



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

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

24. Mai 2022

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 04. Mai 2022 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v. d. Höhe**, Stadtteil Ober-Eschbach  
Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg"  
**Beschluss Nr. V-49 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-11**

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden  
Gebiet: "Sinai II und III"  
**Beschluss Nr. V-50 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-12**

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach**, Ortsteil Oberliederbach  
Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"  
**Beschluss Nr. V-51 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-13 1. Ergänzung**

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Münzenberg**, Stadtteile Trais und Münzenberg  
Gebiet A: "Wetterstraße"  
Gebiet B: "Münzenberg Ost"  
**Beschluss Nr. V-52 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-14**

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Betriebsverlagerung Firma Röhrig"  
**Beschluss Nr. V-53 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-15**

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

- Beschluss Nr. V-49 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-11
- Beschluss Nr. V-50 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-12
- Beschluss Nr. V-51 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-13 1. Ergänzung
- Beschluss Nr. V-52 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-14
- Beschluss Nr. V-53 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-15



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. V-49**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 04.05.2022

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-270 des Regionalvorstandes vom 25.03.2021  
Beschluss Nr. IV-257 der Verbandskammer vom 05.05.2021 zu DS IV-2021-14  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-22 des Regionalvorstandes vom 18.11.2021  
Beschluss Nr. V-32 der Verbandskammer vom 15.12.2021 zu DS V-2021-41  
(Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 24.03.2022, Drucksache Nr. V-2022-11

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Stadtteil Ober-Eschbach, Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-11**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-270 des Regionalvorstandes vom 25.03.2021  
Beschluss Nr. IV-257 der Verbandskammer vom 05.05.2021 zu DS IV-2021-14  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-22 des Regionalvorstands vom 18.11.2021  
Beschluss Nr. V-32 der Verbandskammer vom 15.12.2021 zu DS V-2021-41  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Stadtteil Ober-Eschbach, Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 03.01.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 11.01.2022 bis 10.02.2022 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2022 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Bad Homburg v.d. Höhe hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim  
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt  
Magistrat der Stadt Friedrichsdorf  
Magistrat der Stadt Karben  
Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Erlenbachtal  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Immobilien, Region Mitte  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Bad Homburg  
Forstamt Königstein, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche

Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Stadtwerke Bad Homburg v.d. Höhe  
Syna GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Fernstraßen-Bundesamt  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessische Landesbahn GmbH  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb  
ovag Netz GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH, Abteilung NT3.05  
Wasserbeschaffungsverband Taunus  
Zweckverband Naturpark Taunus

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: PLEDOC**  
**Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung**  
**Gruppe: TöB**

**BAHOM\_005\_B-02909**

**Dokument vom: 26.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07439**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die innerhalb des Geltungsbereichs der RegFNP-Änderung verlaufende Ferngasleitung mit Begleitkabel in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5m beiderseits der Leitungachse) mit beigefügten Bestandspläne hingewiesen und darauf, dass alle leitungsgefährdenden und -beeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten sind.

Zur Lage der Ferngasleitung im Bereich der Flächen 2 und 3 "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 3,7 ha) und dem im Umweltbericht genannten möglichen Verlust von 0,25 ha Fläche des Waldbestandes auf der Fläche 2 und 3 wird angemerkt, dass davon ausgegangen wird, dass der Bestandsschutz der in Betrieb befindlichen Anlage gewährleistet ist und sich keinerlei Nachteile durch die Festsetzungen im Flächennutzungsplan 2010 für den Bestand und den Betrieb der Anlage sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Es wird auf die zu beachtenden Auflagen und Hinweise des beigefügten Merkblattes der OGE „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ hingewiesen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird der Begründung unter „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen als externe Ausgleichsflächen des Ökokontos der Stadt Bad Homburg im Stadtgebiet herangezogen werden. Da durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist wird um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Verlauf der Ferngasleitung in Fläche 2 und 3 des Änderungsgebietes ist im Umweltbericht genannt und im RPS/RegFNP 2010 dargestellt, allerdings weicht er streckenweise etwas von dem in der Stellungnahme beigefügten Verlauf ab (im südlichen Teil weiterer Verlauf in der Teilfläche 2 am Rand des geplanten Gewerbegebietes). Da die Abweichungen auch den Verlauf außerhalb des Änderungsgebietes betreffen, kann eine Korrektur nicht im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgen, sondern erst im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans.

Im Bereich der Ferngasleitung bleibt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten und eine Rodung des aufgrund der geringen Flächengröße nicht als Wald dargestellten Gehölzbestandes ist nicht vorgesehen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende RegFNP-Änderung kein Eingriff in den Schutzbereich der Ferngasleitung vorbereitet wird.

Im Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ ist der korrekte Leitungsverlauf mit Schutzstreifen am Rand des geplanten Gewerbegebietes gekennzeichnet und es sind entsprechende Festsetzungen zum Leitungsschutz gemäß dem genannten Merkblatt getroffen.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**BAHOM\_005\_B-02910**

**Dokument vom: 31.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07449**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird auf Telekommunikationsanlagen der Telekom im Plangebiet hingewiesen, die bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden müssen und bei der Bauausführung zu beachten sind, sowie darauf, dass für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind und für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Beginn der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig schriftlich anzuzeigen ist.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten und sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**BAHOM\_005\_B-02915**

