg“ B-Plan Nr. 36, 1. Änd.	Allgemeines Gewerbe, überwiegend Handwerker	Nein / Ja	keine Flächenverfügbarkeit
„Gewerbegebiet Mitte“ B-Pläne Nr. 17 West, West 1. Ä., Ost, Nr. 731, Nr. 14, 2. v.Ä.	Produzierendes Gewerbe, Büronutzung	Tlw. ja / tw. ja	Ungenutzte Grundstücke + Gebäudeleerstand = Strategien zur Aktivierung der Flächen bereits in Umsetzung (Vorkaufsrecht; Prüfung d. Planungsrecht u. kommunaler Grunderwerb) tlw. eine andere Zielsetzung (Busdepot); hohe Bodenpreise
„Südcampus“ B-Plan Nr. 42, 2. Ä.	Büro- und Dienstleistung	Nein / Nein	Gebäudeleerstand Prüfung d. Planungsrechts
„HP-Gelände Ober-Eschbach“ B-Plan Nr. 42	Tlw. Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkung	Ja / zum Teil ja	Ca. 2,7 ha möglich zu bebauen: Dialog mit dem Eigentümer; Prüfung d. Planungsrechts
Marienbader Platz B-Plan Nr. 137	Büronutzung + Wohnen	Ja / Nein	Andere städtebauliche Zielsetzung; hohe Bodenpreise
„Steinmühlstraße Ober-Erlenbach“ B-Plan Nr. 123	Logistik, Produktion, Bauwirtschaft	Nein / Ja	keine Flächenverfügbarkeit
Übriges Stadtgebiet (z.B. Urseler Straße, Am Pfingstborn)	§ 30 BauGB/ § 34 BauGB	Nein / Nein	Nutzungskonflikte; hohe Bodenpreise

Fazit

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe steht vor der Herausforderung, den Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu decken, obwohl hierfür kaum geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden in den vergangenen Jahren intensiv geprüft und weitgehend ausgeschöpft. In integrierten Lagen wurden ehemals gewerblich genutzte Flächen zunehmend in Wohnnutzung überführt, und auch in bestehenden Gewerbegebieten sind die Potenziale weitgehend erschöpft oder durch hohe Grundstückspreise nicht für die Zielgruppe nutzbar. Gleichzeitig bestehen keine geeigneten Alternativflächen innerhalb des Stadtgebiets, die kurzfristig aktiviert werden könnten. Vor diesem

Hintergrund ist eine maßvolle Außenentwicklung notwendig, um der konstanten Nachfrage gerecht zu werden, die wirtschaftliche Vielfalt zu sichern und die Abwanderung ortsgebundener Betriebe zu verhindern. Die Bereitstellung neuer, zusammenhängender und erschwinglicher Gewerbeflächen außerhalb der innenstädtischen Lage stellt daher eine sachlich begründete und städtebaulich sinnvolle Ergänzung zur Innenentwicklung dar, um die mit dem Bebauungsplan Massenheimer Weg verfolgten städtebaulichen Ziele zu realisieren. Im Kapitel 4 Planungs- u. Standortalternativen werden weitere Aspekte für die Wahl des konkreten Standorts am Massenheimer Weg aufgeführt. Das Fehlen von Standortalternativen stellt aus Sicht der Stadtentwicklung auch ein gewichtiges Argument für die Inanspruchnahme der Außenbereichsfläche dar.

Bei der Planung des Gewerbegebiets „Massenheimer Weg“ wurde eine Reihe von Maßnahmen zur Minimierung des Flächenverbrauchs berücksichtigt / umgesetzt z.B. durch effiziente Grundstückszuschnitte, eine kompakte Erschließung und eine angemessene bauliche Ausnutzung. Darüber hinaus wird ein geschütztes Biotop (Streuobstbestand) erhalten.

Das bestehende Gewerbegebiet in Ober-Eschbach am Massenheimer Weg zeichnet sich durch Erweiterungs- bzw. Entwicklungswünsche eines Teils der dort ansässigen Betriebe aus. Diese können allerdings im derzeitigen Bestand nicht realisiert werden. Die letzte Potentialfläche lag südlich des Massenheimer Weges und ist zwischenzeitlich entwickelt worden.

Der vorliegenden Nachfragesituation kann daher nur mithilfe neuer Flächen nachgekommen werden. Die bestehende stabile Nutzungsstruktur, die bisher aus wenigen Gewerbeeinheiten besteht, ist eine geeignete Grundlage für eine Erweiterung. Diese ermöglicht es, den Gewerbebestandort zu stärken und somit langfristig zu verfestigen.

Durch die verkehrlich günstige Lage am Ostring mit Verbindung zur BAB 5 ist das Gebiet besonders für die Ansiedlung weiterer Betriebe des kleinen und mittelständischen Sektors geeignet. Die vielfältige Angebotspalette der verschiedenen Gewerbebestände und -typologien im Stadtgebiet kann hierdurch um Flächen ergänzt werden, die nicht dem hochpreisigen Gewerbe- und Dienstleistungssektor zuzuordnen sind.

Aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche gehen zwar der Landwirtschaft allgemein zunehmend wertvolle Böden verloren, dieser Verlust ist jedoch eine Tatsache, die bei den meisten die Bodennutzung betreffenden Planungen zu verzeichnen ist. Dennoch ist es im vorliegenden Fall unumgänglich, die Belange der Landwirtschaft zu Gunsten der Belange der Gewerbe- und Sportentwicklung in Bad Homburg v. d. Höhe zurückzustellen. Zum einen sollen Verdrängungsmechanismen in einem für die Stadt sehr wichtigen Gewerbesektor vermieden, und eine diversifizierte Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur aufrechterhalten und zukunftsfähig gefördert werden. Zum anderen sollen für den Ortsteil wie auch gesamtstädtisch betrachtet Bedarfe notwendiger Erweiterung der Sportangebote nachgekommen werden.

1.5.2 Flächen für Sportanlagen

Qualitative und quantitative Ist-Situation

Das Angebot an Flächen/ Anlagen für Nutzungen des Außensports (Sportfelder) für den Ortsteil Ober-Eschbach sowie seinem näheren Einzugsbereich (Ortsteil Gonzenheim) besteht derzeit primär aus städtischen Angeboten und Einrichtungen, die durch Vereine organisiert sind. Auf dem Sportzentrum Süd auf dem großen und kleinen Sportfeld finden aktuell Schulsport, Fußball, Football, Turnergruppen und Leichtathletik statt. Dieses Angebot an Sportfeldern in Ober-Eschbach wird lediglich durch ein Multifunktionsfeld des ISB Campus

Wissen (Accadis Schule) ergänzt, hier können ab dem Nachmittag Vereine ebenfalls trainieren.

Nachfragesituation/ Bedarfe

Die Zielsetzung der Planung enthält die Schaffung neuer Sportflächen (Außensport) zur Entwicklung des Sportangebotes für den Ortsteil Ober-Eschbach und für Sportarten, denen bisher passende Trainingsmöglichkeiten fehlten. 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 zusätzliche Außensportflächen im Plangebiet nachgekommen werden und für verschiedene Sportarten im Breiten-sport realisiert werden. Beide Felder sind als Trainingsplätze vorgesehen; auf dem großen Feld können auch Spiele bzw. Turniere stattfinden. Sollte der Bedarf an gedeckten Sportfeldern oder zusätzlichen Sporthallen steigen, wäre es auch planungsrechtlich möglich, auf der Sporterweiterungsfläche auch eine weitere Sporthalle zu errichten und dafür auf das kleine Spielfeld zu verzichten. Ein Funktionsgebäude für Geräte, Umkleiden und Toiletten sowie eine Stellplatzanlage für notwendige PKW-Stellplätze sollen ebenfalls auf dem Außensportgelände realisierbar sein.

Die ebenfalls an dem Sportzentrum Süd neu errichtete Albin-Göhring-Halle (fertig gestellt im Sommer 2024) als doppelte Dreifachsporthalle auf zwei Etagen ist ein Beitrag, um den Bedarf verschiedener Nutzergruppen nachzukommen, sowie die Entwicklung des Schul- und Vereinssports unterstützen. Nutzergruppen sind u.a. die Grundschule Ober-Eschbach, Turn- und Sportgemeinschaft TSG-Ober-Eschbach und Turnverein TV-Gonzenheim, die die Halle in den Wintermonaten nutzen.

Durch den Neubau der Sporthalle und den Ausbau des Angebotes wird das Sportzentrum Süd als Standort für Sportnutzungen gestärkt. Das Angebot kann durch neue Sportfelder für Außensport ergänzt werden und die Stärkung des Standortes unterstützen.

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.

1.6 Entfall der Landwirtschaftlichen Flächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob durch den Entfall der Landwirtschaftsflächen eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe vorliegt. Nach Prüfung mit dem Hochtaunuskreis - Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung wurde im Ergebnis festgestellt, dass einer ggf. vorliegenden Existenzgefährdung durch den Entzug der Landwirtschaftsflächen mithilfe von ausgleichenden Maßnahmen entgegengewirkt werden kann, zum Beispiel durch landwirtschaftliche Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes. Die entfallenen Flächen können nach Qualität der Bodenpunkte ausgeglichen werden. Je höher die Bodenpunkte sind, desto besser ist der wirtschaftliche Ertrag der Flächen. Mit dieser Art des Tauschs soll der Existenzgefährdung entgegengewirkt werden. Die in Frage kommenden Tauschflächen werden für die betreffenden Landwirte vorbehalten.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wurde 1967 ein Aussiedlerhof mit einem Wohnhaus und einer Gärtnerstelle genehmigt. Seit einigen Jahren wird der Gewerbebetrieb nicht mehr als Gärtnerstelle, sondern offenbar als Betrieb für Gartengestaltung und Landschaftsbau

des Geltungsbereichs, ist mit 5.600 m² etwas größer als die bestehende und grenzt an eine vorhandene Streuobstwiese an. Diese stellt somit den benötigten funktionalen Ausgleich dar.

Die Ersatzfläche wurde bisher ackerbaulich bewirtschaftet; die neuen Obstbäume wurden im Herbst 2019, entsprechend den Vorgaben der UNB Bad Homburg v. d. Höhe, gepflanzt. Damit werden sie frühzeitig angelegt und es ist sichergestellt, dass sie bereits eine gewisse Entwicklung erreicht haben, wenn in einigen Jahren die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 vorhandenen Obstbäume gefällt werden.

Die Lage und Entfernung der Ersatzfläche stehen auch im Einklang mit der Eingriffs- und Ausgleichsregelung. In § 15 BNatSchG wird ausgeführt, dass Ersatzflächen innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraumes erfolgen muss. Die Ersatzfläche befindet sich wie oben beschrieben innerhalb dieses Naturraumes.

Unabhängig von dem Ersatz der Streuobstwiese als geschütztes Biotop werden die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 113 im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Die mit der neuen Streuobstwiese erfolgte Aufwertung geht ebenso in diese Bilanz mit ein, wie der Verlust der vorhandenen Streuobstwiese.

Sofern der Eingriff nicht vollständig durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als Kompensation herangezogen. Die dafür benötigten Punkte werden im Ökokonto als für den Bebauungsplan Nr. 113 „verbraucht“ verbucht.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen ergänzend Maßnahmen bzw. Festsetzungen getroffen werden, die neue verträgliche Grünstrukturen innerhalb und auch am Rande des Gebietes sichern, wie z.B. ein Pflanzstreifen mit Bäumen entlang des Fuß- und Radweges/Landwirtschaftsweges.

Die Streuobstwiese A entsprechend Abbildung 6 liegt derzeit im gültigen Bebauungsplan Nr. 64 und wird dort als Streuobstwiese, Fuß- und Radweg und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Streuobstwiese B (Abb. 6) am Massenheimer Weg und am Fuß- und Radweg ist im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 68 als Streuobstwiese festgesetzt und stellt dort eine Ausgleichsmaßnahme für die Umgehungsstraße dar. Für Fläche A und einen kleineren Teil von Fläche B wird die Kompensation im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Streuobstwiese „B“ wird in großen Teilen erhalten und als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a i.V.m. Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die ursprüngliche Zweckbestimmung als extensiv gepflegte Streuobstwiese bleibt somit überwiegend erhalten. Die bestehenden Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Etwaige abgängige Bäume sollen mit standortgerechten, regionalen Obstbaumsorten ersetzt werden. Darüber hinaus sind vorhandene Lücken in der Pflanzung zu ergänzen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

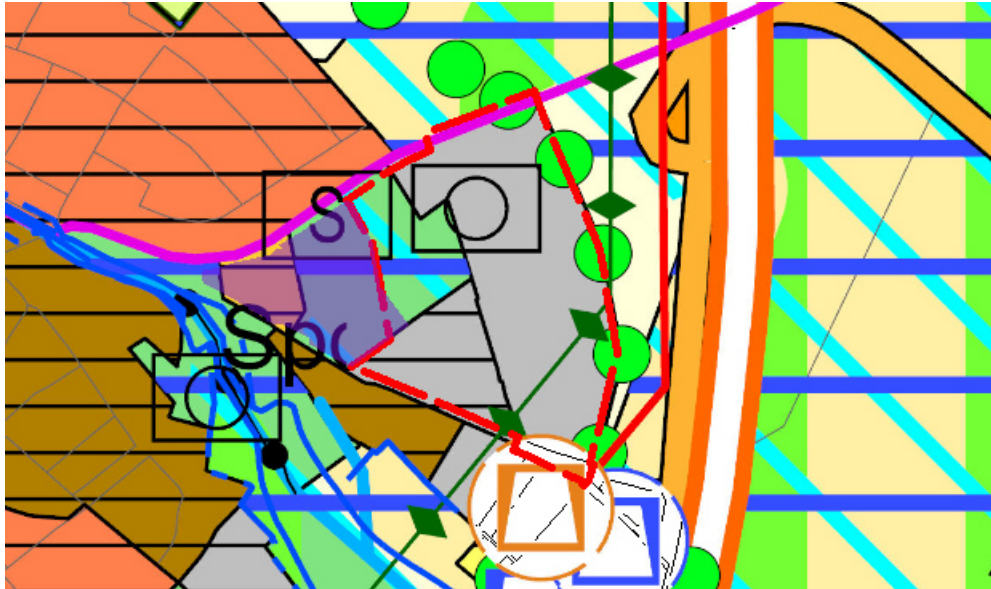


Abbildung 8: Darstellung des Plangebiets im RegFNP 2010 (mit Abgrenzung Plangebiet in Rot)

Um der Anpassungspflicht i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB gerecht zu werden wurde im Jahr 2021-22 die 5. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS / RegFNP) für den Bereich des Gewerbegebiets Massenheimer Weg durchgeführt (vgl. Abb. 7). Im Zuge des Änderungsverfahrens wurden die Flächen für Gewerbe, Sport und Landwirtschaft neu geordnet und die Flächenzuschnitte optimiert. Seit der Genehmigungs-bekanntmachung im Staatsanzeiger am 17.10.2022 ist diese Änderung rechtskräftig.

Im aktuell geltenden RegFNP 2010 wird nun der nord-westliche Teil der Planfläche als „Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport“ dargestellt. Um die Sportflächennutzung auch zukünftig flexibler nach den Sportflächenbedarfen anpassen zu können, wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen festgesetzt. In der Grundkonzeption sollen auf der Sportererweiterungsfläche Großspielfelder realisiert werden, um den Bedarf nach Großspielfeldern im Stadtgebiet zu decken (vgl. Kap. 1.5.2). Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Sport ermöglicht zudem in begrenztem Umfang die Errichtung einer Sporthalle, sollte zukünftig auch in diesem Bereich der Bedarf steigen. Der Bebauungsplan ermöglicht so in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ die Realisierung von Sportnutzungen, welche auch in der RegFNP-Flächenkategorie „Grünflächen Sport“ angesiedelt werden können. Eine mögliche Bebauung durch Sporthallen wird auf maximal 3.600 m² begrenzt. Damit fällt die Bebauung unterhalb der Darstellungsgrenze im RegFNP. Dadurch kann die Bebauung durch Sporthallen als untergeordnet bewertet und die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan als aus dem RegFNP entwickelt angesehen werden. Dies ist mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmt.

Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Das regionale Einzelhandelskonzept ist ein integrierter Bestandteil des RegFNP. Für gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung) gilt das Ziel Z3.4.3-3, in dem auch die Ansiedlung von nicht großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel auf diesen Flächen den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

In der vorliegenden Konzeption wird zur Sicherung der angestrebten Entwicklungen auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen jeglicher Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen. Ausnahme ist die Zulässigkeit von sog. Annex-Handel sowie die Bestandssicherung eines Fachhandelbetriebes. Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

2.2 Landschaftsplan UVF

Die Entwicklungskarte (Abbildung 8) des Landschaftsplans UVF (Regionalverband Frankfurt-RheinMain, ehem. Umlandverband Frankfurt – UVF Stand 2001) stellt für das Plangebiet die bestehenden Siedlungsflächen sowie die sich nach Osten daran anschließenden möglichen Siedlungserweiterungen dar. Im Westen sind Flächen für Sportanlagen dargestellt. Weiterhin zeigt der Landschaftsplan Lebensräume und Landschaftsbestandteile, für die ein Schutz gemäß § 23 (1) HENatG angenommen wurde. Es handelt sich um Streuobstbestände für die im Rahmen dieses Verfahrens der Schutzstatus gemäß aktueller Gesetzgebung überprüft wurde (s. 1.7 u. 5).

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Streuobst) ausgewiesen.

Das im Plan dargestellte Landschaftsschutzgebiet (Flächen östlich der bestehenden Bebauung) wurde aufgehoben und die Regionalparkanbindung (im Süden entlang des Massenheimer Wegs) wird nicht mehr weiterverfolgt.

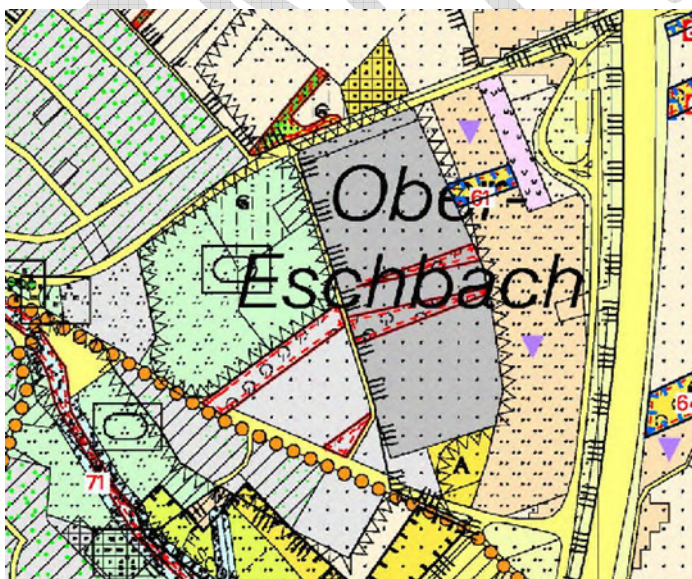


Abbildung 9: Landschaftsplan Auszug aus der Entwicklungskarte
(Quelle: UVF Landschaftsplan 2001, Regionalverband FrankfurtRheinMain)

2.3 Gesamtstädtische Konzepte

2.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat in einem kompakten Planungsprozess unter intensiver und umfassender Mitwirkung der Beteiligten aus den Bereichen Politik, Öffentlichkeit, Institutionen, Wirtschaft u.v.m. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Bad Homburg 2030² erstellt. Die Ergebnisse sind in einem sogenannten „Regiebuch“ festgehalten, das von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2019 beschlossen wurde. Es dient seither als Grundlage für das Verwaltungshandeln und politische Entscheidungen.

Hiernach ist das übergeordnete Leitbild „Erhalten und Entwickeln“ stadtwweit bei Projekten aller Art grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine einzigartige, nachhaltige und zukunftsweisende Verknüpfung von Historie und Moderne soll Ziel der Stadtentwicklung bis 2030 und darüber hinaus sein. Kernelement des Regiebuches sind die folgenden 10 Leitziele, sie stecken den Rahmen für die zukünftigen Projekte ab und sind zugleich Impulsgeber für die jeweiligen Maßnahmen:

- Die Innenstadt und die Stadtteile beleben
- Perspektiven für die Wirtschaft eröffnen
- Grünen Lebensraum und gesundes Stadtklima fördern
- Zur modernen Kurstadt weiterentwickeln
- Erschwinglichen Wohnraum schaffen
- Bus und Bahn optimieren
- Generationengerechte Stadt ausbauen
- Radfahren fördern und stärken
- Eine jugendfreundliche Stadt werden
- Soziokulturelle Infrastrukturen mitentwickeln

Das ISEK trifft für alle Entwicklungsbereiche der Stadt Aussagen, so auch zu den Themen Sport und Gewerbe sowie zu Umwelt/ Landschaft.

Planungsgrundsätze einer nachhaltigen Planung und Siedlungsentwicklung

Laut ISEK sind zukünftige Siedlungskonzepte grundsätzlich flächen- und ressourcensparend anzulegen. Siedlungsergänzungen und -erweiterungen sollen sich an dem Maßstab der angrenzenden Quartiere orientieren und als logische Weiterentwicklung des Bestandes zeigen; Übergänge und neue Siedlungsränder sind bewusst zu gestalten.

Von zentraler Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung ist das Schaffen von Räumen für soziales Miteinander und integrierende Teilhabe. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss Gendergerechtigkeit implizieren, und jedes Quartier mithin geschlechter-, alters, und gruppenunabhängig nutzbar sein.

Die Aufgabestellung, eine klimafreundliche Bauweise effektiv mit einer kompakten Innenentwicklung zu verzahnen, ist eine zentrale im Kontext des Themenfeldes Klima. Die Orientie-

² ISEK Bad Homburg 2030, Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bad Homburg, März 2019

rung am ÖPNV und - wenn möglich - Reduzierung der Stellplätze sind ebenso erforderlich wie Aussagen zum Themenfeld „Klima und Energie“; heißt Planungen betreffend Regenwassermanagement, zentralen Wärme-/Kälteversorgung etc.

Sport

Im Leitziel soziokulturelle Infrastruktur erkennt das ISEK den Sport neben den Angeboten für Freizeit, Kultur und soziale Angebote als essenzielle Ergänzung zu den Grundbausteinen Wohnen und Arbeiten. Der Ausbau eines ausgewogenen Sportangebotes wird hierbei insbesondere unter dem Gesichtspunkt von sozialer Integration als notwendig erachtet.

„Der Sport hat in Bad Homburg einen hohen Stellenwert. Die zahlreichen Vereine und Sportanlagen erreichen heute bereits teilweise ihre Kapazitätsgrenzen. Um auch künftig ein breites Sportangebot zur Verfügung stellen zu können, müssen die Sportinfrastrukturen – insbesondere die Hallen und Plätze – bei steigenden Einwohnerzahlen entsprechend erweitert werden. Die Kapazitätserweiterung kann zum einen über eine betriebliche und technische Optimierung bestehender Anlagen erfolgen und zum anderen über die ergänzende Ausweisung neuer Sportflächen.“ (ISEK 2030 Bad Homburg, S. 87)

Es wird empfohlen, Sportangebote möglichst in erschlossenen Lagen, in der Nähe bestehender Sportcluster auszubauen, da hierdurch an bestehende Infrastrukturen angeknüpft werden kann.

Gewerbe

Das ISEK stellt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als einen prosperierenden Wirtschaftsstandort mit einem stabilen Grundgerüst bestehend aus einem ausgewogenen Branchenmix lokaler klein- und mittelständischer Betriebe sowie nationaler und internationaler Konzerne dar. Besonders dem produzierenden Gewerbe wird ein hoher Stellenwert zugeschrieben.

Trotz der hohen Anzahl an Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe sind die Entwicklungsmöglichkeiten an diesen Flächen sehr begrenzt. Durch Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebieten können punktuell einige weitere Flächenpotenziale entstehen, diese können aber die andauernde Nachfrage nicht befriedigen. Daher ist eine klare Empfehlung des ISEK, dass am Massenheimer Weg explizit bezahlbare Flächen für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden sollen.

2.3.2 Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept

Im Dezember 2018 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe das Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept beschlossen (SV-Beschluss 13.12.2018). Die Zielplanung des Konzeptes berücksichtigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bestehende Planungen für ein geplantes Gewerbegebiet, geplante Sportanlagen und den Regionalparkkorridor gemäß den Darstellungen des RegFNP. Darüber hinaus formuliert das Landschaftskonzept Leitbilder für Stadtstrukturtypen.

Das geplante Gewerbegebiet ist dem Stadtstrukturtyp „Moderne Gewerbegebiete in Ortsrandlage“ zuzuordnen. Als Leitbild wird hier die attraktive Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume formuliert, die eine angenehme Aufenthalts- und Arbeitsatmosphäre aufweisen. Intensiv und extensiv gepflegte Grünflächen, Fassaden und Dachbegrünungen sollen ein bewusstes Gegengewicht zu der starken baulichen Prägung des Gewerbegebietes bilden. Dabei können vor allem die extensiv gepflegten Flächen, z.B. durch räumlich gestaffelte Mahd, die Möglichkeiten der Wahrnehmung von Natur in der Stadt steigern und Lebens-

räume z.B. für Bienen, Schmetterlinge und Vogelarten wie Stieglitz und Bluthänfling bieten. Künstliche Nisthilfen an Gebäuden bieten zusätzlich Brutmöglichkeiten für Vogelarten wie Dohlen, Mauersegler und Turmfalken. (Universität Kassel 2017³)

2.3.3 Rahmenplan Ober-Eschbach/ Ost⁴

Im Jahr 2001 hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe einen Rahmenplan für den Bereich östlich der Ortslage Ober-Eschbach in Auftrag gegeben, um Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Gebiet aufzuzeigen.

Das untersuchte, ca. 47 ha große Areal erstreckt sich östlich und südöstlich von Ober-Eschbach, ist begrenzt durch die Peterhofer Straße im Norden, die Ober-Eschbacher Straße im Süden und durch den Ost- bzw. Südring im Osten. Es beinhaltet somit auch das vorliegende Plangebiet.

Der Rahmenplan sah bereits im Jahr 2001 ein Gebiet zur Gewerbeansiedlung im heutigen Plangebiet vor. Es bestand damals bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113 „Sport- und Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, der 2017 aufgehoben bzw. ersetzt wurde. Ziel war zum einen die Errichtung von Sportflächen in östlicher Richtung angrenzend an die Außensportanlage der Albin-Göhring-Halle, zum anderen die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am Massenheimer Weg. Verschiedene Alternativen wurden entwickelt.

Gewerbe

Vor dem Hintergrund einer Befragung der Handwerksbetriebe aus dem Jahr 2001 wurde der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf ermittelt. Aus dieser ging hervor, dass ein Bedarf von ca. 2,5 ha für Gewerbeflächen existierte. Darüber hinaus war aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen der Metropolregion Rhein-Main mit weiterer Nachfrage an Gewerbeflächen zu rechnen.

Das Flächenangebot sollte für kleines und mittelständisches Gewerbe bereitgestellt werden. Büro- und Dienstleistungsgewerbe sowie großflächiger Einzelhandel sollten aus dem Gebiet ausgeschlossen werden.

Das aktuell in Aufstellung befindliche Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) bestätigt eine zwar kleinteilige, aber konstante Nachfrage (vgl. Kap. 1.5.1).

Sport

Verschiedene sportliche Nutzungen waren als Erweiterung des vorhandenen Sportplatzes vorgesehen. Eine Tennisanlage, befestigte Spielflächen, Rasenspielflächen und ein Baseballfeld mit Vereinsheim galten als mögliche Komponenten. Auch hierfür wurde der Bedarf in der Bevölkerung ermittelt.

Schwerpunkte der Rahmenplanung

³ Universität Kassel (2017): Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, 2017

⁴ Rahmenplan Ober-Eschbach/Ost, Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung für den Bereich östlich der Ortslage Ober-Eschbach, Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH, Bad Homburg v. d. Höhe, Dezember 2001, SV-Beschluss vom 16.5.2002

Städtebauliches Ziel der Rahmenplanung war die gezielte Anordnung von neuen Nutzungen und die Beseitigung von damals bestehenden Nutzungskonflikten im Plangebiet. Landschaftsplanerischer Anspruch war die nachhaltige Entwicklung des Landschafts- und Naturhaushalts im Plangebiet. Die Rahmenplanung sah eine integrative Herangehensweise für eine ausgewogene Gesamtentwicklung vor und nahm dabei vor allem auch Rücksicht auf ökologische Leitlinien und die Eingriffsminimierung.

2.3.4 Integriertes Klimaschutz-Rahmenkonzept (IKK)

Ziel des Integrierten Klimaschutzrahmenkonzeptes (IKK) der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist es, bis zum Jahr 2035 eine energiegebundene Klimaneutralität zu erreichen, nach der jeder Einwohner und jede Einwohnerin der Stadt Bad Homburg eine CO₂ Emission von weniger als einer Tonne CO₂-Äquivalente verbrauchen sollte. Das IKK wurde im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2022 beschlossen, die genannten Zeithorizonte, 2030 Klimaneutraler Stadtkonzern, 2035 energiegebundene Klimaneutralität als Ziel des städtischen Klimaschutzes werden angestrebt.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden für das gesamte Stadtgebiet entsprechende Maßnahmen entwickelt und teilweise schon umgesetzt. Wesentliche Schritte des IKK umfassen die Reduktion der CO₂-Emissionen durch Senkung des Energieverbrauchs der Stadt um 50 %, die umfangreiche wärmetechnische Sanierung des Gebäudebestands bei gleichzeitigem massivem Austausch der Heizungstechnik sowie der massive Ausbau der klimaneutralen Energieerzeugung und gelten als Leitlinie zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Eine Maßnahme ist die Erstellung eines Kommunalen Wärmeplans für die Stadt Bad Homburg. Weitere Konzepte als Teil des IKK bzw. in Anlehnung daran sind das städtische Mobilitätskonzept oder auch Klimafolgenanpassungskonzepte z.B. im Bereich Hochwasserschutz und Starkregen, welche Teil eines Wassermanagementkonzeptes sind.

