

BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 „Am Hühnerstein“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gem. § 10 (4) BauGB



INHALT

1 . Standort / Geltungsbereich	3
2 . Planungsanlass und Zielsetzung	3
3 . Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4 . Verfahrensablauf	5
5 . Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB	6
5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB	7
6 . Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 . Standort / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Ober-Erlenbach der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, östlich der Vilbeler Straße und südlich des Nieder-Erlenbacher Weges.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 hat eine Größe von ca. 11,6 ha.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

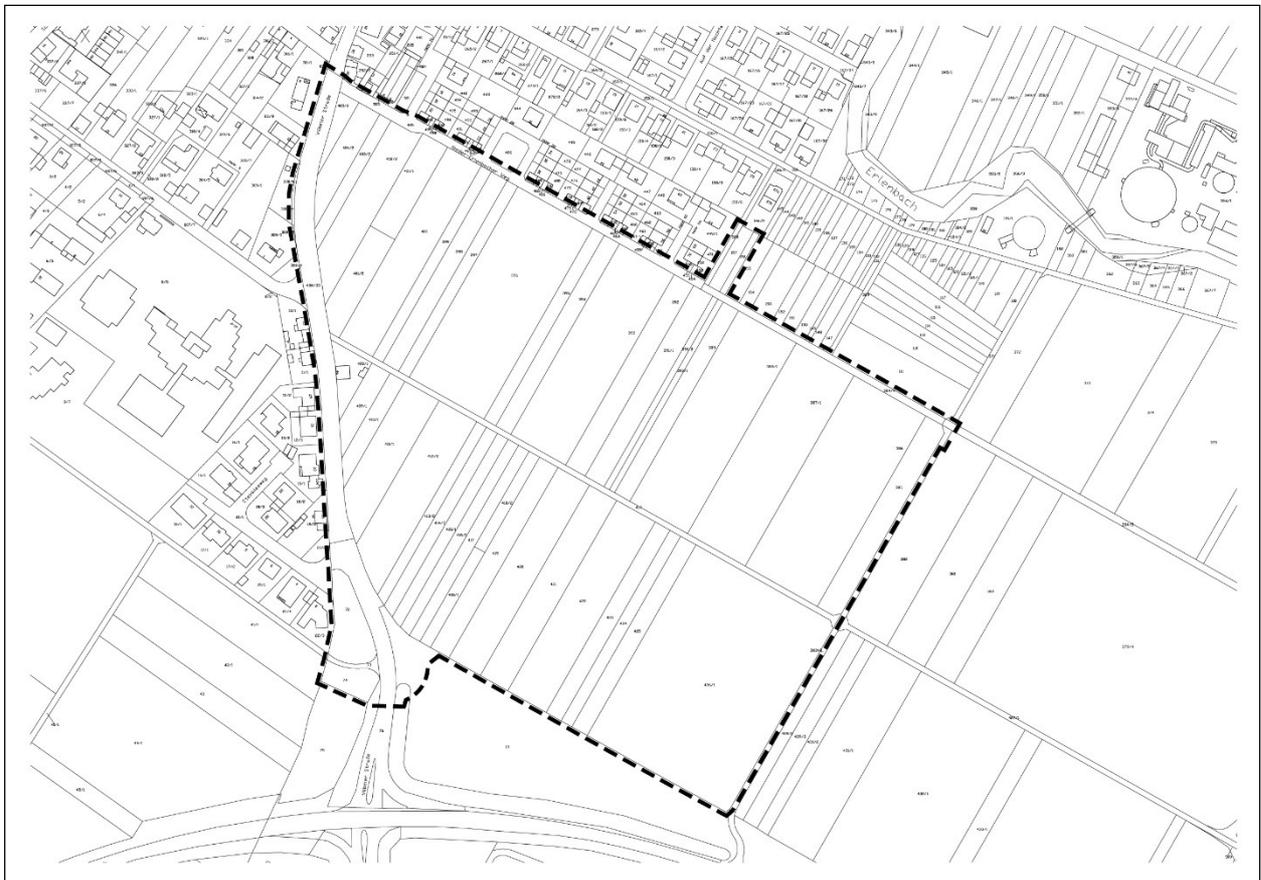


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 126 „Am Hühnerstein“ - ohne Maßstab

