

BUND Ortsverband Bad Homburg

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 143 „Gewerbegebiet südlich der Zeppelin- straße“ der Stadt Bad Homburg

Kontakt

Hilbert Baldt, BUND Ortsverband Bad Homburg,

Telefon: 06172/ 41803,

E-Mail: hilbert-baldt@t-online.de

URL: <https://www.bund-hochtaunus.de/bundkreisverbandhochtaunus/ortsgruppenimkreisverband/ortsverbandbadhomburg/>

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Lage des Plangebietes.....	3
3. Planungsziele.....	4
4. Auswirkungen der Planung, Umweltprüfung.....	4
5. Erkenntnisse aus dem Bebauungsplan Nr. 125 für die Hochtaunuskliniken.....	5
6. Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Bad Homburg.....	6
7. Fazit, Bewertung und Forderungen.....	7
8. Abbildungsverzeichnis.....	9

1. Einleitung

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg plant ein neues Gewerbegebiet. Eine Beschlussvorlage hierzu wurde mit Datum 16.02.2022 den zu beteiligenden städtischen Gremien zugestellt¹.

Die Vorlage hierzu wurde im Bau- und Planungsausschuss am 20.09.2022 kontrovers diskutiert.

Die Stadtverordnetenversammlung soll nach dem Willen des Magistrats in der Sitzung am 29.09.2022 über die Vorlage beraten und die Aufstellung des Bebauungsplans beschließen.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 143 „Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße“ sollen Teile des mit Datum vom 16.07.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 108 „Südlich der Zeppelinstraße“ überplant werden. Aktuell ist dieser Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

2. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teilgebiete westlich und östlich des Areals der Hochtaunuskliniken.

Der westliche Teil schließt den Bestand des Kronenhofs mit ein und erstreckt sich südlich der Zeppelinstraße westlich des Bahngeländes der S-Bahnlinie 5 und der Taunusbahn bis östlich etwa an die Zufahrtstraße zum Kronenhof in Verlängerung der Siemensstraße.

Der östliche Teil südliche der Zeppelinstraße grenzt im Westen an das Klinikgelände und im Osten an die Pappelallee².

¹ <https://de.cloud.fabasoft.com/folio/public/2jl18nvgdbqsd1w7hqp819atxv>

² ebd.