**Dokument vom: 20.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07463**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Seitens Hessen Mobil bestehen grundsätzlich keine Einwände. Hessen Mobil ist im gleichlautenden, parallelaufenden Bauleitplanungsverfahren beteiligt. Eine Prüfung und detaillierte Stellungnahme zu den Hessen Mobil betreffenden Belangen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.  
Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die oben genannten Flächennutzungsplanänderungen nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die konkrete Verkehrsabwicklung und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**BAHOM\_005\_B-02916**

**Dokument vom: 07.02.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07480**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Zu dem Vorhaben ist aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft mitzuteilen, dass es sich bei den Flächen innerhalb des Änderungsbereichs um einen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Bereich handelt. Für die Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Baufläche wird zum Teil durch die Rücknahme von rund 1,4 ha „Gewerbliche Baufläche, geplant“ ein Flächenausgleich erbracht. Für die übrigen rund 1,5 ha hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3 vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt, da für diese kein Flächenausgleich geleistet werden kann. Die Flächeninanspruchnahme und die Vergrößerung der geplanten gewerblichen Baufläche um rund 1,5 ha wird mit dem in Bad Homburg bestehenden Gewerbeflächenmangel begründet. Durch den dauerhaften Wegfall hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen mit all ihren umfangreichen Funktionen, ist die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren. Die Rückwidmung der Teilbereiche 2 und 3 als „Flächen für die Landbewirtschaftung“ wird dahingehend seitens unserer Behörde ausdrücklich begrüßt, obwohl kein vollständiger Flächenausgleich geleistet werden kann.

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ der Stadt Bad Homburg ausgeglichen werden können, sollen über einen externen Ausgleich ausgeglichen werden. Hierfür sollen Flächen des Ökokontos der Stadt Bad Homburg im Stadtgebiet herangezogen werden. Diese Form des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt und mit den konkurrierenden Belangen der Gewerbeflächenversorgung abgewogen. Die Vermeidung weiterer Eingriffen in landwirtschaftliche Strukturen für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West**  
**Gruppe: TöB**

**BAHOM\_005\_B-02920**

**Dokument vom: 09.02.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07491**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Für den Streckenabschnitt der BAB 5 östlich des Plangebietes liegt laut Bundesverkehrswegeplan ein „Vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung“ vor. Geplant ist eine Fahrbahnerweiterung auf 8 Fahrstreifen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt noch nicht vor.

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 5 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 5 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Flächen bestehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die geplante Fahrbahnerweiterung der BAB 5 auf 8 Fahrstreifen ist bekannt. Für das laufende Änderungsverfahren ist sie nicht von Belang.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18-005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten überschritten. Im Bebauungsplan werden daher in den Teilen des Plangebiets, in denen sich Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag oder in der Nacht ergeben, passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen festgesetzt. Der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung enthält entsprechende Aussagen.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**BAHOM\_005\_B-02989**

**Dokument vom: 17.02.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07533**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird mitgeteilt, dass aus Sicht der Regionalplanung, der Oberen Naturschutzbehörde, des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur, der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz sowie der Bergaufsicht gegen die RegFNP-Änderung keine Bedenken bestehen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind und die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen einzuholen ist, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Immissionsschutzrechtlich wird auf die Verkehrslärmsituation hingewiesen, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in Gewerbegebieten führt.

Es wird mitgeteilt, dass der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde, da von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird unter Punkt 2.3 hinsichtlich der abfallwirtschaftlichen Belange auf die erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Behörde und zu berücksichtigende Vorschriften hingewiesen. Konkretere Aussagen diesbezüglich sind im Bebauungsplanung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Bezüglich der Verkehrslärmimmission im geplanten Gewerbegebiet wird unter Punkt 2.3 auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestschalldämm-Maßen von Außenbauteilen und eine Lärm-Emissionskontingentierung im Bebauungsplan hingewiesen.

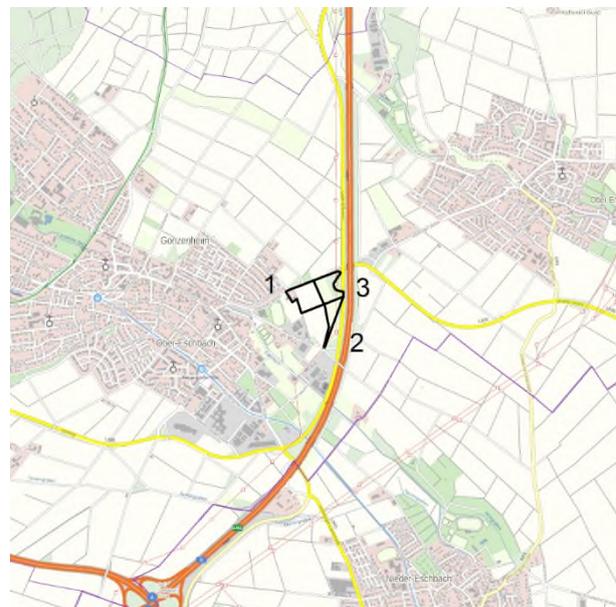
Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ liegt der Geltungsbereich nach Information des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen am Rande eines Bombenabwurfgebietes, so dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist (Schreiben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen an die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 26.04.2018). Ein entsprechender Hinweis auf das Erfordernis einer systematischen Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der Baumaßnahmen wurde im Bebauungsplan unter Nr. IV. 3.2 und im Umweltbericht der vorliegenden RegFNP-Änderung unter Punkt 2.3 aufgenommen.