2 . Planungsanlass und Zielsetzung

Im Rahmen einer Planungswerkstatt 2007/ 2008 wurden unter Beteiligung verschiedener Interessensgruppen wesentliche Ziele der Planung für das Wohngebiet „Am Hühnerstein“ konkretisiert. Unter Berücksichtigung der u.a. angestrebten Entwicklung großzügiger Grünbereiche und einer offenen Entwässerung als identitätsbildendes Merkmal sowie der vorhandenen Flurstückszuschnitte und raumbildender Strukturen, wird seitens der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe die Entwicklung der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) vorgesehenen Wohnbaufläche angestrebt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes südlich des Nieder-Erlenbacher Weges, einschließlich der entsprechenden Naherholungsflächen geschaffen. Hierbei werden auch notwendige Infrastruktureinrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte und ein Feuerwehrhaus für die Ortsteilfeuerwehr berücksichtigt.

Die vorangegangenen Untersuchungen, insbesondere die Wohnungsmarktuntersuchung (TrimaG, Februar 2007), das Standort- und Marktgutachten (GEWOS, 15.08.2014), das Handlungskonzept Wohnen Bad Homburg (GEWOS, Kurzbericht, Mai 2015) und die Ergebnisse und Diskussionen der Planungswerkstatt, haben in die Planung des Gebietes Eingang gefunden.

Da weiterhin eine hohe Nachfrage an „klassischen“ Einfamilienhausstrukturen besteht, soll das Gebiet überwiegend für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Dabei ist gemäß den o.g. Gutachten überwiegend eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Es werden außerdem ein ortsnaher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt und in geringer Anzahl Geschosswohnungen eingeplant.

Da wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, soll das überschüssige Regenwasser in den Erlenbach eingeleitet werden. Zur Landschaft hin soll ein begrünter Ortsrand ausgebildet werden, Wegebeziehungen zur freien Landschaft hin sind weiterhin möglich.

3 . Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 126 „Am Hühnerstein“ wurde die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – soweit erforderlich – vollständig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargestellt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu erheblich negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Vor allem das Bodenpotenzial wird durch die großflächigen Versiegelungen erheblich und dauerhaft beeinträchtigt. Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Abgrabung sowie bauzeitliche Beeinflussung auf 7,12 ha Fläche mit dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erheblich betroffen. Auch das Schutzgut Flora und Fauna wird durch den Verlust von wertvollen Biotopstrukturen in Form der vorhandenen Streuobstwiesen und eines strukturreichen Lebensraumes erheblich beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser und Landschaft sind die Beeinträchtigungen als mittel einzustufen. Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem sind großzügige öffentliche Grünflächen geplant. Auf den Baugrundstücken sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird durch entsprechende Maßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Ausrichtung bzw. Dachform der Häuser ermöglicht eine Solarnutzung.

Durch eine Artenschutzprüfung einschließlich faunistischer Kartierung wurden die potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) untersucht. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Steinkauz, Fledermäuse, Feldlerche und Rebhuhn) ist für die betroffenen Arten keine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zeitverzögert in den nördlich verlaufenden Erlenbach einzuleiten. Der Erlenbach ist als FFH-Gebiet 5717-305 ausgewiesen. Durch eine FFH-Verträglichkeitsprognose wird nachgewiesen, dass es durch die geplante Einleitung des Niederschlagswassers zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes kommt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung ein Biotopwertdefizit von 848.972 Wertpunkten zu verzeichnen ist. Der Ausgleich erfolgt über externe Kompensationsmaßnahmen. Es handelt sich dabei um Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe zur Neuschaffung und Aufwertung von Streuobst- und Waldflächen. Das Eingriffsdefizit entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung kann vollständig ausgeglichen werden.