2.3.5 Wassermanagementkonzept

Als Teilaspekts des IKK (vgl. 2.3.4) hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Wassermanagementkonzept der Stadt Bad Homburg zu einem Leitfaden zu entwickeln, der im Zuge von Bauvorhaben eine wassersensible und hochwasserangepasste Stadtentwicklung ermöglicht. Der Erhalt und die Erhöhung der lokalen Ressourcenverfügbarkeit, die Nutzung alternativer Ressourcen und die Senkung des Wasserbedarfs stellen hierbei die zentralen Handlungsfelder des lokalen Wassermanagements dar. Im Bereich des Hochwasserschutzes werden laufend Anpassungen an Starkregen und Flusshochwasser überprüft und realisiert.

Über das Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept wird sichergestellt, dass Aspekte der Ressourcenschonung und des Erhalts lokaler Naturfunktionen in den Planungsentwürfen berücksichtigt werden.

Die Ausarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes durch das Ingenieurbüro (vgl. 5.6.1) dient als Grundlage für Festsetzungen und angepasste Planungen in Bezug auf das Entwässerungskonzept und fördert gleichzeitig eine wassersensible sowie ressourcenschonenden Entwicklung des Gebietes im Sinne einer „Schwammstadt“.

2.3.6 Kommunale Wärmeplanung (KWP) in Bad Homburg (in Arbeit)

Im Rahmen des IKK (vgl. 2.3.4) hat die Stadtverordnetenversammlung das Erstellen einer kommunalen Wärmeplanung für Bad Homburg beschlossen. Dieser Beschluss entspricht

auch den inzwischen erfolgten Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes (WPG), wonach Bad Homburg spätestens bis zum Ablauf des 30.06.2028 einen Wärmeplan erstellt haben soll. Bad Homburg befindet sich aktuell in den Vorbereitungen für die unmittelbar bevorstehende Ausschreibung, sowie ersten Erhebungen und Datenverarbeitungen in Vorbereitung der anstehenden Bestandsanalyse.

Ausblick für den Standort Massenheimer Weg

Nach dem IKK (s.2.3.4) sollen im Stadtgebiet Neubauten nach Möglichkeit in Holzbauweise geplant und ausgeführt werden. Photovoltaikanlagen gelten als Standard, sofern es gesetzliche Rahmenbedingungen erlauben. Gebäude sollen begrünt werden (Dach/Fassade), Außenbereiche nachhaltig begrünt werden, dabei soll der Wasserbedarf eingeplant werden. Zudem sollen Aufheizungs- und Albedo-Effekte beachtet werden, z.B. bei Verglasung, Fassadengestaltung, Anstrich und Straßenbelägen. Zudem soll eine Prüfung und Optimierung der Verwendung von Recyclingmaterialien stattfinden. Die zukünftige Energieversorgung soll durch den Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen erfolgen. Für den motorisierten Individualverkehr soll die öffentliche E-Lade-Infrastruktur, inkl. Schnellladestationen an hochfrequentierten (Park-) Plätzen ausgebaut werden. Zu berücksichtigen ist die Photovoltaik-Pflicht bei Parkplätzen mit mehr als 50 Stellplätzen sowie landeseigenen Gebäuden.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Spielräume bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung des Gebietes können verschiedene der genannten Aspekte berücksichtigt werden. Dies betrifft u.a.: Freiflächen-, Dach- und Fassadenbegrünung, Fassadengestaltung (Albedo-Effekt), Nutzung von Photovoltaikanlagen sowie eine Energieversorgung durch Nahwärmenetz und den Ausschluss der Verwendung bestimmter Brennstoffe.

2.3.7 Gewerbeflächenentwicklungen

Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen 2010

Um die Gewerbeflächenentwicklung in Bad Homburg v. d. Höhe gesamtstädtisch, bedarfsgerecht steuern zu können, wurden zwischen 2010 und 2018 drei Gewerbeflächenstudien und -Analysen zum Thema „Gewerbliche Flächen“ erarbeitet. Die Ergebnisse der Studien sind im Jahr 2019 in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept eingeflossen.

Die im Jahr 2010 erstellte Studie „Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg“⁵ wurde durch die Analyse „Standortprofile der Büro- und Gewerbeflächen“⁶ im Oktober 2017 ergänzt und erweitert. Beide Gewerbeflächenstudien haben gesamtstädtische Gewerbeflächen untersucht und bewertet. Für bestehende Standorte für produzierendes Gewerbe wurde eine Bewertung nach diversen Kriterien (Lage, Nutzung, Potenzialflächen) durchgeführt. Das bestehende Gewerbegebiet am Massenheimer Weg ist hier als ein heterogener Standort mit einer stabilen Nutzung dargestellt. Als Stärken des Standortes werden wenig konfliktträchtige Nachbarschaften und stabile Nutzungsstrukturen dank hohem Anteil von Eigennutzern aufgeführt. Zu den Schwächen des Gebiets gehörte bereits 2010 das hohe Preisniveau trotz der einfachen Lage und der fehlenden Profilierung des Standortes.

⁵ Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg, Baasner Stadtplaner GmbH + BulwienGesa AG, Berlin, August 2010

⁶ Standortprofile von Büro- und Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe, Baasner Stadtplaner GmbH, Berlin, Oktober 2017

Weiterhin wird für den Standort Massenheimer Weg das größte zusammenhängende Flächenpotenzial von ca. 7,6 ha stadtweit identifiziert.⁷ Dieses Potenzial soll zeitnah entwickelt und für das produzierende Gewerbe planungsrechtlich gesichert werden. Dieser Empfehlung soll im Rahmen der vorliegenden Planung gefolgt werden, jedoch für eine Fläche von insgesamt rd. 4,6 ha neuer Gewerbeflächen. Ein Grünkorridor parallel zur Ostumgehung soll weiterhin erhalten bleiben, u.a. da dort oberirdisch eine Hochspannungsleitung und unterirdisch eine Gasdruckleitung mit entsprechenden Schutzstreifen verlaufen.

Update Gewerbeflächen 2018

Im Segment des produzierenden Gewerbes ist aufgrund der Flächenknappheit und faktisch nicht vorhandenen Marktgeschehen eine Nachfrage nach Flächen in Bad Homburg v. d. Höhe nur schwer prognostizierbar. Eine Annäherung an die tatsächliche Nachfrage für dieses Segment liefert die Studie „Update Gewerbeflächen“⁸. In der wird eine Schätzung der Nachfrage für produzierendes Gewerbe von 2017 bis 2027 anhand eines erwarteten Zuwachses der Sozialpflichtig-Beschäftigten⁹ vorgenommen. Die Studie geht von einem prognostizierten Bedarf von ca. 50.000 m² Bruttogrundfläche aus. Am Standort Massenheimer Weg können laut aktueller Planung viel weniger als der geschätzte Flächenbedarf - nur ca. 35.000 m² Grundfläche¹⁰ - entstehen.

2.3.8 Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel¹¹

Das am 28.6.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Zentrenkonzept 2012 gibt den verbindlichen Rahmen für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor. Das Hauptziel ist der Schutz des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren vor negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben im übrigen Stadtgebiet. Eine andere wichtige Aufgabe ist die Sicherung der Nahversorgung, welche für die gesamte Stadtbevölkerung möglichst wohnortnah zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Zielstellung stimmt mit den übergeordneten Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung überein.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ wird im Zentrenkonzept 2012 als ein nicht-integrierter Standort eingestuft. Nach den in der Tabelle 1 (S.19) festgelegten Grundsätzen zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment nach der Bad Homburger Sortimentsliste erfolgen. Dies erfolgt aufgrund der fehlenden Anbindung an Zentren ähnliche Strukturen. Eine Zulassung einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung an

⁷ Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen (S. 52): die aktuell planungsrechtlich gesicherte Fläche ist ca. 4,6 ha groß

⁸ Update Gewerbeflächen, Entwicklungsperspektive Gewerbeflächen, bulwiengesa, Frankfurt a. M., Mai 2018

⁹ „Update Gewerbeflächen“ (S. 23); Berechnung in Anlehnung an RWTH Aachen (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen.

¹⁰ Grundfläche i. S. d. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

¹¹ „Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“, Junker + Kruse Stadtforschung + Planung, Dortmund, Mai 2012 (Stadtverordnetenbeschluss vom 28.06.2012)

diesem Standort würde eine weitere Aufspaltung des Angebots in Ober-Eschbach bedeuten und die bereits ungünstige Nahversorgungssituation im Ortsteil weiterhin verschärfen.

Darüber hinaus empfiehlt das Zentrenkonzept in Tabelle 6 (S.64) für die unbebauten Flächen am Massenheimer Weg, jegliche Einzelhandelsnutzung, auch den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, an diesem Standort auszuschließen. Die erschwinglichen Gewerbeflächenreserven sollen für kleinere Betriebe aus Handwerk und Produktion vorgehalten werden. Diese Empfehlung fußt auf den Aussagen der Gewerbeflächenstudie „Entwicklungsperspektive für Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe“.

2.3.9 Vergnügungsstättenkonzeption¹²

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat eine Vergnügungsstättenkonzeption erstellt, die von der Stadtverordnetenversammlung am 28.11.2013 beschlossen wurde. Hauptanliegen der Konzeption ist es, die Bereiche in Bad Homburg v. d. Höhe zu definieren, in denen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten unter bestimmten Bedingungen zulässig ist, eine Ansiedlung mithin nicht den Entwicklungszielen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe entgegensteht.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten in einen klar definierten Bereich hat den Schutz folgender Güter zum Ziel:

- Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- soziale Einrichtungen,
- Stadt- und Ortsbild,
- Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen
- Traditionelle Gewerbebetriebe in Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- Bodenpreisgefüge, insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten sowie
- die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur in Bad Homburg v. d. Höhe bietet sich ausschließlich der in der Innenstadt liegende Hauptgeschäftsbereich für eine Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen, mit den Mitteln der Bauleitplanung, Vergnügungsstätten zunächst in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme in einem Teil des Hauptgeschäftsbereiches - unter Wahrung der städtebaulichen Qualität.

Mit der Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich des Innenstadtzentrums folgt die Konzeption der Logik der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen. Die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten ist in diesen Bereichen am höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung soweit geregelt werden, dass Vergnügungsstätten in dem definierten Teilbereich der verträglich angesiedelt werden können. Durch diese Steuerungsmöglichkeit ist eine Regelung von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbesondere, wenn dies zu einer Entwertung der Gebiete führt.

¹² „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“, Dr. Acocella, Dortmund/ Lörrach, 06.09.2013 (SV-Beschluss vom 28.11.2013)

Für den Bereich des Gewerbegebietes am Massenheimer Weg zielt der Ausschluss zum einen auf den Schutz der bereits bestehenden Gewerbebetriebe und zum anderen auf die Wahrung der jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten ab. Der Mangel an verbleibenden preiswerten Gewerbeflächen sollte laut der Konzeption nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und eine dadurch anzunehmende Störung des Bodenpreisgefüges verstärkt werden.

2.3.10 Mobilitätskonzept¹³

Das Integrierte Mobilitäts- und Verkehrskonzept Bad Homburg 2035 (MoKo) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2024 beschlossen. Es dient als Rahmen und Leitlinie für die strategische Neuausrichtung der verkehrlichen Entwicklung Bad Homburgs bis 2035 und ist in dieser Hinsicht auch ein Handlungsleitfaden für andere an städtischen Entwicklungen beteiligte (Fach-) Bereiche.

Übergeordnetes Ziel des Bad Homburger Mobilitäts- und Verkehrskonzepts ist die Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitäts- und Verkehrssystems für die Stadt unter Einbeziehung aller Verkehrsteilnehmenden. Nachhaltige Verkehrssysteme zielen nach der Maßgabe des Leitfadens von Sustainable Urban Mobility Plans (SUMP) auf ökologische, ökonomische sowie soziale Nachhaltigkeit ab. Neben der global erforderlichen Einsparung von CO₂-Emissionen bedeutet das demnach auch die Herstellung guter Lebensbedingungen auf lokaler Ebene.

Zu diesem Zweck wurde mittels partizipativer Methoden ein Maßnahmenkatalog mit 51 Einzelmaßnahmen aufgestellt sowie zehn Startermaßnahmen in umsetzungsorientierten Steckbriefen konkretisiert.

Die Einbeziehung der Akteure vor Ort und insbesondere der Bürgerinnen und Bürger ruhte dabei auf drei Säulen: Maßnahmen zur kontinuierlichen Information der Öffentlichkeit, verschiedene Beteiligungsformate bei denen sich die Bürgerinnen und Bürger einbringen konnten sowie dem Arbeitskreis Mobilitätskonzept.

Das MoKo hat seinen Fokus auf dem Personen- und nicht auf dem Güterverkehr, da dieser in Bad Homburg aufgrund der sozioökonomischen Strukturen nur eine vergleichsweise geringere Rolle spielt. Dennoch hat auch das MoKo mit seinen Leitzielen und Maßnahmen Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“.

Im Leitziel *Mobil mit dem Auto* enthalten ist die Maßnahme *Verbesserung des Verkehrsflusses auf dem Umgehungsring*, welche sogar als eine Startermaßnahme mit besonders hoher Priorität versehen ist und dementsprechend zeitnah umgesetzt werden soll. Ein Teil dieser Maßnahme ist auch die verkehrliche Optimierung des Knotenpunkts Massenheimer Weg / Ostring. Diese Optimierung wurde im Sommer 2024 in enger Zusammenarbeit von Hessen Mobil und der Stadt Bad Homburg durchgeführt. Dabei wurden die bestehenden Lichtsignalanlagen erneuert sowie getrennte Aufstellflächen für das Links- und Rechtsabbiegen aus dem Massenheimer Weg heraus auf den Ostring errichtet.

Ebenso soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine neue Bushaltestelle entstehen, dies entspricht dem Leitziel *Bus und Bahn optimieren* und ist Teil der konkreten Maßnahme *Erweiterung und Optimierung des Busliniennetzes*.

¹³ Integriertes Mobilitäts- und Verkehrskonzept Bad Homburg 2035, SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH, Köln -[Mobilitätskonzept Bad Homburg 2035 | Bad Homburg v. d. Höhe](#)

Für die Entwicklung des Gewerbegebiets Massenheimer Weg haben auch die Fuß- und Radwegebeziehungen / -Querungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Qualität und Verlauf) eine Relevanz. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Qualität der erschließenden Planstraße gelegt. Sie soll auch im Hinblick auf klimawirksame Maßnahme konzipiert werden (z.B. schattenspende Begrünung). Auch auf die Sicherheit der Fuß- u. Radwege im neuen Gewerbegebiet soll geachtet werden. Der landwirtschaftliche Weg (auch wichtige Fuß- und Radverbindung) entlang der nord-östlichen Grenze des Plangebietes soll zum Plangebiet hin gesäumt werden von einem insgesamt 10 m breiten Grünstreifen. Es ist wünschenswert begleitend auch Sitzgelegenheiten zum Verweilen anzubieten.

Die Wendeanlage am Ende der Planstraße soll nicht nur den Anforderungen an das Wenden von LKW gerecht werden, sondern soll sie auch gestalterisch die Funktion des Zugangs zu den neuen Sportanlagen erfüllen.

2.3.11 Radverkehrskonzept / Radschnellweg

Radverkehrskonzept¹⁴

Die Stadt Bad Homburg hat durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 das Radverkehrskonzept nach einem umfassenden Beteiligungsprozess als Leitlinie für die Entwicklung des Radverkehrs festgeschrieben. Das Konzept verfolgt das Ziel, Maßnahmen zusammenzutragen, welche dazu beitragen sollen, den Radverkehr sicherer und attraktiver zu machen und damit seinen Anteil im Gesamtverkehr Bad Homburgs zu erhöhen.

Auf der Grundlage eines entwickelten Radverkehrsnetzes und definierter Prämissen für eine Netzsystematik werden Ziele für den Radverkehr 2030 definiert. Konkretisiert werden diese in insgesamt rd. 120 steckbriefartig beschriebenen Umsetzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, welche seit dem Beschluss in einem iterativen Prozess umgesetzt werden.

Eine Priorisierung der Maßnahmen ist auf Grundlage der beiden Kategorien: „Bedeutung Netzelement“ und „Wirkung Maßnahme“ erfolgt, welche wiederum auf Basis mehrerer zugrundeliegender Attribute ermittelt wurden.

Im Plangebiet wurden die Belange und Erfordernisse einer zeitgemäßen Radinfrastruktur gemäß der im Radverkehrskonzept definierten Ziele sowie der aktuell gültigen technischen Regelwerke berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet, welche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans hätten berücksichtigt werden können, sind im Radverkehrskonzept nicht enthalten Radschnellweg FRM 5.

Ein gemeinsames Projekt der Städte Bad Homburg, Friedrichsdorf, Oberursel, Steinbach, Eschborn und Frankfurt ist die Planung und der Bau des Radschnellwegs Vordertaunus / FRM5. Seit Initiierung im Jahr 2016 beteiligt sich Bad Homburg als Gründungsmitglied des interkommunalen Verbundprojekts an der Vorbereitung und Planung. Koordination und Federführung liegen beim Regionalverband. Der FRM5 ist Teil eines übergeordneten Netzes von derzeit acht weiteren Radschnellwegen für die gesamte RheinMain-Region, welche sich bereits in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien befinden. Verfolgte Zielsetzung ist vorrangig, kommunalen und interkommunalen Pendler-Radverkehren (auch Tourismus und Bewohnerschaft) eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur zu bieten, um einen Umstieg von PKW auf das Fahrrad zu fördern und somit langfristig einen Beitrag zu Umwelt- und Klimaschutz sowie einer Entlastung der Straße für den motorisierten Verkehr.

¹⁴ Radverkehrskonzept Stadt Bad Homburg, Radverkehr-Konzept (RV-K), Frankfurt 2018

Relevanz des Radschnellwegs FMR5 für das Plangebiet:

Der Radschnellweg FRM5 tangiert das Plangebiet insofern, als dass die Vorzugsvariante in der Machbarkeitsstudie aus dem Jahre 2020 hindurchführt. Es ist vorgesehen, den Radschnellweg von Norden kommend über einen landwirtschaftlichen Weg in das Plangebiet zu führen, dann nach Osten auf den bestehenden Weg (welcher von Rad-, Fuß- und landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird) zu leiten, um dann in südlicher Richtung am Ostrand des Plangebiets auf dem bestehenden Landwirtschaftsweg weiterzuverlaufen. Es ist bei einem Bau des Radschnellwegs mit einer Steigerung des Radverkehrsaufkommens auf den skizzierten Wegeabschnitten zu rechnen. So wird das prognostizierte Radverkehrsaufkommen in der Machbarkeitsstudie auf 1.002 Radfahrende pro 24h geschätzt, was ein Plus von ca. 40 % gegenüber dem Bestand bedeutet. Gleichwohl befindet sich die Planung des Radschnellwegs noch in einem sehr frühen Stadium, in dem noch keine verbindlichen Aussagen über seinen endgültigen Trassenverlauf getroffen werden können und es daher auch möglich ist, dass der Radschnellweg das Plangebiet doch nicht tangieren wird.

2.3.12 Integrierter Sportentwicklungsplan 2008

Mit der Zielsetzung, ein umfassendes Planungsinstrument für die Entwicklung der Bereiche Sport, Spiel, Freizeit und Erholung zu erhalten, ließ die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in den Jahren 2007/8 einen Sportentwicklungsplan erarbeiten. Auf zwei Säulen fußend – auf dem verhaltensorientierten Ansatz des „Leitfaden zur Sportstättenentwicklungsplanung“¹⁵ sowie nach dem Konzept der „Kooperativen Planung“¹⁶ – entstand ein Integrierter Sportentwicklungsplan (ISEP 2008). Im Ergebnis ist ein Maßnahmenkatalog festgehalten, der die Förderung von Sport und Bewegung für die gesamte Bevölkerung im Blick hat.

Im Jahr 2023, 15 Jahre nach Beschlussfassung des ISEP 2008, wurde die Fortschreibung des Planwerkes angestoßen. Erste Zwischenergebnisse der Neufassung zeigen bereits eindeutig einen Bedarf an Sportflächen für den Breitensport auf. Mit dem Endbericht, der voraussichtlich 2025 zur Verfügung stehen wird, werden detaillierte Bedarfszahlen vorliegen.

Bedarf an ungedeckter Sportflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan

2022 wurde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, im Vorgriff auf die Ergebnisse der Fortschreibung des Sportentwicklungsplanes, eine Kurzexpertise zum Thema Sportplatz-Bedarfe durchgeführt.¹⁷ Im Ergebnis dieser thematisch eng gefassten Analyse wurde ein erhebliches Defizit an Sportfreiflächen – stadtweit bis zu neun Großsportfelder – ausgemacht. Diese Zahl wird im Rahmen der Fortschreibung des ISEP 2008 verifiziert. Eine potenzielle Multicodierung von Flächen, eine repräsentative Bedarfsbefragung sowie differenzierte Annahmen zu Flächenbelagsarten sind dabei Basis für eine genauere Bemessung des Flächenbedarfes.

¹⁵ Bundesinstitut für Sportwissenschaft (BISp), Schorndorf, Verlag Karl Hofmann, 2000

¹⁶ „Kooperative Planung ist Ergebnis eines gewandelten Staatsverständnisses, das das hierarchische Verwaltungshandeln um kooperative Elemente ergänzt. Ein maßgebliches Charakteristikum kooperativer Planung ist Koordination durch Interessenausgleich und Kompromiss.“ Jörg Knieling, ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung Hannover 2018

¹⁷ Stellungnahme zur Ermittlung des Sportflächenbedarfs (Sportplätze) für den Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, ball group UG Sportstättenberatung, 17.08.2022

2.3.13 Sportentwicklungsplan 2035 (SportEP) in Aufstellung

Im März 2022 hat die Stadtverordnetenversammlung (DS SV 21/314-1) beschlossen, die Sportentwicklungsplanung für die Stadt Bad Homburg aus dem Jahr 2008 fortschreiben zu lassen.

Basierend auf repräsentativen und soziodemographisch differenzierten Bestands- und Bedarfsanalysen werden in einem kooperativen Planungsprozess konkrete Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung der kommunalen Sport- und Bewegungsangebote ausgearbeitet.

Zentrale Querschnittsthemen sind:

- Wie ist die Qualität der Sportversorgung einzuschätzen und welche Handlungsempfehlungen sind daraus für Sportangebote, Sportstätten und -anbieter sowie für den öffentlichen Raum abzuleiten?
- Was sind die spezifischen Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung und welche Freizeitangebote können die Stadt zukünftig aufwerten?
- Wo müssen Sportstätten neu gebaut und/oder saniert werden?
- Welcher politischen und finanziellen Entscheidungen bedarf die Umsetzung?

Ein „Arbeitskreis Sportentwicklungsplan“ (AK SportEP), in dem Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung, Hochtaunuskreis, Kur und Kongress, Unternehmen, Sportvereinen, sowie Bürgerinnen und Bürger zusammenkommen, ist Kernstück des Verfahrens. Der AK SportEP hält den Status Quo fest, benennt bestehende Versorgungslücken, formuliert Ziele und entsprechende umsetzungsrelevanten Aufgaben sowie Anreize, die eine zügige Bedarfsdeckung effektiv anstoßen aber auch Hindernisse, die einer Umsetzung entgegenstehen.

Ein zentraler Aspekt der Entwicklungsplanung ist die sogenannte "Multicodierung" von Flächen. Doppel- bzw. Mehrfachnutzung von Sportflächen, und mithin der sparsame Umgang mit Grund und Boden, ist ein gewichtiger Baustein auf dem Weg hin zur klimaneutralen Stadt. So kann eine Fläche gleichzeitig als Retentions- und Sportfläche, Stell- und Ballspielfeld, oder auch Park- und Gymnastikfläche dienen.

Im Ergebnis des Erarbeitungsprozesses soll ein abgestimmter, umsetzbarer Plan mit konkreten Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen für einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren entstehen.

Bedarf an ungedeckten Sportflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan / Erste Ergebnisse aus dem SportEP 2035

Hinsichtlich des Bebauungsplanes Massenheimer Weg ist insbesondere das Thema und mithin der Bedarf an Freiflächen für den Breitensport, d.h. für den von der breiten Bevölkerung – jedes Alter, jedes Geschlecht, jede sozio-ökonomische Situation – durchgeführten Sport von Bedeutung. Es handelt sich also weder um primär Wettkampf orientierten Sport, noch um eine Sportform, die vornehmlich nicht von allen sozio-ökonomischen Bevölkerungsgruppen ausgeführt wird (z.B. Golf)

Zur Ermittlung der Ausstattung Bad Homburgs mit Flächen für den Breitensport wurde im Rahmen der Erstellung des Sportentwicklungsplanes eine Bestands-Bedarfs-Bilanzierung durchgeführt. Das Berechnungsverfahren beruht auf dem verhaltensorientierten Ansatz des „Leitfaden für die Sportstättenentwicklungsplanung“ des Bundesinstitutes für Sportwissen-

schaft (BISp). Berechnungsgrundlagen und Parameter des Sportbedarfs – Dauer, Häufigkeit, Zuordnungsfaktor, Belegungsdichte, Nutzungsdauer und Auslastungsquote – beziehen sich auf Referenzwerte des BISp-Leitfadens sowie auf spezifische Angaben der Bad Homburger Sportvereine.

Im Ergebnis der Bestands-Bedarfsanalyse steht, dass für den vereinsorganisierten Sport in den Sommermonaten insgesamt 61.064 m² Spielfeldflächen für den Breitensport (insb. Fußball sowie American Football) zur Verfügung stehen. Demgegenüber steht ein rechnerischer Bedarf von 69.187 m². In der Sommerbilanzierung ergibt sich somit ein rechnerisches Defizit von -8.123 m². Das entspricht einem Großspielfeld (Regelmaß Großspielfeld: 7.140 m²).

Die Naturrasenplätze stehen dem Sportbetrieb jedoch sachgemäß im Winter nicht zur Verfügung. Die verbleibenden Spielfelder mit Kunstrasenbelag verfügen nicht alle über Flutlichtanlagen, um auch im Winter zeitlich umfänglich genutzt werden können. Dementsprechend reduziert sich der zur Verfügung stehende Gesamtbestand von 61.064 m² in den Wintermonaten auf 18.721 m². Unter Berücksichtigung, wonach im Winter die Fußball-Minis gänzlich in der Halle trainieren und für die 7-14jährigen jeweils eine Trainingseinheit in der Halle und auf dem Sportplatz angesetzt wurden, reduziert sich der Bedarf auf 53.311 m² in der Winterperiode. Somit entsteht im Winter ein saisonales Defizit von - 34.590 m². Dies entspricht 4 bis 5 Großspielfeldern.

Die Defizite im Sommer wie im Winter werden von den sportwissenschaftlichen Gutachtern jeweils als überdurchschnittlich hoch im Vergleich zu Sportflächenausstattung anderer Mittelstädte eingestuft. So weisen anderen Mittelstädte im Sommer meist kein Defizit auf, ebenso ist das Defizit von 4 bis 5 Plätzen im Winter bei rund 55.000 EW atypisch hoch.

Es wird daher dringend empfohlen, im Bereich des Massenheimer Weg ein Großspielfeld zu errichten, welches auch im Winter nutzbar ist, d.h. das Spielfeld mit Kunstrasenbelag und Flutlichtanlage auszustatten.

Im Bebauungsplan wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dem städtischen Defizit von Großspielfeldern entgegenzuwirken. Auf den Sportererweiterungsflächen soll ein Großspielfeld z.B. als Kunstrasenplatz angelegt werden, der sowohl im Sommer als auch im Winter nutzbar ist.

2.4 Planungsrechtliche Situation / bestehende Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 64 „Massenheimer Weg“ (rechtskräftig seit dem 22.07.1992) und Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Gonzenheim und Ober-Eschbach“ (rechtskräftig seit dem 30.10.1990) teilweise überplant.

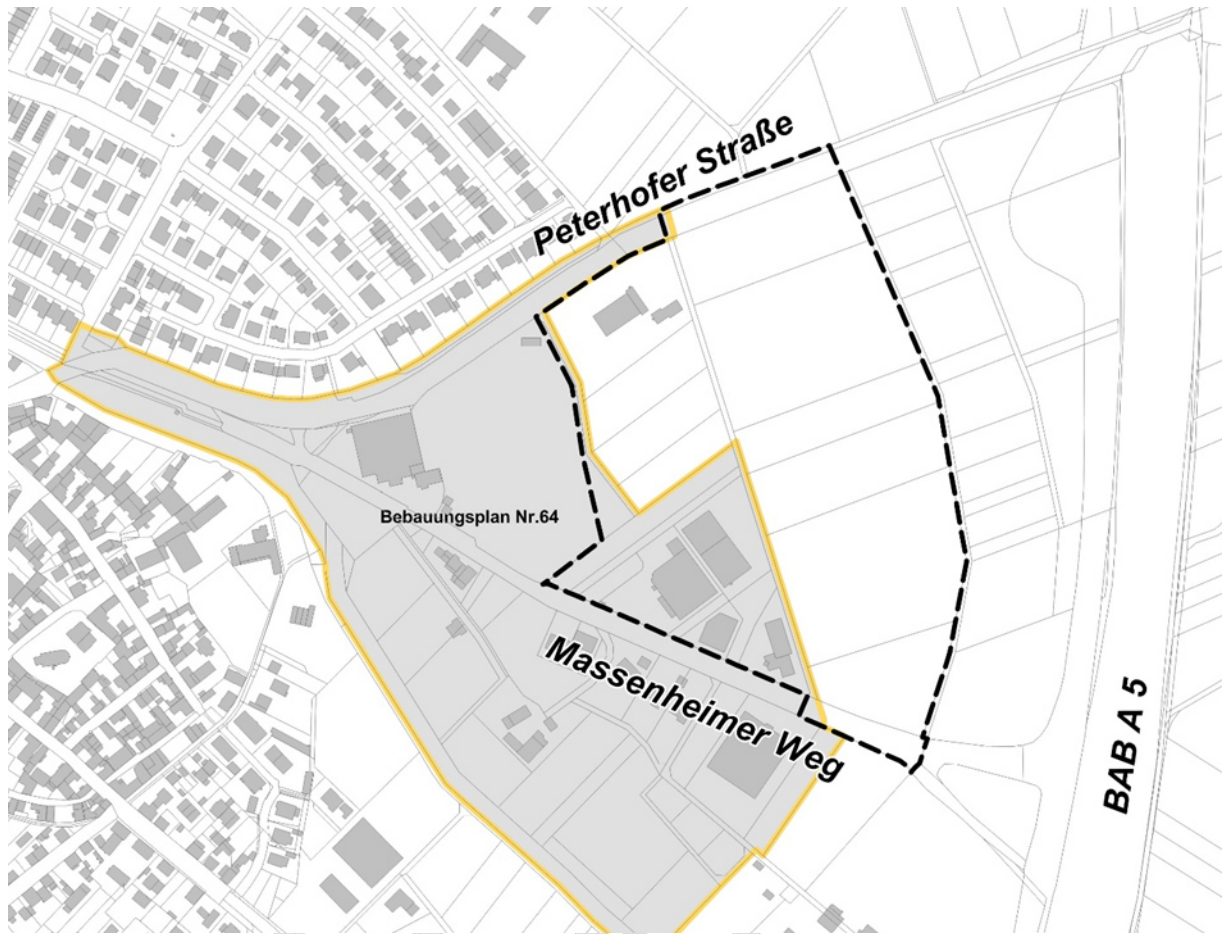
Bebauungsplan Nr. 64 „Massenheimer Weg“

Abbildung 10: Durch Bebauungsplan Nr. 113 überplante Fläche des Plangebietes Nr. 64

Der Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 64 mit Rechtskraft vom 20.07.1992, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 113 überplant wird, sieht hierfür folgende wesentliche Regelungen vor:

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets nördlich vom Massenheimer Weg sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Das Gebäudevolumen ist durch die Festsetzung „offene Bauweise“ sowie maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse und durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen von 9,50 m bzw. 10,50 m und 14,0 m bzw. 15,0 m begrenzt.