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	05.05.2021
Frühzeitige Beteiligung:	25.05.2021 bis 24.06.2021
Auslegungsbeschluss:	15.12.2021
Öffentliche Auslegung:	11.01.2022 bis 10.02.2022
Abschließender Beschluss:	04.05.2022
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

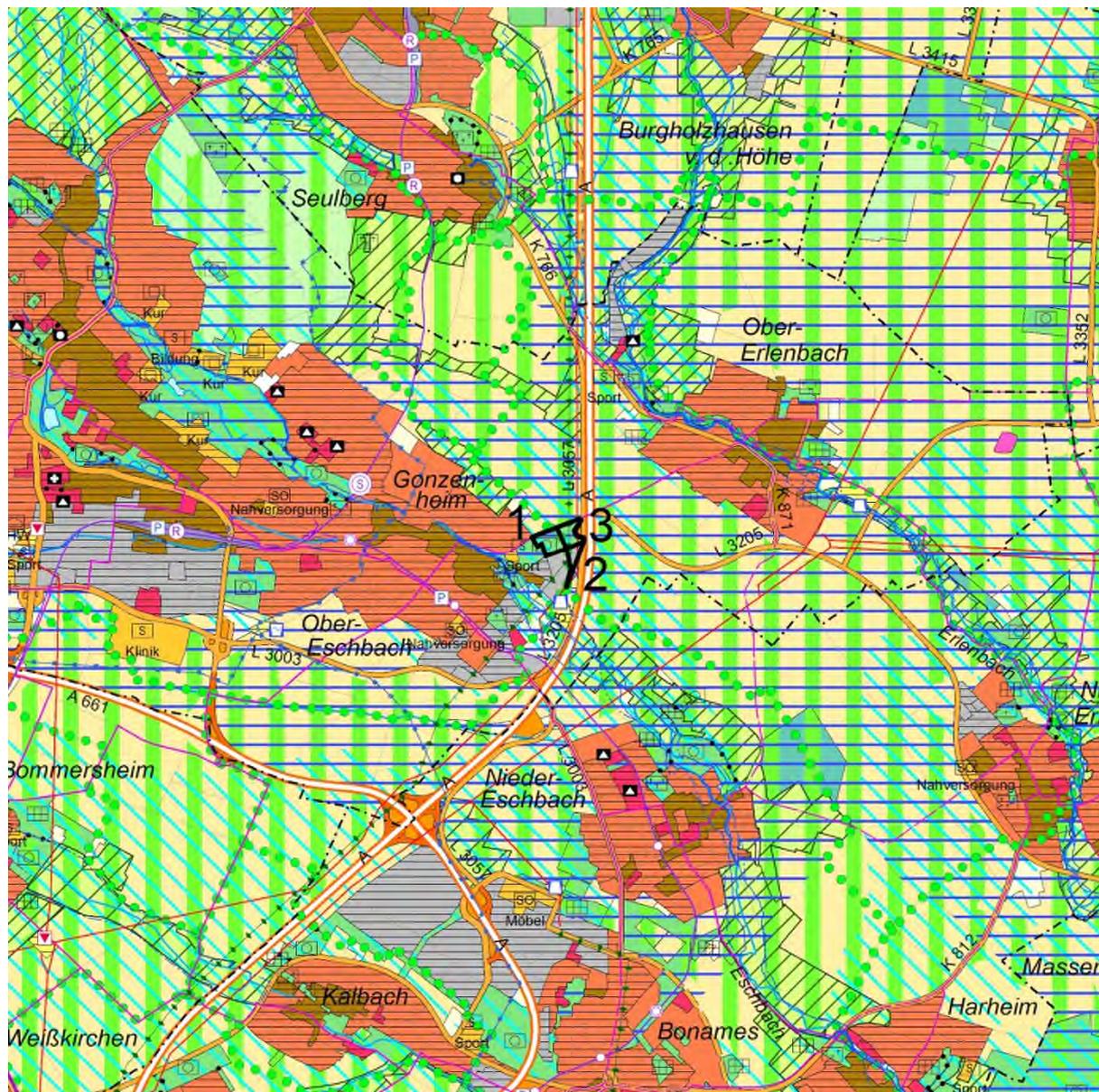


## Fakten im Überblick

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

---

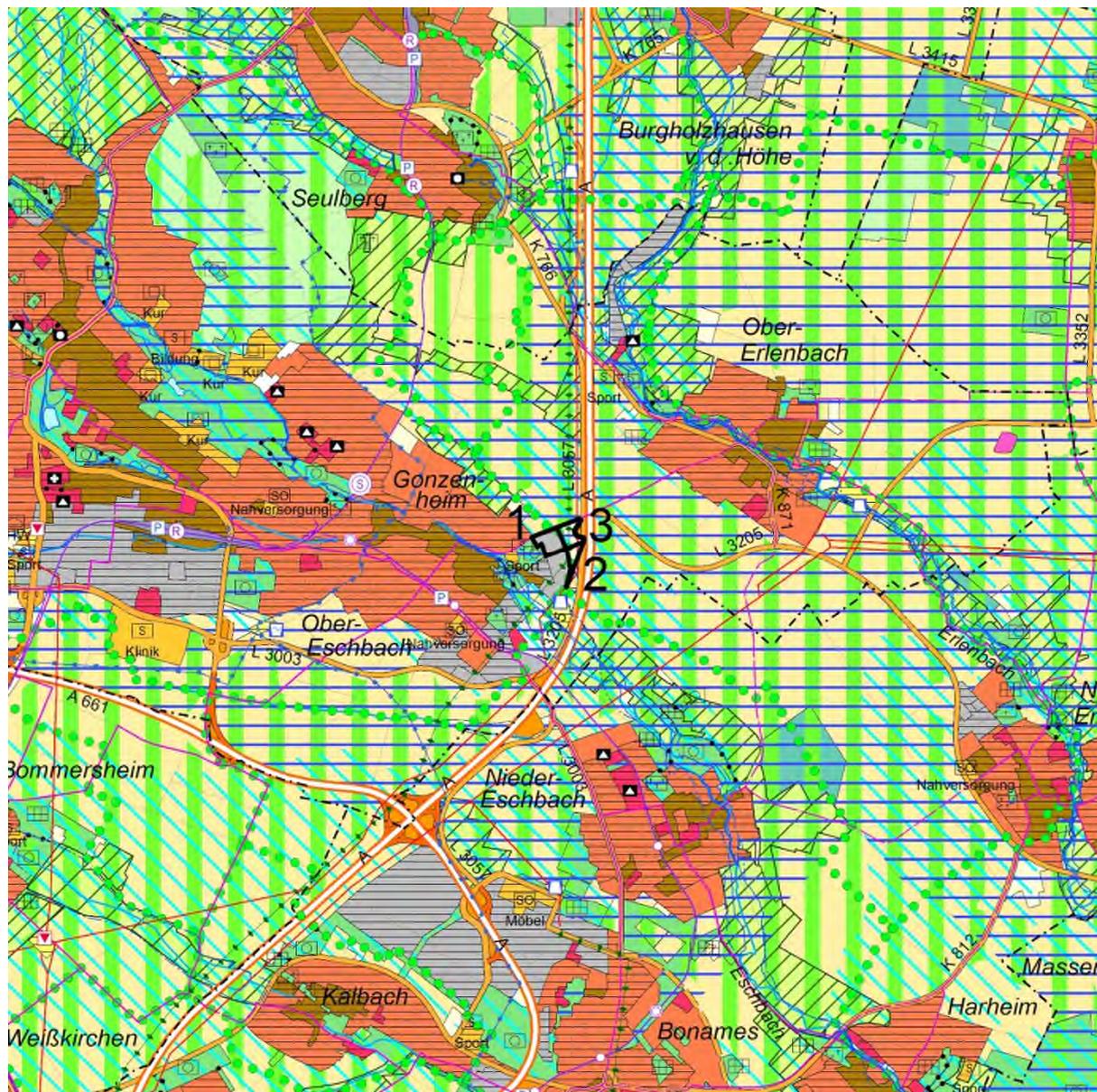
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