4 . Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss und Billigung des städtebaulichen Konzeptes

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.2008 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 gefasst, mit der Zielsetzung neue Wohnbauflächen zu schaffen und darüber hinaus die örtliche Versorgung mit Handel und Dienstleistung zu gewährleisten.

Am 25.11.2010 wurde das städtebauliche Konzept vom August 2010 mit diesen Inhalten durch die Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren gebilligt.

Am 07.11.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Am Hühnerstein“ gefasst, mit einem gegenüber dem ersten Aufstellungsbeschluss vom 30.10.2008 erweiterten Geltungsbereich und einer an die städtebauliche Konzeption angepasste Zielsetzung.

Scoping

Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung fand am 25.10.2011 ein Scoping-Termin statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger Belange erfolgte nach den Maßgaben des BauGB (§§ 3 (1) / 4 (1) u. §§ 3 (2) / 4 (2)).

	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	Bekanntmachung/Information der Behörden	Auslegung
Vorentwurf vom 24.06.2013 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB	07.11.2013	Presse/ 18.02.2014	28.02.2014 - 28.03.2014 (formlose Information der Öffentlichkeit durch Bürgerinformation am 27.02.2014)
Entwurf vom 07.10.2015 Offenlage gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB	26.11.2015	Presse / 02.12.2015	10.12.2015 – 19.01.2015

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB

Das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß §§ 3 (1) / 4 (1), sowie §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 03.11.2016 beschlossen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2016 den Bebauungsplan Nr. 126 „Am Hühnerstein“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung am 10.11.2016 rechtskräftig.

5 . Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Bürgern im Wesentlichen zu folgenden Themen eingegangen:

Bebauung des Gebietes „Am Hühnerstein“

- Unverbaubare Feldrandlage
- Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Beeinträchtigung der Frischluftschneise und des Klimas
- Herausnahme der Flurstücke 156 und 157 aus dem Bebauungsplan und Regelung in einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 sowie Kürzung des Baugrundstückes.

Wertung und Abwägung: Die Bebauung ist aus gesamtstädtischer Sicht zur Deckung des Wohnbedarfs an diesem Standort erforderlich. Eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben ist nicht zu erwarten. Erhebliche, negative Auswirkungen auf die Klimafunktion und die Kaltluftentstehung bzw. Durchlüftung sind nicht absehbar.

Den Anregungen, die Nutzungsänderung für Flurstücke 156 und 157 durch eine Änderung (oder Befreiung) des Bebauungsplans Nr. 94 zu ermöglichen, wurde nicht gefolgt, da das Vorhaben im Kontext des vorliegenden Verfahrens steht und sich im Übrigen in Bezug auf die Festsetzungen keine erkennbaren Nachteile ergeben. Einer Kürzung des Grundstückes konnte aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden.

Verkehrsermittlung und -bewertung, Verkehrskonzept, ÖPNV, Nieder-Erlenbacher Weg

- Überarbeitung und Fortschreibung des Verkehrsgutachtens
- Planung einer Anbindung zur U-Bahn / Anbindung des Gebietes durch ÖPNV
- Beibehaltung des Nieder-Erlenbacher Weges als verkehrsberuhigte Zone

Wertung und Abwägung: Es wurde eine Überarbeitung und Fortschreibung des Verkehrsgutachtens hinsichtlich des Planungshorizontes, des Modal-Splits und der Wohneinheitenanzahl vorgenommen; eine erneute Verkehrszählung erfolgte nicht. Eine detaillierte Betrachtung der überörtlichen Verkehrssituation wurde nicht durchgeführt.

Die Ausgestaltung des ÖPNV-Netzes sowie der Radwegverbindungen erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Der Nieder-Erlenbacher Weg wird im westlichen Teil (bis Nieder-Erlenbacher 70) verbreitert und mit separatem Gehweg sowie straßenbegleitenden Bäumen und Parkbuchten für Besucher ausgestattet werden. Im östlichen Teil des N.E. Weges kann der Verkehrsraum als gemischte Verkehrsfläche (Spielstraße), ebenfalls mit öffentlichen Stellplätzen und Bäumen, gestaltet werden.