Im Westen dieser Gewerbeflächen grenzen ein Bolzplatz als öffentliche Grünfläche sowie ein Geh- und Radweg gesäumt von öffentlichen Grünflächen und einer Streuobstwiese an.

Künftig soll dieser Bereich insgesamt der Sicherung und Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe dienen.

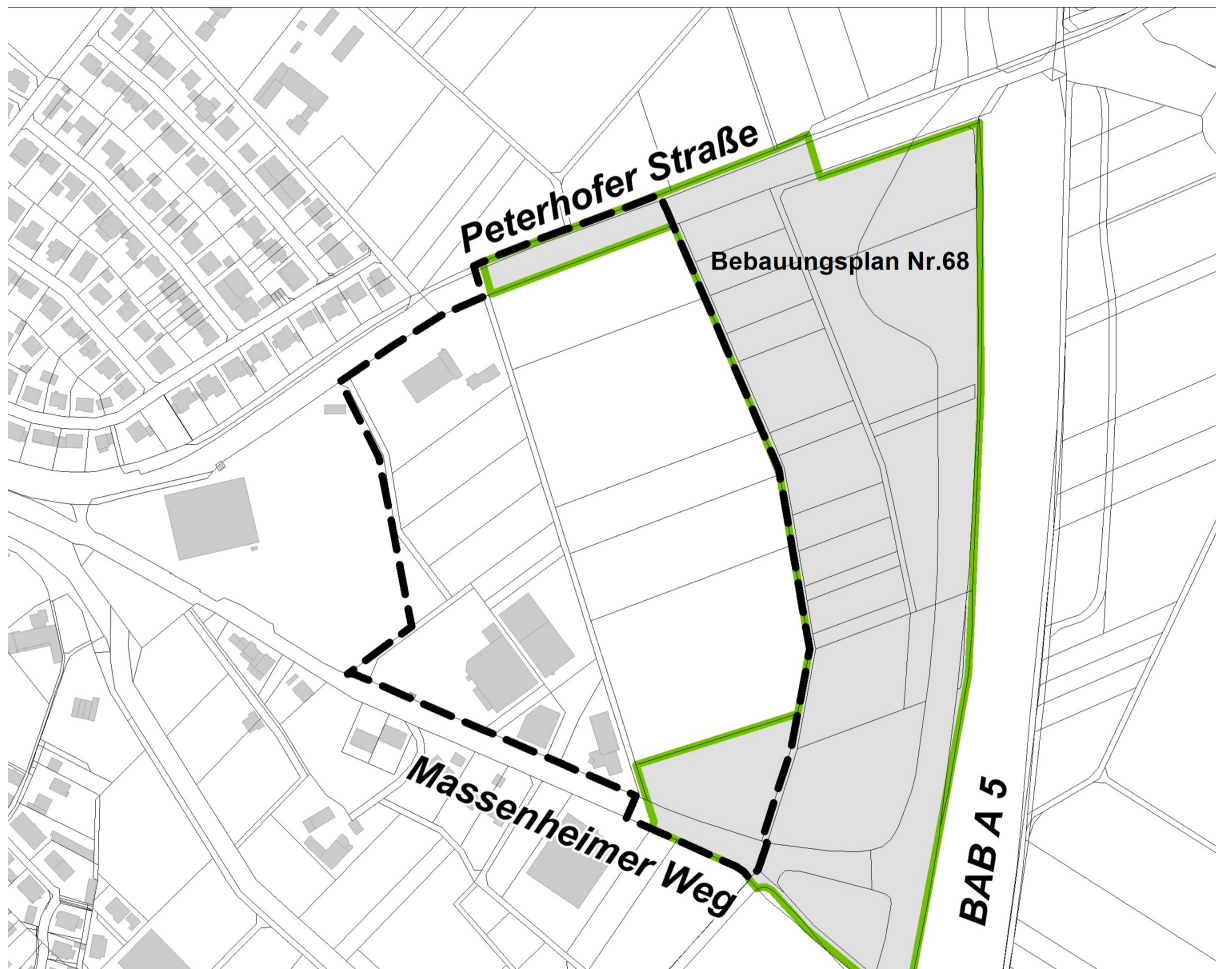
**Bebauungsplan Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach/
Gonzenheim“**

Abbildung 11: Durch Bebauungsplan Nr. 113 überplante Fläche des Plangebietes Nr. 68

Der Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 68 mit Rechtskraft vom 30.10.1990, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 113 überplant wird, sieht hierfür folgende wesentliche Regelungen vor:

Im nördlichen Bereich wird die an die neuen Gewerbeflächen angrenzenden Fläche der Peterhofer Straße überplant. Hierdurch erfolgen keine planerischen Änderungen, sondern die umgesetzten Maßnahmen werden zeichnerisch/ redaktionell präzisiert und somit dem Bestand angepasst.

Im Süden wird die festgesetzte und realisierte Obstwiese (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft) überplant. In diesem Bereich sollen teilweise Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Die restliche Teilfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft als extensive Obstwiese erhalten. Für den Teilentfall der Obstwiese wird Ersatz vorgesehen (s. Kap. 1.7 und TF I. Nr. 9).

Bebauungsplan Nr. 142 „Umfeld Kläranlage Ober-Eschbach“**Abbildung 12:** Bebauungsplan Nr. 142 - Geltungsbereich

Das Verfahren zur Aufstellung dieses süd-östlich gelegenen Bebauungsplans erfolgte zeitgleich zum vorliegenden. Der Bebauungsplan ist seit dem 16.05.2024 rechtskräftig. Er soll die benötigten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines städtischen Wertstoffhofes als Ersatz für den Standort in der Georg-Schaeffler-Straße sowie für die Modernisierung und den Umbau der Kläranlage schaffen. Im Aufstellungsverfahren wurden relevante Belange und Auswirkungen beider Planungen gemeinsam betrachtet. Dies bezieht sich insbesondere auf den Aspekt verkehrliche Auswirkungen. Näheres hierzu siehe unter 6.1.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist Eigentümerin von einigen Grundstücken im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe am Massenheimer Weg, von Teilen des Sportgebietes sowie der Grün- bzw. Verkehrsflächen Peterhofer Straße und Massenheimer Weg.

3 Bestand

3.1 Gegenwärtige Nutzung

Dem Plangebiet liegen verschiedene Nutzungen zu Grunde. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein bereits bestehendes ca. 1,2 ha großes Gewerbegebiet mit vier Betrieben aus den Bereichen Spedition/ Logistik, handwerkliche Dienstleistungen und Fach-/ Großhandel (Massenheimer Weg 8-14):

Der Fachhandel für Malerbedarf richtet sein Sortiment an Fach- und Großkunden. Der Betrieb besteht aus einer Lagerhalle mit Büroräumen und kleinem Verkaufs- sowie Ausstellungsraum. Eine Erweiterung durch eine zweite Lagerhalle ist in Vorbereitung.

Der Gewerbebetrieb der Möbelspedition umfasst einen klassischen Speditionsbetrieb (Umzüge, Lagerung und Logistik) mit Lagerhalle. Zudem werden Güter in (Fracht-)Containern gelagert und transportiert. Der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit findet tagsüber statt, doch gibt es gelegentliche betriebliche Aktivitäten in Form von Be- und Entladungen in den Rand- bzw. Nachtzeiten.

Der Gastrogroßhandel (kroatische Weine, Feinkost und Lebensmittel) richtet sein Sortiment an Gastronomiebetriebe. Der Betrieb besteht aus einer Lagerhalle, Büroräumen und einer kleinen Verkaufsfläche (untergeordnet auch Einzelhandel).

Der Gewerbebetrieb für Kfz-Service und Reifenfachhandel besteht aus Kfz-Werkstatt, Büroräumen und Beratungs- bzw. Verkaufsräumen. Das Angebot richtet sich sowohl an Privats als auch Firmenkunden.

Das Gewerbegebiet ist somit heterogen und wenig profiliert. Die bestehenden Gewerbebetriebe am Massenheimer Weg weisen keine wesentlichen Betriebstätigkeiten im Nachtzeitraum auf und zudem bedingt die Art der ansässigen Betriebe auch eine solche wesentliche nächtliche Betriebstätigkeit nicht.

Eine ehemalige Gärtnerei (im Außenbereich gem. § 35 BauGB) mit Wohnhaus (insg. ca. 0,7 ha) befindet sich im Nordwesten des Gebiets. Zentral im Plangebiet liegen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen) auf ca. 7,5 ha.

Im Osten bildet ein befestigter Weg die Grenze des Geltungsbereichs. Der Weg dient als Fuß- und Radweg und wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Östlich davon befinden sich ein ca. 4,7 ha großer Grünstreifen und daran anschließend der Ostring und die BAB 5.

3.2 Bebauung

Die bauliche Prägung des Gebietes erfolgt primär durch die vorhandenen, zum Teil hallenartigen Gewerbebauten der bestehenden vier Gewerbebetriebe am Massenheimer Weg. Die Grundflächen der Gebäude variieren zwischen rd. 500 m² und 1500 m² und die Gebäudehöhen zwischen rd. 10 m und rd. 14 m (in Bezug auf den Massenheimer Weg).

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen ist die bauliche Ausprägung für das Stadtbild in diesem Bereich des Siedlungsrandes von Ober-Eschbach bestimmend.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die Hauptverkehrsstraße Massenheimer Weg erschlossen, die nach Osten in den Ostring (L3057) einmündet und in Richtung Westen den Ortskern Ober-Eschbach anbindet. Das Plangebiet liegt in rd. 4 km Entfernung zum Bad Homburger Kreuz (BAB 5 / BAB 661) sowie 9 km zum Anschluss BAB 5 (16) Köppern/ Nieder-Rosbach.

Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist durch Fuß- und Radwege sowohl von der Bad Homburger Innenstadt als auch von Ober-Erlenbach gut zu erreichen. Die Rundroute des Regionalparks RheinMain verläuft westlich um das Plangebiet. Die Route setzt sich im Norden über die Peterhofer Straße Richtung Lernbauerhof und im Süden Richtung Eschbach fort.

ÖPNV

Von einem zentralen Punkt im bestehenden Gewerbegebiet liegen die nächsten Haltestellen (Stand: Juli 2025) wie folgt:

Busverkehr:

- Haltestelle Albin-Göhring-Halle: Linien 2, 12, 22, 32, 33 und 365, Entfernung ca. 400 m
- Haltestelle Pfarrbornweg: Linien 2, 12, 22, 32 und 33, Entfernung ca. 600 m

U-Bahn

- Haltestelle Ober-Eschbach: Linie U2, Entfernung ca. 850 m

3.5 Freiflächen; Natur und Landschaft

Derzeit ist das Plangebiet nur teilweise bebaut. Den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (rd. 73%) nehmen landwirtschaftliche Flächen ein, davon werden wiederum über 80% ackerbaulich genutzt. Am Massenheimer Weg befindet sich eine flächige Gehölzstruktur, die sich vorwiegend aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten zusammensetzt. Zwei Streuobstbestände innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß Naturschutzrecht. Ebenfalls gesetzlich geschütztes Biotop ist die dreireihige Allee an der Peterhofer Straße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Peterhofer Straße selbst ist zum einen landwirtschaftliche Erschließungsstraße sowie zum anderen Fuß- und Radweg und erfüllt als Verbindungsweg eine wichtige Erholungsfunktion.

Die Freiflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes sind zu großen Teilen versiegelt, daneben gibt es hier intensiv gepflegte Ziergärten, Rasen und einige Bäume. Bei der Gärtnerei befinden sich neben den gartenbaulich genutzten Flächen Gehölzflächen aus Nadel- und Ziergehölzen.

Der Geltungsbereich grenzt nach Osten an landwirtschaftliche Flächen (Grünlandnutzung) und an einen Weg, der als Teil eines lokalen Fuß- und Radwegs eine besondere Erholungsfunktion erfüllt. Damit wird auch der Randbereich des Plangebietes bedeutsam für die Erholung.

3.6 Umfeld und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist einen geringen Höhenunterschied auf. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt im Norden an der Peterhofer Straße und erreicht eine Höhe von ca. 149 m ü. NN. Nach Süden bzw. Südosten zum Massenheimer Weg fällt das Gelände auf 142 m ü. NN hin ab. Aufgrund der vorhandenen Bebauung weist das Gelände anthropogene Veränderungen auf. So wurden insbesondere im Bereich des Massenheimer Weges im Rahmen von Baumaßnahmen zahlreiche Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen.

4 Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Ober-Eschbach, im Südosten von Bad Homburg v. d. Höhe; es soll auf Grundlage der am 11.05.2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Zielsetzung zum einen als Gewerbegebiet und zum anderen als Fläche für Sportanlagen konzipiert werden.

Das Gewerbegebiet beinhaltet die bereits bestehenden Gewerbebetriebe im Südwesten des Gebiets (nördlich des Massenheimer Weges) sowie eine neue Gewerbefläche, die sich im Osten des Gebiets von Süd nach Nord erstreckt. Im Nordwesten sollen Sportflächen entstehen, die an die bereits bestehende Außensportanlage der Albin-Göhring-Halle (Sportzentrum Süd) anschließen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept/ Strukturplan von dem Büro bb22 architekten + stadtplaner erarbeitet und durch den Produktbereich Städtebau präzisiert (Stand 06.02.2019).



Abbildung 13: Strukturplan Gewerbegebiet Massenheimer Weg bb22 Architekten und Stadtplaner Frankfurt, überarbeitet durch FB Stadtplanung/ Städtebau 06.02.2019

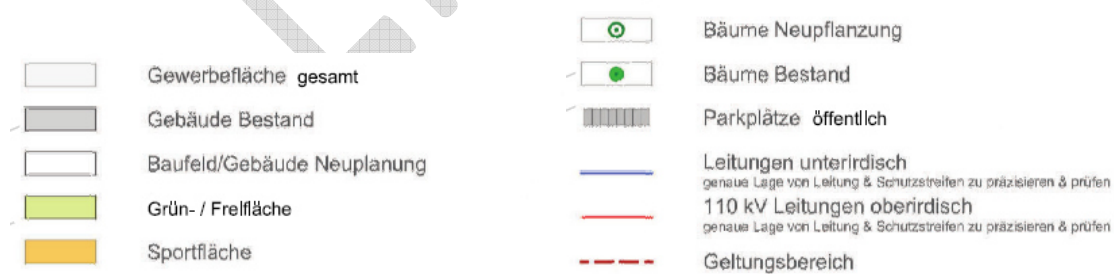


Abbildung 14: Legende zum Strukturplan Gewerbegebiet Massenheimer Weg, bb22 Architekten + Stadtplaner, Frankfurt am Main überarbeitet durch Stadt Bad Homburg v. d. Höhe 06.02.2019

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets durch eine Planstraße an den bestehenden Massenheimer Weg anzuschließen. Die Planstraße mündet in einer Wendeanlage, die gleichzeitig auch den Zugang zu den Sportererweiterungsflächen darstellt. Die Planstraße soll einseitig einen Grünstreifen mit Baumbepflanzungen erhalten. Die Wendeanlage soll ebenfalls begrünt werden. Ein Durchstich, der als Rad- und Fußweg ausgebaut wird, verbindet die Planstraße mit der Peterhofer Straße im Norden.

Die Gewerbegrundstücke verteilen sich beidseitig der Planstraße und weisen je nach Bedarf unterschiedliche Grundstücksgrößen auf, so dass die Flächenanforderungen von klein- und mittelständischen Unternehmen abgedeckt werden können. Im Norden soll ein Handwerkerhof entstehen, der sich durch die gemeinsame Nutzung von Erschließungsflächen auszeichnet. Östlich anschließend an die bestehenden Sportflächen des Sportzentrum Süd sollen die Sportererweiterungsflächen vorgesehen werden. Es ist Platz für ein Großspielfeld (ca. 6.500 m²), einem kleineren Trainingsplatz (ca. 3.000 m²) sowie für Funktionsgebäude (Umkleierraum, Gerätelager etc. mit ca. 400 m²). Der Flächenbedarf bei zwei Sportfeldern mit Funktionsgebäude liegt bei rund 10.000 m². Eine alternative Dreifeldhalle wie die neue Albin-Göhring-Halle hat eine Grundfläche von ca. 2.500 m².

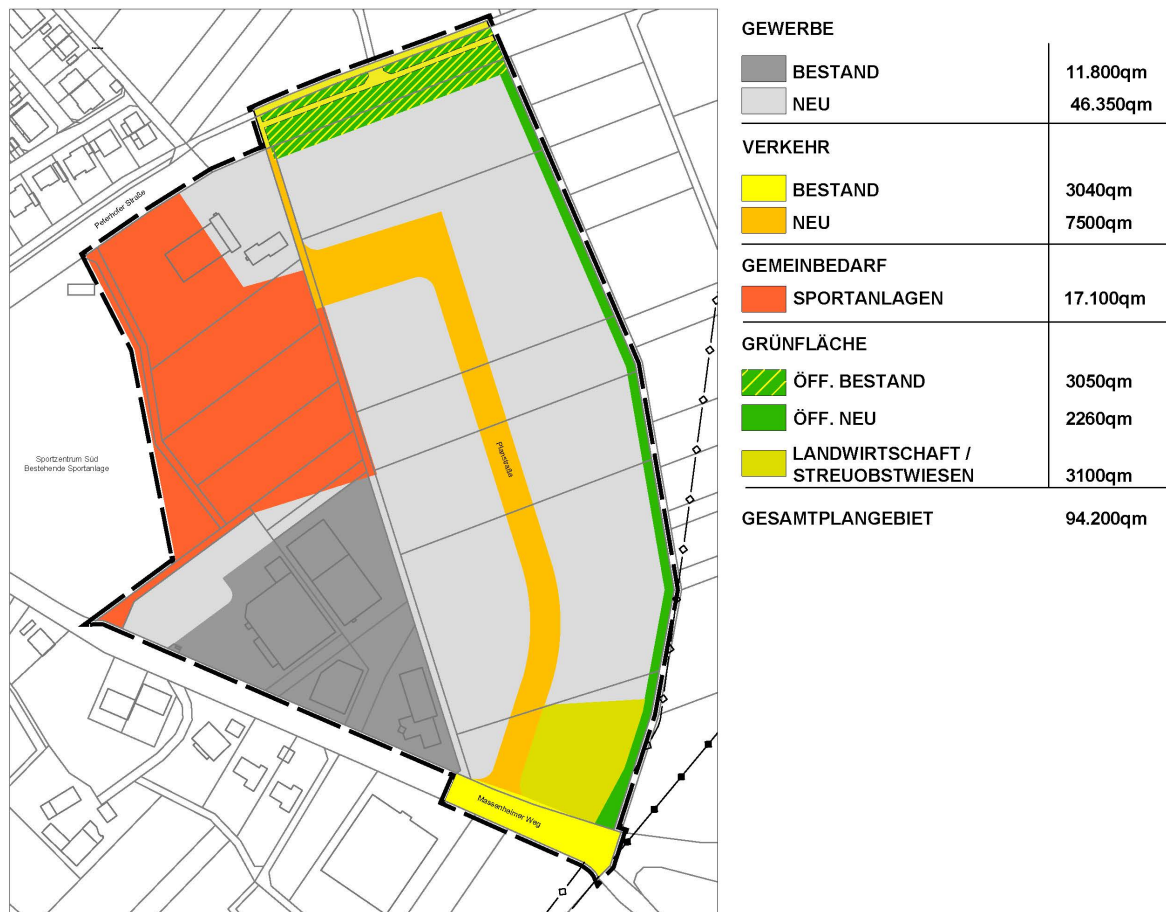


Abbildung 15: Gebietsgliederung / Flächenbilanz

4.2.1 Art der Nutzung

Gewerbeflächen

Die Flächen im östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Massenheimer Weg, der Peterhofer Straße und dem Landwirtschaftsweg sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Gewerbebetriebe ermöglichen. Die Ansiedlung von eigenständigen Büronutzungen soll daher ausgeschlossen werden. Auch die Regelung zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen soll die Ansiedlung der vorgesehenen Gewerbestruktur begünstigen. In Bezug auf die städtebauliche Struktur (bauliche Dichte, Höhe und Nutzungsstruktur) werden die neuen Gewerbeflächen als Erweiterung der bestehenden verstanden.

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Grundstückseinteilung der Gewerbeflächen kann flexibel an die Bedürfnisse der kleinen und mittelständischen Unternehmen angepasst werden. Eine Option stellt ein möglicher Handwerkerhof im Norden des Gewerbegebiets dar. Die Hofstruktur ist nicht nur an die Typologie der benachbarten Wohnbebauung in westlicher Richtung angelehnt, sondern bietet auch viele Synergieeffekte für Unternehmen. Z.B. kann durch gemeinsame Besprechungs- und Pausenräume oder einen gemeinsamen Fuhrpark eine bessere Ausnutzung erzielt werden und somit flächen- und kosteneffizienter sowie nachhaltiger gehandelt werden.

Auch den Erweiterungswünschen der bestehenden Betriebe im Süden des Plangebiets soll, soweit möglich, nachgekommen werden. Das Unternehmen auf dem Grundstück Massenheimer Weg 8 kann in Richtung Westen erweitern; die Firma Massenheimer Weg 10 kann östlich von ihrem Grundstück Erweiterungswünsche realisieren. Hier soll punktuell auch die Möglichkeit einer höheren Gewerbehalle (max. 20 m) vorgesehen werden. Das Unternehmen auf dem Grundstück Massenheimer Weg 14 erhält im östlichen Bereich eine geringfügige Erweiterung seiner Hoffläche.

Sportflächen

Zur Umsetzung der Zielsetzung der Planung, die vorhandenen Flächen für Sportanlagen zu erweitern, werden nordöstlich der bestehenden Sportfelder neue Flächen ausgewiesen. Diese sollen die Errichtung von zwei Sportfeldern einschließlich eines Funktionsgebäudes und die im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung notwendigen Stellplätze ermöglichen. Die Option der Errichtung einer Sporthalle soll ebenfalls berücksichtigt werden.

Auf der Gärtnereistelle an der Peterhofer Straße soll perspektivisch der südwestliche Teil der künftigen Sportnutzung zugeführt werden. Der nordöstliche Teil wird dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Damit können die dortigen Tätigkeiten eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes fortgeführt werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Flächen der bestehenden Gärtnerei im Nordwesten des Plangebiets werden über eine bedingte Festsetzung (s. TF I. Nr. 14) als landwirtschaftliche Fläche planungsrechtlich gesichert. Gartenbauliche Erzeugung ist im Sinne des § 201 BauGB eine landwirtschaftliche Nutzung. Über die bedingte Festsetzung kann der Bestand gesichert werden. Erst bei einer Nutzungsaufgabe oder -änderung wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die Zielfestsetzungen des Bebauungsplans verwirklicht. Ein Teil wird zu Gemeinbedarf Sport und ein Teil der Fläche wird Gewerbefläche.

Das Biotop im Südosten des Plangebiets soll in großen Teilen erhalten werden und wird als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt (s. TF I. Nr. 9). Der Erhalt der Obstwiese kann somit größtenteils gesichert werden. Darüber hinaus soll die Fläche mit Obstbäumen ergänzt werden.

4.2.2 Bebauung

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur orientiert sich am bestehenden Gewerbegebiet im Massenheimer Weg sowie an der zukünftig geplanten Nutzergruppe im Gebiet: klein- und mittelständische Unternehmen. Gewerbegebiete dieser Art sind geprägt von kleinen bis mittelgroßen Hallen oder Gebäuden bis maximal 2 oder 3 Geschossen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und Gebäudelängen bis zu 60 m zulässig sind.

Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte orientiert sich ebenfalls am bestehenden Gewerbegebiet und an der zukünftigen geplanten Nutzergruppe. Aus diesem Grund wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO nicht vollständig ausgenutzt. Mit einer Grundflächenzahl von (GRZ) 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 bleiben die Festsetzungen 25% unter dem Orientierungswert. Somit kann gesichert werden, dass die bauliche Dichte aufgelockert bleibt und zudem der Anteil an Grünflächen im Gewerbegebiet erhöht werden kann. Auch die Höhe der Gebäude wird östlich der Planstraße auf eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 12 m beschränkt, um einen einheitlichen Übergang in die Landschaft zu schaffen. Westlich der Planstraße wird die durchschnittliche Gebäudehöhe auf ca. 14 m beschränkt.

4.2.3 Erschließung und Verkehr

Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich ausschließlich über den Massenheimer Weg erschlossen und über den Ostring und die Bundesautobahn BAB 5 an überörtliche Ziele angeschlossen. Über die Verbindung zur Ober-Eschbacher Straße erfolgt der Anschluss an innerstädtische Ziele. Die Peterhofer Straße ist lediglich als Fuß- und Radweg und für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

Das neue Sport- und Gewerbegebiet wird vom Massenheimer Weg ausgehend durch eine Stichstraße (Planstraße) erschlossen. Diese mündet in eine großzügige, begrünbare Wendeanlage, die die absehbaren Verkehre im Gebiet aufnehmen soll und zugleich den Zugang zu den neuen Sportflächen gestaltet.

Die Planstraße soll beidseitig mit Gehwegen, einseitig mit einem Stellplatzstreifen mit Bäumen und einer zweispurigen Fahrbahn versehen werden.

Der künftige Einmündungsbereich der Planstraße am Massenheimer Weg ist neu anzulegen. Dieser ist daher Teil des Plangebietes. Der übrige Massenheimer Weg soll in seinem Querschnitt erhalten bleiben (beidseitige Gehwege, einseitige Stellplatzstreifen mit Bäumen und zweispurige Fahrbahn). Vereinzelt bestehen Bedarfe der Anpassung der Ein- und Ausfahrten zu den bestehenden gewerblich genutzten Grundstücken. Dies erfordert allerdings keine planungsrechtliche Berücksichtigung, so dass diese Flächen nicht Teil des vorliegenden Plangebietes sind.

Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft ein asphaltierter Landwirtschaftsweg, der auch als Fuß- und Radweg mit Naherholungsfunktion dient und bei der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden soll.

Fuß- und Radverkehr

Zu Fuß und mit dem Rad ist das Plangebiet über den Massenheimer Weg sowie über die Peterhofer Straße zu erreichen. Um die Zugänglichkeit des Gebiets, insbesondere der Sportfläche, auch für Fußgänger und Radfahrer zu fördern, wird eine entsprechende Wegeverbindung bzw. Anbindung an die Peterhofer Straße vorgesehen. Der Fuß- und Radweg verläuft weitgehend unabhängig von der für Kfz befahrbaren Straße, was eine Nutzung v.a. für Kinder deutlich sicherer gestaltet. Durch drei Meter breite Pflanzstreifen wird er beidseitig begrünt und zu den Gewerbegrundstücken hin abgegrenzt. Diese rd. 4 m breite Wegeverbindung kann auch als Not-Zufahrt für die über eine Stichstraße erschlossenen neuen Gewerbeflächen genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll überwiegend auf den privaten Grundstücken stattfinden, da davon auszugehen ist, dass der meiste Verkehr im Plangebiet durch das Gewerbe (Mitarbeitende, Kundschaft, Lieferverkehr) entsteht. Der öffentliche Parkraum soll somit minimiert werden. Dafür sollen Ladezonen oder Haltebuchten für größere LKW entstehen.

Für die Sportflächenerweiterung wird ein Parkplatz für die Nutzenden der Sportanlage angelegt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Plangebiets ist vorgesehen, eine neue Bushaltestelle einzurichten. Es ist angedacht, in Richtung Ober-Erlenbach eine neue Haltestelle auf Höhe des Massenheimer Weg 25 vorzusehen. In Richtung Stadtmitte kann eine neue Haltestelle auf Höhe der Streuobstwiese erfolgen.

4.2.4 Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen. Dadurch, dass die bauliche Dichte nicht ausgeschöpft wird (GRZ von 0,6), wird der Grünanteil im Plangebiet erhöht. Darüber hinaus werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese sorgen zum einen für eine Be- und Durchgrünung des Gewerbegebiets und der Sportflächen und zum anderen für eine attraktive Begrünung des Ortsrands. Des Weiteren ist eine Straßenbaumbepflanzung einschließlich der Wendeanlage vorgesehen.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Massenheimer Weg“ sowie für die Erweiterung der bereits bestehenden Sportanlage an der Albin-Göhring-Halle geschaffen werden. Durch die vorgesehenen Nutzungen grenzt die geplante Gewerbebebauung zukünftig unmittelbar an den neuen, nach Osten verlagerten Ortsrand an. Da hier eine Fuß- und Radwegeverbindung verläuft, kommt diesem Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft eine besondere Bedeutung zu.