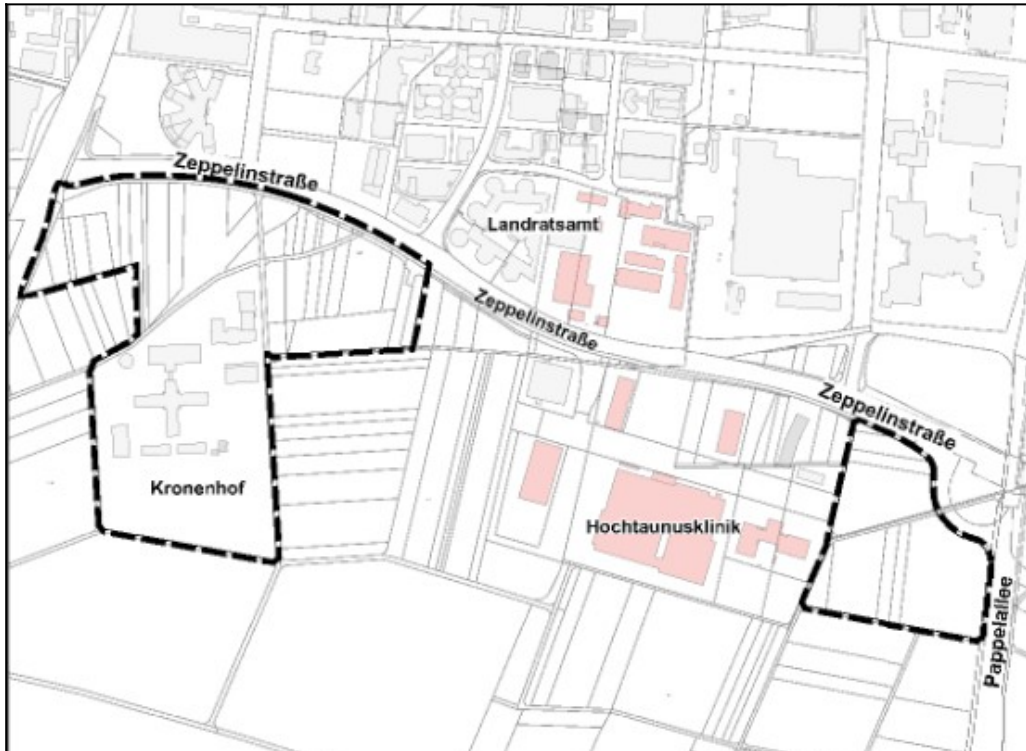


Abbildung 1: Lageplan Bebauungsplan Nr. 143 „Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße“

Beide Areale zusammen umfassen eine Fläche von ca. 18 ha, die momentan landwirtschaftlich genutzt werden.

3. Planungsziele

Die Vorlage für den Bebauungsplan sieht vor, diese landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen umzuwandeln. In der Magistratsvorlage sind als zukünftige Nutzer dort insbesondere Neuansiedlungen innovativer Branchen und junger Start-up Unternehmen sowie Rechenzentren genannt.

Ob und wie dort gebaut wird, sei allerdings noch offen.

Im Vordergrund stehe nach den Aussagen des Magistrats derzeit die Sicherung der Flächen für den Ankauf durch die Stadt, welche derzeit größtenteils im Besitz des Kronenhofs sowie des Sankt Katharinen- und Weißfrauenstifts sind³.

4. Auswirkungen der Planung, Umweltprüfung

Die Prüfung der Auswirkungen der Planung wurde vom BUND Ortsverband Bad Homburg u.a. mit Hilfe des Umweltprüfungs-Tools des Regionalverbands FrankfurtRheinMain durchgeführt⁴.

³ Frankfurter Rundschau 22.09.2022: „Gewerbe-Areal kann kommen“

⁴ Regionalverband FrankfurtRheinMain - Umweltprüfung, abrufbar unter: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/sup/index.html?lang=de&graphics=%5Bobject+Object%5D&vm=2D&s=13855.179313538973&r=0&l=%7Esup%28-3%29&c=472488.41293515975%2C5562282.645045328>

Die Umweltprüfung unterscheidet zwischen der Wirkung des Vorhabens auf die Planfläche, also das Areal des Bebauungsplans und die Wirkzone jenseits der Grenzen des Bebauungsplans⁵.

Für die Umweltprüfung sind in das Tool die Grenzen der betroffenen Bebauungsplanflächen händisch einzutragen und das Prüfprogramm zu starten.

Demnach kommt die so generierte Umweltprüfung zu folgenden Ergebnissen:

- In der Planfläche wie auch in der Wirkzone befinden sich potentiell geschützte Biotop gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Alleen gem. HBKSO10) und gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben Uferstrukturen).
- Für die Wirkzone liegen Hinweise auf potentiell geschützte Arten vor: Wildkatze und Kranich.
- Weiterhin sind folgende sonstige Biotop in der Wirkzone vorhanden: Wertvoll (Fettwiese, Fettweide, Hecke, Baumreihe, gefasste Quelle), Besonders wertvoll (Ruderalflur, Baumreihen), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe, Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide), Besonders wertvoll (Schlagfluren und Vorwald).
- In der Wirkzone liegen Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen vor: Hirschkäfer, Wiesengrashüpfer, Große Goldschrecke, Südlicher Blaupfeil (RL: gefährdet bis stark gefährdet).
- In der Planfläche befindet sich die Altablagerung „Ehemalige Bahntrasse Hofgut Wagner“ und in der Wirkzone eine bodenschutzrechtlich bislang nicht bewertete Altablagerung „Bauschuttdeponie Ehemalige Bahntrasse“.
- Die Planfläche gilt heute als gering versiegelte Bodenfläche mit einem Flächenanteil von 72 (Westfläche) bzw. 98 % (Ostfläche) und einem Versiegelungsgrad von kleiner 10 – 25 %.
- Der Flächenanteil der ertragssicheren Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion liegt bei 60 % (Westfläche) bzw. 98 % (Ostfläche) der Planfläche (Pseudogley-Parabraunerde aus Löss, Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss).
- In der Planfläche befindet sich eine potentielle Überschwemmungsfläche.
- Die Planflächen liegen vollständig innerhalb eines Trinkwasser- und eines Heilquellenschutzgebiets.
- Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind ebenfalls im Plangebiet vorhanden.
- 59 % (Westfläche) bzw. 100 % (Ostfläche) der Fläche des Bebauungsplans sind relevante Kaltlufteinzugsgebiete hoher Empfindlichkeit.
- Die Planfläche ist einer sehr hohen thermischen Belastung ausgesetzt.
- Das Areal des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Naturparks Taunus.
- In der Planfläche wie auch der Wirkzone befinden sich Bodendenkmäler: vorgeschichtliche Siedlungen.

Die Auswirkungen in der Planfläche lassen sich wie folgt zusammenfassen:

⁵ Regionalverband FrankfurtRheinMain – Prüfverfahren der Umweltprüfung
abrufbar unter: https://www.region-frankfurt.de/media/custom/3255_246_1.PDF?1599723368

Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, und Überschwemmungsrisiko verursachen Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Heilquellenschutzgebiete sowie potentiell Überschwemmungsflächen.

Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung werden relevante Kaltluftzugsgebiete gem. Klimaanalyse Hessen maßgeblich beeinflussen.

Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung führen zu Flächen- und Funktionsverlusten für ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, gering versiegelte Bodenfläche, potenziell geschützte Biotope nach BNatSchG u. HAGBNatSchG.

Für die Wirkzone werden folgenden Auswirkungen gelistet:

Funktionsbeeinträchtigung für

- naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen
- ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
- geschützte Arten nach BNatSchG
- rechtsverbindliche Kompensationsflächen,
- potenziell geschützt Biotope nach BNatSchG u. HAGBNatSchG,

5. Erkenntnisse aus dem Bebauungsplan Nr. 125 für die Hochtaunuskliniken

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren für die Hochtaunuskliniken wurde seinerzeit in einem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Konfliktanalysen festgestellt, dass sowohl beim Rebhuhn als auch bei der Feldlerche nach Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte verbleiben, die die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich machten.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde hierfür bei der unteren Naturschutzbehörde seitens der Stadt Bad Homburg beantragt. Die Ausnahmezulassung wurde mit Bescheid vom 30.03.2010 erteilt⁶.

Da mit dem geplanten Klinikbau zwingende Gründe des Gemeinwohls vorlagen, die den Artenschutz überwiegen, waren seinerzeit die Ausnahmevoraussetzungen gegeben.

Im Zusammenhang mit dem jetzt diskutierten Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 143 „Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße“ liegen sicherlich keine zwingenden Gründe des Gemeinwohls vor, so dass eine diesbezügliche Ausnahmezulassung nicht erteilt werden dürfte.

⁶ Bad Homburg v.d.H. Bauleitplanung Bebauungspläne
abrufbar unter: <https://www.bad-homburg.de/leben-in-bad-homburg/planen-bauen-wohnen/planungsrecht/bauleitplanungen/125.php>

6. Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Bad Homburg

Die Starkregengefahrenkarte⁷ der Stadt Bad Homburg weist das Plangebiet mit seinen jetzt noch vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als Entstehungsgebiet für Überflutungen aus. Innerhalb des geplanten Areals kann es im heutigen Bestand bei Starkregenereignissen zu Überflutungen bis 50 cm Einstauhöhe, punktuell innerhalb des Kronenhofs auch mehr, kommen. Dieser Starkregen fließt oberflächlich ab und führt weiter östlich zu Überflutungen der Straße „Südumgehung“ mit Einstauhöhen von mehr als 1 Meter.

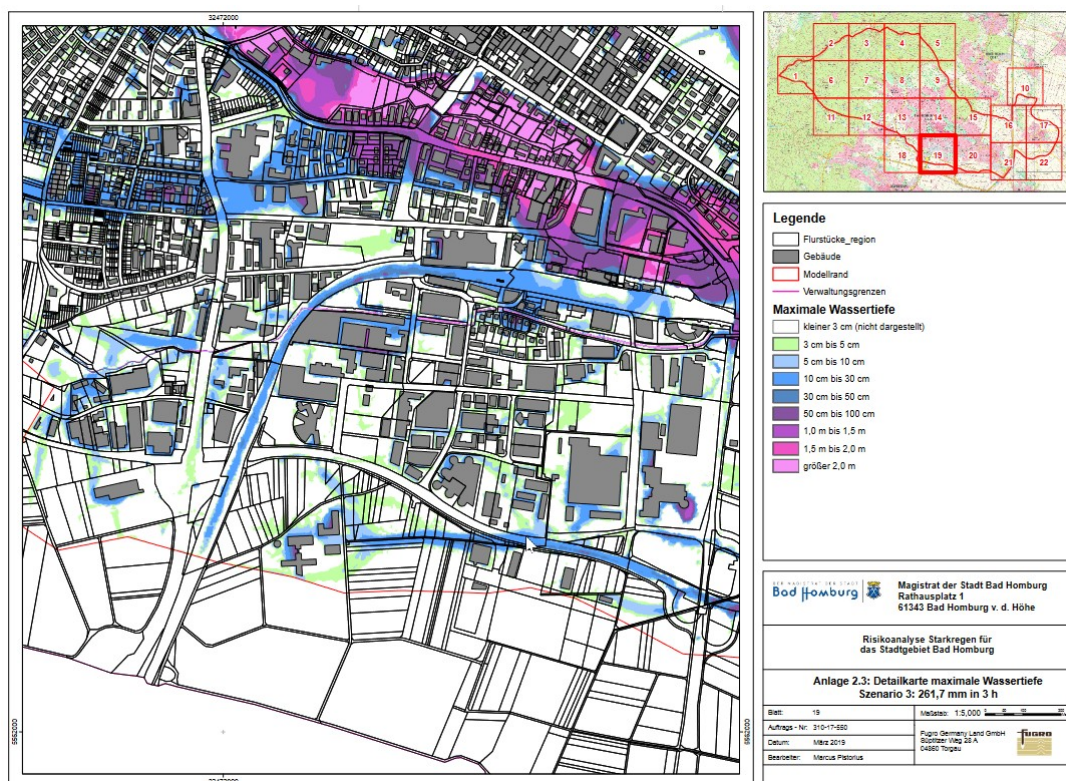


Abbildung 2: Starkregengefahrenkarte Plangebiet "Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße"

Durch das Vorhaben wird es zu weiteren Versiegelungen von Flächen kommen, wodurch sich dieser Effekt potenzieren wird. Die Gefahren bei Starkregenereignissen nehmen hierdurch drastisch zu.

Nicht ausgeschlossen ist dann, dass die Zufahrt zu den Hochtaunuskliniken dann, insb. für Einsatzfahrzeuge, zeitweise nicht mehr befahrbar sein könnte.

7. Fazit, Bewertung und Forderungen

Die Prüfungen im Rahmen dieser Stellungnahme haben gezeigt, dass

- nicht bewertete Altlasten im Plangebiet existieren,
- geringversiegelte Bodenflächen zerstört werden,

⁷ Bad Homburg v.d.H Hochwasser & Starkregen

abrufbar unter: <https://www.bad-homburg.de/leben-in-bad-homburg/umwelt-naturschutz/wasser/hochwasser-starkregen.php>

- ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion zerstört werden,
- Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, betroffen sein können,
- Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG vorhanden sind: Rebhuhn, Feldlärche, Feldhamster, Wildkatze, Wiesengrashüpfer, Große Goldschrecke, Südlicher Blaupfeil, Kranich,
- Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen vorhanden sind: Hirschkäfer,
- potenzielle Überschwemmungsflächen vorhanden sind und Gefahren bei Starkregenereignissen deutlich zunehmen werden,
- das Plangebiet vollständig im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet liegt,
- Kaltlufteinzugsgebiete mit sehr hoher Empfindlichkeit auf weiten Teilen des Plangebiets existieren,
- die Wärmebelastung des Gebiets als sehr hoch eingestuft ist,
- das Plangebiet vollständig innerhalb des Naturparks liegt,
- Bodendenkmäler in der Planfläche vorhanden sind: Vorgeschichtliche Siedlungen

Die aufgezeigten Auswirkungen des Vorhabens auf die Planfläche, wie auch auf die Wirkzone sind vielfältig.

Manche dieser Auswirkungen könnten sicherlich durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und z.B. der Beachtung der Ver- und Gebote der Wasser- und Heilquellenschutzgebietsverordnungen sowie sonstiger geltenden Regelungen abgemildert oder ausgeglichen werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass erforderliche Ausgleichsflächen für die Landwirtschaft im näheren Umfeld nicht zur Verfügung stehen, also ein angemessener Ausgleich gar nicht möglich sein wird.

Nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist ein Ausgleich oder auch nur eine Abmilderung beim Flächenverlust von ertragssicheren Böden mit Grundwasserschutzfunktion, bei der Bebauung und damit einhergehender Vernichtung von Kaltluftentstehungs- und Einzugsgebieten, bei der Gefährdung von gesetzlich geschützten Biotopen und Arten wie dem Rebhuhn, der Feldlerche, dem Feldhamster, der Wildkatze, dem Wiesengrashüpfer, der Großen Goldschrecke, dem Südlichen Blaupfeil und dem Kranich und bei der Verstärkung von Starkregenereignissen durch Neuversiegelung von Böden.

Der Bodenverbrauch ist schon lange an seine Grenzen gestoßen und muss gestoppt werden.

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbesteuererträgen ist kein hinreichender Grund, weiterhin die Zerstörung von Umwelt, Landschaft und Flora und Fauna zu legitimieren. Angesichts des Klimawandels und der drohenden Trinkwasserknappheit dürfen zukünftig keine Flächen mehr geopfert werden, sonst „verbauen“ wir uns unsere Zukunft und die unserer Nachfolgenerationen.

Stattdessen sind ungenutzte bestehende Gewerbeinfrastruktur innerhalb des Stadtgebiets attraktiver zu gestalten und zu vermarkten. Die Innenentwicklungspotenziale, die durch Nachverdichtung und Flächenoptimierung in bestehenden Gewerbegebieten gehoben werden können, müssen ausreichen, um den zukünftigen Flächenbedarf zu decken.

Die Innenentwicklungspotenziale, die durch Nachverdichtung und Flächenoptimierung in bestehenden Gewerbegebieten gehoben werden können, sollten in Bad Homburg ausreichen, um den aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf zu decken. Laut Immoscout24 werden (Stand 27. September 2022) in Bad Homburg 29 Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtquadratmeterfläche von insgesamt 484.953 m² angeboten. Ferner werden allein über dieses Portal in Bad Homburg 187 Büros und Praxen mit Flächen zwischen 50 und über 10.000 m² angeboten. Die leerstehende Gesamtfläche beläuft sich hiernach auf über 167.000 Quadratmeter. Diese Flächen zu reaktivieren sollte vorrangig sein.

Angesichts der Vielzahl der ermittelten und zu erwartenden Beeinträchtigungen **fordert der BUND** Ortsverband Bad Homburg **das Vorhaben** „Bebauungsplan Gewerbegebiet südliche der Zeppelinstraße“ **nicht weiter zu verfolgen**.

8. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Bebauungsplan Nr. 143 „Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße“	3
Abbildung 2: Starkregengefahrenkarte Plangebiet "Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße"	6