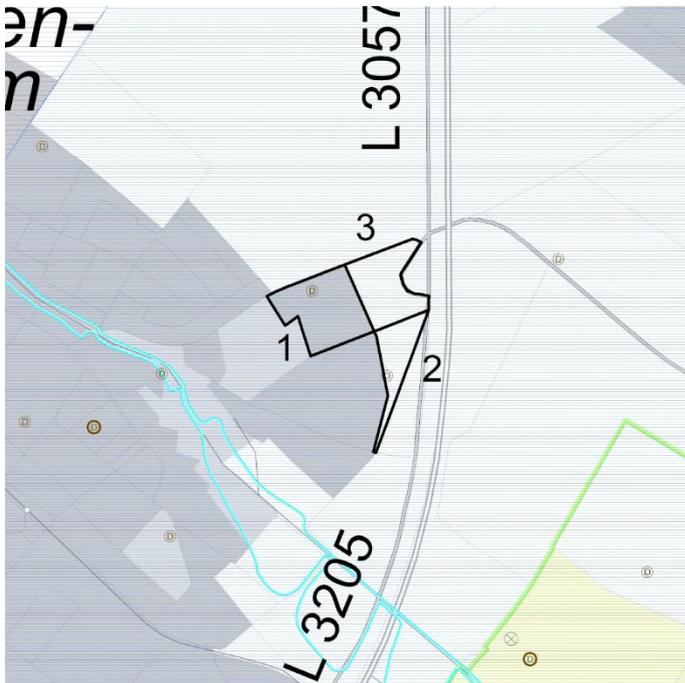


Grenze des Änderungsbereiches

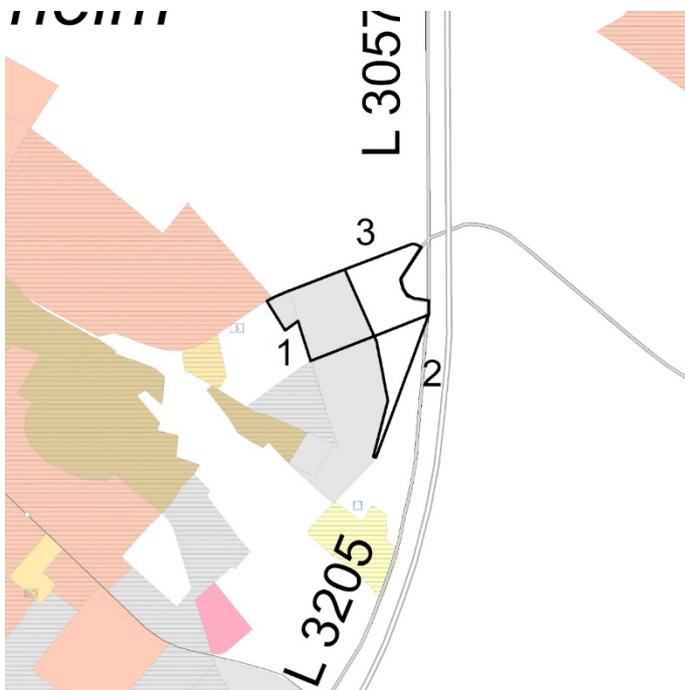
Maßstab: 1 : 50 000

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

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



## Luftbild (Stand 2019)



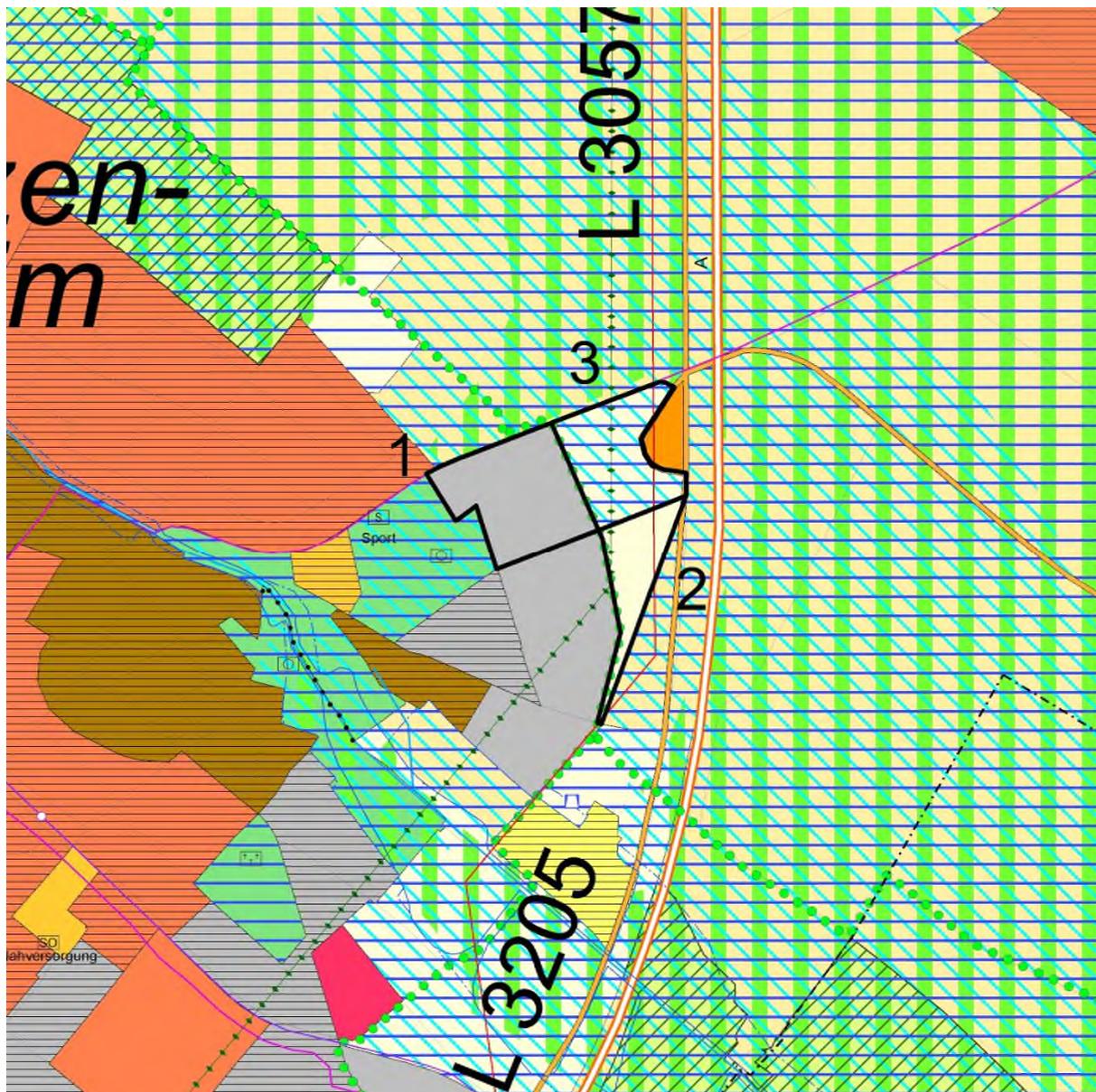
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Er liegt am östlichen Rand des Stadtteils Ober-Eschbach und wird im Norden begrenzt durch die Peterhofer Straße, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und den Ostring, im Süden durch den Massenheimer Weg und im Westen durch bestehende und geplante Sportanlagen (Fläche 1) und derzeit noch landwirtschaftlich genutzte, geplante gewerbliche Bauflächen und die Regionalparkroute (Fläche 2).

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die vorliegende RegFNP-Änderung wurde von der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 04.02.2021 beantragt. Ziel der Änderung sowie des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ (Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2017) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geplanter Gewerbeflächen und Grünflächen - Sportanlagen in z.T. von RPS/RegFNP 2010 abweichender Flächengröße und -zuordnung sowie die Rücknahme geplanter Teilflächen zugunsten des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen. Die gewerblichen Bauflächen sind für die Ansiedlung neuer und die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe vorgesehen. Der bestehenden Nachfrage an Flächen für sportliche Aktivitäten im südlichen Stadtgebiet soll neben dem Neubau der Albin-Göhring-Halle durch zwei zusätzliche Außensportflächen im westlichen Bebauungsplangebiet - auf im RPS/RegFNP bereits als "Grünfläche - Sportanlagen" dargestellten Flächen - nachgekommen werden. Für die darüber hinaus dargestellten Reserveflächen besteht kein Bedarf mehr. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