Mehrfamilienhäuser, Geschossigkeit, Bebauung am Nieder-Erlenbacher Weg, Grundstücksbreiten

- Höhe der Mehrfamilienhäuser
- Bauflucht am Nieder-Erlenbacher Weg

- Verschattung der bestehenden Bebauung
- Erhöhung der maximalen Grundstücksbreiten für die Reihenendhäuser

Wertung und Abwägung: Die Höhe der Mehrfamilienhausbebauung am Nieder- Erlenbacher Weg wurde um ein Geschoss reduziert. Die Bauflucht am Nieder-Erlenbacher Weg wurde nicht geändert.

Maximale Grundstücksbreiten von 6,50 m für die Reihenendhäuser wurden beibehalten.

Lage und Auswirkungen des BHKW

- Verlegung des BHKW aus Lärmschutzgründen (tieffrequenter Schall)

Wertung und Abwägung: Das BHKW wird in den Bereich der geplanten Kindertagesstätte verlegt. Die Prüfung tieffrequenter Schallemissionen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das BHKW erfolgen.

Lage und Auswirkungen des Feuerwehrstandortes

- Nachbarschaft von Feuerwehrstandort und Reines Wohngebiet

Wertung und Abwägung: Die immissionsrechtliche Betrachtung für den Feuerwehrstandort ist gutachterlich hinreichend geprüft worden. Im Ergebnis ergeben sich nach Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen keine nachteiligen Belastungen für die benachbarte Reine Wohnbebauung.

Lärmbelastung

- Überarbeitung des Lärmgutachtens

Wertung und Abwägung: Eine Überarbeitung des Lärmgutachtens wurde unter Berücksichtigung der korrigierten Verkehrlichen Auswirkungen vorgenommen.

Verwendung von Brennstoffen

- Reduktion von CO₂-Emissionen, Zulassung gelegentlicher Nutzung bestimmter Brennstoffe

Wertung und Abwägung: In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Verwendung von Brennstoffen aufgenommen. Die gelegentliche Nutzung bestimmter Brennstoffe wird nicht zugelassen.

Baustellenverkehr und Erschließungskosten

- Belastungen durch Baustellenverkehr
- Erschließungskosten

Wertung und Abwägung: Die Regelung des Baustellenverkehrs und der Erschließungskosten sind kein Belang des Bebauungsplanverfahrens, sie werden im Rahmen der Erschließung des Gebietes bedacht.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen im Wesentlichen zu folgenden Themen eingegangen:

Erfordernis der Außenentwicklung, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

- Begründung des tatsächlichen Bedarfs für die Ausweisung des Wohngebietes
- Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Begründung der Notwendigkeit der Außenentwicklung

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Wertung und Abwägung: Die Begründung wurde im Hinblick auf die Themen Wohnbedarf, der Innenentwicklung, Außenentwicklung und Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ergänzt.

Dichtewerte des Regionalplanes Südhessen

- Die Dichtewerte des Regionalplanes von 35 bis 50 WE/ha sind einzuhalten.

Wertung und Abwägung: Eine Prüfung der Einhaltung der Dichtevorgaben des RPS/ Reg-FNP 2010 ist erfolgt; entsprechende, erforderliche Festsetzungen zur Sicherung der Dichtewerte sind im Bebauungsplan enthalten.

Verkehrsplanung

- Umgestaltung der Vilbeler Straße und Einrichtung eines Kreisels
- Abstufung der Kreisstraße 871

Wertung und Abwägung: Eine Planung durch ein Verkehrsplanungsbüro wurde in Abstimmung mit Hessen Mobil erstellt.

Die notwendigen Verfahren zur Umwidmung der Kreisstraße und Verlegung der Ortsdurchfahrt werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

Entwässerung

- Erstellung einer Entwässerungsplanung.

Wertung und Abwägung: Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Lärmschutz

- Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz

Wertung und Abwägung: Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen wurden festgesetzt.

BHKW

- Standort BHKW in der Mitte des Plangebietes

Wertung und Abwägung: Der vorgeschlagenen Anordnung eines BHKWs in der Mitte des Plangebietes wird nicht gefolgt.

Bodenschutz

- Berücksichtigung des Bodenschutzes und von Bodenverunreinigungen

Wertung und Abwägung: Der Umweltbericht wurde durch eine Bodenfunktionsbewertung und –beurteilung ergänzt. In den Bebauungsplan wurden Hinweise zum Bodenschutz und einer bodenkundliche Baubegleitung aufgenommen.

Geschützte Biotope und Artenschutz

- Erneute Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten
- Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und CEF-Maßnahmen für Steinkauz, Rebhuhn und Feldlerche
- Textliche Festsetzung von CEF-Maßnahmen und externen Kompensationsmaßnahmen sowie Monitoringmaßnahmen
- Berücksichtigung von geschützten Biotopen in Form von Streuobstbeständen

Wertung und Abwägung: Der angeregten, erneuten Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde nicht gefolgt, da diese keine zusätzlichen Ergebnisse erbringen würde.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt. Eine textliche Festsetzung der CEF-Maßnahmen ist für außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Flächen nicht möglich. In den Hinweisen werden daher die bereits realisierten und vertraglich langfristig gesicherten CEF-Maßnahmen auf planexternen, gemeindeeigenen Flächen erläutert. Gleiches gilt für vorgesehenen artenschutzrechtlichen Monitoringmaßnahmen. Für die Streuobst-Bestände wurden geeignete Kompensationsflächen aus dem Ökokonto zur Verfügung gestellt. Die naturschutzrechtliche Ausnahmezulassung vom Verbot nach § 30 (2) BNatSchG wurde von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe erteilt.

Grünorderische Festsetzungen

- Zeichnerische Festsetzung von Standorten für Straßenbäume

Wertung und Abwägung: Keine Berücksichtigung, da die genauen Pflanzstandorte wegen der noch zu planenden Grundstückszufahrten nicht bestimmt werden können.

Versorgungsanlagen

- Transformatorenstationen
- Schutz von bestehenden Versorgungsanlagen

Wertung und Abwägung: In den Bebauungsplan wurden zwei neue Transformatorenstationen übernommen. Auf den Schutz von bestehenden Versorgungsanlagen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6 . Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf Standortalternativen kommen vorrangig nur andere Siedlungsflächen / Zuwachs aus der Regionalplanung in Frage kommen. Für die vorgesehene Entwicklungsgröße steht nur die Wohnbaufläche des Bornbergs im nördlichen Bereich des Stadtteils Gonzenheims zur Diskussion.

Diese kommt aufgrund der Nachfragesituation und der daraus folgenden Zielsetzung, insbesondere familiengerechte, individuelle Wohnformen und möglichst kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, nicht in Frage. Bereits das Wohnungsmarktgutachten der TrimaG empfiehlt für den Standort „Am Hühnerstein“ die überwiegende Bebauung durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Der Bereich des Bornbergs eignet sich dagegen auch für Geschosswohnungsbau, wodurch der vorliegenden Zielsetzung nicht gerecht würde.

Planungsalternativen bestehen für das Gebiet des Hühnersteins nicht. Das begründete Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen kann nur durch die Entwicklung des Neubaugebietes erfolgen. Im Hinblick auf die ergänzenden Nutzungen Feuerwehr und Kita werden diese Standorte zum einen durch eine Standortprüfung der Feuerwehr Bad Homburg zum anderen durch die Deckung des entstehenden Bedarfs an Kita-Versorgung vor Ort begründet.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 11.11.2016

Dezernat I

Fachbereich Stadtplanung

gez.
Alexander Hetjes
Oberbürgermeister

gez.
Holger Heinze
Fachbereichsleiter