Für den Geltungsbereich wird als Zielsetzung folgendes landschaftsplanerisches Konzept abgeleitet:

- Attraktive Ortsrandgestaltung und Eingrünung der Gewerbebauflächen entlang des Fuß- und Radwegs einschl. Bereitstellung von bis zu drei Aufenthaltsbereichen
- Straßenbaumanpflanzungen im Bereich der Planstraße
- Durchgrünung des Gewerbegebiets einschließlich der Entwicklung eines Grünkorrors zwischen Sportfläche und Gewerbegrundstücke sowie angrenzend an den Außenbereich in Ost-West-Ausrichtung
- Durchgrünung der Sportanlage und insbesondere ausreichende Beschattung der Fläche
- Anbindung der Sportanlage für Fuß- und Radverkehr über die Peterhofer Straße
- Berücksichtigung besonderer Anforderungen zum Schutz von im Planungsgebiet und seinem Umfeld vorkommenden Tierarten, insbesondere bezüglich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen
- Erhalt/Entwicklung der Eichen-/Speierlingallee im Norden

Die Gebäudestruktur mit hallenartigen Gebäuden mit Gesamthöhen von max. 12 m bzw. 14 m erfordert eine besondere Berücksichtigung in Bezug auf die Ortsrandgestaltung gegenüber der östlich angrenzenden offenen Feldflur. Deswegen werden die Gewerbebauflächen hier zurückgesetzt, eine Anpflanzfläche und ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Damit entsteht ein insgesamt 10 m breiter Grünpuffer entlang des Fuß- und Radwegs (s. Abb. 13).

Aufgrund der neuen gewerblichen Nutzung erhält die Planstraße eine Regelprofilbreite von 16 m, diese soll mit Straßenbäumen (einreihige Allee) wirkungsvoll begrünt werden.

Die Gewerbebauflächen werden umlaufend sowie in einer ost-west-verlaufenden Mittelachse mit bis zu sechs Meter breiten Pflanzflächen eingegrünt. Hier werden freiwachsende Laubgehölze vorgesehen, die nach einer entsprechenden Entwicklungszeit neuen Lebensraum für störungstolerante bzw. an den Siedlungsraum angepasste Tiere bieten. Die mittig geplante Grünverbindung zwischen den Sportflächen im Westen und dem Offenland bzw. den Wiesenflächen im Osten dient der Biotopvernetzung. Zur weiteren Durchgrünung der Gewerbegrundstücke werden außerdem Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Die gesamte Be- und Durchgrünung des Gebietes soll sich positiv auf das Klima im Geltungsbereich auswirken.

Im Bereich der Sportanlagenerweiterung wird mit der Vorgabe zur Pflanzung von Bäumen und freiwachsenden Laubgehölzen v.a. eine klimawirksame Verschattung gefördert, wovon die Sporttreibenden unmittelbar profitieren werden.

Mit der Gewerbegebietsentwicklung wird der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet im Gegensatz zur Ausgangssituation zwar erhöht und somit der Grünanteil verringert. Zur Minimierung der Regenabflüsse und für die Wiedereingliederung der unvermeidbaren Abflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf wird ein Entwässerungskonzept (s. Pkt. 5.6.1) zu Grunde gelegt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage im Ortsrandbereich sollen vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld möglichst minimiert werden. Vor diesem Hintergrund ist zum Schutz nachtaktiver Tiere die Verwendung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung vorgesehen. Im Zuge der Baufeldräumung sind bei Rodungs- und ggf. auch Abbruchmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend zu berücksichtigen. Aufgrund der Vorkommen von strenggeschützten Arten (Fledermäuse und Vögel) sollen außerdem spezifische Fördermaßnahmen durchgeführt werden.

Die im Bereich Peterhofer Straße vorhandene Allee aus Speierling und Eiche wird erhalten und planungsrechtlich gesichert. Die Bebauung des südlich angrenzenden neuen Gewerbegebietes nimmt hierauf Rücksicht: zwischen Grundstücksgrenze und Bebauung wird auf einer Breite von 3 m eine Wiese angelegt. Dadurch entsteht ein Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und dem geschützten Biotop.

Für die gesetzlich geschützten Streuobstbestände sowie der geschützten Allee im Massenheimer Weg bedarf es der Durchführung eines entsprechenden Ausnahmeantrags nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sind bereits eingeleitet. Der notwendige Ausgleich soll über eine Streuobstneuanlage südwestlich von Ober-Erlenbach erfolgen (s. Pkt. 1.7). Die Streuobstwiese B bleibt als landwirtschaftliche Fläche bestehen und wird lediglich in ihrem Westteil für die Planstraße beschnitten. Ein Großteil der Bäume kann somit erhalten werden.

5 Umweltbelange, Immissionsschutz / Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht bildet auf Grundlage des BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser angehängt.

5.2 Schutzgebiete

5.2.1 Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturpark Taunus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Streuobstbestände als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 25 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) anzusprechen. Es handelt sich dabei um die Streuobstbestände auf den Grundstücken Ober-Eschbach, Flur 3, Flurstücke 84/5, 91/2 und 92/2 (s. Pkt. 1.7).

Weiterhin unterliegt, die im nördlichen Geltungsbereich gelegene dreireihige Allee an der Peterhofer Straße dem gesetzlichen Biotopschutz, sie setzt sich aus zwei Reihen Speierlingen und einer Reihe Stieleichen zusammen. Die Ahornbäume (-allee) beidseits des Massenheimer Weges südlich des Geltungsbereichs stellen ebenfalls ein geschütztes Biotop dar (außerhalb des Plangebietes).

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (wie insbesondere Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (vgl. 5.2.2).

5.2.2 Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete¹⁸)

Das FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung nordöstlich des Gebiets. Das FFH-Gebiet 5717-301 „Kirdorfer Feld“, einschließlich dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg v. d. Höhe“ befindet sich im Nordwesten Bad Homburgs v. d. Höhe in ca. 4 km Entfernung zum Plangebiet. Südlich des Geltungsbereiches liegt in ca. 500 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet SG „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“.

5.2.3 Heilquellen- und Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-002) für die Gewinnungsanlage Brunnen Pflingstborn 1+2 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Hochtaunuskreis vom 09.05.1979 (StaAnz: 23/79, S. 1199 ff) ist zu beachten. Dazu zählen u. a. Einschränkungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe, dem Anlegen von Gewässern und größeren Erdaufschlüssen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 440-088) „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die Schutzverordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt: Nr. 3/1929, S. 17 ff.) ist zu beachten.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Schallimmissionsprognose / Lärmgutachten

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. § 50 Satz 1 BImSchG enthält kein striktes Verbot. Es handelt sich vielmehr um eine Abwägungsdirektive. Schädliche Umwelteinwirkungen sind „soweit wie möglich“ zu vermeiden. Die räumliche Trennung voneinander unverträglichen Nutzungen stellt insoweit eines von mehreren dazu in Betracht kommenden Mitteln dar. Es handelt sich somit beim Trennungsgrundsatz um einen ausnahmefähigen Grundsatz.

Ausnahmen sind insbesondere in Gemengelagen möglich. Ausnahmen sind jedoch auch dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass auf andere Weise gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen ist.

Das Bundesverwaltungsgericht stellte im Urteil vom 19.04.2012 (4 CN 3/11) fest, dass vom Trennungsgrundsatz gem. § 50 Satz 1 BImSchG Ausnahmen zulässig sind, wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht bestehen, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

Unter Pkt. 1.4 und 1.5 ist ausführlich dargelegt, welche Nutzungsbedarfe bestehen, wie sich Planungs- und Standortalternativen im vorliegenden planerischen Kontext darstellen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Berücksichtigung der bestehenden hohen Nachfrage nach Flächen für klein- und mittelständische Unternehmen das vorliegende Plangebiet am

¹⁸ Flora-Fauna-Habitat-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

ehosten geeignet ist. Hierfür sprechen insbesondere die Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes am Massenheimer Weg und die gute verkehrliche Anbindung. Die bestehende regionale Siedlungsdichte und fehlende Alternativflächen untermauern ebenfalls den gewählten Standort.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung¹⁹ zum Bebauungsplan werden die Auswirkungen der Planungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung untersucht.

Zum Schutz der Wohn- und Mischgebiete in der Umgebung des Plangebiets vor Gewerbelärm wird eine Emissionskontingentierung durchgeführt.

Maßgebliche Immissionsorte

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet nördlich der Peterhofer Straße. Die für die Emissionskontingentierung maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in der südlichen Baureihe des Wohngebiets angrenzend an die Peterhofer Straße. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der Lage der Wohngebäude am Rande des Außenbereichs bzw. angrenzend an die vorhandenen Sportanlagen südlich der Peterhofer Straße wird die Schutzbedürftigkeit der Wohngebäude in Höhe der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht angesetzt.

Südlich des Massenheimer Wegs befinden sich Wohngebäude in einem im Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe festgesetzten Mischgebiet. Hier wird die Schutzbedürftigkeit in Höhe der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht angesetzt.

Vorbelastung

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Erweiterung der Kläranlage und dem Wertstoffhof südlich der zu Wohnzwecken genutzten Gebäude entlang des Massenheimer Wegs stellen fest, dass durch den Betrieb der Kläranlage und des Wertstoffhofs keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten sind.²⁰

Die bestehenden Genehmigungen der innerhalb der zu kontingentierenden Teilflächen bereits ansässigen Betriebe lassen an den Immissionsorten südlich des Massenheimer Wegs jeweils die Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zu. Wenn alle Betriebe diese Vorgabe ausschöpfen, würde dies zu Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte im benachbarten Mischgebiet führen.

Emissionskontingentierung

Für den Tagzeitraum werden Lärmemissionskontingente festgesetzt, die in Höhe der Anhaltswerte der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m² liegen. Im Nachtzeitraum liegen die vorgeschlagenen Emissionskontingente zwischen 40 dB(A)/m² und

¹⁹ FIRU Gfl GmbH Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ Bericht P17-108/2 Kaiserslautern, 07.08.2020 sowie Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens: FIRU Gfl GmbH Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ Bericht P24-026/B1 Kaiserslautern, 24.06.2025

²⁰ Vgl.: Debakom: Prognose der Geräuschimmissionen ausgehend vom geplanten Betrieb eines Wertstoffhofes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe am Standort „Am Sauereck“, 08/2022

50 dB(A)/m² und somit 10 dB(A) bis 20 dB(A) je m² unterhalb des Anhaltswerts für uneingeschränkte Gewerbegebiete. Zur besseren Ausnutzung der Gewerbegebietsteilflächen wird gemäß Anhang A2 der DIN 45691 eine richtungsbezogene Kontingentierung festgesetzt.

Mit der festgesetzten Kontingentierung wird die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sichergestellt.

Die Festsetzung einer Kontingentierung erfordert eine Einschränkung zulässigen Geräuschemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet gegenüber dem genehmigten Bestand. Eine Geräuschkontingentierung, die für jeden der bestehenden Betriebe die Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte gemäß Genehmigung zulässt, würde insgesamt zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen und wird daher nicht als angemessene Konfliktbewältigung erachtet.

Ziel der Kontingentierung ist dennoch, den Betrieben ein auskömmliches und gleichzeitig verträgliches Emissionskontingent zuzuweisen. Dem entspricht das festgesetzte Emissionskontingent von 60 dB(A) am Tag, welches dem Anhaltswert der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete entspricht. Das Emissionskontingent von 50 dB(A) in der Nacht ermöglicht einen für ein Gewerbegebiet angemessenen betrieblichen Mindestumfang. Relevante Einschränkungen können sich danach insbesondere für Betriebstätigkeiten im Freien ergeben, z. B. Lkw Fahrten auf dem Grundstück und bei der Ein- und Ausfahrt. Soweit dies die im Plangebiet ansässige Möbelspedition betrifft, ermöglicht die Planung eine Erweiterung der Spedition nach Osten und eine Erschließung über die Planstraße. Damit kann die Andienung der Spedition auch nachts weitgehend konfliktfrei erfolgen. Gegenüber dem heutigen Zustand mit einer Andienung über den Massenheimer Weg ergibt sich daraus sowohl eine Verbesserung der Lärmsituation als auch der betrieblichen Situation der Spedition. Zudem wird die Kontingentierungsfestsetzung erst bei Neubau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen wirksam. Die genehmigten Betriebe genießen solange baurechtlich Bestandsschutz.

Verkehrslärm

Im Lärmgutachten zum Bebauungsplan wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet von der Autobahn BAB 5, dem Ostring, dem Massenheimer Weg und der Peterhofer Straße untersucht. Weiterhin wurde geprüft, ob sich durch den Verkehr der neu geplanten Nutzungen im Plangebiet, an den Straßen in der Umgebung des Plangebiets (Massenheimer Weg und Peterhofer Straße) wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen ergeben.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 63 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18-005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht um bis zu 3 dB(A) am Tag und bis zu 8 dB(A) in der Nacht überschritten.

Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben sich am Tag vor allem im östlichen Teil des Gewerbegebietes. In der Nacht ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte im überwiegenden Teil des festgesetzten Gewerbegebiets.

Im Bebauungsplan werden daher in den Teilen des Plangebiets, in denen sich Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag oder in der Nacht ergeben, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestschalldämm-Maßen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Verkehrslärmzunahme in der Umgebung des Plangebiets

In der Umgebung des Plangebietes ergeben sich aufgrund der zusätzlichen Verkehre der geplanten Nutzungen Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) am Tag und bis zu 0,2 dB(A) in der Nacht. Die größten Pegelerhöhungen ergeben sich am Massenheimer Weg. Erhebliche Lärmpegelerhöhungen von gerundet 3 dB(A) werden nicht erreicht. Lärmpegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht werden ebenfalls nicht erreicht. Die Pegelerhöhungen sind demnach in Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht als wesentliche Lärmzunahme zu bewerten.

Sportlärm

Gegenstand der Planung ist auch die Erweiterung der vorhandenen Sportanlagen am Massenheimer Weg (Sportzentrum Süd). Geplant sind ein größeres (Kunst-)Rasenspielfeld sowie ein kleineres Spielfeld zu Trainingszwecken und dazugehörige Umkleideräume und ca. 40 Stellplätze. Optional besteht die Möglichkeit auch eine Sporthalle zu errichten. Die Erschließung erfolgt über die geplante Straße im neuen Gewerbegebiet.

Bei der Ermittlung und Beurteilung der Sportanlagenlärmwirkungen gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) wurden lt. Gutachten auch die Sportanlagenlärmvorbelastungen durch die Nutzung des bestehenden Sportplatzes Ober-Eschbach (Rasenplatz) und die Nutzung der südwestlich des Massenheimer Wegs bestehenden Tennisanlage des TV Ober-Eschbach berücksichtigt.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde geprüft, ob durch den zukünftigen Betrieb der vorhandenen und geplanten Sportanlagen die Anforderungen der 18. BImSchV eingehalten werden können. Dazu wurden verschiedene Nutzungsszenarien in den maßgeblichen Beurteilungszeiträumen werktags außerhalb der Ruhezeit (8.00-20.00 Uhr), werktags innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00-22.00 Uhr), an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit am Mittag zwischen 13.00 und 15.00 Uhr sowie Geräusche durch Pkw-Parkbewegungen und Abfahrten von den Parkplätzen im Anschluss an die Sportausübung zwischen 22.00 und 23.00 Uhr untersucht.

Die Nutzung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Sportplätze durch Fußball und American Football Spiel- und Trainingsbetrieb ist unter Berücksichtigung der Sportanlagenlärmvorbelastung durch Nutzung der bestehenden Anlagen auch innerhalb der Ruhezeiten grundsätzlich möglich. Mit den im Lärmgutachten untersuchten betrieblichen Szenarien können die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten sowie im geplanten Gewerbegebiet eingehalten werden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV an den Wohngebäuden im Wohngebiet sowohl innerhalb der Ruhezeiten als auch außerhalb der Ruhezeiten können Nutzungszeitenregelungen erforderlich werden. Diese können im Zuge der konkreten Vorhabengenehmigung im Detail festgelegt werden.

5.3.2 Lichtimmissionen

Durch die Planung soll die Errichtung von Sportfeldern ermöglicht werden, deren Anlage unter Umständen auch Flutlichtanlagen vorsehen. Das bestehende, südwestlich gelegene Sportfeld (außerhalb des Plangebietes) ist bereits mit Flutlichtanlagen ausgestattet. Störende Wirkungen dieser Anlagen sind nicht bekannt. Da der Abstand der künftigen neuen Sportfelder in vergleichbarem Abstand zur Wohnbebauung geplant ist, ist nicht von relevanten Auswirkungen auszugehen. Eine Überprüfung der Lichtimmissionen soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.

5.3.3 Geruchsimmissionen

In einer Entfernung von rd. 300 m zur Grenze des Plangebietes befindet sich die städtische Kläranlage, die das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und des Ortsteils Oberursel-Oberstedten aufbereitet. In der Kläranlage findet eine mechanisch/ biologisch-chemische Reinigung des Abwassers von bis zu 80.000 Einwohnerwerten statt mit dem Ziel, nicht nur die gesetzlich geforderte Mindestreinigungsleistung zu erreichen, sondern unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit eine möglichst hohe Reinigungsleistung zu erzielen, damit die Gewässerbelastung niedrig bleibt.

Die Anlage verfügt über eine Reihe von Gebäuden, Behältern auch über verschiedene offene Abwasserbehandlungsbecken, so dass Geruchsemissionen nicht auszuschließen sind. Soweit erforderlich und technisch möglich werden die Behälter und Becken abgedeckt, so dass die evtl. Geruchsauswirkungen stark eingeschränkt werden können. Damit einhergehende Konflikte mit der Nachbarschaft sind nicht bekannt.

5.3.4 Elektromog

Im Bereich der östlich des Planungsgebietes verlaufenden 110-kV Hochspannungsfreileitung ist davon auszugehen, dass unterhalb der Freileitung bzw. in unmittelbarer Trassennähe elektromagnetische Felder wirken. Im Juli 2020 wurden daher Messungen zur elektrobiologischen Überprüfung der Wirkung der 110-kV Hochspannungsleitung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sämtliche Grenzwerte nach § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Bundesimmissionsschutzgesetz) für elektrische und magnetische Felder von Hochspannungsfreileitungen unterschritten werden (Rost 2020²¹).

5.4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Umgebung wurden 2016 und 2020 Kartierungen der relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Haselmaus und Feldhamster durchgeführt. Die Kartierungen erbrachte folgende Ergebnisse (vgl. PLAN Ö, 2025²²):

Vogelarten

2016 wurden innerhalb und in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs insgesamt 43 Vogelarten, wovon 30 als Brutvögel und 13 als Nahrungsgäste klassifiziert wurden, nachgewiesen. Unter den Brutvögeln konnte der Turmfalke (außerhalb des Geltungsbereichs) und der Steinkauz als streng geschützte Vogelarten festgestellt werden.

Als Arten, die einen ungünstigen-unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen bzw. auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Hessen geführt werden, wurden die Feldlerche (im weiteren Umfeld), der Feldsperling, der Gartenrotschwanz, das Rebhuhn, der Stieglitz und die Wacholderdrossel nachgewiesen.

Unter den Nahrungsgästen wurden drei weitere streng geschützte Vogelarten, Grünspecht, Mäusebussard und Rotmilan, erfasst.

²¹Michael Rost Elektrobiologie (2020): Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung einer 110kVHochspannungsleitung am Rande des geplanten Bebauungsplan Nr. 113

²²PLAN Ö (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 113 Stadt Bad Homburg, April 2025

Als Nahrungsgäste mit ungünstigem-unzureichendem Erhaltungszustand in Hessen wurden Dohle, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rohrammer und Türkentaube nachgewiesen.

Alle anderen Brutvögel bzw. Nahrungsgäste sind allgemein häufige, nicht gefährdete und weit verbreitete Vogelarten, die an den Siedlungsraum entsprechend angepasst sind.

Im Jahre 2020 konnten weniger Vogelarten und Vogelreviere erfasst werden als vier Jahre zuvor. Insgesamt wurden im Plangebiet und dessen Umfeld 23 Brutvogelarten mit 46 Revieren sowie 12 Nahrungsgäste verzeichnet.

Brutvögel waren, neben den besonders geschützten, aber ungefährdeten Vogelarten Baumpeiper, Girlitz, Goldammer, Star, Stieglitz, Tannenmeise und Turmfalke.

Die streng geschützten Vogelarten Steinkauz, Grünspecht, Rotmilan, Schwarzmilan und Mäusebussard sowie den als gefährdete Zugvogelart geltenden Gaureiher wurden 2020 als Nahrungsgäste nachgewiesen.

Fledermäuse

2016 wurden drei Arten nachgewiesen, wobei die Zwergfledermaus den Planungsraum regelmäßig, die Breitflügelfledermaus und der kleine Abendsegler deutlich seltener als Jagdraum nutzt und nur mit Einzelnachweisen festgestellt wurden. Es konnten zwar keine Hinweise auf Wochenstuben festgestellt werden; das Vorhandensein von Quartieren kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, da die Zwergfledermaus und weitere Arten geeignete Bedingungen vorfinden, die als Temporärquartier genutzt werden können.

2020 konnten ebenfalls drei Fledermausarten nachgewiesen werden, wobei die Breitflügelfledermaus und der Kleine Abendsegler lediglich in Einzelfunden erfasst wurde. Nur die Zwergfledermaus wurde häufig bis sehr häufig während allen Erfassungen nachgewiesen. Der Geltungsbereich wurde vorwiegend als Jagd- und Transferraum genutzt. Quartiere konnten nicht unmittelbar nachgewiesen werden, sind jedoch für alle drei Arten auf Grund ihrer Quartierpräferenzen möglich.

Feldhamster, Haselmaus, Reptilien, Tagfalter

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten dieser Tiergruppen wurden nicht festgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden damit gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Daraus ergeben sich folgende artenschutzrechtliche Notwendigkeiten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit vom 01. März - 30. September abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit zu reduzieren und die Spiegelwirkung zu verringern.

- Vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten sind Gebäude durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen.
- Eine direkte Beleuchtung von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden sowie der angebrachten Quartierkästen ist zu vermeiden.
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden.
- Zum Ausgleich potenziell wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse werden an neu entstehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fledermaus-Sommer-Fassadenquartiere installiert. Die Fledermausquartiere dürfen nicht an den Nordseiten der Gebäude angebracht werden, sie sind in mind. 5 m Höhe zu montieren und dauerhaft zu pflegen.
- An den Bauwerken der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens drei artspezifische Nistkästen für Stare anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Zur Kompensation wegfallender Lebensräume von Baumpieper, Stieglitz, Star, Elster, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Kleiner Abendsegler müssen außerhalb des Geltungsbereiches Ersatzhabitate geschaffen werden.

5.5 Boden

Das Büro Schnittstelle Boden hat im Rahmen der vorliegenden Planung unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden) 2025 ein Gutachten²³ zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden erstellt. In diesem sind der Ist-Zustand, die Auswirkungsprognose der Planung, die Ermittlung des Kompensationsbedarfes sowie Empfehlungen/ Bewertungen zu Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Die Planung betrifft eine Fläche von insgesamt 9,42 ha, von denen 8,16 ha bislang unversiegelt und bodenfunktional wirksam sind. Davon erfüllen 7,42 ha (Ackerflächen, Streuobstwiesen, Grünflächen) die Bodenfunktionen in vollem Umfang.

Die geplante bauliche Nutzung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 führt zu einer erheblichen Versiegelung und damit zu einem irreversiblen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion). Besonders gravierend ist der Eingriff aufgrund der hohen Ertragsleistung der betroffenen Böden.

Baubedingte Auswirkungen umfassen temporäre und dauerhafte Beeinträchtigungen durch Erdaushub, Verdichtung, Horizontdurchmischung und Stoffeinträge. Diese führen zu strukturellen Veränderungen und einer Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen, um die nicht versiegelten Flächen zu schützen und einen fachgerechten Umgang mit dem Boden sicherzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen resultieren aus der dauerhaften Versiegelung von bis zu 80 % der Fläche, was gegenüber dem derzeitigen Versiegelungsgrad (ca. 13 %) eine erhebliche Steigerung darstellt. Maßnahmen wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Bodenbeläge und Tiefgaragen mit Bodenüberdeckung sollen die Eingriffe mindern und teilweise Bodenfunktionen kompensieren.

²³ Ingenieurbüro Schnittstelle Boden GmbH (2025): Fachbeitrag Schutzgut Boden Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei umweltschonender Nutzung und Pflege der Flächen als gering einzustufen. Ein sorgsamer Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wird vorausgesetzt.

Die Bauleitplanung führt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Trotz vorhandener Vorbelastungen ist der Verlust der überwiegend ackerbaulich genutzten Böden aufgrund ihrer hohen Funktionalität als besonders gravierend zu bewerten. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation sind notwendig, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren.

Durch folgende Festsetzungen werden Eingriffe u. a. vermieden bzw. gemindert:

- Ausweisung von Bodenschutz-/Tabuflächen (öffentliche Grünflächen G1–G3, private Pflanzflächen P1 + P2 und landwirtschaftliche Fläche Streuobst) sowie Sicherung vor Baubeginn
- Begrenzung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 0,8
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen G1 bis G3
- Grundstücksbegrünung der neuen Sport- und Gewerbeflächen
- Anpflanzflächen P 1 bis P 3
- extensive Dachbegrünung
- Begrünung von Tiefgaragen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Überdachung/ Begrünung von mehrgeschossigen Parkdecks
- Hinweis auf bodenkundliche Baubegleitung

Hierdurch kann im Zusammenhang mit der Planung der Eingriff auf 65,06 Bodenwerteinheiten reduziert werden.

Die bereits durchgeführte Anlage einer Streuobstwiese auf einem Acker in Ober- Erlenbach zur Kompensation für den Verlust von Streuobstbeständen im Plangebiet und die Anlage von Blühstreifen auf Ackerflächen südlich von Ober-Erlenbach ergeben einen Bodenausgleich von 2,1 Bodenwerteinheiten.

Es verbleibt daher ein Defizit von 62,96 Bodenwerteinheiten.

Für die Planung und Umsetzung von bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen, die eine Vollkompensation erreichen nennt das Gutachten beispielhaft folgende planexterne Maßnahmen, die in der Summe einen vollständigen Ausgleich bedeuten würden:

- Vollentsiegelung inkl. Herstellung eines durchwurzelbaren Bodenraums auf 0,94 ha mit einem Gewinn von 12,22 Bodenwerteinheiten
- Produktionsintegrierte Maßnahmen wie Erosionsschutz auf 5,5 ha oder Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation auf erosionsgefährdeten/erosionsgeschädigten Standorten auf 4,45 ha oder Extensivierungsmaßnahmen Acker/Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen auf 5,81 ha mit einem Gewinn von 50,75 Bodenwerteinheiten

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind aktuell in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe nicht umsetzbar:

Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen wegen der starken Nachfrage nach Siedlungsflächen nicht zur Verfügung. Die Ackerflächen im Stadtgebiet befinden sich zum weit überwiegenden Teil auf sehr ertragreichen Standorten und sind wegen ihrer geringen Neigung nicht erosionsgefährdet. Die Umwandlung in Grünland, die Anlage von Uferstreifen oder produktionsintegrierte Erosionsschutzmaßnahmen scheiden daher ebenfalls aus.

Nach aktuellem Stand kommen die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zur Kompensation des Schutzgutes Boden im Stadtgebiet in Betracht. Da die Situation in der gesamten Region Frankfurt/ Rhein-Main vergleichbar ist, ist davon auszugehen, dass auch außerhalb des Stadtgebietes keine Maßnahmen verfügbar sind, die für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden herangezogen werden können.

Die Umsetzung der von Stadtverordnetenversammlung definierten Zielsetzung der Schaffung neuer Gewerbe- und Sportflächen auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Gewerbegebietes am Massenheimer Weg beinhaltet differenzierte und nachhaltige Maßnahmen, die mildernd wirken. Diese stellen insbesondere im Verhältnis zur Zielsetzung, die Ansiedlung insbesondere klein- und mittelständischer Unternehmen zu begünstigen, bereits maximal vertretbare Maßnahmen dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann demnach nicht vollständig kompensiert werden.

Vorbeugender Bodenschutz

Unter Hinweise zum Bebauungsplan (Nr. IV 2.4) werden Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz dargelegt und auch auf den Schutz der vorhandenen Versorgungsanlagen verwiesen (Nr. IV. 5).

Eine Baugrunduntersuchung wurde im Vorfeld nicht vorgenommen. Während der Bauphase wird eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt. Die Wirksamkeit von bodenbezogenen, bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen soll durch regelmäßige Ortstermine kontrolliert werden.

5.6 Wasser

5.6.1 Wasserwirtschaftliches Konzept

Das Büro Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft²⁴ erstellte 2020 ein wasserwirtschaftliches Konzept, in dem die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes untersucht wurde. In diesem Bericht werden die maßgebenden Randbedingungen und Regelwerke zusammengetragen und ausgewertet, um auf Grundlage einer Variantenbetrachtung ein entwässerungstechnisches Gesamtkonzept zu entwickeln. Ziel dabei ist, die Realisierbarkeit einer, in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen, nachhaltigen Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser nachzuweisen. Neben den geltenden technischen und gesetzlichen Regelwerken sowie den administrativen Randbedingungen, werden die geographischen/ topographischen Gegebenheiten, die Vorflutersituation und Untergrundverhältnisse berücksichtigt.

Das wasserwirtschaftliche Konzept dient zum einen als Grundlage für notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan sowie zur Bestimmung von notwendigen Flächendispositionen. Zum anderen ist es Vorüberlegung in Bezug auf die erforderliche Erschließungsplanung für die Bewirtschaftung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers auf den künftigen neuen Gewerbe- und Sportflächen innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund von Änderungen in den Randbedingungen und den Berechnungsgrundlagen seit dem Jahr 2020 wurde eine Aktualisierung des Wasserwirtschaftlichen Konzepts erforderlich.

²⁴ Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft „Bebauungsplanverfahren Nr. 113, GG Massenheimer Weg - Wasserwirtschaftliches Konzept“, Wiesbaden 31.07.2020

Durch das Büro DAHLEM Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG²⁵ wurde das Wasserwirtschaftliche Konzept im März 2025 in Teilen aktualisiert. Die Anpassungen wurden ausschließlich für die Vorzugsvariante (Variante 5) durchgeführt.

Bestandssituation

Insgesamt entwässert die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe überwiegend im Mischsystem und ist, abgesehen vom Ortsteil Ober-Erlenbach, über den Hauptsammler an die Kläranlage Ober-Eschbach der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe angeschlossen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Eschbach und zur Kläranlage. Der bereits mit gewerblichen Nutzungen bebaute Bereich des Plangebietes wird im Trennsystem entwässert, dieses wird aufgrund fehlender Flächenkapazitäten in den Mischkanal überführt. Der Hauptsammler verläuft parallel des Massenheimer Wegs, südlich in einem Feldweg und mündet in ein der Kläranlage vorgelagertes Rückhaltebecken. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal DN 1800 mit einer Sohlentiefe von ca. 3,00 m UK Gelände. Im Massenheimer Weg selbst befinden sich Ansätze eines Trennsystems, das Orts einwärts verläuft und westlich der Kläranlage an den oben beschriebenen Sammler angeschlossen ist.

Ergebnisse

Aufgrund einer vorangegangene Machbarkeitsstudie²⁶ ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass eine wirksame Versickerung nicht möglich ist und diese damit im Rahmen der Ableitung von Niederschlagswasser nicht berücksichtigt werden kann.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des betreffenden neuen Sport- u. Gewerbegebietes im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist das Niederschlagswassers bestimmter Flächen sowie das der Verkehrsflächen zentral über die nahegelegene Kläranlage zwecks Behandlung zu entwässern.

Im Konzept aus dem Jahr 2020 wurden 5 verschiedene Varianten zur Entwässerung des Gewerbegebietes Massenheimer Weg untersucht. Als Vorzugsvariante erwies sich die Variante 5. Die Variante 5 wurde im März 2025 auf Basis der aktualisierten Bemessungsgrundlagen angepasst.

Die Entwässerung für die vorhandenen Gewerbeflächen im Plangebiet bleibt unverändert bestehen. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser für die neuen Sport- und Gewerbeflächen ist wie folgt vorgesehen:

- Die Qualität der Regenabwässer sind zu differenzieren:
 - Die Dach- und Sportflächen werden als unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal und letztlich zeitverzögert in den Eschbach eingeleitet.
 - Das mögliche belastete Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Hofflächen wird über einen Mischwasserkanal zum Regenüberlaufbecken (RÜB) Kläranlage geleitet und anschließend in der nahe gelegenen Kläranlage Ober-Eschbach aufbereitet, gereinigt und in den Eschbach eingeleitet.

²⁵ DAHLEM Beratende Ingenieure „Bebauungsplanverfahren Nr. 113 GG Massenheimer Weg – Wasserwirtschaftliches Konzept“, Darmstadt März 2025

²⁶ Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Machbarkeitsstudie zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Bebauungspläne Nr. 113, "Massenheimer Weg" und Nr. 115 "Eschbachau" im Stadtteil Ober-Eschbach, Gießen 2004

- An den Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Schmutzwasserhausanschlüsse, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und die Hofflächen der jeweiligen Baugrundstücke angeschlossen. Auf den Grundstücken selbst muss daher im Trennsystem entwässert werden.
- Notwendige Maßnahmen zur Rückhaltung erfolgen dezentral und orientieren sich damit an den konkreten Gegebenheiten der jeweiligen Grundstücke.
- Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Sportflächen ist auf maximal 5 l/(s*ha) zu drosseln. Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen, sodass die Rückhaltung auf den Grundstücken sowie die Drosselung in den Regenwasserkanal eingehalten wird.
- Der Abfluss des belasteten Regenwassers der Hofflächen der Baugrundstücke, welches gemeinsam mit den Straßenabflüssen und den Schmutzwasserabflüssen zum RÜB Kläranlage geleitet wird, ist auf maximal 10 l/(s*ha) zu drosseln. Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen, sodass die Rückhaltung auf dem Gelände sowie die Drosselung in den Mischwasserkanal eingehalten wird.
- Maßnahmen zur Drosselung und Rückhaltung können sein (beispielhaft, n.a.):
 - (Retentions-)Gründächer mit mind. zu 70% extensiv begrünte Dachflächen durch entsprechenden Schichtenaufbau von min. 10 cm und ggf. weiterer technischer Anlagen
 - durch technische Anlagen wie z.B. Zisternen oder Rigolenkörper
 - PKW-Stellflächen sollen mit versickerungsfähigem Belag, soweit möglich, befestigt werden
- Für die Ableitung der Abwässer vom Plangebiet hin zur Kläranlage im Bereich südlich des Massenheimer Weges gibt es keine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an bestehende Entwässerungskanäle. Durch die bestehenden topographischen Verhältnisse und fehlende Flächendisposition muss auf zusätzliche Flächen zurückgegriffen werden. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließung des Gebietes wird dafür Sorge getragen, dass die notwendige Infrastruktur hergestellt werden kann.

Zur gesicherten Umsetzung des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes ist es notwendig entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Diese regeln:

- die Qualität der Begrünung der Dachflächen,
- die Qualität der Kunststoffbeläge auf den Sportfeldern,
- die Befestigung von PKW-Stellplätzen in versickerungsfähigem Material,
- die Anforderungen und Maßnahmen zur Drosselung der Abwässer von Dach- und Sportflächen
- die Anforderungen und Maßnahmen zur Drosselung der Abwässer von Hofflächen

Abweichungen von der Dachbegrünung sollen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Tabelle 2: Zusammenfassende Übersicht der jeweiligen Maßnahmen für die Gebiete GE 2 und Gemeinbedarfsfläche Sportanlage

Flächenart	Ableitung (entsprechend der Abwasser- qualität)	Drosselung	Erforderliche Regelungen im Bebauungsplan
Dachflächen aller Gebäude	Regenwasserkanal > Eschbach	5 l/(s*ha) durch Schichten- enaufbau ext. Gründach)	- Min 70 % extensiver Dachbegrünung mit einer Dicke von mind. 10 cm und Schichten- enaufbau als Retentionsgründach - <i>Restdachfläche von 30%: Vorgaben zu Materialität: „wasserökologisch“</i> - Andere Retentionsanlagen, z.B. Rigolen
Sportfelder (Kunstrasen)	Regenwasserkanal > Eschbach	5 l/(s*ha)	- Kunstrasen, -flächen „wasserökologisch“ - Retentionsanlage, z.B. Rigolen
Stellplätze PKW Sport	Mischwasserkanal > Kläranlage	10 l/(s*ha)	- Versickerungsfähige Oberfläche - Retentionsanlage auf Baugrundstück z.B. Rigolen
Stellplätze PKW GE (privat)	Mischwasserkanal > Kläranlage.	10 l/(s*ha)	- Versickerungsfähige Oberfläche - Retentionsanlage auf Baugrundstück z.B. Rigolen
Parkplätze PKW / Gehwege (öffentlich)	Mischwasserkanal > Kläranlage.	(RÜB Kläranlage)	- Versickerungsfähige Oberfläche - Ggf. über Rigolen in Baumscheiben
Verkehrsflächen (Fahrbahn) öffentlich	Mischwasserkanal > Kläranlage	(RÜB Kläranlage)	- --
Hofflächen (GE-Baugrundstücke, z.B.: - Lagerflächen, - LKW-Stellplätze - Rangierflächen)	Mischwasserkanal > Kläranlage.	10 l/(s*ha)	- Retentionsanlage auf Baugrundstück z.B. Rigolen, Zisternen
Alle Baugrundstücke			- Hinweis auf getrennte Entwässerung auf den Grundstücken (Trennsystem) - Hinweis auf evtl. notwendige Anpassungen im Falle von späteren baulichen Änderungen - Hinweis: Bei einer abflusswirksamen Fläche ab 800m ² ist im Rahmen des Entwässerungsantrages gemäß DIN 1986 ein Überflutungsnachweis vorzulegen
allgemein			- Bis zur Vorbereitung der Erschließung des Gebietes ist dafür Sorge zu tragen, dass die Flächendisposition die Herstellung der notwendigen Infrastruktur ermöglicht.

5.6.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im hydrologischen Teilraum der Rheingrabenscholle mit komplexen geohydrologischen Verhältnissen. Die geologischen Schichten bestehen aus Sand-, Schluff-, Ton-, Mergel- und Kalksteinen mit variabler Durchlässigkeit. Der Grundwasserflurabstand beträgt 10–15 m, die Versickerungsleistung ist gering bis mittel, was eine eingeschränkte Grundwasserneubildung zur Folge hat.

Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung ist aufgrund der hohen Filter- und Puffereigenschaften der Böden als gering einzustufen. Jedoch können durch die intensi-

ve landwirtschaftliche Nutzung mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln stoffliche Belastungen des versickernden Wassers auftreten.

Der natürliche Wasserkreislauf ist nur im Bereich der bestehenden Bebauung gestört, insbesondere durch die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation. Auf über 75 % der Fläche funktionieren die natürlichen Prozesse wie Versickerung und Grundwasserneubildung weiterhin weitgehend ungestört.

Die Entwässerung erfolgt über den Eschbach, der als Hauptvorfluter dient, sowie über das Mischsystem im Massenheimer Weg. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Schutzgebiets „WSG-ID: 434-002, Br. Pflingstborn 1+2“, wodurch besondere Schutzvorgaben gelten. Dazu zählen u. a. Einschränkungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe, dem Anlegen von Gewässern und größeren Erdaufschlüssen.

Das Plangebiet liegt zudem in der Schutzzone III A des festgesetztem Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 440-088) „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.

5.6.3 Überschwemmungsgebiete, Starkregen / Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebiets.

Die aktuellen Starkregen-Gefahrenkarten weisen für das Szenario 2 (80 mm in 1h) Überflutungshöhen von 50 cm bis zu 100 cm am östlichen Rand, vor allem aber im südöstlichen Bereich des Gebietes aus. Mit dem Erhalt der Grünflächen im östlichen Teil des Gebietes und der Nutzung als Streuobstwiese mit Retentions- und Versickerungspotenzial ergibt sich nach aktuellem Planungsstand jedoch nur eine geringe Gefahr der Überflutung durch Starkregen für die geplante Infrastruktur.

Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung GE 2.4 im Nordwesten des Plangebietes werden laut aktueller Datenlage Überflutungshöhen von 5 cm bis 10 cm ausgewiesen. Aufgrund der Bebauung und Dachbegrünung, bzw. Retention & Ableitung des Wassers, ist eine Änderung dieser Werte sehr wahrscheinlich. Eine Untersuchung bzw. Simulation der potenziell versiegelten Flächen hat nicht stattgefunden.

5.7 Klimaschutz

Das Klimaabkommen von Paris fordert bis 2050 eine Klimaneutrale Welt, in der nicht mehr Kohlendioxid ausgestoßen als gleichzeitig gebunden wird. Deshalb strebt die Europäische Union „eine langfristige Senkung der Emissionen um 80-95 % bis 2050 an“ (BMUB 2016). In Deutschland sind insbesondere in Hessen in den gemäßigten Breiten negative Effekte einer globalen Erwärmung spür- und nachweisbar. Für Hessen wird u.a. eine Steigerung der Anzahl und Dauer sommerlicher Hitzeperioden prognostiziert. Die zukünftig bedeutenden bis hohen Gefährdungspotenziale betreffen Schäden an Gebäuden und Infrastruktur ebenso wie die Gesundheit der Bevölkerung. „Durch die klimawandelbedingte Zunahme von Hitzetagen, Tropennächten und vom städtischen Wärme-Insel-Effekt werden vor allem im städtischen Raum in Hessen signifikante Zunahmen der Sterbe- und Erkrankungsrate durch Hitze erwartet.“ „Diese ist auch durch die hohe Bebauungsdichte und den verringerten Luftaustausch begründet. Damit sind inner- und außerhalb von Siedlungen die Flächenfreihaltung und die Entwicklung kühlend wirkender Vegetation zukünftig noch bedeutender für den gesundheitlichen Bevölkerungsschutz in Siedlungsräumen“ (HMUKLV 2017²⁷).

²⁷ HMUKLV (2017): Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2050; Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden

Handlungsbedarfe bestehen neben dem Klimaschutz auch hinsichtlich Klimaanpassungsmaßnahmen. Diese können „Schäden an Leib und Leben, an Sachgütern und Infrastrukturen sowie an Natur und Umwelt vermindern.“ Die Strategie der Klimaanpassung verfolgt das Nicht-Verschlechterungsgebot (z.B. Werte für Kurorte werden weiterhin eingehalten) und hinsichtlich der Zahl der Hitzetoten ein Verbesserungsgebot (Hessischer Hitzeaktionsplan) (HMUKLV 2017).

Die Landes- und Regionalplanung kann lediglich den Rahmen für klimawirksame Maßnahmen vorgeben. Hier sind die Kommunen in der Verantwortung, sie nehmen bei der Umsetzung von Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen einen hohen Stellenwert ein. Sie sind in der Lage, an die lokalen Gegebenheiten angepasste Antworten auf den Klimawandel zu finden und eine klimaverträgliche Stadtentwicklung durch eine flächen- und verkehrsschonende Bauleitplanung umzusetzen. Zu einer nachhaltigen Flächenentwicklung tragen Maßnahmen wie konsequente Förderung des Quartiersbezugs, Sicherung von Flächen zur Kalt- und Frischluftzufuhr und deren Entstehungsgebiete sowie Sichern und Erweitern durchgrünter Siedlungsstrukturen bei (HMUKLV 2017).

Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne Maßnahmen, die

- a) dem Klimawandel entgegenwirken und
- b) die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

berücksichtigt werden (siehe § 1a Abs. 5 BauGB, Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz). Damit der Klimawandel langfristig beherrschbar bleibt, ist es v. a. notwendig, sowohl den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen zu reduzieren, als auch geeignete Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu identifizieren und umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe den Beschluss gefasst, einen Beitrag zum Schutz des Klimas und der Begrenzung von Klimaveränderungen auf lokaler Ebene zu leisten (SV-Beschluss 12.09.2019 (Ds.Nr. SV 16/931-1).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer“ werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die dies gewährleisten.

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- Extensive Dachbegrünung auf mind. 70 % der Flachdächer und flachgeneigten Dächern (bis 10 % Neigung)
- Intensive Dachbegrünung der nichtüberbauten, von Tiefgaragen unterbauten Flächen
- Überdachung und Begrünung von Parkdecks
- Fassadenbegrünung
- Mindestbegrünungsanteil der Baugrundstücke
- Herstellung von Anpflanzflächen
- Anpflanzung von Straßenbäumen
- Verringerung der max. zulässigen Überbauung von Hauptanlagen

5.8 Altlasten

Altlasten

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ist folgender Altstandort eingetragen:

Tabelle 3: Altlastenstandort

ALTIS Nr.	Straße	Gewerbliche Nutzung
434.001.040-001.023	Massenheimer Weg 10-10A	Spedition

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Altstandort vorhanden, der im Jahr 2019 neu erfasst wurde. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können schädliche Bodenveränderungen durch die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Möglicherweise liegt hier ein Altlastenverdacht vor, ein konkreter Verdachtsfall ist nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAItBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird. Ob Schadstoffbelastungen vorliegen, die weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts erfordern, entscheidet das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, als zuständige Bodenschutzbehörde.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessing-straße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen.

5.9 Kampfmittel

Wichtiger Hinweis

Nach Information des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher zu rechnen (Schreiben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen an die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 26.04.2018). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Nr. IV. 3.2 aufgenommen worden.

5.10 Nutzung erneuerbarer Energien / Energieeffizienz

Im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. August 2020, zuletzt geändert am 16. Oktober 2023, ist für Nichtwohngebäude sicherzustellen, dass sowohl der gesamte Energiebedarf als auch der bauliche Wärmeschutz so gestaltet werden, dass ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie erfolgt. Dabei ist insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb zu fördern. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Anforderungen wird im Rahmen der Planung vorausgesetzt und entspricht zugleich dem Eigeninteresse der Vorhabenträger und künftigen Nutzer, da eine effiziente Energienutzung langfristige wirtschaftliche Vorteile bietet.

Im Bebauungsplan wird ergänzend festgelegt, dass eine Kombination von Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen zulässig ist. Diese Maßnahme unterstützt sowohl ökologische als auch energetische Zielsetzungen und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Nutzung solarer Energie bei. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Wärmeversorgung der Gebäude im Plangebiet in wesentlichen Teilen aus der in der benachbarten Kläranlage anfallenden, unvermeidbaren Abwärme zu decken. Dies stellt eine innovative und nachhaltige Lösung dar, die vorhandene Energiepotenziale nutzt und fossile Energieträger ersetzt.

Weitere über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehende Verpflichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Dennoch wird durch die Einhaltung der allgemein gültigen gesetzlichen Standards bereits ein wirksamer Beitrag zur sparsamen und effizienten Energienutzung geleistet. Die Planung unterstützt damit die Ziele des Klimaschutzes und der Energiewende, ohne zusätzliche rechtliche Vorgaben zu schaffen.

5.11 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Bauvorhaben geschaffen, was zwangsläufig zu Veränderungen in Gestalt und Nutzung von Grundstücken führt. Diese Veränderungen können erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschafts- oder Ortsbilds verursachen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 13 ff. BNatSchG) darstellen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz solcher Eingriffe zu entscheiden. Die konkreten Eingriffe, die durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden, fallen dabei unter die Regelungen von § 1a Baugesetzbuch (BauGB).

Das BauGB differenziert nicht zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und ein direkter räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht zwingend erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 2–3, § 135a Abs. 2 Satz 2, § 200a BauGB). Stattdessen muss die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch geeignete Festsetzungen oder vertragliche Regelungen gesichert werden.

Ergänzend zu einer verbal-deskriptiv dargelegten Prognose der voraussichtlichen Umweltwirkungen der geplanten Bau- und Nutzungsänderungen im Rahmen der Umweltprüfung wird eine rechnerische Bewertung vorgenommen. Dazu erfolgt eine Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem hessischen Biotopwertverfahren gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018. Dies gewährleistet eine nachvollziehbare und verbindliche Erfassung des Umfangs der Eingriffe und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kapitel 14 Umweltbericht).

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein rechnerisches Defizit von insgesamt 422.078 Biotopwertpunkten (BWP) festgestellt. Zur Kompensation dieses naturschutzrechtlichen Defizits sollen externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Konkret ist vorgesehen, Maßnahmen auf der Ökokonto-Fläche Nr. 116 zum funktionalen Ausgleich der Streuobstbestände und der Ökokonto-Fläche Nr. 360 im Stadtforst der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zum Ausgleich des verbleibenden Defizits zu nutzen.

6 Sonstige Fachbelange

6.1 Verkehrsuntersuchung

Um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, wurde eine verkehrliche Untersuchung²⁸ erstellt. In dieser wurden sowohl die durch die Planung verursachten Verkehre und deren

²⁸Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (06/2020 // 02/2025): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe; Aachen und Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungs-

Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten betrachtet.

Weiterhin dient die verkehrliche Untersuchung der Erhebung der Eingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.

6.1.1 Verkehrliche Erschließungs- und Stellplatzsituation

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt vom Massenheimer Weg. Die bestehenden Gewerbebetriebe haben Grundstückszufahrten direkt am Massenheimer Weg. Die neuen Gewerbeflächen und auch die neu geplanten Sportanlagen werden vom Massenheimer Weg aus über eine neue Stichstraße (Planstraße) erschlossen.

Die Funktion der angrenzenden Verkehrsstraßen bleibt auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes unverändert. Insbesondere erfolgt keine direkte Anbindung von neu geplanten Flächen über die Peterhofer Straße. Die Gärtnerei im Bestand, wird weiterhin über die Peterhofer Straße erschlossen. Sobald das Grundstück als Gewerbegrundstück entsprechend der Bauleitplanung genutzt wird, wird es künftig über die Planstraße angefahren.

Die Stellplätze für die geplanten Sportanlagen werden im Bereich der Wendeanlage der geplanten Stichstraße angeordnet (rd. 44 Stellplätze).

6.1.2 Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf den betroffenen Straßenabschnitten ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wird in verschiedene Betrachtungsfälle unterschieden.

- Der Ist-Zustand beschreibt die heutige verkehrliche Situation, und basiert auf aktuellen Verkehrserhebungen im Jahr 2025.
- Als Vergleichsfall zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird ein Prognose-Ohnefall 2035 definiert, der die zukünftige Situation ohne Durchführung der Planung darstellt. Hierbei wird eine allgemeine Verkehrsentwicklung mit einer Verkehrszunahme von 2 % pro Jahr für den Massenheimer Weg und den Ostring bis 2035 angenommen. Zusätzlich wurden die lokalen Auswirkungen der Entwicklungsvorhaben im Umfeld berücksichtigt.
- Im Prognose-Planfall 2035 werden zusätzlich die Verkehre der geplanten Nutzungen im Plangebiet berücksichtigt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden dabei als aufkommensneutral angesehen.

6.1.3 Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Anhand der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden im Verkehrsgutachten²⁹ die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt.

plan Nr. 113 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Ergebnisbericht; Aachen, 28.02.2025

²⁹ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (02/2025): Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe; Aachen, 28.02.2025

Im Prognose-Planfall wird von folgendem Verkehrsaufkommen der Nutzungen im Plangebiet ausgegangen:

Tabelle 4: Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Jahresmittel (DTV))

Nutzung	DTV [Kfz/24h]
Sportanlagen	89
Gewebegebiet	1030
Summe	1119

Durch die neu geplanten Nutzungen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 1119 Kfz/24h, (DTV).

6.1.4 Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Die zusätzlichen Verkehre des Plangebietes werden auf die Straßen im Umfeld des Plangebietes verteilt. Die räumliche Verteilung orientiert sich an den Verkehren der vorhandenen Betriebe.

Danach stellt sich die Verkehrssituation auf den Straßen im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Tabelle 5: Ist-Zustand – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/24h]
Ostring L3057 - Massenheimer Weg	24.550
Ostring Massenheimer Weg – Südring	21.850
Massenheimer Weg Ostring – Am Sauereck	4.150
Massenheimer Weg Am Sauereck – Gewerbegebiet (Planstraße)	4.200
Massenheimer Weg Gewerbegebiet (Planstraße) – Parkplatz Sporthalle	4.050
Massenheimer Weg Parkplatz Sporthalle – Peterhofer Straße	4.000
Peterhofer Straße Bienäcker - Massenheimer Weg	50
Peterhofer Straße Massenheimer Weg - Pfarrbornweg	4.000
Peterhofer Straße Pfarrbornweg - Ober-Eschbacher Straße	4.300
Ober-Eschbacher Straße Jakob-Lengfelder- Straße – Peterhofer Straße	6.600
Ober-Eschbacher Straße Peterhofer Straße - Jahnstraße	4.500

Im **Prognose-Ohnefall 2035** ergeben sich aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung folgende Belastungen:

Tabelle 6: Prognose-Ohnefall 2035

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/24h]
Ostring L3057 - Massenheimer Weg	25.450
Ostring Massenheimer Weg – Südring	22.850
Massenheimer Weg Ostring – Am Sauereck	5.050
Massenheimer Weg Am Sauereck – Gewerbegebiet (Planstraße)	5.050
Massenheimer Weg Gewerbegebiet (Planstraße) – Parkplatz Sporthalle	4.850
Massenheimer Weg Parkplatz Sporthalle – Peterhofer Straße	4.800
Peterhofer Straße Bienäcker - Massenheimer Weg	50
Peterhofer Straße Massenheimer Weg - Pfarrbornweg	4.950
Peterhofer Straße Pfarrbornweg - Ober-Eschbacher Straße	5.250
Ober-Eschbacher Straße Jakob-Lengfelder- Straße – Peterhofer Straße	8.700
Ober-Eschbacher Straße Peterhofer Straße - Jahnstraße	5.750

Für die räumliche Verteilung der auf die geplanten Nutzungen bezogenen Verkehre auf die Richtungen Osten (Ostring) und Westen (Peterhofer Straße - Ober-Eschbacher Straße) wurde sich am Aufkommen des Bestandsgebiets orientiert. Eine entsprechende Auswertung der Querschnittserhebungen von 2025 westlich und östlich des Gewerbegebiets ergab, dass rund 65% des Aufkommens von / in Richtung Osten fahren. Dies gilt gleichermaßen für den Pkw- und den Lkw-Verkehr. Für die Sportanlage wurde angenommen, dass hier ein größerer Anteil (70 %) aus Richtung Westen und nur 30 % aus Richtung Ostring kommen.

Die Verteilung am Knotenpunkt Massenheimer Weg / Ostring wurde analog zum Istzustand gemäß der Knotenstromzählung von 2025 angenommen. Demnach fahren dort 80 % in Richtung Norden (Friedrichsdorf / Ober-Erlenbach) und 20 % in Richtung Süden.

Im Prognose-Planfall 2030 ergeben sich mit den Zusatzverkehren der geplanten Nutzungen folgende Belastungen:

Tabelle 7: Prognose-Planfall 2035 – Verkehrsbelastung an den untersuchten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/24h]	Veränderung Ohnefall– Planfall [%]
Ostring L3057 - Massenheimer Weg	25.900	+450 (+1,8%)

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/24h]	Veränderung Ohnefall– Planfall [%]
Ostring Massenheimer Weg – Südring	22.950	+100 (+0,4%)
Massenheimer Weg Ostring – Am Sauereck	5.600	+550 (+10,9%)
Massenheimer Weg Am Sauereck – Gewerbegebiet (Planstraße)	5.500	+500 (+9,9%)
Massenheimer Weg Gewerbegebiet (Planstraße) – Parkplatz Sporthalle	5.200	+350 (+7,2%)
Massenheimer Weg Parkplatz Sporthalle – Peterhofer Straße	5.150	+350 (+7,3%)
Peterhofer Straße Bienäcker - Massenheimer Weg	50	+0
Peterhofer Straße Massenheimer Weg - Pfarrbornweg	5.300	+350 (+7,1%)
Peterhofer Straße Pfarrbornweg - Ober-Eschbacher Straße	5.600	+350 (+6,7%)
Ober-Eschbacher Straße Jakob-Lengfelder- Straße – Peterhofer Straße	8.950	+250 (+2,9%)
Ober-Eschbacher Straße Peterhofer Straße - Jahnstraße	5.850	+100 (+1,7%)
Planstraße	900	

Die größten Verkehrszunahmen durch die Planung ergeben sich auf dem Massenheimer Weg mit zusätzlich ca. 550 Kfz/Tag. Dies entspricht einer Verkehrszunahme um 10,9 %. Insgesamt ergibt sich damit keine wesentliche Verkehrszunahme auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets.

6.1.5 Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten

Die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte Massenheimer Weg / Ostring und Peterhofer Straße / Ober-Eschbacher Straße wurden bereits in der Verkehrsuntersuchung von 2020 nachgewiesen. Ein erneuter Nachweis erfolgte für beide Knotenpunkte sowie für die Einmündung Am Sauereck / Massenheimer Weg im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 (R+T, 2021). Demnach sind die Knotenpunkte Peterhofer Weg / Ober-Eschbacher Straße und Massenheimer Weg / Am Sauereck auch im Prognose-Mitfall mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV „A“) nach HBS 2015 bewertet. Der Knotenpunkt Massenheimer Weg / Ostring wird unter Ansatz des zwischenzeitlich umgesetzten Ausbaus der Zufahrt Massenheimer Weg mit der QSV „D“ bewertet, so dass auch hier mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität vorliegt.

Da die in der Verkehrsuntersuchung von R+T (2021) angesetzten Verkehrsbelastungen bereits den Ansatz für das Plangebiet aus der Verkehrsuntersuchung von 2020 beinhalteten und das hier ermittelte Verkehrsaufkommen im Mitfall (siehe Kapitel 4 des Gutachtens) nicht höher ist als das von 2020, während die angenommene Grundbelastung des Straßennetzes aufgrund der angesetzten Zuschläge infolge der Corona-Pandemie höher ist als die hier ermittelte Belastung im Ohnefall, kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähig-

keit der zuvor genannten Knotenpunkte offensichtlich gegeben ist. Daher wird auf einen erneuten Nachweis verzichtet.

Die Einmündung der Planstraße in den Massenheimer Weg wird in beiden Spitzenstunden mit der Qualitätsstufe „A“ nach HBS 2015 bewertet. Damit liegt eine gute Verkehrsqualität vor. Die Rückstauberechnung ergab, dass in 95 % der Fälle in allen Zufahrten nicht mehr als ein Fahrzeug warten muss. Damit ist der Ausbau als vorfahrtgeregelte Einmündung leistungsfähig. Aus verkehrstechnischer Sicht sind keine Abbiegestreifen im Massenheimer Weg erforderlich.

6.1.6 Überprüfung und Gestaltung der bestehenden und neuen verkehrlichen Infrastruktur³⁰

Neben der oben beschriebenen Ertüchtigungsmaßnahmen am Knotenpunkt Massenheimer Weg / Ostring wurden die bestehenden Straßenquerschnitte und Grundstückszufahrten geprüft sowie konzeptionelle Anforderungen an die Planstraße definiert. Diese sind nicht verbindlich, sie können im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsanlagen noch variieren.

Für den Bereich des Massenheimer Weges zwischen Ortsteileingang und Ostring wurde folgendes berücksichtigt:

- Die Errichtung einer neuen Bushaltestelle in beiden Fahrtrichtungen,
- die Positionierung der Einmündung der Planstraße mit dem Ziel, einen größeren Teil des Streuobstwiesenbestandes zu erhalten

Für die sog. Planstraße mit Wendeanlage ergeben sich folgender Straßenquerschnitt und Flächenbedarfe:

- eine Fahrbahnbreite von 7,00 m und einer Gesamtbreite von 16,00 m,
- Grundstückszufahrtsbreiten von min. 8,00 m,
- die Zusammenlegung von jeweils zwei Grundstückszufahrten zu einer „Doppelfahrt“ spart freizuhaltenden Raum und zu befestigende Fläche vor den Zufahrten,
- Multifunktionsstreifen (ca. 2,80 m) auf der Westseite mit mehr Fläche für Bäume, Parken, Halten und Laden,
- Wendeanlage mit einer Breite von 30 m und einer Länge von 77 m im Ein-Richtungsverkehr

³⁰Planungsbüro Karin Weber, Stadtplanung und Verkehrsplanung, Verkehrsplanerische Prüfung / Untersuchung für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ in Bad Homburg v. d. Höhe, Stadtteil Ober-Eschbach, Darmstadt, 06.11.2024

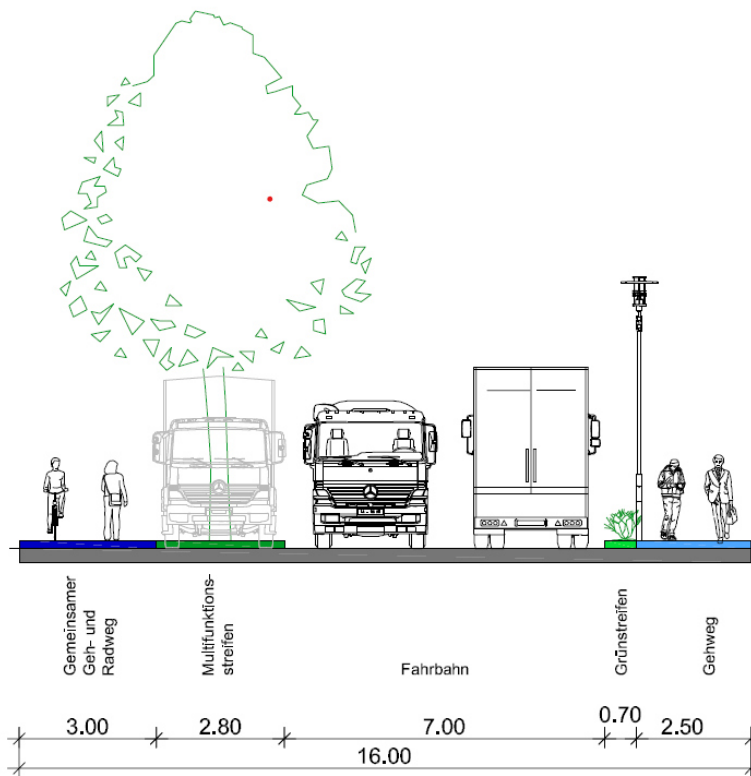


Abbildung 16: Exemplarischer Straßenquerschnitt der Planstraße mit Multifunktionsstreifen (vgl. Plan Nr. 4.2, Planungsbüro Karin Weber)

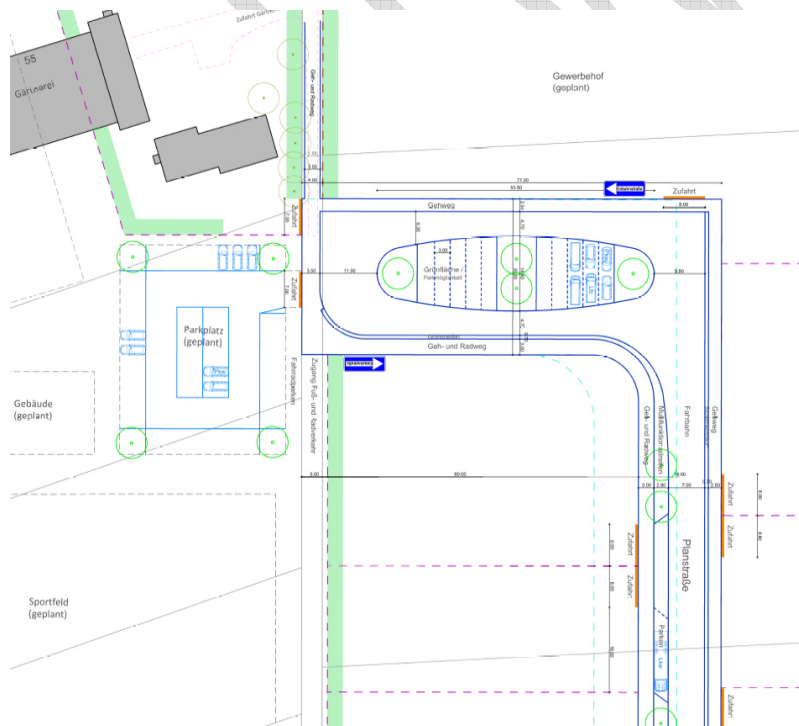


Abbildung 17: Ausschnitt Wendeanlage und Parkplatz Sportanlage (vgl. Plan Nr. 7, Planungsbüro Karin Weber)

Für den Bereich der Einmündung der zu erneuernden Straße Am Sauereck und dem Massenheimer Weg ist Folgendes zu beachten:

- die Empfehlung von R+T zum Ausbau des Massenheimer Weg zwischen Ostring und Einmündung von „Am Sauereck“
- bei Bedarf Einrichten einer aufgeweiteten Fahrspur auf der Nordseite, um Linksabbieger zu vereinfachen
- Spuraufweitung im Massenheimer Weg für Fahrspuren mit Breiten von 3,25 m
- Optionale Einrichtung einer Mittelinsel als Querungshilfe für Fuß- und Radwegeverbindungen

6.2 Ver- und Entsorgung**6.2.1 Wasserversorgung****Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt wie in Kapitel 5.6.1 Wasserwirtschaftliches Konzept beschrieben.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebiets wird durch die Stadtwerke Bad Homburg im Rahmen der Ausbauplanung der Erschließungsstraße gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Als Grundschatz wird eine Löschwassermenge von 192 m³/h über zwei Stunden benötigt. Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Bad Homburg gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausbauplanung der Erschließungsstraße sichergestellt. Die genaue Lage der Entnahmestellen werden im weiteren Planungsprozess abgestimmt.

Brauchwasserversorgung

Im Gewerbegebiet GE°2 soll ein Brauchwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Hierzu haben die Stadtwerke Bad Homburg ein Konzept zur Prüfung einer Umsetzung beauftragt. Von der nahegelegenen Kläranlage gereinigtes Wasser in Badewasserqualität kann für eine Brauchwassernutzung zur Verfügung gestellt werden. Im weiteren Verfahren soll auch geprüft werden, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang für Brauchwasser für das Plangebiet Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ durch eine separate Satzung geregelt werden soll oder ob das Brauchwasser über die städtische Gebührenordnung abgerechnet werden kann.

Die Versorgung des neuen Gewerbegebiets sowie der Sportererweiterungsflächen mit Brauchwasser dienen der Umsetzung der städtischen Ziele, zukünftig nachhaltig mit der Ressource Wasser umzugehen. Anstelle von Trinkwasser könnte somit z.B. zur Bewässerung von Pflanzen oder Sportanlagen, zum Reinigen von Anlagen und Fahrzeugen, sowie für Toilettenspülanlagen Brauchwasser genutzt werden. Dies dient perspektivisch dem Schutz des Grundwasserdargebots.

6.2.2 Stromversorgung

Um die Stromversorgung im Gebiet zu sichern, wurde in Abstimmung mit dem Netzbetreiber Syna ein weiterer Trafostandort im Gebiet festgelegt. Dieser befindet sich mittig, östlich der Planstraße. Im bestehendem Massenheimer Weg wurde der alte Trafostandort versetzt und erneuert. Diese Trafostation wird auch das zukünftige Gewerbegebiet sowie die Sportflächen mit Strom versorgen. Sollte der Strombedarf zukünftig steigen, kann eine weitere Station im vorgesehenen Bereich des Plangebiets errichtet werden.

6.2.3 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung in Bad Homburg soll das Wärmeversorgungspotenzial der Kläranlage in Ober-Eschbach geprüft werden. Das Wärmepotenzial in Abwasser wird insbesondere für die Deckung der Grundlast bzw. in Kombination mit weiteren (dezentralen) Wärmeerzeugern in Betracht gezogen. Große Teile der Stadtgebietes von Bad Homburg liegen in Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten, weshalb eine großflächige Versorgung mit Geothermie nicht möglich sein wird. Ober-Eschbach ist hiervon ausgenommen, weshalb eine Prüfung hier in Betracht kommt. Alle diese in Frage kommenden Potenziale sollen im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung (KWP) (vgl. 2.3.6) für ein gesamtstädtisches Konzept geprüft werden und können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

In Frage kommende Betreiber eines potenziellen Wärmenetzes für das vorliegende Plangebiet werden zudem im Rahmen der weiteren KWP von der planungsverantwortlichen Stelle gemäß WPG in den Planungsprozess miteingebunden. Zu berücksichtigen sind seitens potenzieller Betreiber § 29 und § 30 WPG. Der Vollständigkeit halber sollte erwähnt werden, dass jedes neue Wärmenetz ab dem 01.03.2025 zu einem Anteil von mindestens 65 % der jährlichen Nettowärmeerzeugung mit Wärme aus erneuerbaren Energien, aus unvermeidbarer Abwärme gespeist werden (vgl. § 30 WPG). Einschränkungen betreffen darüber hinaus die Verwendung von Biomasse, vgl. hierzu § 30 Absatz 2 WPG.

Für das Plangebiet ist vorgesehen, die Wärmeversorgung in wesentlichen Teilen aus der in der benachbarten Kläranlage anfallenden, unvermeidbaren Abwärme sicherzustellen. Diese Abwärme entsteht durch das im Abwasser enthaltene Wärmepotenzial sowie die Prozesse der mechanischen und biologischen Reinigung. Über Wärmetauscher wird die Wärme auf ein sogenanntes kaltes Nahwärmenetz übertragen, das von den Stadtwerken Bad Homburg errichtet und betrieben werden soll.

Das kalte Nahwärmenetz versorgt die angeschlossenen Grundstücke mit einer niedrigen, konstanten Übertragungstemperatur. In den einzelnen Gebäuden wird das Temperaturniveau mittels gebäudeseitiger Wärmepumpen auf die für Heizung und Warmwasserbereitung erforderliche Temperatur angehoben. Dieses System ermöglicht eine energieeffiziente, überwiegend auf erneuerbaren Energien bzw. unvermeidbarer Abwärme basierende Wärmeversorgung gemäß den Vorgaben des § 30 Wärmeplanungsgesetz (WPG).

Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung (KWP) wird das Konzept in ein gesamtstädtisches Wärmeversorgungssystem eingebunden. Eine Kombination mit weiteren erneuerbaren Wärmequellen oder dezentralen Wärmeerzeugern (z. B. Umweltwärme) kann ergänzend erfolgen, um Spitzenlasten abzudecken und Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Die Auslegung des Wärmenetzes und die technische Realisierung erfolgen unter Berücksichtigung der einschlägigen Sicherheits- und Abstandsvorschriften sowie in Abstimmung mit den betroffenen Versorgungs- und Leitungsträgern.

Durch diese Form der Wärmeversorgung wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen und zur Erreichung der kommunalen Klimaschutzziele geleistet.

Anschluss- und Benutzungszwang für Nahwärme

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang für Nahwärme für das Plangebiet „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ durch eine separate Satzung geregelt werden soll. Dieser würde sich voraussichtlich auf die Bereiche der Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen und die neuen Gewerbegebiete GE 2 (GE 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5) beziehen.

6.3 Soziale Infrastruktur

Die im Rahmen der definierten Zielsetzung der Planung angestrebte bauliche Nutzung durch Anlagen für den Sport und Gewerbegrundstücke für klein- und mittelständische Unternehmen erfordert insbesondere aufgrund der überschaubaren Größe des Gebietes keine ergänzenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

6.4 Verbrauchernahe Versorgung

Einzelhandelsnutzungen stellen im Kontext der angestrebten Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen eine deutlich verdrängende Konkurrenzwirkung dar, die es gilt möglichst zu vermeiden. Aus diesem Grunde und zum Schutz der zentralen Versorgungsgebiete wird daher die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen im Plangebiet ausgeschlossen (s. Pkt. 2.3.7 und 7.1.3). Eine Ausnahme stellt der sog. Annexhandel dar, der unter bestimmten Voraussetzungen Einzelhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben ermöglicht (s. Pkt. 7.1.3).

6.5 Denkmalschutz / Archäologie

Baudenkmale

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmäler.

Archäologie (Bodendenkmäler)

Eine archäologisch-geophysikalische Prospektion des Plangebiets aus dem Jahr 2008 hat ergeben, dass in einem westlichen Teil der Ostfläche eine hohe Dichte an archäologischen Befunden vorliegt. Eine genauere Charakterisierung der Befunde konnte im Rahmen der Prospektion jedoch nicht vorgenommen werden und erfordert weitere Untersuchungen im Rahmen der Baugenehmigungen. Ein entsprechender Hinweis wird unter Nr. VI. 3.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.



Abbildung 18: Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) im Plangebiet

7 Festsetzungen nach BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung bestehender bzw. Entwicklung neuer Gewerbeflächen werden die vorgesehenen Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Aufgrund der Belange des Schallschutzes werden für diese Gebiete Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmemissionen (Geräuschkontingente) getroffen. Damit werden die Gewerbegebiete als nicht erheblich störend bestimmt. Die Kontingentierung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der angestrebten Zielsetzung, kleine und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe anzusiedeln und sichert die Einhaltung der maßgebenden Grenzwerte umgebender (Wohn-)Gebiete.

Die Zielsetzung der Sicherung und Schaffung von Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Unternehmen erfordert auch Regelungen in Bezug auf die Art der Nutzungen in den Gebieten. Konkurrierende gewerbliche Nutzungen wie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude sollen daher ausgeschlossen werden, da zu erwarten wäre, dass diese zu Verdrängungsprozessen führen und somit die Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen erschwert wäre.

Diese Ausschlüsse schließen auch jede Form des Einzelhandels ein. Damit wird auch den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Rechnung getragen. Hiernach sollen Einzelhandelsbetriebe mit nah- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden (s.a. Pkt. 2.3.8). Darüber hinaus werden auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen. Dieser Nutzungsausschluss dient (zusätzlich zu dem Ausschluss von Büronutzung) der Vorhaltung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen und somit der Vermeidung von Verdrängungsprozessen durch konkurrierende Nutzungen.

Die Regelungen zu den Nutzungen in den Gewerbegebieten zielen auch darauf ab, die bestehenden Betriebe zu sichern und Flächen für gleichartige neue Betriebe zu schaffen. Andere gewerbliche Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO wie z.B. büroartige Nutzungen sind

im Stadtgebiet in einigen anderen Bereichen wie z.B. in den Gewerbegebieten Ober-Eschbach (Bebauungspläne Nr. 42, Nr. 42, 2. Änd.) oder Gewerbepark Mitte (Bebauungspläne Nr. 17 West, Nr. 17 West 1. Änd., Nr. 17 Ost, Nr. 731) zulässig. Das rd. 2,0 km entfernte Gewerbegebiet Steinmühlstraße (Bebauungsplan Nr. 123) ermöglicht gewerbliche Nutzungen ohne Einschränkungen durch schalltechnische Anforderungen.

7.1.1 Gewerbegebiet (GE 1)

Die Festsetzung für das Gewerbegebiet 1 (GE 1) verfolgt in erster Linie die Zielsetzung des Erhalts und der Entwicklung der Struktur der bestehenden mittelständischen Betriebe für Fachhandel, Handwerk/ Werkstatt.

Das Gewerbegebiet GE 1 schließt auch eine geringfügige Erweiterung gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet ein: im westlichen Teil des Gebietes GE 1 wird ein bisher als „Grünfläche Bolzplatz und Wegefläche“ festgesetzter Bereich dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Hierdurch soll dem angrenzenden Bestandsbetrieb (Fachhandel für Baustoffe) die gewünschte Erweiterung ermöglicht werden.

Die bestehende Spedition am Massenheimer Weg wird aufgrund der vorgesehenen Erweiterungsoptionen im Bereich der neuen Gewerbeflächen dem Gewerbegebiet GE 2 zugeschlagen.

7.1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5)

Das Gewerbegebiet 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) stellt vorrangig die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich des Massenheimer Weges dar. Hierdurch soll der in der Zielsetzung der Planung definierten Schaffung neuer Gewerbeflächen für insbesondere klein- und mittelständische Unternehmen gerecht werden (s.a. Begründung Pkt. 1.2 und Pkt. 4.2). Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen einen angemessenen Spielraum gewähren im Zusammenhang mit den angestrebten Nutzungen und der damit verbundenen Diversität der Bautypologien (Flächenintensive Hallen bis kompakte, mehrgeschossige büroartige Nutzungsbereiche f. Firmenverwaltung).

Der Teilbereich GE 2.2 beinhaltet den bestehenden Speditionsbetrieb einschließlich der Flächen für seine Erweiterungen. Für diesen Bereich besteht im Gegensatz zu den Gebieten GE 1, GE 2.1, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5 daher zusätzlich die Zulässigkeit von Betrieben für Logistik und Spedition. Entsprechend der angestrebten baulichen Erweiterungen wird auch ausnahmsweise eine höhere Gebäudehöhe zugelassen, um den baulichen Anforderungen durch z.B. Storage (private Lagerfläche) bzw. Kranhalle gerecht zu werden.

Im Gewerbegebiet GE 2.4 befinden sich Teile einer Gärtnerei (sog. Gärtnerstelle), die als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zugelassen wurde. Die Gärtnerei besteht aus einem Gewächshaus, Nebengebäuden und einem Wohnhaus. Das Gewächshaus liegt zwischenzeitlich offenbar brach, gartenbauliche Erzeugung - sprich eine Bodennutzung - findet dort nicht umfassend statt. Die Anlage dient offenbar einem Betrieb für Gartengestaltung und Landschaftsbau sowie Friedhof- und Gartenpflege. Der Gartenbaubetrieb kann, zusätzlich zum Bestandschutz, über eine auflösend bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch Pkt. 7.15) weitergeführt werden, da das Grundstück der Gärtnerei solange als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt wird, bis die auflösende Bedingung (z.B. Nutzungsaufgabe) erfüllt ist. Danach erst greifen die Festsetzungen des Gewerbegebiets GE 2.4 bzw. der Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet

und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass die Wohnungen baulich kleiner und weniger dominant als die Betriebsgebäude sein müssen. Zusätzlich muss die Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung objektiv begründet sein, d.h. durch konkrete und nachvollziehbare betriebliche Gründe nachgewiesen werden (Erforderlichkeit). Die reine Tatsache, Inhaber des Betriebes zu sein, begründet nicht die Erforderlichkeit einer Betriebswohnung. Darüber hinaus schließt die betriebsbezogene Wohnnutzung den Verkauf oder eine Vermietung an betriebsfremde Personen aus, auch nach Aufgabe des Betriebes. Unterkünfte für Arbeitnehmer sind wegen ihrer wohnähnlichen Nutzung in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig.³¹

7.1.3 Präzisierung zur Art der Nutzung

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO)

Ausschluss von Einzelhandel

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind ausnahmsweise unselbstständige Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgt mit dem Ziel, die Flächen den klein- und mittelständischen Unternehmen vorzuhalten und ihre Ansiedlung zu fördern durch die Vermeidung von Verdrängungsprozessen. Das Zentrenkonzept der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sieht für diesen Bereich keine Einzelhandelsansiedlungen vor (s.a. Pkt.2.3.8). Auch aufgrund der städtebaulich wenig integrierten Lage und der verkehrlichen Situation ist das Gebiet nicht für Einzelhandelsentwicklungen geeignet.

Annex-Handel

Um sicherzustellen, dass der sog. Annex-Handel sich in den Gebieten GE 1 und GE 2 nicht zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft, wird bestimmt, dass der Verkauf sich nur auf selbstproduzierte bzw. bearbeitete Produkte bezieht.

Weiterhin wird durch die Begrenzung der Größe der Einzelhandelsfläche, die nur als Neben-einrichtung von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen wird, der Missbrauch durch übergroße, städtebaulich bedeutsame Geschäfte ausgeschlossen. Die Größenbeschränkung dient insoweit nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit der Regelung.

Die Verkaufsstätte darf kein eigenständiger, räumlich getrennter Verkaufsraum sein oder über einen separaten Eingang verfügen, bzw. vom restlichen Betrieb unabhängig sein. Durch die Vorgabe der funktionalen und räumlichen Zuordnung zum Betrieb wird sichergestellt, dass die Verkaufsstätte äußerlich dem Betrieb angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die unselbstständige Verkaufsstätte muss im Zusammenhang mit der Hauptleistung des Betriebes stehen, diesen nur abrunden und folglich eine untergeordnete Bedeutung haben. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist demzufolge nach der Hauptnutzung zu beurteilen.

³¹ VGH München, Urt. V. 16.2.2015- 1 B 13.648 – NVwZ-RR 2015, 607

Sicherung von Bestandsbetrieben, erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO

Im Bereich der vorhandenen betrieblichen Nutzungen (GE 1) bestehen zwei Betriebe, die auch Einzelhandelsnutzungen aufweisen: Der Groß-/Fachhandel für Farben und Lacke (Massenheimer Weg 8) und der Betrieb Massenheimer Weg 12 mit dem Vertrieb von Konserven und Weinen an Gastronomen weisen beide auch einen Verkauf an den Endkunden auf.

Von dem Verkauf von Konserven und Weinen des Großhandelsbetriebes (Massenheimer Weg 12), dessen Sortiment als zentrenrelevant im Sinne der Bad Homberger Sortimentsliste einzustufen ist, kann aufgrund der geringen Größe der Verkaufsfläche von 20 m² nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgegangen werden. Aufgrund des deutlich untergeordneten Umsatzanteils im Verhältnis zum Gesamtumsatz (Großhandel) hat der Einzelhandelsanteil im Betrieb Großhandel für Konserven und Weine keine relevante Dimension, die eine planerische Berücksichtigung erfordern würde.

Der Groß-/ Fachhandel für Farben und Lacke (Massenheimer Weg 8) hat hingegen Flächen und Umsatzanteile im Bereich Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die eine städtebauliche Relevanz aufweisen. Da der Großhandelsbetrieb für den privaten Geoder Verbrauch geeignete Waren ohne Einschränkung an „Jedermann“ verkauft, ist der Betrieb bauplanungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb zu beurteilen.

Im Sinne der Zielsetzung, den Erhalt und Fortbestand der vorhandenen Betriebe künftig zu gewährleisten, erfolgt eine Sonderregelung für diese Nutzung. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO wird durch den sogenannten erweiterten Bestandsschutz die bestehende Einzelhandelsnutzung gesichert. Dies erfolgt trotz der Festsetzung, dass in den Gewerbegebieten keine Einzelhandelsnutzungen zulässig sein werden (abgesehen von Annex-Handel).

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Entwicklung der neuen Gewerbeflächen aus.

Ausschluss von selbständigen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus solarer Strahlungsenergie

Selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie werden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus solarer Strahlungsenergie in den Gebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen.

Damit sind Anlagen gemeint, die ein selbständig nutzbares Wirtschaftsgut darstellen sowie freistehende Anlagen, die nicht an Dach- oder Fassadenflächen angebracht sind und der Hauptnutzung dienen.

Ein Ausschluss dieser Anlagen ist neben den bereits benannten Gründen, kleine und mittlere Unternehmen anzusiedeln (vgl. Kap. 1.2), auch notwendig, um die Ziele einer nachhaltigen energetischen Wärmeversorgung (vgl. 6.2.3) zu sichern. Für das Gebiet werden die Stadtwerke Bad Homburg den zukünftigen Eigentümern ein umfassendes Contractingangebot (Wärmepumpe, Ladeinfrastruktur, PV-Anlagen) anbieten. Aus diesem Grund sind z.B. PV-Anlagen auf Dach- oder Fassadenflächen grundsätzlich erlaubt; selbstständige Anlagen mit dem Ziel als selbständig nutzbares Wirtschaftsgut werden dagegen ausgeschlossen. Die Errichtung von Solarthermieanlagen als Ergänzung zur Nahwärmeversorgung über die Abwärme der Kläranlage kann ein Baustein der nachhaltigen energetischen Wärmeversorgung sein.

Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden in den Gebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen.

Hierdurch sind in den Gebieten GE 1 und GE 2 eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen, die ausschließlich diese Tätigkeiten darstellen. Büro- und Verwaltungsgebäude sind in untergeordnetem Umfang zulässig, wenn die Nutzungen nicht eigenständig sind, sondern einem produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieb zugehörig ist.

Der Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist ein weiterer wesentlicher Baustein zur Umsetzung der angestrebten Zielsetzung der Förderung der Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen. Durch den Ausschluss wird die Ansiedlung der angestrebten Nutzungen deutlich begünstigt. Insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Bodenpreisentwicklungen werden damit vermieden, die ansonsten verdrängende Wirkungen hätten (s.a. Pkt2.3.8).

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude weisen aufgrund der höheren Arbeitsplatzdichte regelmäßig deutlich intensivere infrastrukturellen Folgenanforderungen. Insbesondere die Folge einer absehbaren deutlichen verkehrlichen Auswirkung ließen sich aufgrund der Vorbelastungen in der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur schwer bewältigen.

Im Stadtgebiet werden genügend Flächen angeboten, in denen die o.g. ausgeschlossenen Nutzungsarten Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten haben, so dass sich durch den Ausschluss dieser Nutzungsarten auf der im Verhältnis zum Stadtgebiet kleinen Teilfläche keine Behinderungen der ansonsten freien gewerblichen Entfaltung ergibt.

Ausschluss von Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 erfolgt zum einen aufgrund der angestrebten Förderung der Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen. Da insbesondere Tankstellen große Flächenbedarfe aufweisen, die somit für klassische Gewerbeunternehmen verloren gehen würden, ist der Ausschluss dieser Nutzungen wichtig und wirkungsvoll. Zum anderen ist darüber hinaus das Gewerbegebiet GE 2 aufgrund seiner städtebaulichen Lage, seiner Erschließungssituation und Verkehrsanbindung wenig geeignet für die spezifischen Anforderungen der guten Erreichbarkeit einer Tankstelle. Die örtliche Versorgung ist gewährleistet durch eine Tankstelle an der Ober-Eschbacher Straße in ca. 1 km Entfernung. Unter Tankstellen zählen nicht nur klassische Tankstellen mit fossilen Brennstoffen, sondern auch Ladeparks/-hubs für Elektrofahrzeuge.

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten GE 1 sowie GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.5 zielt ebenfalls auf den Vorbehalt für kleine und mittelständische Unternehmen ab. Bestehende, allgemeine Bedarfe städtisch- bzw. vereinsorganisierter Sportangebote werden durch die Ausweisung von neuen Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen ergänzend zum bestehenden Sportzentrum Süd (mit Albin-Göhring-Halle) dort berücksichtigt.

In den Gewerbegebieten GE 2.3 sowie GE 2.4 sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, da hier bedingt durch die räumliche Nähe der geplanten Sportflächen potenzielle Synergieeffekte entstehen können und auch perspektivisch eine Erweiterungsoption für Sportflächen möglich bleibt.

Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften werden in den Gebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen, ebenfalls mit dem Ziel die Gewerbegebiete vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten. Im Stadtgebiet werden genügend Flächen angeboten, in denen die o.g. ausgeschlossenen Nutzungsarten Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten haben, so dass sich durch den Ausschluss dieser Nutzungsarten auf der im Verhältnis zum Stadtgebiet kleinen Teilfläche keine Behinderungen der ansonsten freien gewerblichen Entfaltung ergibt.

Ausschluss von Speditionen, Logistikbetriebe

Ein Ausschluss von Speditionen und Logistikbetrieben erfolgt in den Gebieten GE 1, GE 2.1, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5. Im Gebiet GE 2.2 sind diese zulässig. Dort befindet sich bereits ein Speditionsunternehmen, dessen Erweiterungsbestrebungen berücksichtigt werden sollen. In den o.g. anderen Gewerbegebieten sollen sie nicht zulässig sein aufgrund dessen, dass es sich um flächenintensive Nutzungen handelt. Auch im Hinblick auf die überschaubare Größe des gesamten Gewerbegebietes sollen die Flächen für klein- und mittelständische Unternehmen - sprich Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe - vorbehalten werden, die weniger flächenintensiv sind. Weiterhin ist auch in Bezug auf Lärmimmissionen damit zu rechnen, dass die vorgesehene Kontingentierung keinen hinreichenden Rahmen gewährt für einen weiteren Speditions-/Logistikbetrieb.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke

In den Gebieten GE 1 und GE 2 werden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO): Der Ausschluss dient zum einen der Vorhaltung der Flächen für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen. Zum anderen ist die bedingt integrierte Lage wenig geeignet für eine Unterbringung in den Gewerbegebieten am Massenheimer Weg.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Gebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO). Siehe hierzu Begründung Pkt. 2.3.9.

Emissionskontingentierung

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (s. Pkt. 5.3.1) zum Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet eine Lärm-Emissionskontingentierung festgesetzt (Vgl. TF I. 1.3). Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO.

Um die gewerbliche Nutzung im Plangebiet hinsichtlich der Lärmemissionen nicht mehr als notwendig zu beschränken, werden Zusatzkontingente für Richtungssektoren festgesetzt. Diese ermöglichen höhere Lärmemissionen in Richtung von Gebieten mit geringerer Schutzwürdigkeit oder in Richtung schutzbedürftiger Gebiete in größerer Entfernung.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu vorhandenen Wohn- und Mischgebieten ist die Festsetzung von uneingeschränkten Teilgebieten – insbesondere im Nachtzeitraum – im Plangebiet nicht möglich. Die Gliederung der Gewerbegebiete nach ihrem Emissionsverhalten erfolgt daher im Verhältnis zum uneingeschränkten Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 123 „Steinmühlstraße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (s. auch Pkt. 5.3.1).

Die Lärmemissionskontingentierung dient ausdrücklich nicht der Konfliktbewältigung im Binnenverhältnis der zulässigen Nutzungen im Plangebiet, da grundsätzlich von der Verträglichkeit innerhalb der eines Baugebietes zulässigen Nutzungen auszugehen ist. Dessen ungeachtet sind die Anforderungen der TA Lärm im Genehmigungsverfahren einzuhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird bestimmt durch:

- GRZ 0,6
- GFZ 1,8
- Geschossigkeit: maximal 3 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen begrenzt durch zulässige Oberkante in Meter über Normalhöhennull (OK m ü. NHN).

Hierdurch sind die bisher zulässigen baulichen Ausnutzungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes (GE 1) abgedeckt. Zum Teil wird eine leicht höhere bauliche Ausnutzung möglich.

Das Maß der baulichen Ausnutzung soll insgesamt ausreichend Spielraum für die angestrebte Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe gewähren. Hierdurch wird auch den für diese Nutzungsart typischen unterschiedlichen Bautypologien Rechnung getragen. Es sollen daher sowohl flächenhafte Hallenbauten wie auch mehrgeschossige Gebäudeteile für z.B. administrative Nutzungen möglich sein.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) – GRZ 0,6

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Unterbauungen um bis zu 50% bzw. bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 64 sieht für den Bereich des bestehenden Gewerbegebietes (künftig GE 1) vor, dass min. 25 % der Grundstückfläche zu begrünen sind. Dies entspricht einer Gesamtüberbauung von maximal 0,75.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) – GFZ 1,8

Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,8 soll ausreichend Spielraum gegeben werden, um im Zusammenhang mit der zulässigen GRZ von 0,6 und Geschossigkeit von max. drei Vollgeschossen die Entwicklung der angestrebten Nutzungen zu unterstützen. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 64 sieht für den Bereich des bestehenden Gewerbegebietes GE 1 eine GFZ von 1,6 vor.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten beträgt max. 3 Vollgeschosse, sie orientiert sich an den bestehenden Gewerbebauten im Plangebiet und entspricht der beabsichtigten Bebauungsstruktur. Die bisher festgesetzte Zahl von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 64) wird flächendeckend auf drei angepasst.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Da in Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien zu rechnen ist, wird als ergänzende Regelung zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als zulässige Oberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Zur Sicherung der bestehenden Gewerbebauten im Gewerbegebiet GE 1 und für eine städtebaulich verträgliche Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen im neuen Gewerbegebiet GE 2 wird nur eine maximal zulässige Oberkante in Meter ü. NHN vorgegeben. Aufgrund der absehbar heterogenen Bautypologie besteht aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis, die Zulässigkeit der Wandhöhe zu regeln. Die gemäß Planzeichnung eingetragenen Oberkanten baulicher Anlagen in Meter ü. NHN entsprechen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 im Mittel einer Gebäudehöhe von 14,00 m; in den Gewerbegebieten GE 2.4 und GE 2.5 im Mittel einer Gebäudehöhe von 12,00 m.

Die festgesetzten zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen im Bereich des Bestandsgewerbegebietes (GE 1) orientiert sich an den bestehenden Höhen baulicher Anlagen sowie unter Berücksichtigung des anstehenden Geländes. Für den Bereich des neuen Gewerbegebietes GE 2 (GE 2.1 bis GE 2.5) wird eine städtebaulich verträgliche durchschnittliche maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 12,0 m bis 14,0 m vorgegeben; diese orientiert sich an der zulässigen Höhe für den Bereich GE 1. Für die Bereiche GE 2.4 und GE 2.5, die den Siedlungsrand prägen und zum Teil unmittelbar an den Fuß- und Radweg angrenzen, wird eine durchschnittliche zulässige Höhe von maximal ca. 12 m bestimmt. Mit der Höhenvorgabe soll sowohl ausreichend Spielraum für die Errichtung neuer Gewerbebauten, aber auch Rücksicht auf die Lage am Siedlungsrand zum Teil unmittelbar am Fuß- und Radweg genommen werden.

Auf eine Bestimmung der zulässigen Wandhöhe wird verzichtet. Zum einen wird aus städtebaulichen Gründen kein zwingendes Erfordernis der Regelung festgestellt. Durch die Vorgaben von Flachdächern bzw. zusätzlich von gering-geneigten Dächern im Bereich des Gewerbebestandes ist nicht mit besonderen Dachgeschossen zu rechnen. Zum anderen sollen möglichst angemessene Spielräume für die Planung der künftigen Gewerbebauten mit ihren u.U. unterschiedlichen Typologien (Hallen, Verwaltungsbereiche, etc.) gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzten Höhen, z.B. für Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Abluftrohre und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie festgesetzt und auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt. Die Festsetzung dient zum einen der Begrenzung des Erscheinungsbildes der baulichen Hauptanlagen über die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen und ermöglicht zum anderen baulich erforderliche bzw. gewünschte Anlagen, die nicht wie die gesamte Hauptanlage in der entsprechenden Höhe massiv in Erscheinung treten, auch umsetzen zu können.

In einem untergeordneten, innenliegenden Teil des neuen Gewerbebereiches (GE 2.2) wird ausnahmsweise eine größere Gebäudehöhe von bis zu ca. 20 m zugelassen, sofern das Gebäude eine Grundfläche von 1200 m² nicht überschreitet und das Gebäude einen Abstand von mindestens 15,0 m zur Grenze der erschließenden Planstraße einhält. Hierdurch soll in einem begrenzten, städtebaulich vertretbaren Umfang auch ein höheres Gewerbebauwerk ermöglicht werden wie z.B. für die Errichtung von Anlagen für Logistik-/Speditionsbetriebe, wie sie der bestehende Speditionsbetrieb für seine Erweiterung anstrebt.

7.3 Bauweise

Für die festgesetzte **abweichende Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 60,0 m in den Gebieten GE 1 und GE 2. Dies entspricht dem Bestand (mit Gebäudelängen bis rd. 55,0 m) und der für die neuen Gewerbeflächen angestrebte bauliche Struktur im Sinne eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes. Gebäudelängen von mehr als 60,0 m werden aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sollen möglichst große planerische Spielräume gewährt werden und zugleich ein Mindestmaß an stadträumlicher Qualität gesichert werden.

Im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung am Massenheimer Weg (GE 1) ist mit Bezug auf die Bestandsbauten straßenseitig ein 5,0 m tiefer Streifen zur Straße von Bebauung freizuhalten.

Im Bereich des neuen Gewerbegebietes GE 2 ist straßenseitig ein Abstand von 7,0 m einzuhalten. Im rückwärtigen Bereich, entlang des Fuß- und Radweges/Landwirtschaftswegs ist ein Mindestabstand von 8,0 m freizuhalten und in einer Breite von 5,0 m zu bepflanzen (P 1); hiermit soll der Erholungsfunktion des lokalen Fuß- und Radweges Rechnung getragen werden.

Mit der Festsetzung der Anpflanzflächen P 2 soll ein Mindestabstand von 5,0 m von Bebauung freigehalten und in einer Breite von 3,0 m begrünt werden. Die Anpflanzflächen dienen einer Gliederung des Gebietes durch eine zusammenhängende Grünstruktur. Zur Sicherung der grünordnerischen Qualität wird hier daher ein Grünkorridor von insgesamt 10,0 m bestimmt. Weiterhin wird im Bereich zwischen den Grünflächen Sportanlagen und den gewerblich nutzbaren Grundstücken ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Bebauung vorgesehen. Dies soll eine erdrückende Wirkung bzw. ein zu starkes Heranrücken der bis zu 14,0 m hohen Bebauung an die Sportflächen oder Wege vermeiden.

7.4.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Im Gebiet GE 2 ist gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise (auch abweichend von Nr. I. 5.1 und 5.2 der Textfestsetzungen) eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen für eingeschossige An- und Vorbauten, sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem entgegenstehen. Im Sinne der Regelungen unter Pkt. 2.1.1 und 2.1.2 soll die Höhe der An- und Vorbauten 4,0 m nicht überschreiten.

Hiermit soll in einem gewissen Rahmen mehr Spielraum bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden, zugleich soll auch eine angemessene stadträumliche Qualität des neuen Gewerbegebietes gesichert werden. Straßenseitige Baugrenzen sind diese im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Dies betrifft nicht Baugrenzen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg).

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

7.5.1 Nebenanlagen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind gem. TF I. Nr. 4 zulässig.

Die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind hinreichend dimensioniert für die Unterbringung dieser Anlagen. Im Zusammenhang mit der Bestimmung der überbaubaren Fläche soll durch die Festsetzungen ein Streifen von mindestens 7,0 m Breite entlang der Straßenbegrenzung von jeglicher Bebauung freigehalten werden und hierdurch dem Straßenraum ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität gesichert werden.

7.5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Garagen im Sinne von § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind gem. TF I. Nr. 4 zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind hinreichend dimensioniert für die Unterbringung dieser Anlagen, weshalb Garagen nur ausnahmsweise im untergeordneten Maße außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind. Im Zusammenhang mit der Bestimmung der überbaubaren Fläche soll durch die Festsetzungen ein Streifen von mindestens 7,0 m Breite entlang der Straßenbegrenzung von jeglicher Bebauung freigehalten werden und hierdurch dem Straßenraum ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität gesichert werden.

Stellplätze können folglich auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, sofern nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen (z.B. Anpflanzfestsetzungen P 1-3).

7.5.3 Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässig, sofern sie gemäß textlicher Festsetzung Nr. I. 13.6 begründet sind und nicht andere Festsetzungen bzw. Regelungen entgegenstehen.

Um die Möglichkeit der Herstellung von Tiefgaragen nicht einzuschränken, kann die überbaubare Grundstücksfläche für Tiefgaragen unterirdisch oder auch für Zufahrtsrampen überschritten werden, solange die Maßnahmen zum Schutz der Freiflächen eingehalten werden.

7.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Siehe hierzu auch Ausführungen unter Pkt 6.1.6.

7.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB orientieren sich im Bereich Massenheimer Weg an der bestehenden Straßenparzelle. Im Bereich der künftigen Einmündung der Planstraße in den Massenheimer Weg sind in der Örtlichkeit Anpassungen bezüglich des Straßenquerschnittes vorzunehmen (z.B. Ergänzung des Gehweges). Im Bereich des neuen Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung der Planstraße auf der Grundlage des Prinzips des städtebaulichen Konzeptes. Die Stra-

ßenverkehrsflächen mit Wendeanlage sind so festgesetzt, dass der Straßenquerschnitt der Planstraße den Anforderungen einer Gewerbegebietsstraße gerecht wird. Eine Überprüfung der Anfahrbarkeit der Gewerbegrundstücke erfolgte mittels Schleppkurvenprüfung.

7.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Die als Fuß- und Radweg festgesetzten Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dienen im Bereich der Peterhofer Straße der Übernahme bestehender Verkehrsfunktionen entsprechend der Regelung des bisher dort gültigen Bebauungsplanes Nr. 64.

Im Bereich des neuen Gewerbegebietes soll die Planstraße, die für den motorisierten Verkehr in eine Wendeanlage mündet, für den Fuß- und Radverkehr mit der Peterhofer Straße verbunden werden. Dieser Verbindungsweg dient zugleich als zweiter Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes über die Peterhofer Straße. Außerdem ist sie Erschließungsweg des Anliegergrundstücks Peterhofer Straße 55, solange die Nutzung gem. Textfestsetzung I. Nr. 14 als landwirtschaftliche Fläche gegeben ist.

7.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Im Einmündungsbereich der Planstraße in den Massenheimer Weg werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig sind. Es geht hierbei um das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Massenheimer Weg / Planstraße. Dieses neue Gewerbegrundstück soll ausschließlich über die Planstraße erschlossen werden.

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im neuen Gewerbegebiet GE 2 im Einmündungsbereich der Planstraße in die geplante Wendeanlage ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Es wird empfohlen, Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Baugrundstücken zusammenzulegen, so dass weniger Unterbrechungen des Gehwegs erfolgen (vgl. 6.1.6).

7.7 Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Sportanlagen“

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sind folgende Nutzungen zulässig: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Zu Gebäude zählen bauliche Anlagen wie Sporthallen oder Parkdecks und Tiefgaragen. Einrichtungen, die keine Gebäude sind, sind bauliche Anlagen, die nicht überdacht oder baulich geschlossen sind. Darunter zählen Freiflächen für Sportanlagen (wie z.B. Natur- und Kunstrasenfelder, andere Kunststoff-, Sand- oder Tennenflächen n.a.), erforderliche Stellplätze (als oberirdische Stellplätze), Ballfangzäune sowie erforderliche Flutlichtanlagen. Da Ballfangzäune und Flutlichtanlagen Teil einer funktionalen Sportanlage sind, dürfen sie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 HBO auch in einem Abstand von bis zu 0,0 H zu den Nachbargrenzen errichtet werden, sofern es erforderlich ist.

Die maximale zulässige Grundfläche, die durch bauliche Anlagen überbaut werden darf, beträgt 10.000 m². Davon darf der Anteil der Gebäude (Sporthallen, Tiefgaragen und Parkdecks) maximal 3.600 m² betragen.

Mit der Festsetzung der insgesamt rd. 1,7 ha großen Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ soll Raum geschaffen werden für die Ansiedlung dringend benötigter neuer Sportfelder oder -hallen als unmittelbare Ergänzung zu den bestehenden Sportanlagen des Sportzentrums

Süd (s.a. Pkt. 4). Hierbei soll vor allem der gesamtstädtische Bedarf an Großspielfeldern gedeckt werden können (s.a. Pkt. 1.2).

Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen soll v.a. eine wirksame Begrünung der Sportanlage gesichert werden. Die zu pflanzenden Bäume bilden eine effektive Durchgrünung und wirken durch die Verschattung der offenen Fläche positiv auf das Kleinklima. Mit der ergänzenden Anpflanzung von freiwachsenden Sträuchern sollen zusätzlich ökologische Funktionen erfüllt werden. Nach einer entsprechenden Entwicklungszeit dienen die Gehölze auch als Nist- und Nahrungshabitate.

7.8 Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Trafostationen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 10 Nr. 4 HBO in einem Abstand von bis zu 0,0 H zu den Nachbargrenzen errichtet werden. Hierbei geht es zum einen um die bestehende Trafostation am Massenheimer Weg. Die vorhandene Anlage wird durch eine neue ersetzt und der Standort an die Grenze zur Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ verlegt. Die Anlage grenzt allseitig an die Grundstücksgrenzen.

Zum anderen geht es um eine weitere Trafostation, die innerhalb des Bereichs des Gewerbegebiets GE 2.5 geplant ist, um die Versorgung der Gewerbegrundstücke zukünftig bei Mehrbedarf an Energie zu sichern.

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Für die Versorgungsleitungen im Plangebiet wird allgemein festgesetzt, dass diese unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung wird als erforderlich betrachtet, da ansonsten nicht sichergestellt ist, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden. Die unterirdische Verlegung ist notwendig, da ansonsten das Erscheinungsbild des Gebietes negativ beeinträchtigt wäre, darüber hinaus wären Masten störend bei der Entwicklung der Grün- und Verkehrsflächen.

Berücksichtigung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Zum Schutz der östlich des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen werden in der Planzeichnung Schutzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind:

Dies bezieht sich zum einen auf die 110kV-Hochspannungsleitung der Syna GmbH Bl. 3037 von Oberursel-Bommersheim nach Friedrichsdorf. Eine Bebauung jeweils 18 bis 22 m (je nach Flurstück) rechts und links der Leitungsachse ist nicht zulässig. Siehe hierzu auch im Bebauungsplan unter IV Hinweise Pkt. 6.2.

Zum anderen verläuft dort auch die Ferngasleitung Nr. 11, DN 300, mit Betriebskabel (Open Grid Europe GmbH, Essen, Bestandplan 252-254.), Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenkabeln im Schutzstreifen der Ferngasleitung. Die Schutzstreifenbreite beträgt hier 10 m und ist ebenfalls von Bebauung freizuhalten. Siehe hierzu auch im Bebauungsplan unter IV Hinweise Pkt. 6.1.

Die Schutzstreifen werden überplant durch die öffentliche Grünfläche G2. In diesem Bereich berücksichtigen die Festsetzungen die Auflagen der Versorgungsträger.

7.9 Öffentliche Grünflächen

7.9.1 Öffentliche Grünfläche G1/ G2 – Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Die festgesetzten Grünflächen G1 und G2 mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die nach Osten ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (G1 und G2) dienen der effektiven Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes in Richtung der unmittelbar angrenzenden offenen Landschaft bzw. Wiesenfläche. Hierdurch sollen die zu erwartenden hallenartigen Bauten gegenüber dem dort verlaufenden Landwirtschaftsweg optisch wirksam gefasst werden. Damit soll auch die besondere Erholungsfunktion des Fuß- und Radweges trotz des künftig unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiets gesichert werden.

Die Grünflächen bilden einen zusätzlichen Pufferstreifen (Einbindung von Baukörpern, grüne Kulisse) im zukünftigen Ortsrandbereich, der zugleich als wirksames Wegebegleitgrün für den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg fungiert. Zudem werden die Begleitpflanzungen an der Peterhofer Straße und dem Massenheimer Weg miteinander verknüpft. Entlang des Weges entsteht so eine attraktive Grünfläche, die durch drei zulässige Sitz- und Aufenthaltsbereiche für Erholungssuchende zusätzlich aufgewertet werden soll. Deren Oberflächenbefestigungen ist mit je max. 20 m² auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Die Vorgabe zur Anpflanzung/Entwicklung freiwachsender Gehölzstrukturen hat vorrangig ökologische Funktionen, da sie zahlreichen Tierarten, insb. Vögel und Kleinsäuger, als Ersatzhabitate dienen. Die Flächen sollen sich möglichst vielfältig und artenreich entwickeln. Mit Bäumen, flächigen Strauchpflanzungen und vorgelagerten Krautsäumen sind alle Elemente eines typischen Feldgehölzes berücksichtigt. Die Ausbildung von Gehölz frei zu haltenden Krautsäumen und extensiv zu pflegenden Wiesenabschnitten bieten einen besonderen Lebensraum für Pflanzen und soll in Ergänzung zu den Gehölzen einen Rückzugsraum für Tiere bieten. Gleichzeitig werten sie die Grünfläche durch ein blütenreiches und farbenfrohes Erscheinungsbild auf. Die Vorgabe zur Verwendung autochthonen Saatguts soll Formenreichtum und genetische Anpassungen an bestimmte Areale, bedingt durch geografische Unterschiede, erhalten. Die definierten Mahdzeitpunkte ermöglichen es vielen Pflanzen zur Ausreifung zu kommen (Frühjahrsblüher vor dem ersten Schnitt und Sommerblüher quasi nach Abschluss der Vegetationsperiode), was Voraussetzung für deren natürliche Vermehrung am Standort ist. Eine blüten- und samenreiche Vegetation bildet wiederum eine vielfältige Nahrungsgrundlage v.a. für Insekten.

Aufgrund des hessischen Nachbarrechtsgesetzes und der darin vorgeschriebenen Abstände für Baumanpflanzungen sind sehr stark wachsende Allee- und Parkbäume für diese Fläche ausgeschlossen. Bäume 1. Ordnung wie Rotbuche, sämtliche Lindenarten, Stieleiche, Walnuss müssen die 4 m Abstand zu Privatgrundstücken bzw. 8 m Abstand zu Grundstücken der Landwirtschaft einhalten.

Zum Schutz der in der Fläche G2 verlaufenden Gasleitung dürfen hier keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden.

7.9.2 Öffentliche Grünfläche G3 – Zweckbestimmung Begleitgrün

Innerhalb der Grünflächen G3 mit der Zweckbestimmung Begleitgrün sind die zeichnerisch dargestellten und mit Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche zu pflegen und mind. 1-mal/Jahr bzw. max. 2-mal/Jahr zu mähen.

Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche G3 gelegene Allee ist ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG geschütztes Biotop. Sie ist gemäß des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Gonzenheim und Ober-Eschbach“ bereits planungsrechtlich gesichert, insofern wird die Festsetzung in der vorliegenden Planung übernommen, wobei die Standorte der Bäume nach erfolgter Vermessung plangrafisch präzisiert wurden. Die dreireihige Allee setzt sich aus zwei Reihen Speierlingen und einer Reihe Stiel-Eichen zusammen. Bei Nach- oder Ersatzpflanzungen sind dieselben Baumarten zu verwenden, damit der Charakter der Allee erhalten bleibt. Mit der Vorgabe zur extensiven Wiesenpflege/-nutzung soll die Ausbildung artenreicher Bestände gesichert werden.

7.10 Flächen für die Landwirtschaft

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a i.V.m. Nr. 20 BauGB ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer extensiv gepflegten Streuobstwiese zu betreiben. Die bestehenden Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung wird die bestehende Streuobstwiese am Rand des Plangebiets weitgehend erhalten und im Fortbestand gesichert. Damit der Charakter der Streuobstwiese erhalten bleibt, sind nur standortgerechte und regionale Obstbaumsorten bei Baumabgängen neu zu pflanzen.

Die im Südwesten bestehende heimische Hecke ist ebenfalls zu erhalten, kann aber für Erweiterungs-zwecke der Streuobstwiese auch umgewandelt werden.

7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 14 BauGB)

7.11.1 Sammlung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Flächen innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 ist bei zukünftigen Neubau- oder Umbaumaßnahmen gedrosselt in das öffentliche Abwassersystem einzuleiten. Die Festlegung der Einleitbeschränkung (Drosselung des Niederschlagswasser) erfolgt im Rahmen des Antragsverfahrens zur Entwässerungsgenehmigung.

Für den Bereich der Gewerbegebiete GE 2 (GE 2.1 bis GE 2.5) und Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ muss im Trennsystem entwässert werden. Für das unbelastete (= nicht schädlich verunreinigte) Niederschlagswasser von Dach- und Sportflächen, welches über einen Regenwasserkanal direkt in den Eschbach eingeleitet wird, wird eine Drosselabflussspende von 5 l/(s*ha) festgesetzt. Das belastete Regenwasser der Hofflächen sowie aller privaten Verkehrsflächen (Stell- und Parkplätze) wird gemeinsam mit den Straßenabflüssen und den Schmutzwasserabflüssen über einen Mischwasserkanal zum Regenüberlaufbecken (RÜB) Kläranlage geleitet und von dort in die Kläranlage Ober-Eschbach zur Reinigung weitergeleitet. Für dieses belastete Niederschlagswasser wird eine Drosselabflussspende von 10 l/(s*ha) festgesetzt. Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen (z.B. mittels Retentionszisternen, Rigolen oder Dachbegrünung/ Retentionsgründach).

Der Niederschlagswasserabfluss ist nach Flächenart getrennt zu betrachten:

- Dachflächen und Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ (Einleitung in den Regenwasserkanal)
- Hof- und Freiflächen der Gewerbegebiete GE 2 sowie alle Verkehrsflächen (Einleitung in den Mischwasserkanal)

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Niederschlagsabflusses aller Flächen ist im Rahmen des Entwässerungsantrages vorzulegen. Änderungen bestehender baulicher Anlagen können entwässerungstechnische Auswirkungen haben, die antragspflichtig sein können.

Die Festsetzungen dienen dazu, die Zielsetzung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes umzusetzen (s.a. Begründung Pkt. 5.6.1).

7.11.2 Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind in heller Oberflächenausbildung herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

Aufgrund der absehbaren hallenartigen Gewerbebauten mit großflächigen Fassadenabschnitten ist die Festsetzung ein wichtiger Beitrag zum Schutz des Kleinklimas im Gebiet. Da helle Flächen die Sonneneinstrahlung zu einem großen Teil reflektieren, während dunkle Materialien die Sonnenenergie stärker aufnehmen und speichern, wird mit der Vorgabe heller Fassaden einer Überwärmung entgegengewirkt und ein Beitrag dazu geleistet, die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude so weit wie möglich zu reduzieren.

7.11.3 Schutz vor Vogelschlag

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen. Deshalb sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vor-gelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen, und Übereckverglasungen sind unzulässig.

7.11.4 Außenbeleuchtung

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-freiem Lichtspektrum zu verwenden (z.B. warmweiße LED-Leuchten mit max. 3000 Kelvin).

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereichs in Ortsrandlage dient die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten der Offenlandschaft. Mit einem UV-freiem Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger beeinflusst/ angelockt werden.

7.11.5 Oberflächenbefestigungen (Stellplätze, Sportfelder)

Stellplatzflächen für PKW sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange i.S.v. § 55 Abs. 2 HWG nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Sportfelder im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ sind v.a. bei einer Herstellung aus Kunststoffen so herzustellen, dass keine gelösten Stoffe (z.B. Zink, Plastikgranulat) in den Regenwasserkanal gelangen.

Die Festsetzungen dienen dazu, die Zielsetzung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes umzusetzen (s.a. Begründung Pkt. 5.6.1).

7.11.6 Überdachung von mehrgeschossigen Parkdecks

Bei der Errichtung von Parkdecks mit mehreren Ebenen sind diese mit einer Überdachung zu versehen. Entsprechend der Festsetzung zu Dachbegrünung Pkt. I. 6.11.2 sind diese auch zu begrünen.

Durch die Festsetzungen für das Plangebiet sollen auch wirksame und effiziente Maßnahmen in Bezug auf Belange des Klimaschutzes und der Klimavorsorge berücksichtigt werden. Diese sollen im Kontext der angestrebten Nutzungen sinnvoll und verträglich sein.

Bei der in Gewerbegebieten möglichen Errichtung von offenen mehrgeschossigen Parkdecks zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze greifen allgemein in Bezug auf die Begrünung dieser Anlagen weder die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung noch der Hessischen Garagenverordnung. Ohne ergänzende Regelung können daher diese baulichen Anlagen errichtet werden ohne Begrünung der obersten, offenen und befestigten Ebene.

Mit der Festsetzung, die Parkdecks mit einem Dach zu versehen und entsprechend der Festsetzung zur Dachbegrünung zu begrünen, wird gewährleistet, dass auch hier klimawirksame Oberflächen geschaffen werden, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus kann auch Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was eingriffsmindernd auf den Wasserhaushalt wirkt, und es wird in gewissem Umfang Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

7.11.7 Maßnahmen zum Artenschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 (GE 2.1 bis GE 2.5) und der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ sind jeweils an einem neu entstehenden Gebäude mindestens ein Fledermaus-Sommer-Fassadenquartier zu installieren. Die Fledermausquartiere dürfen nicht an den Nordseiten der Gebäude angebracht werden, sie sind in mind. 5 m Höhe zu montieren und dauerhaft zu pflegen. Falls ein Gebäude die Mindesthöhe von 5 m nicht erreicht, ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein geeigneter Alternativstandort festzulegen. An den Bauwerken der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens drei artspezifische Nistkästen für Stare anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

Da alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tieren zählen, dient diese Maßnahmenfestsetzung dazu, dem heute im Gebiet vorhandenen Artenbestand an Fledermäusen auch in Zukunft ein ausreichendes Lebensraumangebot zur Verfügung zu stellen.

Quartierskästen gibt es in verschiedenen Bauarten und von verschiedenen Herstellern. Sie können in Wände eingebaut/ integriert oder an Wänden befestigt werden und stellen damit weder eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung noch des Erscheinungsbildes dar.

7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Ausschluss von Gasversorgungsanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)

7.12.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Zur Reduzierung schädlicher Luftemissionen ist in Gebäuden für die Gebäudeheizung und die Warmwasserbereitung die Verwendung von flüssigen Brennstoffen, wie Heizöl oder Flüssiggas und festen Brennstoffen, wie Holz, Kohle oder Pellets, nicht zulässig. Dies betrifft auch die Verwendung dieser Stoffe in Anlagen, die nur zur gelegentlichen Nutzung dienen, wie z.B. Kamine. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung des gesamten Plangebietes dienen und die diese Energie hauptsächlich durch KWK-Anlagen gewinnen.

Das Verbot der genannten Brennstoffe liegt einerseits in der grundsätzlichen Daseinsvorsorge begründet, nach der besonders die Kommunen verpflichtet sind, gerade bei der Verbesserung der Luftqualität tätig zu werden (Feinstaub aus Heizungen, der Industrie oder dem Verkehr schädigen laut neuester Erkenntnisse nicht nur Atemwege und das Herz-Kreislauf-, sondern auch das Nervensystem). Da in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe einige Luftparameterwerte so hoch sind, dass die Zertifizierung als „Bad“ gefährdet ist, sollen auf allen Ebenen große Anstrengungen erfolgen, die Luftqualität zu verbessern. Beispielsweise emittiert ein Holzofen mehr als 500 Mal so viel Feinstaub wie eine Gasbrennwertheizung.

Durch die angestrebte zentrale Wärmeversorgung kann eine gute Emissionsbilanz in Bezug auf Luftschadstoffe gewährleistet werden. Die Raumwärmeversorgung soll über die Nutzung der Abwärme der Kläranlage betriebene Fernwärmeversorgung erfolgen, hierfür kann eine gesonderte, städtische Satzung, die den Anschluss- und Benutzungszwang der Gebäude vorsieht, erlassen werden. Dafür liegen ingenieurtechnische Vergleichsberechnungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sowie der Luftschadstoffemissionen vor.

7.12.2 Ausschluss von Gasversorgungsanlagen und -infrastruktur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, wonach Regelungen zur Energieversorgung einschließlich des Ausschlusses bestimmter Energieträger getroffen werden können.

Ziel ist die Umsetzung der kommunalen Klimaschutzstrategie sowie die Förderung einer treibhausgasneutralen Energieversorgung im Sinne der Energiewende.

Der Ausschluss der Gasversorgung trägt zur Erreichung der Klimaziele auf kommunaler, Landes- und Bundesebene bei, insbesondere zur Minderung der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor.

Im Plangebiet sollen alternative, regenerative oder emissionsarme Energieversorgungssysteme (z. B. Wärmepumpen, Nah- oder Fernwärme, Photovoltaik in Verbindung mit Stromdirektheizung) zum Einsatz kommen.

Durch die frühzeitige planerische Steuerung soll zudem vermieden werden, dass fossile Versorgungsinfrastrukturen errichtet werden, die später kostenintensiv rückgebaut oder umgerüstet werden müssten.

7.13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.13.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

In den im Plan festgesetzten Flächen sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen. In Aufenthaltsräumen von Wohnungen und sonstigen Schlafräumen ist bei abweichenden Tag- und Nachtwerten der jeweils höhere Wert maßgeblich, in sonstigen Räumen der Tagwert.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

7.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.14.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzflächen P1, P2 und P3

Mit der Ausweisung der Pflanzflächen P1 bis P3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll eine zusammenhängende Biotopstruktur gesichert werden. Insgesamt kann mit der Durchgrünung des Gewerbegebiets eine Erwärmung der baulichen Anlagen wirksam gemildert (vgl. Ingenieurbüro Lohmeyer: Klimagutachten, 2017) und eine optisch ansprechende Gliederung der Gewerbeflächen erreicht werden.

Mit der Vorgabe einer zwei- bzw. dreireihigen Anpflanzung auf mind. 80 % der Fläche wird ein flächiger Gehölzbestand geschaffen, welcher zumindest störungsunempfindlichen Arten nach einer gewissen Entwicklungszeit als Lebensraum dienen kann. Gleichzeitig dient die Bepflanzung dazu, die Grundstücksränder zum unbebauten Bereich sowie zu anderen Nutzungen (Fußweg, Sport) grünordnerisch zu gestalten. Weiterhin soll die neue, gewerblich nutzbare Fläche durch Grünstrukturen gegliedert und aufgewertet werden. Das dadurch entstehende Mittelband im Geltungsbereich dient als Biotopverbundelement, welches die westliche Fläche der Sportanlage und die östlichen Wiesenflächen außerhalb des Geltungsbereiches miteinander verbindet und einen Austausch bzw. „Wanderungen“ von Tieren ermöglicht. Die Grünflächengestaltung entlang des Fuß- und Radwegs wird durch die flächige Bepflanzung aufgewertet, die positiven Wirkungen werden verstärkt und bilden eine dichtere Eingrünung des Gewerbegebiets und einen gestuften Übergang in die freie Landschaft.

Ein Teil der Fläche P3 grenzt direkt an die Allee aus Speierlingen und Eichen an. Die Abstandsfläche zwischen Grundstücksgrenze und Bebauung ist daher so zu gestalten und zu pflegen, dass der langfristige Erhalt des geschützten Biotops gewährleistet ist. Durch die zusätzliche Wiesenfläche entsteht ein Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und dem geschützten Biotop.

7.14.2 Anpflanzung von Bäumen / Straßenbäumen

Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen und effektiven Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Die Vorgabe zur Pflanzqualität sichert ebenfalls eine rasche und dauerhafte Entwicklung der Bäume.

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Straßenbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der Planstraße soll eine wirksame Begrünung öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie der an den Straßenraum angrenzenden Bereiche gesichert werden. Die Maßnahme dient auch der gestalterischen Aufwertung des Zufahrtbereichs in das neue Gewerbegebiet sowie zu den neuen Sportflächen, einschließlich des Wendebereiches. Weiterhin wird damit die klimawirksame Beschattung von versiegelten Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

7.14.3 Grundstücksbegrünung in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2)

Mit der Festsetzung zur Grundstücksbegrünung in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll ergänzend zu den am Rande liegenden Pflanzflächen gesicherten Gehölzanpflanzungen auch eine wirksame Durchgrünung der Gewerbeflächen mit Bäumen und Sträuchern gesichert werden. Hiervon sollen Positivwirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere das Kleinklima) und das Erscheinungsbild ausgehen. Aus diesem Grunde sollen die Grundstücksfreiflächen nicht flächenhaft mit Kies, Schotter, Splitt oder vergleichbarem steinartigen Schüttgut ausgelegt werden können. Der Mindestanteil zu pflanzende Laubgehölze soll dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen und insbesondere weniger stöempfindlichen Tierarten als Habitat angenommen werden können. Durch die angegebenen Größen der durchwurzelbaren Räume soll den Bäumen ein ausreichendes Entwicklungspotential zur Verfügung gestellt werden, denn ohne ein entsprechendes Wurzelvolumen kann die Baumkrone kein Volumen ausbilden. Zudem dient ein ausgeprägtes Wurzelwerk der Standsicherheit des Baumes.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke und leistet somit einen Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzte Quantität der Durchgrünung sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden standortgerechten Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

7.14.4 Grundstücksbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“

Mit der Festsetzung zur Grundstücksbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll eine wirksame Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern gesichert werden. Hiervon sollen Positivwirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere das Kleinklima) und das Erscheinungsbild ausgehen. Aus diesem Grunde sollen die Grundstücksfreiflächen nicht flächenhaft mit Kies, Schotter, Splitt oder vergleichbarem steinartigen Schüttgut ausgelegt werden können. Der Mindestanteil zu pflanzendem Laubgehölze soll dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen und insbesondere weniger stöempfindlichen Tierarten als Habitat angenommen werden können. Durch die angegebenen Größen der durchwurzelbaren Räume soll den Bäumen ein ausreichendes Entwicklungspotential zur Verfügung gestellt werden, denn ohne ein entsprechendes Wurzelvolumen kann die Baumkrone kein Volumen ausbilden. Zudem dient ein ausgeprägtes Wurzelwerk der Standsicherheit des Baumes.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung leistet somit auch einen Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt

7.14.5 Stellplatzbegrünung

Abweichend bzw. ergänzend zur Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gilt für die in diesem Zusammenhang zu pflanzende Bäume:

- Für die Pflanzung sind Laubbäume als Solitärhochstamm nach TF I. Nr. 13.2 zu verwenden (z.B. gemäß Vorschlagsliste A1).
- Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 10 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Regelung dient vorwiegend der Qualität der Eingrünung und klimawirksamen Beschattung von Stellplätzen. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte und höheren Mindestgröße der Baumscheiben (10 statt 6 m²) sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Durch die höher definierten Pflanzqualitäten wird eine rasche landschaftsgerechte Einbindung der Stellplatzanlagen sichergestellt. Die festgesetzte Größe des durchwurzelbaren Raumes dient dazu, die Entwicklung großkroniger Bäume zu gewährleisten. Wurzelwerk und Krone bilden ein Gleichgewicht, große Bäume können sich nur bei ausreichendem Wurzelraum entwickeln und dauerhaft erhalten bleiben. Zudem dient ein ausgeprägtes Wurzelwerk der Standsicherheit des Baumes (z. B. gegen Wind).

Diese Regelung gilt auch für die Bereiche des bestehenden Gewerbegebietes. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 64 enthält hierzu auch Regelungen. Künftig ist in Bezug auf quantitative Anforderungen zu Baumpflanzungen die städtische Stellplatzsatzung maßgebend. Hiernach ist der Umfang künftig geringer. Die qualitativen Anforderungen werden hingegen ergänzt mit dem Ziel, die Entwicklungsvoraussetzungen für die Baumpflanzungen zu verbessern.

7.14.6 Begrünung von Tiefgaragen

Mit der Festsetzung zur Begrünung der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen, soweit diese nicht überbaut oder für Nebenanlagen genutzt werden, wird zum einen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen gesichert und zum anderen die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge sowie des Klimas, minimiert. Für die Begrünung der Tiefgaragen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

7.14.7 Extensive Dachbegrünung

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung erfüllt mehrere Funktionen:

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen.

Darüber hinaus kann insbesondere im Gebiet GE 2 und in der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ Niederschlagswasser durch Retentions Gründächer zurückgehalten werden, was eingriffsmindernd auf den Wasserhaushalt wirkt. Mit der Dachbegrünung wird eine effiziente und dauerhaft wirksame Maßnahme zur natürlichen Retention des Niederschlagswassers gewährleistet.

Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden.

Mit der Vorgabe eines Begrünungsanteils von 70 % wird dem Umstand Rechnung getragen, dass für kleine Dachflächen, z.B. für untergeordnete Bauteile, Treppenhäuser oder Aufzüge eine Dachbegrünung nicht zwingend sein soll.

Zur Kompensation einer ausnahmsweisen zulässigen Unterschreitung des Dachbegrünungsanteils sind entweder durch einen 1:1-Ausgleich je 1 m² entfallende Dachfläche durch 1 m² zusätzliche Grünfläche mit Bodenanschluss gem. TF I. Nr. 13.3 und Nr. 13.4 herzustellen. Oder je 1 m² entfallende Dachfläche mind. 4 m Dachfläche als Biodiversitätsdach mit mind. 15 cm und im Mittel 25 cm Vegetationssubstratschichtstärke herzustellen. Hierdurch soll entweder der Begrünungsanteil der Grundstücksfreifläche größer werden oder das Gründach durch eine höhere Vegetationsqualität hergestellt werden. Insgesamt soll mit dieser Abweichungsmöglichkeit eine angemessene Kompensation gewährleistet werden. Mit der Regelung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass z.B. hallenartige Gebäude auch in Leichtbauweise hergestellt werden können.

7.14.8 Begrünung baulicher Anlagen (Fassadenbegrünung)

Mit der Vorgabe zur Begrünung großflächiger, fensterloser Fassadenabschnitte soll einer übermäßigen Aufheizung bzw. Wärmeabstrahlung der Baukörper entgegengewirkt werden. Klimatische Gunstwirkungen der Grundstücksbegrünung werden dadurch verstärkt. Weiterhin trägt die Fassadenbegrünung zur gestalterischen Aufwertung des Erscheinungsbildes bei.

Diese Regelung betrifft auch die bereits bebauten Bereiche des Gewerbegebietes. Hier hat der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 64 vergleichbare Fassadenbegrünungen vorgesehen.

7.15 Bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der Besonderheit des bestehenden Gartenbaubetriebes im nördlichen Plangebiet (GE 2.4) wird eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen.

Der Gartenbaubetrieb wurde 1967 als Aussiedlerstelle im Außenbereich als „Gärtnerstelle“ als privilegiertes Vorhaben (Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung) genehmigt. Dazu gehören auch ein Kesselhaus mit Arbeitsraum sowie ein Wohnhaus als Betriebsleiterwohnung. Das ebenfalls dazugehörige Gewächshaus bedurfte keiner Genehmigung. Die Gärtnerstelle wurde bis heute auch nicht an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen, stattdessen wurde eine Sickergrube errichtet.

Zurzeit wird die „Gärtnerstelle“ als Gartenbaubetrieb (Gartengestaltung und Landschaftsbau) unter Bestandschutz der ursprünglichen Genehmigung fortgeführt. Als mitgezogene Nutzung zu dem Gartenbaubetrieb ist auch die bestehende Garten- und Friedhofspflege umfasst. Das Gewächshaus ist mittlerweile in die Jahre gekommen und wird augenscheinlich auch aufgrund seines maroden Zustandes nicht mehr zum Anbau von Pflanzen genutzt.

Eine Überplanung der Flächen des gartenbaulichen Betriebs ist notwendig für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, um die perspektivischen Ziele (Erweiterungsflächen für Gewerbe und Sport) zu verwirklichen. Eine dauerhafte Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche würde den Zielen widersprechen. Zudem ist eine Bodenordnung (Umlegungsverfahren) nach §§ 45 ff BauGB im Plangebiet notwendig, an dem alle Grundstückseigentümer als Solidargemeinschaft teilnehmen. Der Grundsatz des Lastenausgleichs erfordert es zwingend, dass das Grundstück der Gärtnerstelle in das Umlegungsverfahren einbezogen wird, da das Grundstück an die neu zu errichtende Planstraße angeschlossen wird, somit auch (erstmalig) an das öffentliche Versorgungs- bzw. Abwassernetz angeschlossen wird und damit an der neuen Erschließung partizipiert. Eine Herausnahme des Grundstücks aus dem Plangebiet – und demzufolge auch aus dem Umlegungsgebiet – würde zum einen nicht die Entwicklungsziele der städtebaulichen Ordnung erfüllen und zum anderen dazu führen, dass die Nutzung weiterhin nach Genehmigungslage (= als im Außenbereich privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb) fortgeführt würde. Dies würde spätestens nach der fertigen Entwicklung des Gewerbegebiets sowie der Sportererweiterungsflächen dazu führen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück zukünftig sich nach der Eigenart der näheren Umgebung bemisst (Innenbereich). Dies führe wiederum zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den beteiligten Eigentümern im Umlegungsverfahren, da diese sich an den Umlegungskosten beteiligen müssen. Zudem darf das Umlegungsgebiet maximal so groß sein wie der Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht darüber hinaus gehen. D.h. eine Herausnahme aus dem Bebauungsplangebiet kann ebenso wenig erfolgen, da – wie bereits zuvor angeführt – aus Gründen des Lastenausgleichs für alle Eigentümer das Grundstück der Gärtnerstelle Teil des Umlegungsgebietes sein muss; dementsprechend muss es auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Aus diesen Gründen ist hier eine städtebauliche Neuordnung unumgänglich.

Gleichzeitig soll der bestehende Betrieb mit den zukünftig zulässigen Nutzungen (Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen) nicht auf den gesetzlichen Bestandschutz gesetzt werden. Da Gartenbaubetriebe in einem Gewerbegebiet gem. BauNVO grundsätzlich nicht zulässig sind, würde das Zurücksetzen auf den Bestandschutz erhebliche Einschränkungen z.B. bei baulichen Änderungen etc. für den Gartenbaubetrieb bedeuten. Deshalb wird hier als Anwendung des mildesten Mittels die Notwendigkeit einer aufschiebenden Bedingung gesehen. Das Grundstück des Gartenbaubetriebes soll erst perspektivisch nach einer Betriebsaufgabe zum einen Teil ein Gewerbegrundstück werden, zum anderen Teil auf Grund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum bestehenden Sportplatz als Sportererweiterungsfläche dienen. Solange der Gartenbaubetrieb weiterhin besteht, wird auch die Erschließung weiterhin über die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ via Peterhofer Straße erfolgen (vgl. 7.6.2).

Aus diesem Grund wird das betreffende Grundstück (Peterhofer Straße 55, Gemarkung Bad Homburg Ober-Eschbach, Flur 3, Flurstück 97/1) gem. TF I. Nr. 14 als Fläche für die Landwirtschaft „bedingt festgesetzt“ und die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen (Gewerbegebiet GE 2.4 und Teile der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“) werden erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen zulässig. Dazu muss die folgende Bedingung erfüllt sein:

- Eine endgültige Nutzungsaufgabe oder -änderung der Bestandsnutzung als gartenbaulicher Betrieb mit Betriebsleiterwohnen.

Maßgeblich zur Erfüllung der Bedingung ist hierbei die Aufgabe der Hauptnutzung des Gartenbaubetriebs. Das Betriebsleiterwohnen ist lediglich ein untergeordnetes Anhängsel der Hauptnutzung und deshalb bei einer solchen Aufgabe nicht maßgeblich für die Betriebsaufgabe. Eine Betriebsaufgabe der Hauptnutzung Gartenbaubetrieb ist eingetreten, sobald die

ausgeübte und genehmigte Nutzung endgültig entfällt. Dies kann auch durch eine mehrjährige Nutzungsunterbrechung erfolgen, wenn der Bestandsschutz aufgrund der ursprünglich erteilten Baugenehmigung nach längerer Nutzungsunterbrechung die Wirksamkeit verliert. Nach dem eine genehmigte Nutzung tatsächlich dauerhaft und endgültig aufgegeben wurde, geht mit der endgültigen Nutzungsaufgabe der Bestandsschutz einer Anlage verloren. Ein weiterer entsprechender Verzichtswille der Fortführung der bestehenden Nutzung kommt unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck, wenn eine anderweitige Nutzung aufgenommen wird oder bei längerem Leerstand der Verfall der Bausubstanz eingesetzt hat. Auch die Abmeldung des gewerblichen Betriebs ist zur Erfüllung der Bedingung maßgebend.

Diese Festsetzung dient zum einen der Absicherung der städtischen Ziele, die Flächen als Gewerbe- und Sportflächen zu entwickeln und gibt zum anderen dem bestehenden Betrieb die Freiheit, den Zeitpunkt selbst zu bestimmen, da nach einer endgültigen Betriebsaufgabe davon auszugehen ist, dass die Absicht, den gartenbaulichen Betrieb zur gartenbaulichen Erzeugung fortzuführen, nicht mehr vorhanden ist. Im östlichen Grundstücksteil, dem künftigen Gewerbegebiet GE 2.4, welches im privaten Eigentum verbleibt, wird der Gartenpflegebetrieb als Gewerbebetrieb aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO weiterhin zulässig sein. Ein Betriebsleiterwohnen wäre nur zulässig, sofern die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorliegen.

Für die vorgesehene Bodenordnung wird für dieses Grundstück eine Teilumlegung vorgesehen. Die Umlegung wird in diesem Teilbereich erst vollzogen, sobald die Zielnutzung (Gewerbe und Sport) zulässig ist.

Sollte die bedingte Festsetzung der landwirtschaftlichen Fläche und ihre Folgenutzungen (Gewerbe- und Sportflächen) gem. der textlichen Festsetzung I. Nr. 14 unwirksam werden, so hält die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe an den übrigen Zielsetzungen des Bebauungsplans fest und würde sie ebenso beschließen.

8 Festsetzungen nach Landesrecht

8.1 Festsetzungen nach HBO

8.1.1 Dächer

Dachgestaltung im Gewerbegebiet GE 1

Im Gewerbegebiet GE 1 sind als Dachform nur Flachdächer, Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 25° nicht überschreiten. Deutlich untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die Vorgaben zu Dachform und Dachneigung für den bestehenden Bereich der gewerblichen Nutzung (GE 1) ermöglichen eine für die Ortsrandlage und im Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen verträgliche Einfügung. Sie orientieren sich an den Bestandsbauten in diesem Bereich.

Dachgestaltung im Gewerbegebiet GE 2 und für bauliche Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“

In den Gewerbegebieten GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Deutlich untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Durch die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern soll die durch die überwiegende und prägende Dachform der bestehenden Gewerbebauten übernommen werden für das neue Gewerbegebiet.

Die Festsetzung der Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer dient zum einen der städtebaulichen Gestaltung. Zum anderen werden hierdurch die Grundlagen geschaffen für die vorgesehene Begrünung der Dächer. Diese sind auch für Retentionsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwässerung des neuen Gewerbegebietes (s.a. Pkt. 5.6.1) dienlich. Weiterhin ermöglicht die Begrünung der Dächer einen ökologischen Beitrag zur Kompensation des Eingriffs direkt vor Ort (s.a. 7.14.7)

Haustechnische Anlagen

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m in Bezug auf die Oberkante Rohkonstruktion der letzten Geschossdecke zulässig. Sie müssen jeweils mind. 3,0 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und zu allen Seiten einheitlich eingehaust sein. Abluft- bzw. Abgasanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Die Festsetzungen zu Umfang und Gestaltung haustechnischer Anlagen auf den Gebäuden dient einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung im vorliegenden Kontext gewerblicher bzw. sportlicher Nutzungen.

Solaranlagen

Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit bis zu 10° Neigung dürfen eine Gesamthöhe von jeweils 1,0 m nicht überschreiten. Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, sofern der unter TF I. Nr. 13.7 festgesetzte Dachbegrünungsanteil gewahrt bleibt.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern dient dazu, aus Gründen der Stadtgestaltung, einer nachteiligen Überhöhung entgegenzuwirken. Die Regelung zu Solaranlagen verweist auch auf das Erfordernis der festgesetzten Begrünung der Flachdächer.

8.1.2 Einfriedungen

In allen Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind Einfriedungen in Form von Zäunen, auch in Kombination mit Sockel- oder Stützmauern zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Stützmauern sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen. Die Einfriedungen sind vollständig durch rankende Pflanzen oder Hecken bzw. Sträucher einzugrün.

Die Höhe der Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Höhe von Hecken bzw. Sträuchern ist hiervon ausgenommen.

Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz, Kunststoff o.ä. sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel- und Stützmauern.

Die Festsetzung zur Art, Höhe und Eingrünung der Einfriedungen in den Gewerbegebieten soll zum einen dem Schutzbedürfnis der Gewerbegrundstücke gerecht werden zum anderen soll durch die Eingrünung ein Sichtschutz ermöglicht werden, der zugleich stadtgestalterisch verträglich ist und sich zudem durch die Bepflanzungen positiv auf das Lokalklima auswirkt und zusätzliche Biotopflächen schafft. Die transparenten Einfriedungen sollen licht- und luft-

durchlässig sein wie zum Beispiel Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder aufgelockerte Lattenzäune.

8.1.3 Abgrabungen / Aufschüttungen

Im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 (GE 2.1 bis GE 2.5) sind Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Sportanlagen“ sind Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 2,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Im Bereich der festgesetzten Schutzstreifen für Leitungen sind darüber hinaus die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers zu beachten (s.a. Festsetzung Nr. IV. 5).

Die Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen / Abgrabungen soll entsprechend der topographischen Gegebenheiten dazu dienen, städtebaulich verträgliche Modellierungen des Terrains zu sichern sowie starke Eingriffe in die Topografie zu begrenzen bzw. auszuschließen. Dabei wird Rücksicht genommen auf die absehbar möglichen großflächigen baulichen Anlagen.

8.1.4 Werbeanlagen

Einschränkungen zu Art und Lage der Werbeanlagen zielen darauf ab, der Lage des Plangebietes am Ortsrand mit seiner Naherholungsfunktion gerecht zu werden und nicht nachteilig einzuwirken. Zugleich werden die möglichen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

9 Bodenordnung

Die vorhandene landwirtschaftlich geprägte Parzellenstruktur ist nicht geeignet, eine Erschließung und Bebauung des neuen Gewerbegebietes sowie der geplanten Flächen für Sportanlagen zur Umsetzung der städtebaulichen Planung zu ermöglichen. Deshalb wird eine Neuordnung zu Baugrundstücken im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

10 Städtebauliche Kennwerte

10.1 Flächenbilanz

Gewerbegebiet Bestand u. Neu	58.200 m ²
Öffentliche Grünflächen mit Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen	22.410 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	3100 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	10.490 m ²
Geltungsbereich Bebauungsplan	94.200 m²

10.2 Kosten der Planung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens (Planungsleistungen, Gutachten, etc.) werden durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe getragen.

ENTWURF

Bad Homburg v. d. Höhe, den ... (*Datum des Ausfertigungsvermerks*)

Dezernat I
gez. Alexander Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter

ENTWURF

B UMWELTBERICHT (TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG)

Der Umweltbericht ist Inhalt der Begründung und liegt im Entwurf als eigenständiges Dokument vor.

C EINSICHTNAHME UND VERZEICHNISSE DER GUTACHTEN UND FACHGRUNDLAGEN

1 Hinweis über die Einsichtnahme in Gutachten, Fachplanungen und gesetzliche Grundlagen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten, Fachplanungen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) sind im Internet bei den Beteiligungsunterlagen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 113 veröffentlicht und/oder sind unter <https://www.gesetze-im-internet.de/> einsehbar.

Darüber hinaus können diese Vorschriften während der allgemeinen Dienststunden im Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bahnhofstraße 16-18, in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung/Städtebau (61.3), im 3. OG eingesehen werden.

2 Verzeichnis der berücksichtigten Gutachten und Fachplanungen

- INGENIEURBÜRO SCHNITTSTELLE BODEN GmbH (2020): Berücksichtigung Schutzgut Boden im Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Stadt Bad Homburg v. d., Bewertung Ist-Zustand, Ermittlung Kompensationsbedarf sowie Empfehlung/Bewertung Kompensationsmaßnahmen, Ober-Mörlen, 23.03.2020
- INGENIEURBÜRO SCHNITTSTELLE BODEN GmbH (2025): Fachbeitrag Schutzgut Boden im Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Stadt Bad Homburg v. d., Ober-Mörlen, 17.10.2025
- DR. ING. SCHMIDT-BREGAS INGENIEURGESELLSCHAFT (2020): „Bebauungsplanverfahren Nr.113, GG Massenheimer Weg - Wasserwirtschaftliches Konzept“, Wiesbaden, 31.07.2020
- DAHLEM Beratende Ingenieure (2025): Bebauungsplan Nr. 113, GG Massenheimer Weg, Wasserwirtschaftliches Konzept, Erläuterungsbericht, Darmstadt, März 2025
- FIRU Gesellschaft für Immissionschutz mbH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ Bericht P17-108/2 Kaiserslautern, 07.08.2020
- FIRU Gesellschaft für Immissionschutz mbH (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ Bericht P24-026/B1 Kaiserslautern, 24.06.2025
- INGENIEURGRUPPE IVV GmbH & Co. KG (2020): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Ergebnisbericht; Aachen, 26.06.2020

- INGENIEURGRUPPE IVV GmbH & Co. KG (2025): Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Ergebnisbericht; Aachen, 28.02.2025
- MICHAEL ROST Elektrobiologie und Geobiologie (2020): Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung der 110 kV Hochspannungsleitung am Rande der geplanten Bebauung Massenheimer Weg, 61352 Bad Homburg v. d. Höhe, Bebauungsplan 113, Bad Vilbel Juli 2020
- INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG (2017): Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung am Massenheimer Weg in Bad Homburg v. d. Höhe, Karlsruhe, 12.12.2017
- INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG (2018): Klimamodellierung für das Stadtgebiet von Bad Homburg von der Höhe, Karlsruhe Entwurf 2018
- PLAN Ö (2016): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Stadt Bad Homburg, Oktober 2016, aktualisiert Juli 2017
- PLAN Ö (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Stadt Bad Homburg, April 2025
- POSSELT & ZICKGRAF PROSPEKTIONEN GBR (2008): Abschlussbericht – Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Teilbereich nördlich Massenheimer Weg, Bad Homburg v. d. Höhe, November 2008

3 Verzeichnis sonstiger Fachgrundlagen

- BAASNER STADTPLANER GMBH U. BULWIENGESA AG „Entwicklungsperspektiven der Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe“, Berlin, August 2010
- Schreiben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen an die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 26.04.2018
- Regionalverband Frankfurt RheinMain: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Landschaftsplan Umweltverband Frankfurt, Planungsverband Frankfurt Region Rhein-Main, 2000
- JUNKER UND KRUSE STADTFORSCHUNG, Stadtplanung: Zentrenkonzept 2012 für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Dortmund, 02.05.2012)
- Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bad Homburg „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Bad Homburg 2030“, Juli 2019
- Universität Kassel „Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. H.“, Kassel 2017
- GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH, „Rahmenplan Ober-Eschbach/Ost, Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung für den Bereich östlich der Ortslage Ober-Eschbach“, Bad Homburg v. d. Höhe, Dezember 2001
- DR. DONATO ACOCELLA STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“, Dortmund/ Lörrach, 06.09.2013

- Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe: Bebauungsplan Nr. 64 „Massenheimer Weg“, Rechtskraft 22.07.1992
- Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe: Bebauungsplan Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Gonzenheim und Ober-Eschbach“, Rechtskraft 30.10.1990
- BÜRO FÜR HYDROLOGIE UND UMWELT GMBH, Machbarkeitsstudie zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Bebauungspläne Nr. 113, "Massenheimer Weg" und Nr. 115 "Eschbachau" im Stadtteil Ober-Eschbach, Gießen 2004
- WITTIG U. KIRCHNER VERMESSUNGSINGENIEURE, „Topogr. Höhen- u. Bestandsplan“, Bad Homburg, 08.10.2018
- STADTPLANUNG UND VERKEHRSPPLANUNG Karin Weber (2024): Verkehrsplanerische Prüfung / Untersuchung für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ in Bad Homburg vor der Höhe, Stadtteil Ober-Eschbach, Bericht, Darmstadt. 06.11.2024

4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“	7
Abbildung 2: Luftbild Plangebiet Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ (Foto: Bernd Mayer 2017)	8
Abbildung 3: Geltungsbereich und Nutzungskonzept gemäß (inzwischen angepasstem) Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2017	10
Abbildung 4: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung (2017)	12
Abbildung 5: Neuer Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung (2021)	13
Abbildung 6: Anteil der grundstücksbezogenen Potenzialflächen an der Gesamtgebietsgröße (Studie: Nachverdichtungspotenziale im Gewerbegebiet Mitte, 2024)	16
Abbildung 7: Luftbild des Planungsraumes – die geschützten Streuobstbestände sind rot umrandet	21
Abbildung 8: Darstellung des Plangebiets im RegFNP 2010 (mit Abgrenzung Plangebiet in Rot)	23
Abbildung 9: Landschaftsplan Auszug aus der Entwicklungskarte (Quelle: UVF Landschaftsplan 2001, Regionalverband FrankfurtRheinMain)	24
Abbildung 10: Durch Bebauungsplan Nr. 113 überplante Fläche des Plangebietes Nr. 64	37
Abbildung 11: Durch Bebauungsplan Nr. 113 überplante Fläche des Plangebietes Nr. 68	38
Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 142 - Geltungsbereich	39
Abbildung 13: Strukturplan Gewerbegebiet Massenheimer Weg bb22 Architekten und Stadtplaner Frankfurt, überarbeitet durch FB Stadtplanung/ Städtebau 06.02.2019	43
Abbildung 14: Legende zum Strukturplan Gewerbegebiet Massenheimer Weg, bb22 Architekten + Stadtplaner, Frankfurt am Main überarbeitet durch Stadt Bad Homburg v. d. Höhe 06.02.2019	43

Abbildung 15: Gebietsgliederung / Flächenbilanz	44
Abbildung 16: Exemplarischer Straßenquerschnitt der Planstraße mit Multifunktionsstreifen (vgl. Plan Nr. 4.2, Planungsbüro Karin Weber)	71
Abbildung 17: Ausschnitt Wendeanlage und Parkplatz Sportanlage (vgl. Plan Nr. 7, Planungsbüro Karin Weber)	71
Abbildung 18: Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) im Plangebiet.....	75

5 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenpotenziale in Gewerbegebieten Bad Homburg v. d. Höhe	18
Tabelle 2: Zusammenfassende Übersicht der jeweiligen Maßnahmen für die Gebiete GE 2 und Gemeinbedarfsfläche Sportanlage	60
Tabelle 3: Altlastenstandort	63
Tabelle 4: Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Jahresmittel (DTV))	67
Tabelle 5: Ist-Zustand – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten.....	67
Tabelle 6: Prognose-Ohnefall 2035	68
Tabelle 7: Prognose-Planfall 2035 – Verkehrsbelastung an den untersuchten Straßenabschnitten	68

D ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

Eingabe erfolgt zum Satzungsbeschluss