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

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

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

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

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

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

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

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

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

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

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

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

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

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

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

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

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

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

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

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

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

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

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

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

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

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

Im östlichen Teil des Änderungsgebietes (Fläche 2 und 3) soll nun die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und ca. 0,25 ha Wald im Norden der Fläche 3 (der aufgrund der geringen Größe unterhalb der Darstellungsgrenze im RegFNP nicht gesondert dargestellt wird) erhalten bleiben. Dort verlaufen oberirdisch eine Hochspannungsleitung und unterirdisch eine Gasdruckleitung mit entsprechenden Schutzstreifen. Wegen der leitungsbedingten Einschränkungen in Bezug auf Pflanzungen ist die Kompensation des durch die Gewerbegebietentwicklung zu erwartenden Eingriffs anderorts vorgesehen.

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

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

Durch die vorgesehene RegFNP-Änderung reduziert sich der Verlust landwirtschaftliche Produktionsflächen um 3,7 ha gegenüber der bisherigen Planung. Durch die Planung in Fläche 1 gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Die Belange der

Landwirtschaft und des sparsamen Umgangs mit Boden werden dort zu Gunsten der Belange der Gewerbeentwicklung in Bad Homburg v. d. Höhe zurückgestellt, um Verdrängungsmechanismen in einem für die Stadt sehr wichtigen Gewerbesektor zu vermeiden und eine diversifizierte Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur zu erhalten und zukunftsfähig zu fördern. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

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

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

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der Trasse des Ostrings und der Autobahn A5. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

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

### **Flächenausgleich:**

Der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019, wird wie folgt Rechnung getragen: Für die Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Baufläche in Fläche 1 wird **z.T. ein Flächenausgleich** erbracht durch die Rücknahme von ca. 1,4 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Fläche 2. Für die weiteren ca. 1,5 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Fläche 1 hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt, da für die diese **kein Flächenausgleich** geleistet werden kann. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

Die beantragte Ausnahme wird zusammengefasst wie folgt begründet:

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

Abschließender Beschluss

---

Folgen sind eine Verdrängung des produzierenden Gewerbes in die Gewerbegebiete in Randlagen oder Abwanderungen. Zusätzlich besteht eine starke Flächenkonkurrenz zur Wohnnutzung. Aufgrund der Umwidmung gewerblicher Bauflächen in Wohn- und Büronutzung in den letzten Jahren sind die Entwicklungsspielräume für Gewerbe in den innenstädtischen Lagen deutlich eingeschränkt. Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten können den genannten Anforderungen (Lärmschutz, Bodenpreise) nicht gerecht werden bzw. sind bereits anderweitig beplant oder nicht verfügbar.

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

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

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

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

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

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

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

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

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

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

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **BWaldG - Bundeswaldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 BWaldG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **HWaldG - Hessisches Waldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und

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

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

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

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Schutzzone IIIA eines Trinkwasserschutzgebiets  
qualitative Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks  
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- überwiegend unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fläche 1 Acker, Flächen 2 und 3 Grünland), ca. 0,25 ha Wald im Norden der Fläche 3
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenarten: Parabraunerden aus Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: hoher bis sehr hoher Funktionserfüllungsgrad, sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratrückhaltevermögen, geringe bis mittlere pot. Erosionsgefährdung
- extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum-und/oder Archivfunktion im östlichen Randbereich der Flächen 2 und 3
- Ackerzahl: 80 bis 85, Grünlandzahl: 60 bis 70.
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Nach Information des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (Schreiben der Regierungspräsidiums vom 26.04.2018) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher zu rechnen.

### Wasser

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

### Luft und Klima

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

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Änderungsgebiet befinden sich Äcker, überwiegend standortfremde Nadel- und Ziergehölze im Gebiet der ehemaligen Gärtnerei (Fläche 1), Grünland, Gehölzbestände am östlichen Rand der Fläche 3 (seitens des zuständigen Forstamtes z.T. als 0,25 ha Wald eingestuft) sowie eine Allee an der Peterhofer Straße am nördlichen Gebietsrand.
- Bei der Allee (Obstbäume und Stieleichen) handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG. Weitere geschützte Biotope (zwei Streuobstflächen und eine Ahornallee am Massenheimer Weg) befinden sich im Bebauungsplangebiet, jedoch außerhalb des Änderungsgebietes.
- Die Flora ist durch die vorherrschenden Nutzungseinflüsse geprägt. Hinweise auf Besonderheiten wie rückläufige, gefährdete oder geschützte Pflanzenarten liegen nicht vor.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Umgebung wurde 2016 eine Kartierung der relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Feldhamster mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Nachweis von 43 Vogelarten (30 als Brutvögel und 13 als Nahrungsgäste klassifiziert), unter den Brutvögeln Turmfalke (außerhalb des Geltungsbereichs) und Steinkauz als streng geschützte Vogelarten sowie folgende Arten, die einen ungünstigen-ungereichenden Erhaltungszustand aufweisen bzw. auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Hessen geführt werden: Feldlerche (im weiteren Umfeld), Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel. Unter den Nahrungsgästen wurden die streng geschützte Vogelarten Grünspecht, Mäusebussard und Rotmilan erfasst und solche mit ungünstig-ungereichendem Erhaltungszustand in Hessen: Dohle, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rohrammer und Türkentaube. Alle Übrigen sind nicht gefährdete und weit verbreitete Vogelarten, die an den Siedlungsraum angepasst sind.
- Es wurden Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und der kleine Abendsegler nachgewiesen (Jagdraumnutzung), aber keine Hinweise auf Wochenstuben festgestellt.
- Artenschutzrechtlich relevante Arten der Tiergruppen Feldhamster, Reptilien, Tagfalter wurden nicht festgestellt, aber acht Tagfalterarten von denen nur das kleine Wiesenvogelchen unter die nach BArtSchVO „besonders geschützten“ Arten fällt.
- Entlang des Randbereiches am Ostring wurde die Blindschleiche entdeckt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden damit gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Diese betreffen nur zu einem Teil das vorliegende RegFNP-Änderungsgebiet und dabei

überwiegend Flächen, die nunmehr in ihrer bisherigen Nutzung und somit als Lebensraum erhalten bleiben.

### Landschaft

- Lage im Naturpark Taunus und in der naturräumlichen Untereinheit „Nordöstliches Main-Taunusvorland“
- Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bestehende Sport- und Gewerbenutzung westlich liegender Flächen, Acker und Grünland sowie Alleen und Gehölzbestände in den Randbereichen und eine das Gebiet durchlaufende Hochspannungs-Freileitung.
- Zwischen Fläche 1 und 3 sowie am westlichen Rand der Fläche 2 verläuft ein asphaltierter Feldweg, der als Rad- und Gehweg als Teil der Regionalpark-Rundroute genutzt wird.
- Im Norden der Fläche 3 hat sich auf ca. 0,25 ha Wald entwickelt.

### Mensch und seine Gesundheit

- Lärmbelastungen durch Gewerbebetriebe und Anlagen außerhalb des Änderungsgebietes sowie Verkehrslärm von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 61 dB(A) in der Nacht, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18- 005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten überschritten werden
- mögliche Geruchsemissionen von der Kläranlage
- elektromagnetische Felder im Bereich der 110-kV Hochspannungsfreileitung (gemäß elektrobiologischer Überprüfung unterhalb sämtlicher Grenzwerte nach § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder, 26. Bundesimmissionsschutzgesetz)
- Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Fuß- und Radwegeverbindungen (Bestandteil der Bad Homburger Radrundroute und der Regionalpark-Rundroute)

### Kultur- und sonstige Sachgüter

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

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

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

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

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

mögliche Verschärfung des Abflussgeschehens (mit möglicherweise ökologischen Auswirkungen) im Eschbach durch Regenabfluss-Einleitung aufgrund erhöhter Versiegelung sowie zusätzliche stoffliche Beaufschlagung des Eschbachs durch die Erhöhung der Mischwasser-Abschlagemenge und möglicherweise der Schmutzstoffkonzentration

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

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, Erhöhung der flächenhaften Überwärmung und Wärmestrahlung, Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Verkehr, Heizungen und ggf. gewerbliche Nutzungen  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Verlust von Lebensräumen (Acker- und Grünlandflächen) für einige Tier- und Pflanzenarten, Verlust von potenziellen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten bodenbrütender Vogelarten der Feldflur, insbesondere der Feldlerche, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten im Bereich der bisher geplanten Grün- und Bauflächen.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Veränderung des Landschaftsbildes durch Hochbauten, Grün- und Sportanlagen  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und des BauGB dar.

möglicher Verlust von 0,25 ha Wald  
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BWaldG dar.

mögliche Geruchs- und Lärmemissionen durch die geplante Gewerbenutzung, Lärmemissionen durch die geplante Sportnutzung, Lärmbelastung der geplanten Gewerbe- und Grünflächennutzung durch Straßenverkehrslärm vom Ostring und der A5  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Gemäß Bebauungsplan wird mit der Einschätzung von hessenArchäologie bestätigt, dass keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Umsetzung der Planung in Fläche 1 durch ggf. vorkommende Bodendenkmäler gesehen werden. Entsprechende Hinweise zur Sicherung bei der Bauvorbereitung sind im Bebauungsplan enthalten.  
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Zunahme der geplanten „Gewerblichen Baufläche“ um insgesamt ca. 1,5 sind durch die Planänderung in Fläche 1 die gleichen Auswirkungen durch gewerbliche Nutzung zu erwarten wie bisher, jedoch in stärkerem Maße, während im Bereich der Flächen 2 und 3 keine Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind, da die landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandenen Vegetationsbestände und der Waldbestand (der aufgrund der geringen Größe unterhalb der Darstellungsgrenze im RegFNP nicht gesondert dargestellt wird) erhalten bleiben.

Gemäß Gutachten zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden zum Bebauungsplan verbleibt für das Bebauungsplangebiet insgesamt auch unter Berücksichtigung der geplanten Minderungsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, bodenkundliche Baubegleitung, Pflanzflächen in den Bauflächen, geplante Ausgleichsmaßnahmen) ein rechnerischer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

Das entwässerungstechnische Gesamtkonzept zum Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur nachhaltigen Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser vor (s. B 2.3).

Unter Berücksichtigung der klimawirksamen Maßnahmen (Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) sind Veränderungen des Klimas auf das Kleinklima in den Bauflächen beschränkt. Die Flächen 2 und 3 bleiben nunmehr für Kaltluftproduktion und -abfluss erhalten. In Fläche 1 und den westlich angrenzenden geplanten Bauflächen (außerhalb des Änderungsgebietes) ist der fast vollständige Verlust der aktuellen Lebensraumstrukturen zu erwarten. Gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen zur Herstellung von Grünstrukturen mit

Ersatzlebensraumfunktion innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (z.B. Maßnahmenfläche zum Erhalt einer Streuobstparzelle, Pflanzbindungsfläche, gärtnerisch zu pflegende Anlagen, Grünflächen, Dachbegrünung) und außerhalb (Neuanlage eines Streuobstbestandes in Ober-Erlenbach, Blühstreifen, Anbringung von artspezifischen Nisthilfen) entstehen neue Biotopstrukturen, so dass insgesamt mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt im Vergleich zur Bestandssituation gerechnet werden kann.

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

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

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch das geplante Gewerbegebiet (Fläche1) werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Soweit diese und weitere Eingriffe (außerhalb der vorliegenden RegFNP-Änderung) nicht durch die vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, werden als externer Ausgleich Flächen des Ökokontos der Stadt Bad Homburg im Stadtgebiet herangezogen. Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen im Stadtforst der Stadt, die bereits umgesetzt und von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt abgenommen wurden. Weitere Maßnahmen im Offenland sind eine bereits angelegte Streuobstwiese in Ober-Erlenbach, auf einem Nachbargrundstück aufgehängte artspezifische Nistkästen sowie die Anlage eines Blühstreifens. Diese Maßnahmen betreffen stadteneigene Flächen und ermöglichen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß ihrer Darstellung im RegFNP.

### **FFH-Verträglichkeit**

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

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

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

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils, Schaffung von Vegetationsstandorten mit Bodenanschluss
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub

(getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigen der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, bodenkundliche Baubegleitung

- Sollte sich Bodenaushub als belastet herausstellen, ist er in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gemäß der gültigen Vorschriften zu behandeln bzw. zu entsorgen.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung", DIN 19639*)
- Beachtung möglicher Bodendenkmalfunde im Rahmen von Baumaßnahmen, Durchführung baubegleitender Untersuchungen gemäß § 20 HDSchG bei Baumaßnahmen
- Hinweis auf ein mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln und das Erfordernis der systematischen Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen
- Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzbereiches
- Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge zur Niederschlagswasserversickerung, Maßnahmen zur nachhaltigen Ableitung und Reinigung von Niederschlags- und Schmutzwasser (Gebietsentwässerung im Trennsystem, dezentrale Rückhaltung von Oberflächenwasser durch begrünte Dachflächen, Zisternen oder Rigolen, gedrosselte Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Eschbach, Aufbereitung der Regenabwässer der Verkehrs- und Hofflächen und des Schmutzwassers in der Kläranlage)
- Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen, Sicherstellung der Trinkwasservers- und Abwasserentsorgung
- Erhalt/Entwicklung der gesetzlich geschützten Eichen-/Speierlingallee
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Vorgaben zur Gebiets- und Grundstückseingrünung, Fassaden- und Dachbegrünung
- Pflanzung einer Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes (bereits durchgeführt), Herstellung eines Blühstreifens als Ersatzlebensraum des Rebhuhns auf einer Ackerfläche außerhalb des Plangebietes
- Anbringung von Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Feldsperling und Steinkauz auf einer externen Fläche (bereits durchgeführt), Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- Untersuchung von Bäumen mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren vor Fällung auf mögliche Fledermausvorkommen und Brutplätze für Vögel
- Gebäudekontrollen (außerhalb des Änderungsgebietes) vor Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten

Abschließender Beschluss

---

- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln, Rodungen von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für spiegelnde Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Maßnahmen zum Schutz des Klimas und der Begrenzung von Klimaveränderungen auf lokaler Ebene wie Schaffung klimawirksamer Vegetationsflächen und -strukturen, Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen, Verbot der Verwendung von flüssigen Brennstoffen wie Heizöl oder Flüssiggas und festen Brennstoffen wie Holz, Kohle oder Pellets und Integration einer Heizzentrale für die Gewerbegebiete im geplanten Neubau der angrenzenden Albin-Göhring-Halle als effizienteste Möglichkeit für die Energieversorgung und Beitrag zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestschalldämm-Maßen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 gegen den Lärmbeeinträchtigungen von Ostring und Autobahn, Lärm-Emissionskontingentierung
- Maßnahmen im Bereich der Kläranlage zur Verhinderung möglicher Geruchsemissionen (Abdeckungen)
- Schaffung/Gestaltung von Flächen für die Naherholung, Ergänzung des Wegenetzes
- Im Falle einer Umwandlung der ca. 0,25 ha Wald im Norden der Fläche 3 (der aufgrund der geringen Größe unterhalb der Darstellungsgrenze im RegFNP nicht gesondert dargestellt wird) ist gemäß Stellungnahme des Forstamtes Königstein ein Waldrodungsverfahren durchzuführen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

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

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

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Nr. 1 - 7 des Quellenverzeichnisses

## Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 28.01.2021
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Begründung mit Umweltbericht, Entwurf vom 31.07.2021, Fachbereich Stadtplanung, PB Städtebau Projektentwicklung, Götte Landschaftsarchitekten GmbH
- [4] Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113, Ergebnisbericht, Aachen, 26. Juni 2020, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG
- [5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113, FIRU Gfl mbH, 07. August 2020
- [6] Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung einer 110kV Hochspannungsleitung am Rande der geplanten Bebauung, Bebauungsplan Nr.: 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“, Michael Rost, Elektrobiologie, Elektromeister, Theodor-Heuss-Straße, Bad Vilbel/Dortelweil, 2020
- [7] Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Bebauungsplan Nr. 113, Teilbereich nördlich Massenheimer Weg, Bad Homburg v.d.H., Hochtaunuskreis im November 2008, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR