

EINLADUNG

zur 13. Sitzung

GREMIUM: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

SITZUNG AM: Dienstag, 06.03.2007, 17:30Uhr

SITZUNGSORT: 1. OG., Sitzungszimmer 120, Rathausplatz 1, 61348 Bad
Homburg v.d.Höhe

Tagesordnung

1. Zuschuss an die Gemeinnützige Hochtaunusbau zu den beabsichtigten Renovierungsmaßnahmen der Häuser Urseler Straße, Königsteiner Straße und Altkönigstraße;
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.2007 *

Drucksachennummer: SV 6/300-3
2. Bebauungsplan Nr. 99 "Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

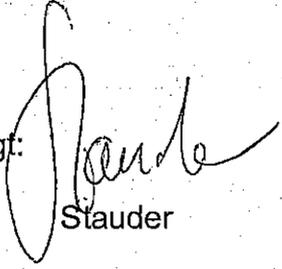
Drucksachennummer: SV 6/324-2
3. Taunus-Therme, Um- und Ausbauplanung Saunabereich ;
-mündlicher Sachstandsbericht-
4. Standortoptionen für die Verlagerung der Hochtaunuskliniken
5. Verschiedenes

* erfolgt voraussichtlich in nichtöffentlicher Sitzung

Bad Homburg v.d.Höhe, 27.Februar 2007

DER VORSITZENDE
gez.
Gerhard Trumpp

beglaubigt:


Stauder

Betreff: Bebauungsplan Nr. 99 "Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Anlage:
1. Sachverhalt
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Planzeichnung und Textfestsetzungen
4. Alternative Standortuntersuchung

Vorlage-Nr.: **SV 6/805** Datum: **12.02.2007**
Dezernat/Fachbereich/Produkt: **I/Fachbereich Stadtplanung / - Städtebau -** Verantwortlich: **Hr. Waldmann/Tel.: 6135**

Die Stellungnahme / Mitzeichnung ist erfolgt von / am:

[Empty box for signature/initials]

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung stimmt mit dem Beschluss des Magistrats vom ²⁶18.02.2007 überein.

26.2.07
Datum

S. Deitzel
Unterschrift

Verfügung:

Beschluss erforderlich durch:
(Der letztgenannte Ausschuss ist federführend.)

Gremium:
Magistrat
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung:
Tagesordnung II
Tagesordnung I
Tagesordnung I

Sitzungstermin am:
Montag, 19. Februar 2007
Dienstag, ~~27. Februar 2007~~ 6.3.07
Donnerstag, ~~1. März 2007~~ 29.3.07

27.2.07
Datum

[Signature]
Unterschrift

Vorlagen-Nr.: SV 6/805

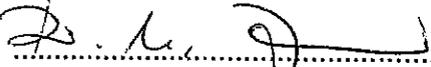
Beschlussvorschlag:

(Fortsetzung ggf. auf Folgeseite)

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 12.02.2007 nebst Begründung mit Umweltbericht vom gleichen Datum wird zugestimmt. Der Vorentwurf dient zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.

Der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird damit gemäß §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB frühzeitig die Gelegenheit gegeben, innerhalb eines Zeitraums von einem Monat ihre Anregungen und Hinweise vorzutragen.

Datum: 12.02.2007


.....
Oberbürgermeisterin

Anlage 1:

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 24.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ beschlossen. Als Zielsetzung wurde formuliert, dass der Bebauungsplan ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Schule schaffen soll.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift beinhaltet Festsetzungen für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule, die auf dem aktuellen Anforderungsprofil des Hochtaunuskreises für einen Neubau der Pestalozzischule basieren (Stand: 18.01.2007). Darüber hinaus werden keine weiteren Neubaugebiete vorbereitet.

Eine Zusammenfassung der Prüfung von Standortalternativen ist dem Kapitel 7 des Umweltberichts zu entnehmen. Der vollständige Bericht zur Analyse der Standortalternativen ist als Anlage 4 beigelegt.

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können voraussichtlich im Plangebiet ausgeglichen werden.

Datum: 12.02.2007


.....
Dezernent/Dezernentin

Handwritten initials: *ka*, *Wa.*, *HA.*

Anlage Nr. 2 zur Magistratevorlage
vom 12.2.07

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99

„Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“

mit örtlicher Bauvorschrift

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behördenbeteiligung

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

12.02.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift.....	5
2	Geltungsbereich.....	6
3	Rechtliche Situation und kommunale Vorgaben.....	6
3.1	Aussagen des Regionalplans Südhessen 2000.....	6
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans	7
3.3	Kommunale Satzungen	7
4	Bestandsbeschreibung des Plangebiets	8
4.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	8
4.2	Erschließung des Plangebiets	8
4.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	9
5	Planungskonzeption	9
6	Begründung der Festsetzungen	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften § 81 Hessische Bauordnung (HBO).....	23
6.3	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	24
6.4	Hinweise.....	24
6.5	Anhang zu den landespflegerischen Festsetzungen.....	25
7	Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung.....	27
8	Landwirtschaft.....	28
9	Verkehr.....	29
9.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	29
9.2	Parken.....	29
9.3	Sonstige Straßen und Wege.....	29

9.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	29
10 Ver- und Entsorgung.....	30
10.1 Wasser, Abwasser, Strom	30
10.2 Technische Infrastruktur – 110 kV-Freileitung.....	30
11 Bodenordnung	30
12 Rechtsgrundlagen.....	30
13 Verzeichnis der Gutachten.....	31

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Der Hochtaunuskreis plant, die an der Wiesbadener Straße angesiedelte Pestalozzi-Schule durch einen Neubau an anderer Stelle zu ersetzen. Ausschlaggebend hierfür ist, dass der für die Schule heute und auch zukünftig erforderliche Raumbedarf am derzeitigen Standort nicht abgedeckt werden kann. Daher strebt der Hochtaunuskreis die Verlagerung der Pestalozzi-Schule innerhalb des Stadtgebietes an.

Als geeigneter Standort für den Neubau wird der Bereich westlich des Bommersheimer Weges erachtet, den der Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ausweist.

Am 17.01.2005 beschloss der Magistrat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“. Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 99 ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Schule zu schaffen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, werden nicht zur Abrundung der bestehenden Siedlungsteile genutzt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Errichtung eines Neubaus zur Verlagerung der Pestalozzi-Schule sowie einer zugeordneten Schulsporthalle.

Bei der Pestalozzi-Schule handelt es sich um eine Schule für Lernhilfe, die im Wesentlichen das Einzugsgebiet Bad Homburg v. d. Höhe und Friedrichsdorf abdeckt. Seit 2003 wird ergänzend zur Lernhilfe als zweite Sparte der Bereich Sprachheilschule aufgebaut, der zukünftig den gesamt Bereich des Kreises versorgen soll. Die Schule soll als Ganztageschule ausgerichtet werden.

Mit dem oben beschriebenen Schulangebot wird die regionale Funktion der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als Mittelzentrum gestärkt. Damit nimmt die Stadt ihre Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsgebiet wahr, eine ausreichende Sozialinfrastruktur vorzuhalten. Es liegt daher im Interesse der Stadt, die Pestalozzi-Schule am Standort Bad Homburg v. d. Höhe zu halten.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Schule werden gleichzeitig auch Maßnahmen zur Aufwertung der landschaftlichen Strukturen im Plangebiet vorgesehen, um so die Attraktivität des Gebietes „Am Plätzenberg“, das bereits heute als Naherholungsgebiet genutzt wird, für eine Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhöhen.

Durch die Einbeziehung der bereits bebauten Gebiete am Grünen Weg, am Weidebornweg, am Kolberger Weg, an der Stettiner Straße und am Bommersheimer Weg soll eine planerische Sicherung dieser Bereiche erfolgen.

1.3 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Am 24.02.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung am 08.03.2005 in der Taunuszeitung und der Frankfurter Rundschau bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Vom 13.05.2005 bis zum 13.06.2005 erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung für die wesentlichen Träger öffentlicher Belange. Ziel war es, planungsrelevante Belange und Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung möglichst frühzeitig zu erfahren, um sie entsprechend in die weiteren Planungen einstellen zu können.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Stellen beteiligt:

- Landrat des Hochtaunuskreises
- Amt für den ländlichen Raum (ebenfalls beim Landrat)
- Regierungspräsidium Darmstadt (RP)
- Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
- Süwag Energie AG
- Stadtverwaltung Bad Homburg v. d. Höhe Fachbereich 63.3 (Untere Naturschutzbehörde)
- Stadtverwaltung Bad Homburg v. d. Höhe Fachbereich 60.6 (Stadtentwässerung)

Von allen genannten Stellen liegen Stellungnahmen vor. Hierbei wurde im Wesentlichen darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan

- Regenrückhalteanlagen vorzusehen sind,
- eine schalltechnische Betrachtung der geplanten Sporthalle erfolgen soll,
- die Auswirkungen der vorhandenen 110 kV-Freileitung darzustellen sind,
- die Flächengröße des Schulstandortes nochmals überprüft werden soll,
- die Ackerfläche im Süden des Plangebietes nach Möglichkeit als solche erhalten werden soll,
- auf einen homogenen Übergang der Festsetzungen an den parzellenscharfen Geltungsbereichsgrenzen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93 zu achten ist sowie
- die Verfügbarkeit von Flächen für Kompensationsmaßnahmen geprüft werden muss.

Die Äußerungen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und weitgehend in die Planungen eingearbeitet.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und umfasst eine Fläche von ca. 10,5 ha.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch den Leopoldsweg, im Norden durch den Grünen Weg, den Weidebornweg und den Kolberger Weg, im Osten durch den Bommersheimer Weg und im Süden und Westen durch den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 93 „Am Platzenberg“ abgegrenzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Fluren 26, 27 und 28.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (alle mit * gekennzeichneten Flurstücke sind Straßen-/Wegeparzellen):

Flurstücke ganz

Flur 26: Flurstücke: 39, 40, 41/1, 42/2, 147/4, 147/3, 44/2, 44/3, 44/4, 45/9, 148/1*, 147/2*

Flur 27: Flurstücke: 223/77, 122/77, 221/77, 77/1, 219/77, 218/77, 217/77, 229/68, 67/2, 67/3, 64/3, 63/13, 63/14, 106/12, 106/11, 106/10, 106/7, 106/6, 103/1, 182/5, 100/9, 100/8, 100/3, 100/2, 94/2, 94/3, 95/11, 95/7, 95/6, 95/5, 76/2, 75/2, 74/2, 70/2, 69/2, 230/68, 62/8, 62/10, 62/3, 62/2, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 65/4, 106/13*, 65/14*, 95/10*, 95/9*, 95/8*

Flur 28: Flurstücke: 49/4, 49/3, 49/2, 48/3, 48/2, 48/4

Flurstücke zum Teil

Flur 26: Flurstücke: 146, 149, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 145*

Flur 27: Flurstücke: 78/2, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 106/9, 118/13*

Flur 28: Flurstücke: 147/84, 148/85

3 Rechtliche Situation und kommunale Vorgaben

3.1 Aussagen des Regionalplans Südhessen 2000

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen 2000. Er stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar. Der Regionalplan Südhessen 2000 ist mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 6 / 2001 vom 05.02.2001 und mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 37 / 2004 vom 13.09.2004 erneut in Kraft getreten.

Der Regionalplan stellt im Plangebiet folgendes dar:

- im nördlichen Teil einen „Siedlungsbereich Bestand“,
- im östlichen Teil einen „Siedlungsbereich Zuwachs“,
- die das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten querende Hochspannungsleitung,
- im Süden (südlich der Hochspannungsleitung) „Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege“ überlagert mit der Darstellung für „Bereiche für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie Darstellungen des Regionalen Grünzugs.

Der Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift entspricht damit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Für das Gebiet der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gilt der Flächennutzungsplan (FNP) des früheren Umlandverbandes Frankfurt. Rechtsnachfolger des Umlandverbands Frankfurt wurde am 01.04.2001 der „Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main“. Der FNP in der am 31.03.1987 genehmigten Fassung, unter Berücksichtigung der bis zum 31.12.2002 genehmigten und bekannt gemachten Änderungen, stellt im Plangebiet folgendes dar:

- die bebauten Wohnbauflächen im Norden des Geltungsbereichs,
- daran angrenzend unbebaute Wohnbauflächen bis zur Hochspannungsleitung im Süden,
- die bestehenden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ am Kolberger Weg und „Jugendeinrichtungen“ am Bommersheimer Weg,
- weitere Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schulen“ am Bommersheimer Weg und „Alteneinrichtungen“ westlich des Kinderheims,
- Flächen für die Landwirtschaft mit der näheren Bezeichnung Acker, Wiese, Weide, Ödland südlich der Hochspannungsleitung sowie
- eine Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs mit der näheren Bezeichnung „sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen“.

Der Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift berücksichtigt die Darstellungen des Flächennutzungsplans, schöpft jedoch nicht alle Möglichkeiten aus. Die im Norden des Geltungsbereichs als unbebaute Wohnbauflächen sowie die westlich des Kinderheims als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtungen“ dargestellten Flächen werden zugunsten des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen und zur Begrenzung der Flächenversiegelung nicht bzw. nur teilweise in Anspruch genommen.

Diese Rücknahme der Bauflächen wurde dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main mitgeteilt und ist entsprechend im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans dargestellt, der voraussichtlich im Jahr 2007 der Verbandskammer vorgelegt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3.3 Kommunale Satzungen

3.3.1 Bestehende Bebauungspläne im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans

Bebauungsplan Nr. 72 „Bommersheimer Weg / Stettiner Straße / Kolberger Weg“

Der Bebauungsplan Nr. 72 grenzt nordöstlich direkt an den Bebauungsplan Nr. 99 an. Er ist seit dem 08. März 1991 rechtskräftig und dient der planungsrechtlichen Sicherung der innerhalb seines Geltungsbereichs liegenden Gebiete. Die Baugebiete sind als Reine Wohngebiete mit einer Höhe von ein bis zwei Geschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift orientieren sich bei der im Übergangsbereich vorhandenen Bebauung an den Ausweisungen des angrenzenden Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 9 (2. Änderung) „Tannenwaldallee, Stettiner Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 9 grenzt nordwestlich direkt an den Bebauungsplan Nr. 99 an. Er dient der planungsrechtlichen Sicherung der innerhalb seines Geltungsbereichs liegenden

Gebiete. Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist seit dem 11. Dezember 1996 rechtskräftig. Die Baugebiete in der Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift sind als Reine Wohngebiete mit einer Höhe von ein bis zwei Geschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift orientieren sich bei der im Übergangsbereich vorhandenen Bebauung an den Ausweisungen des angrenzenden Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 93 „Am Platzenberg“

Der Bebauungsplan Nr. 93 grenzt südwestlich direkt an den Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlicher Bauvorschrift an. Er ist seit dem 05. Juni 1998 rechtskräftig. Seine Festsetzungen betreffen nur unbebaute Flächen, die auch als solche beibehalten werden sollen. Es werden Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen und Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 99 wurde auf einen homogenen Übergang der Festsetzungen an den parzellenscharfen Geltungsbereichsgrenzen zum Bebauungsplan Nr. 93 „Am Platzenberg“ geachtet.

3.3.2 Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.02.2005 die „Satzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ beschlossen.

Darin ist geregelt, dass für alle baulichen und sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden müssen. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze oder Garagen dürfen auch in zumutbarer Entfernung (höchstens 300 m Fußweg) vom Baugrundstück, Abstellplätze für Fahrräder nur in unmittelbarer Nähe (höchstens 30 m Fußweg) auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, hergestellt werden.

4 Bestandsbeschreibung des Plangebiets

4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird von einer heterogenen Siedlungsrandstruktur bestimmt. Es ist eine bestehende, das Plangebiet im südlichen Bereich querende Hochspannungsleitung mit ihren Nutzungseinschränkungen für die unmittelbaren Abstandsbereiche zu beachten. Die weiteren Nutzungen umfassen Freizeitanlagen, Kleingärten sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.2 Erschließung des Plangebiets

4.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über den Grünen Weg, den Weidebornweg, den Kolbergerweg, die Stettiner Straße und den Bommersheimer Weg erschlossen. Es handelt sich hierbei um Tem-

po 30-Zonen.

Die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen sind die Urseler Straße, die nach Norden Richtung Stadtmitte bzw. nach Süden Richtung Anschlussstelle Oberursel (A 661) führt sowie der Hessenring, der nach Osten Richtung Stadtmitte und Richtung Anschlussstelle Bad Homburg v. d. Höhe (A 661) führt.

4.2.2 Sonstige Straßen und Wege

Im Osten führt ein Weg in Verlängerung der Berliner Straße in das Plangebiet und trifft dort auf den Oberurseler Weg, der in Verlängerung der Stettiner Straße das Plangebiet quert. Diese beiden Wege werden von landwirtschaftlichem Verkehr und Anliegerverkehr genutzt. Außerdem dienen sie als Fuß- und Radwege zur Erschließung des Naherholungsgebietes „Am Platzenberg“. Der westliche Bereich des Plangebiets ist über einen schmalen Fußweg in Verlängerung des Weidebornweges erreichbar.

4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 3, die bis zum Bahnhof durchfährt, an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Mit den Haltestellen „Bommersheimer Weg“ und „Stettiner Straße“ bestehen zwei Zu- bzw. Aussteigemöglichkeiten. Die Linie 3 verkehrt werktags im überwiegend halbstündlichen Takt bis 20:00 Uhr. Im Abendverkehr werden die beiden Haltestellen durch die Linie 24 bedient.

4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Der überwiegende Teil der Liegenschaften im Geltungsbereich ist in Privatbesitz.

Im Besitz der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sind die Straßenverkehrsflächen sowie der Kinderspielplatz im Südosten des Geltungsbereichs.

5 Planungskonzeption

Die bisher an der Wiesbadener Straße angesiedelte Pestalozzi-Schule, eine Schule für Lernhilfe, die derzeit um einen zweiten Bereich Sprachheilschule erweitert wird, kann ihren Raumbedarf am derzeitigen Standort nicht abdecken. Der Hochtaunuskreis als Träger dieser Schule plant daher, die Pestalozzi-Schule an einen neuen Standort westlich des Bommersheimer Weges zu verlagern und um eine Schulsporthalle zu ergänzen.

Ziel ist es, die Pestalozzi-Schule langfristig als Ganztageschule auszubauen. Aus diesem Grund werden neben neuen Räumlichkeiten für den Bereich Sprachheilschule weitere Flächen erforderlich. Durch den Ausbau der Schule wird sich die heutige Schülerzahl von ca. 130 zukünftig auf ca. 270 Schüler erhöhen.

Die vorliegende Planung sieht eine ca. 1,5 ha große Gemeinbedarfsfläche für das neue Schulgrundstück vor. Diese Flächengröße liegt an der unteren Grenze der ursprünglich vom Hochtaunuskreis formulierten erforderlichen Grundstücksgröße von 1,6 bis 2,0 ha. Die Anforderungen wurden im Laufe des Verfahrens in Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis unter Berücksichtigung des Grundsatzes für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Begrenzung der Flächenversiegelung weitmöglichst minimiert.

Der Hochtaunuskreis benötigt einen Schulneubau mit einer Bruttogeschossfläche von 8.680 m². Bei einer zweigeschossigen Bebauung ergibt sich eine erforderliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 5.100 m². Neben der Schule werden weitere 1.300 m² überbau-

bare Fläche auf dem Grundstück für eine neue Zwei-Feld-Sporthalle benötigt. Für den Pausenhof werden insgesamt 1.500 m² und für Pkw-Stellplätze ca. 500 m² vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere Flächen für Spielgeräte, Schulgarten, Anpflanzungen auf Abstandsflächen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Hochtaunuskreis plant, im weiteren Verfahren den Schulneubau über einen Wettbewerb auszuschreiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher so formuliert, dass sie den Gestaltungsspielraum für den Wettbewerb nicht von vorneherein zu stark einzuschränken.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der neuen Schule werden gleichzeitig auch Maßnahmen zur Aufwertung der landschaftlichen Strukturen im Plangebiet vorgesehen, um so die Attraktivität des Gebietes „Am Platzenberg“, das bereits heute als Naherholungsgebiet genutzt wird, für eine Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhöhen. Damit verbindet sich auch die vollständige notwendige naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Plangebiets.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Reine Wohngebiete (WR)

In den reinen Wohngebieten (WR) sind folgende, gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung

Die bereits bestehenden Siedlungsbereiche im Norden des Plangebietes sind, wie auch die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche, durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Um diese Bestandsbereiche planungsrechtlich zu sichern und hier den Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung auch zukünftig zu erhalten, werden diese Bereiche als Reine Wohngebiete festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Diese Ausweisung entspricht damit auch der in den Bebauungsplänen für die nördlich angrenzenden Wohngebiete getroffenen Festsetzung.

Alle weiteren nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Bereich werden ausgeschlossen, um das heute vorhandene ruhige Wohnumfeld als solches zu erhalten.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindertagesstätte

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindertagesstätte dient der Unterbringung kirchlicher und sozialer Nutzungen.

Zulässig sind

- kirchliche Nutzungen,
- Kindertagesstätte sowie
- Stellplätze und Garagen nur für den durch die oben genannten Nutzungen verursachten Bedarf.

Begründung

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf basiert auf der heutigen Nutzung in diesem Bereich und wird durch die Zweckbestimmung Kirche / Kindertagesstätte näher bestimmt.

Die Festsetzung entspricht der Absicht der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der bestehenden kirchlichen Nutzung sowie der Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Anlagen zum Abstellen von Kfz sind zulässig, soweit sie der in der Zweckbestimmung definierten Nutzung dienen. Damit werden die heute schon in diesem Bereich vorhandenen Parkplätze, z. B. für Besucher, planungsrechtlich gesichert.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderheim

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderheim dient der Jugendfürsorge und Jugendpflege.

Zulässig sind

- Anlagen für Jugendfürsorge und Jugendpflege,
- nicht störende Spiel- und Sporteinrichtungen,
- Wohnungen und Wohngebäude, soweit sie der Hauptnutzung zugeordnet sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse der Hauptnutzung unterordnen sowie
- Stellplätze und Garagen nur für den durch die oben genannten Nutzungen verursachten Bedarf.

Begründung

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf basiert auf der heutigen Nutzung in diesem Bereich und wird durch die Zweckbestimmung Kinderheim näher bestimmt. Neben Wohngebäuden sind weitere für Jugendfürsorge und Jugendpflege erforderliche Anlagen (z. B. Verwaltungs- und Aufenthaltsräume) zulässig.

Weiterhin sind Spiel- und Sporteinrichtungen zulässig. Ihre Anlage bzw. ihr Betrieb sollte so organisiert werden, dass Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft vermieden werden.

Die Festsetzung entspricht der Absicht der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Einrichtung für Jugendfürsorge und Jugendpflege zu schaffen.

Anlagen zum Abstellen von Kfz sind zulässig, soweit sie der in der Zweckbestimmung definierten Nutzung dienen. Damit werden die heute schon in diesem Bereich vorhandenen Parkplätze, z. B. für Besucher, planungsrechtlich gesichert.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dient der Unterbringung einer Schule und einer zugeordneten Schulsporthalle.

Zulässig sind

- alle für den schulischen Betrieb erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
- für den Ganztagesbetrieb erforderliche Küchen- und Kantinenbereiche,
- eine Schulsporthalle sowie
- Stellplätze und Garagen nur für den durch die oben genannten Nutzungen verursachten Bedarf.

Begründung

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule basiert auf der geplanten Verlagerung der Pestalozzi-Schule an diesen Standort. Diese Verlagerung wird erforderlich, da die Erweiterungs- und Ausbaupläne für diese Schule für Lernhilfe und Sprachheilschule auf dem heutigen Schulgelände aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts nicht realisierbar sind.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind alle für den schulischen Betrieb benötigten Funktionsräume und -flächen zulässig, so dass das für den geplanten Schultyp erforderliche Raumprogramm erfüllt werden kann. Um die langfristig für diese Schule geplante Entwicklung zu einer Ganztageschule mit pädagogischer Mittagsbetreuung zu ermöglichen, sind die dafür erforderlichen Küchen- und Kantinenbereiche zulässig.

Anlagen zum Abstellen von Kfz sind zulässig, soweit sie der in der Zweckbestimmung definierten Nutzung, z. B. als Lehrerparkplätze, dienen.

6.1.2 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Metern gemäß § 18 BauNVO bzw. bestimmt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist damit das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die einzelnen Baugebiete werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

- 0,2 und 0,4 bei Reinen Wohngebieten (WR),
- 0,3 bei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindertagesstätte,
- 0,3 bei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinderheim und
- 0,45 bei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule

Begründung

Die GRZ in den Reinen Wohngebieten ergibt sich aus der heute vorhandenen Bebauungsdichte. Diese liegt mit 0,4 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der Obergrenze des in der BauNVO für Reine Wohngebiete vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung. Im nördlichen / nordwestlichen Bereich des Plangebietes liegt

die GRZ mit 0,2 deutlich niedriger. Dies dient dazu, die bisher bei relativ großzügigen Grundstücksgrößen vorhandene geringe Bebauungsdichte in diesem Bereich beizubehalten und die Versiegelung langfristig zu begrenzen. Mit dieser Festsetzung wird außerdem dem angrenzenden bestehenden Bestand und den hierzu getroffenen Festsetzungen entsprochen.

Die GRZ für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindertagesstätte entspricht der heutigen Bebauungssituation.

Die GRZ für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kinderheim berücksichtigt den vorhandenen Bestand und darüber hinaus eine geplante Erweiterung des Kinderheims.

Die GRZ für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule entspricht den für die geplante Schule für Lernhilfe und Sprachheilschule erforderlichen Dimensionen. Dabei wurden die Anforderungen an den Schulstandort sowie das geplante Raumprogramm berücksichtigt.

Bei der festgesetzten GRZ gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass die zulässigen Grundflächen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 % überschritten werden dürfen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wird auf maximal 12 m über Straßenoberkante festgelegt.

Begründung

Da es sich bei dem Schulgebäude um einen Sonderbaukörper handelt, dessen Geschosshöhe über die übliche Geschosshöhe von Wohngebäuden hinausgeht, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird die Planung auf das im städtebaulichen Kontext verträgliche Maß beschränkt.

Bei einer voraussichtlichen Geschosshöhe von ca. 4 m ist bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m über Straßenoberkante auf der Gemeinbedarfsfläche die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit einer entsprechenden Dachausbildung möglich. Dies entspricht den derzeitigen Vorgaben und dem für den geplanten Schultyp erforderlichen Raumprogramm.

Bauweise

In den Reinen Wohngebieten wird teilweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung

Um den Charakter der im Plangebiet sowie in den umliegenden Bereichen vorhandenen lockeren Bebauung mit hohen Grünflächenanteilen zu wahren, wird gemäß § 22 BauNVO in Teilbereichen der Reinen Wohngebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Sie dient der Erhaltung der bereits heute vorhandenen Bebauungsstruktur, die im Plangebiet überwiegend durch Einzelhäuser, in der Nachbarschaft durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise soll dieser städtebaulichen Struktur Rechnung getragen werden.

6.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Baugrenzen (§ 23 BauNVO) definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der Baukörper.

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den bereits bebauten Bereichen (Reine Wohngebiete, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindertagesstätte) sind so gefasst, dass zum einen der Bestand erfasst und zum anderen kleinräumig ein Spielraum für weitere Entwicklungen bleibt.

Das Baufenster in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ist weit gefasst, um einen möglichst großen und flexiblen Gestaltungsfreiraum für die Planung der Schule zu haben. Der Hochtaunuskreis als Träger dieser Schule plant die Ausschreibung eines Wettbewerbs, der im Vorfeld nicht durch zu enge Festsetzungen eingeschränkt werden soll. Das Baufenster berücksichtigt allseitig einen Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze. Im Westen und Osten des Grundstücks ist das Baufenster so angelegt, dass größere Bereiche für Baumpflanzungen und Vorfahrtsbereiche freigehalten werden können. Im Süden werden die Maßnahmenfläche für die Regenrückhaltung sowie Flächen für Stellplätze berücksichtigt.

Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den Reinen Wohngebieten

Innerhalb der Reinen Wohngebiete ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Begründung

Die Festsetzung dient dazu, den Versiegelungsgrad in den Reinen Wohngebieten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Über die für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (z. B. Terrassen) gesondert ausgewiesenen Flächen hinaus sind die innerhalb der Wohngebiete festgesetzten Baugrenzen so gefasst sind, dass neben dem Bestand auch kleinräumig Spielräume für weitere Entwicklungen zugelassen werden. Damit stehen ausreichend Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zur Verfügung.

6.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereich liegenden, bestehenden Sammelstraßen (Teilstück Kolberger Weg, Teilstück Stettiner Straße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Begründung

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die bereits bestehenden Verkehrsflächen, über die Teile des Plangebiets erschlossen werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlicher Verkehr, Anliegerverkehr)

Die Wege, die das Plangebiet in Verlängerung der Stettinger Straße von Norden nach Süden queren bzw. in Verlängerung der Berliner Straße in das Gebiet führen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlicher Verkehr, Anliegerverkehr) festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Mischverkehr berücksichtigt die heute bestehenden Nutzungsansprüche. Die Straße wird derzeit von Fußgängern, Radfahrern, landwirtschaftlichem Verkehr sowie Anliegerverkehr genutzt. Dies soll auch zukünftig möglich sein, um die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet „Am Platzenberg“ sowie die Erreichbarkeit der über diesen Weg erschlossenen Grundstücke zu gewährleisten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg

Der im Nordosten des Plangebietes bestehende Wohnweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Wohnweges, über den das Reine Wohngebiet in diesem Bereich erschlossen wird.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg

Der in Verlängerung des Weidebornwegs bestehende, durch das Plangebiet führende Weg wird entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung des bestehenden Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg dient der planungsrechtlichen Sicherung der fußläufigen Erschließung des Naherholungsgebietes „Am Platzenberg“. Zugleich wird damit der Anschluss an den aus Süden kommenden, im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Fußweg gewährleistet.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und landwirtschaftlicher Verkehr

Der von der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr nach Westen abzweigende bestehende Weg wird entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und landwirtschaftlicher Verkehr festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung des bestehenden Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und landwirtschaftlicher Verkehr dient der planungsrechtlichen Sicherung der fußläufigen Erschließung des Naherholungsgebietes „Am Platzenberg“ sowie die Erreichbarkeit der über diesen Weg erschlossenen Grundstücke. Zugleich wird damit der Anschluss an den von Westen kommenden, im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Weg für Fußgänger und landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet.

6.1.5 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und möglichst als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Wasser ist zeitverzögert in das öffentliche Netz einzuleiten. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels Regenwasserrückhaltung ebenfalls zeitverzögert in das öffentliche Netz einzuleiten

Begründung

Die Vorgaben zur Rückhaltung und Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem anfallendes Regenwasser im Rahmen der Bewässerung der Grünanlagen zumindest in Teilen im Plangebiet verbleibt bzw. versickert. Darüber hinaus kann durch Brauchwassernutzung zum einen der Trinkwasserverbrauch deutlich gemindert und zum anderen der Oberflächensabfluss verzögert werden.

Die für die Planung der Grundstücksentwässerung zu Grunde zu legende DIN 1986 hat ebenfalls zum Ziel, einer Verschärfung der Abflusssituation im Vorfluter entgegenzuwirken. Demnach sind die Differenzen aus den Berechnungsregenspenden für die Grundstücksentwässerungsanlagen und der Aufnahmekapazität der Ortswässerung durch Rückhaltung von Regenwasser für eine Dauer von mindestens 15 Minuten mit der für die Überflutungsprüfung maßgebenden Regenspende auf dem Grundstück auszugleichen.

6.1.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind mit einem Anteil von mindestens 50% heimische Gehölze gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Durchgrünung des Ortsbildes von Bedeutung. Bei der Pflanzenverwendung sollten keine als „giftig“ oder „schwach giftig“ eingestuftes Gehölze verwendet werden, um eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden (vgl. Kennzeichnung in Pflanzlisten). Zur Entwicklung des naturnahen Charakters der Grünfläche sind artenreiche Kräutersaatgutmischungen zur Ansaat zu verwenden, die extensiv gepflegt werden.

Private Grünfläche „Freifläche Kinderheim“

Die Freiflächen des Kinderheimes sind zu 80 % der Fläche als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind mit einem Anteil von mindestens 50% heimische Gehölze gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Das Kinderheim liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Landschaftsbild von Bedeutung. Ein-

griffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch störende bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze werden so minimiert. Bei der Pflanzenverwendung sollten keine als „giftig“ oder „schwach giftig“ eingestuftes Gehölze verwendet werden, um eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden (vgl. Kennzeichnung in Pflanzlisten). Da ein Teil der Grünfläche durch einen bestehenden Tennisplatz belegt ist, werden nur 80 % der Freiflächen des Kinderheimes als naturnah anzulegende Gartenflächen festgesetzt. Zur Entwicklung des naturnahen Charakters der Gartenflächen sind artenreiche Kräutersaatgutmischungen zur Ansaat von Grünflächen zu verwenden, die extensiv gepflegt werden. Mit der Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen wird der naturnahe Charakter der Freiflächen ergänzt bzw. gefördert.

Private Grünfläche „Hausgarten“

In den Hausgärten ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Die Errichtung von Gartenlauben ist ausnahmsweise zulässig, sofern der maximal umbaute Raum ein Volumen von 15 m³ nicht überschreitet.

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind mit einem Anteil von mindestens 50% heimische Gehölze gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Die Hausgärten liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Landschaftsbild von Bedeutung. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch störende bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze werden so minimiert. Mit der Begrenzung der baulichen Nutzung sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen, minimiert werden. Zur Entwicklung des naturnahen Charakters der Gartenflächen sind artenreiche Kräutersaatgutmischungen zur Ansaat von Grünflächen zu verwenden, die extensiv gepflegt werden. Mit der Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen wird der naturnahe Charakter der Freiflächen ergänzt bzw. gefördert.

6.1.7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden innerhalb des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Begründung

Die Flächen für die Landwirtschaft liegen im Außenbereich und werden entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt.

Die im Süden des Plangebietes liegende Ackerfläche, die eine der letzten größeren zusammenhängenden Ackerflächen in diesem Gebiet darstellt, wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Größe des Schulstandortes und des erforderlichen Ausgleichs um das dafür notwendige Mindestmaß verkleinert.

6.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von Bepflanzungen freizuhalten oder es sind Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 zu treffen. Die Zugänglichkeit für das Ent- bzw. Versorgungsunternehmen ist jederzeit zu gewährleisten.

Begründung

Entlang der in Verlängerung der Berliner Straße verlaufenden Hauptabwasserleitung wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ein beidseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Gesamtbreite 5 m) zugunsten des Entsorgungsunternehmens gesichert.

Aufgrund der Vorgaben des Energie-Versorgungsunternehmens wird entlang der das Plangebiet querenden Freileitung ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 20 m festgesetzt, in dem die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen, z. B. zu Wartungs- und Reparaturzwecken, jederzeit zu gewährleisten ist. Die Beschränkung von Pflanzungen in diesem Bereich dient dem ungestörten Betrieb der Anlage.

6.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzflächen

Die Gehölzflächen sind als geschlossener Gehölzkomplex zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind in den Randbereichen mit dem Ziel der Entwicklung eines Krautsaumes zulässig. Die Saumbereiche sind in einem Turnus von 1 Rückschnitt bzw. 1 Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Maßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 1. September und dem 15. März, zulässig.

Im östlichen Bereich der Gehölzflächen sind Ergänzungspflanzungen mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 in den kleinräumigen Freiflächen vorzunehmen. Je 100 m² ist 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen. Die festgesetzten Ergänzungspflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Mit dem Erhalt und der Erweiterung der bestehenden Gehölzfläche wird ein natürlicher Puffer zwischen dem Schulgelände und der angrenzenden Wohnbebauung mit einer Breite von maximal 30 m geschaffen.

Die Festsetzung erstreckt sich im Wesentlichen auf die vorhandene Brach- und Gehölzfläche, die aus einer Streuobstbrache entstanden ist. Sie gehört zu den wertvollsten Strukturen im Plangebiet. Die Gehölzflächen haben Bedeutung als Biotopvernetzungselemente und erhöhen die Strukturvielfalt im Plangebiet.

Die textliche Festsetzung stellt klar, dass die Vegetationsbestände der natürlichen Entwicklung zu überlassen sind. Nur in den Randbereichen ist eine sachgerechte Pflege insofern erforderlich, dass sich Saumbiotope ausbilden können und dass eine Ausbreitung von Gehölzen auf Nachbargrundstücke vermieden wird. Bei Verlust von Gehölzen sind diese zu ersetzen. Neupflanzungen sind zur nächstmöglichen Pflanzperiode durchzuführen.

Streuobstwiesen

Der Obstbaumbestand ist zu erhalten und durch Nachpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen zu entwickeln. Die verbrachten Bereiche sind zu entbuschen und durch Nachpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen zu entwickeln.

Im Bereich der mit A2 gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind vorhandene Bestandslücken sowie die Erweiterungsflächen mit hochstämmigen Obstbäumen in Abständen von 10 x 10 m zu bepflanzen.

Eine fachgerechte Pflege der bestehenden und zu pflanzenden Bäume ist sicherzustellen. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen (Obstbaum-Hochstämme) zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Wiesen sind als artenreiche Wiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Begründung

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Streuobstwiesen dienen der Sicherung des Kulturlandschaftscharakters „Am Plätzenberg“. Die Streuobstwiesen besitzen ein hohes Potential landschaftsökologischer Funktionen insbesondere für den Arten- und Biotopschutz.

Die zur Erweiterung vorgesehene Streuobstwiese westlich des Kinderheims bildet den Übergang zur freien Landschaft. Sie übernimmt somit eine wichtige Funktion zur Einbindung des Ortsrandes und trägt teilweise auch zur Eingrünung der Baukörper bei. Die Entwicklung der Streuobstwiese dient auch der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch sachgerechte Pflege- und Schnittmaßnahmen und durch das rechtzeitige und kontinuierliche Nachpflanzen von Obstbäumen kann ein altersgemischter Aufbau gesichert und der Bestand dauerhaft erhalten werden.

Weidenbaumreihe

Die Weidenbaumreihe im Nordwesten des Geltungsbereichs (Ausgleichsfläche A 3) ist innerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens zu erhalten und zu entwickeln. Gehölze, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch gleichartige Nachpflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Eine fachgerechte Pflege der Gehölze ist sicherzustellen.

Der Schutzstreifen ist durch gelenkte Sukzession als artenreicher Hochstaudensaum zu entwickeln. Die Saumbereiche sind in einem Turnus von 1 Mahd pro Jahr (ab 1. September) zu pflegen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Begründung

Die Weidenbaumreihe besitzt aus naturschutzfachlicher Sicht und als prägendes Landschaftselement für das Landschaftsbild eine große Bedeutung. Aufgrund der Gefährdung der Baumreihe durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen muss zum dauerhaften Schutz des Gehölzbestandes ein Schutzstreifen entwickelt werden. Zusätzlich soll das Grabenwasser eines zeitweise wasserführenden Grabens nördlich der Weidenbaumreihe in den anzulegenden Schutzstreifen geleitet und dort versickert werden. Mit der Einleitung des Grabenwassers können die Standortbedingungen für dieses landschaftsbildprägende Element positiv beeinflusst werden. Die Entwicklung der Weidenbaumreihe dient auch

der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Notwendige Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Flächen für die Regenwasserrückhaltung

Auf der Fläche für die Regenwasserrückhaltung sind die Böschungsflächen und die angrenzenden Bereiche naturnah zu gestalten. Sie sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Die Maßnahmenfläche dient der Rückhaltung und Versickerung der Oberflächenwässer als Teilkompensation für die mit der Neuversiegelung durch Bebauung und Straße einhergehenden Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt. Die Fläche zur Regenwasserrückhaltung übernimmt die Funktion des ehemaligen Grabens entlang des Weges als Gebietsvorfluter. Gleichzeitig soll Oberflächenwasser des Schulgeländes zugeführt und dort zur Versickerung bzw. zur Rückhaltung gebracht werden.

Zur Entwicklung eines naturnahen Charakters der Gartenflächen sind artenreiche Kräutersaatgutmischungen zur Ansaat von Grünflächen zu verwenden, die extensiv gepflegt werden. Mit der Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen wird der naturnahe Charakter der Freifläche gefördert.

Die naturnahe anzulegende Fläche zur Regenwasserrückhaltung einschließlich der angrenzenden Flächen besitzt eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Einbindung des Schulkomplexes in die Landschaft und dient der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Baumreihe

Entlang des Weges in Verlängerung der Stettiner Straße ist innerhalb eines 5 m breiten Grünstreifens eine Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 2 in einheitlicher Pflanzenauswahl zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Ein Abweichen von den festgesetzten Baumabständen kann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (3 x verschult) aufweisen. Eine fachgerechte Pflege der Bäume ist sicherzustellen. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Der Grünstreifen ist als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Begründung

Die Anpflanzung der Baumreihe dient der räumlichen Gestaltung eines bevorzugten Spazierweges sowie der Sicherung des Kulturlandschaftscharakters des als Naherholungsgebiet genutzten „Platzenberges“. Die Anlage der wegebegleitenden Baumreihe dient auch der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Bei der Pflanzung sind Hochstämme, 3 x v., StU 16 - 18 cm, zu verwenden und mit

einem Dreibock zu verankern. Zwingende Gründe, die zu einem Abweichen von den Baumstandorten führen können, sind z.B. die Herstellung von Zufahrten und Zugängen, unterirdische Leitungen.

6.1.10 Heizungen

Die Nutzung von Festbrennstoffen ist aus lufthygienischen Gründen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Pellet- und Holzhackschnitzelanlagen mit einer Staubemission von max. 4,0 mg/Nm³.

Begründung

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen und der Zunahme der Luftbelastung ist die Nutzung von Festbrennstoffen aus lufthygienischen Gründen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Pellet- und Holzhackschnitzelanlagen mit einer Staubemission von max. 4,0 mg/Nm³. Dies entspricht dem durch das Land Bayern als Maßstab zu einer Innovationspreisverleihung für eine Pelletheizungsfirma zu Grunde gelegten Grenzwert. Durch eine innovative Brennwerttechnik kann dieser Grenzwert, auch ohne den Einsatz eines besonderen Filters, unterschritten werden. Er liegt dann jedoch immer noch um ein vielfaches über dem von Heizöl und Erdgas.

Gemäß des Deutschen Heilbäderverbandes e.V. und des Deutschen Tourismusverbandes e.V. sind erhöhte Anforderungen an die Luftqualität als Voraussetzung für die Artbezeichnung „Luftkurort“ zu erfüllen. Die Kurorte sollen eine notwendige Entlastung von den Immissionsverhältnissen der Großstädte und Ballungsräume sicherstellen. Diese geforderte Entlastung stellt hohe Ansprüche an die Luftqualität und setzt voraus, dass die gesetzlich festgesetzten Langzeitgrenzwerte zum Schutze der Allgemeinbevölkerung vor Gesundheitsgefahren in der Regel in allen Bereichen des Kurortes zu weniger als 60 % ausgeschöpft sein. Ferner wird unterhalb dieser Schwelle in einem Kurort eine Luftqualität gefordert, die gesundheitliche Störungen oder eine Belästigung durch die Einwirkung von anthropogen verursachten Luftbeimengungen ausschließt.

Ferner sind nach § 47 Abs. 4 BImSchG die im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main getroffenen Maßnahmen entsprechend des Verursacheranteils unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit gegen alle Emittenten zu richten, die zum Überschreiten der Immissionswerte beitragen. Gegen jeden Verursacher sind entsprechend Maßnahmen zu richten, um die Luftqualität zu verbessern. Dies gilt unter anderem auch für Gebäudeheizungen. Gemäß des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main sind Maßnahmen zu entrichten bzw. zu ergreifen, um die Luftqualität zu verbessern.

Diesen erhöhten Anforderungen an eine gesundheitlich förderliche Lufthygiene zum Nachweis der lufthygienischen Voraussetzungen für einen staatlich anerkannten Luftkurort und den Anforderungen nach Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main wird hier mit dem Ausschluss der Nutzung von Festbrennstoffen Rechnung getragen.

6.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Gehölze, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch gleichartige Nachpflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Eine fachgerechte Pflege der Gehölze ist sicherzustellen.

Entlang des Weges in Verlängerung der Stettiner Straße ist innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf, Schule“ eine Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 2 in einheitlicher Pflanzenauswahl zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Ein Abweichen von den festgesetzten Baumabständen kann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (3 x verschult) aufweisen. Eine fachgerechte Pflege der Bäume ist sicherzustellen. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandorten kann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

Begründung

Die Erhaltung des landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzbestandes wird festgesetzt, da er aufgrund seines Grünvolumens besonders bedeutsam ist und das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet bildet. Zwingende Gründe, die eine Beseitigung von Gehölzen erforderlich machen, sind z. B. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.

Die Anpflanzung der Baumreihe dient der räumlichen Gestaltung eines bevorzugten Spazierweges sowie der Sicherung des Landschaftscharakters des als Naherholungsgebiet genutzten „Platzenberges“. Zwingende Gründe, die zu einem Abweichen von den Baumstandorten führen können, sind z.B. die Herstellung von Zufahrten und Zugängen, unterirdische Leitungen. Die Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung des Schulkomplexes in die Landschaft von Bedeutung.

6.1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- A1 auf den Flurstücken 69/2, 230/68
- A2 auf den Flurstücken 36 (teilw.), 37 (teilw.), 38 (teilw.)
- A3 auf den Flurstücken 94/3 (teilw.), 95/5 (teilw.), 95/6 (teilw.) sowie 95/7 (teilw.)
- A4 auf den Flurstücken 33 (teilw.), 34 (teilw.), 35 (teilw.), 147/2 (teilw.), 148/1 (teilw.) sowie 76/2 (teilw.)

Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderheim werden 2/3 der Ausgleichsmaßnahme A5 auf dem Flurstück 33 (teilw.) zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Straßenverkehrsflächen werden 1/3 der Ausgleichsmaßnahme A5 auf dem Flurstück 33 (teilw.) zugeordnet.

Begründung

§ 9 Abs. 1a BauGB ermöglicht, den erforderlichen Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans an anderen Standorten durchzuführen. Dazu werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz bzw. teilweise zugeordnet.

Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffen erfolgte nach Maßgabe der maximal versiegelbaren Fläche im Verhältnis zu den geschätzten Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen. Dabei wurden räumliche Zusammenhänge berücksichtigt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

6.2.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Zur rechtlichen Klarstellung, dass sich die folgende örtliche Bauvorschrift auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 beziehen, werden die einzelnen Flurstücke des Geltungsbereichs aufgeführt:

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Fluren 26, 27 und 28.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (alle mit * gekennzeichneten Flurstücke sind Straßen-/Wegeparzellen):

Flurstücke ganz

Flur 26: Flurstücke: 39, 40, 41/1, 42/2, 147/4, 147/3, 44/2, 44/3, 44/4, 45/9, 148/1*, 147/2*

Flur 27: Flurstücke: 223/77, 122/77, 221/77, 77/1, 219/77, 218/77, 217/77, 229/68, 67/2, 67/3, 64/3, 63/13, 63/14, 106/12, 106/11, 106/10, 106/7, 106/6, 103/1, 182/5, 100/9, 100/8, 100/3, 100/2, 94/2, 94/3, 95/11, 95/7, 95/6, 95/5, 76/2, 75/2, 74/2, 70/2; 69/2, 230/68, 62/8, 62/10, 62/3, 62/2, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 65/4, 106/13*, 65/14*, 95/10*, 95/9*, 95/8*

Flur 28: Flurstücke: 49/4, 49/3, 49/2, 48/3, 48/2, 48/4

Flurstücke zum Teil

Flur 26: Flurstücke: 146, 149, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 145*

Flur 27: Flurstücke: 78/2, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 106/9, 118/13*

Flur 28: Flurstücke: 147/84, 148/85

6.2.2 Dachausbildung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Alle bis zu maximal 15° geneigten Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie in der Dachfläche zulässig. Eine extensive Dachflächenbegrünung entfällt in diesen Bereichen.

6.2.3 Einfriedungen (in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von transparenten Einfriedungen (d.h. mit mindestens 50 % Öffnungsfläche) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, Holz, Blech o. ä.) sind nur bis zu 1 m Höhe zulässig.

Abweichend können geschlossene Einfriedungen bis max. 1,5 m Höhe zugelassen werden, wenn sie aufgrund einer entsprechenden Eingrünung unter vorrangiger Verwendung von heimischen Gehölzen (mehr als 50%) von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht in Erscheinung treten.

6.2.4 Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen in den Reinen Wohngebieten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind zu mindestens 50 % heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 oder Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Grundstücksfreiflächen auf Flächen für den Gemeinbedarf

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) außerhalb der Wege-, Hof- und Spielflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bei den Pflanzungen sind mit einem Mindestanteil von 50 % Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Je 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu € 15.000,- geahndet werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Homburg v. d. H. (Festsetzung vom 28.11.1985, StAnz Nr. 51/85, S. 2340). Danach sind nach § 4 der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress-GmbH Bad Homburg Eingriffe in den Untergrund über 100 m Tiefe und Bohrungen über 200 m Tiefe verboten. Als genehmigungspflichtig gelten Bohrungen und sonstige Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe sowie die Entnahme von Grundwasser von mehr als 500 m³/Tag.

6.4 Hinweise

Die Hinweise (Pflanzenverwendung, Ordnungswidrigkeiten, Fläche für die Regenwasserrückhaltung und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Erhalt von Bäumen, Leitungsschutzstreifen) beziehen sich auf das ferner zu beachtende rechtliche Umfeld sowie auf weitere bei Baumaßnahmen und Pflanzungen zu berücksichtigende Sachverhalte und Leitlinien.

6.5 Anhang zu den landespflegerischen Festsetzungen

Pflanzlisten

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen bzw. Pflanzenteile gelten in Abhängigkeit zu einer höheren Dosierung als „giftig“ bzw. „schwach giftig“ und sollten nicht auf Kinderspielplätzen oder auf Freiflächen von Schulen, Kindertagesstätten und Kinderheimen verwendet werden.

6.5.1 Pflanzliste 1: Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen*(„giftig“, alle Teile)
Ligustrum vulgare	Liguster*(„giftig“, nur Beeren)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*(„schwach giftig“, nur Beeren)
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*(„schwach giftig“, alle Teile)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*(„schwach giftig“, alle Teile)

6.5.2 Pflanzliste 2: Heimische Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie*(„schwach giftig“, unreife Früchte)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche* („schwach giftig, nur frische Früchte“)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

6.5.3 Pflanzliste 3: Heimische Bäume und Sträucher (Wechselfeuchte vertragend)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche* („schwach giftig“, nur Beeren)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum* („giftig“, Rinde, Beeren)
Salix caprea	Salweide
Salix cinera	Grauweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball* („schwach giftig“, alle Teile)

Pflanzliste 4: Obstbäume

Apfel:

Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Glöster

Birne:

Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche:

Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge:

Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzliste 5: Laubziergehölze

Amelanchier i.S.	Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Schmetterlingsstrauch
Buddleia davidii	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia i.S.	Deutzie
Forsythia i.S.	Forsythie
Hydrangea i.S.	Hortensie
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin

Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus i.S.	Pfeifenstrauch
Ribes i.S.	Zierjohannisbeere
Rosa i.S.	Rose
Spiraea i.S.	Spierestrauch
Syringa i.S.	Flieder

7 Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan wird ein neuer Standort zur Verlagerung der Pestalozzi-Schule geschaffen. Das Angebot der Schule für Lernhilfe, die heute im Wesentlichen das Einzugsgebiet Bad Homburg und Friedrichsdorf abdeckt, wird derzeit mit einer zweiten Sparte für den Bereich Sprachheilschule ausgebaut und soll langfristig erweitert und als Ganztageschule ausgerichtet werden. Zukünftig soll die Schule den gesamten Bereich des Kreises versorgen. Aufgrund der begrenzten Ausbaumöglichkeiten am heutigen Standort der Pestalozzi-Schule sind die oben beschriebenen Erweiterungen auf dem heutigen Grundstück nicht möglich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der erweiterten Schule geschaffen und damit die regionale Funktion der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als Mittelzentrum gestärkt. Damit nimmt die Stadt ihre Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsgebiet wahr, eine ausreichende Sozialinfrastruktur vorzuhalten.

Die Erfahrungen der Pestalozzischule haben gezeigt, dass der Bedarf an Schulplätzen im Bereich Lernhilfe und Sprachheilschule in den letzten Jahren stetig gestiegen ist. Die Erweiterung der Schule ermöglicht daher zum einen die Versorgung aller bisher im gesamten Kreis vorhandenen Schüler. Zum anderen kann darüber hinaus einer wachsenden Zahl an neuen Schülern eine an ihre Bedürfnisse angepasste Ausbildung ermöglicht werden.

Neben der Entwicklung des neuen Schulstandortes werden gleichzeitig auch Maßnahmen zur Aufwertung der landschaftlichen Strukturen im Plangebiet vorgesehen, um so die Attraktivität des Gebietes „Am Plätzenberg“, das bereits heute als Naherholungsgebiet genutzt wird, für eine Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhöhen.

Die heutige Nutzung der südlich des Kinderheims liegenden Fläche als Spielfläche mit Bolzplatz wird durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz / öffentliche Spielfläche aufrecht erhalten. Dies ist vor dem Hintergrund des Kinderspielplatzentwicklungsplans der Stadt Bad Homburg von 2004 positiv zu bewerten, da der Plan im Bereich der Berliner Siedlung, in dem die Spielfläche liegt, ein Defizit an Spielplätzen aufzeigt.

Die im Kinderspielplatzentwicklungsplan beschriebene Möglichkeit, zusätzlichen Spielraum durch die Nutzung von Schulhöfen zu eröffnen, ist in den dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren zu prüfen. Dies kann dazu beitragen, das erhobene Defizit an Spielflächen zusätzlich zu minimieren.

8 Landwirtschaft

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit zu einem großen Teil (ca. 40 %) landwirtschaftlich genutzt (Acker-, Weide- und Bracheflächen, Streuobst), was die relativ gute Bodenqualität der Böden in diesem Bereich widerspiegelt. Nach dem Kommunalen Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe werden die Böden bezüglich ihrer Bodenqualität von „mittel“ über „hoch“ bis „sehr hoch“ angegeben (5-stufige Bewertungsskala). Im Bereich des geplanten Schulstandortes liegt eine „mittlere“ Bodenqualität vor.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen schließen auf rund 2,0 ha eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Davon werden ca. 0,4 ha der landwirtschaftlichen Flächen durch Maßnahmenflächen und ca. 1,6 ha von der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule in Anspruch genommen. Eine Vermeidung der Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen ist angesichts mangelnder Schul-Standortalternativen und des als auf Kreisebene als übergeordnet einzustufenden Interesses, eine Schule für Lernhilfe und Sprachheilschule für den gesamten Kreis zu errichten, nicht möglich.

Dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen sind die mit der Errichtung der Schule für Lernhilfe und Sprachheilschule verbundenen positiven Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Kreises und damit auf das Allgemeinwohl gegenüberzustellen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurden bei der städtebaulichen Planung entgegen den Aussagen des Flächennutzungsplans nicht alle als Siedlungsflächen dargestellten Bereiche in Anspruch genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 beschränken sich im nordwestlichen Bereich auf die derzeit genutzten Flächen, so dass die hier ausgewiesenen unbebauten Wohnbauflächen nicht beansprucht werden und damit auch langfristig keine zusätzliche Inanspruchnahme angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt.

Auf einigen vormals landwirtschaftlichen Flächen westlich der Stettiner Straße und ihrer Verlängerung nach Süden sind die vorhandenen Streuobstbestände als Folge der aufgegebenen Nutzung überwiegend verbuscht. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Zielentwicklung „Streuobstwiesen“ festgesetzt. Die darüber hinaus im westlichen Bereich bestehenden und gemäß dem Kommunalen Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (Stand 2003 / 2004) als Vorrangflächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen bleiben weitgehend als solche im Bebauungsplan erhalten.

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Stettiner Straße und ihrer Verlängerung nach Süden sind ebenfalls gemäß dem Kommunalen Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als Vorrangflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie einer Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung der hier vorhandenen Streuobstwiese wird die Flächengröße der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich stark verringert.

Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren mit den betroffenen Flächeneigentümern und Landwirten Gespräche zu führen und zu klären, inwieweit möglicherweise landwirtschaftliche Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. Derzeit ist eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe wegen des Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche jedoch nicht abzusehen.

Während unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Belange von Natur und Landschaft eine vollständige Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen möglich ist, kann der Verlust von Boden bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche nicht im Plangebiet kompen-

sirt werden. Vor dem Hintergrund der genannten Argumente verbleibt durch das geplante Vorhaben jedoch letztlich ein vertretbarer Flächenverlust für die Landwirtschaft.

9 Verkehr

9.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehenden Straßen (Grüner Weg, Weidebornweg, Kolbergerweg, Stettiner Straße und Bommersheimer Weg) erschlossen.

Da auch zukünftig ein großer Teil der Schüler der Pestalozzi-Schule mit dem Schulbus bzw. Kleinbussen zur Schule kommen wird, bewegt sich die Erhöhung des Kfz-Verkehrs im Bereich des neuen Schulstandortes in einem für das Wohnumfeld verträglichen Rahmen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass ca. 80 Fahrzeuge die Schule morgens anfahren. Die Abholung verteilt sich aufgrund der unterschiedlich langen Schultage über den Mittag / Nachmittag.

9.2 Parken

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Schulen ergibt sich grundsätzlich aus § 3 der Stellplatzsatzung. Hier wird die Stellplatzanzahl für sonstige allgemeinbildende Schulen einschließlich Sonderschulen nach der jeweiligen Geschossfläche berechnet. Dieser Berechnungsansatz ist auf die Pestalozzi-Schule nicht übertragbar und würde zu einer überproportional hohen Stellplatzanzahl führen.

Aus diesem Grund wird gemäß § 6 der Stellplatzsatzung „Ausnahmen und Befreiungen“ aus Gründen des Allgemeinwohls und zur Begrenzung der Versiegelung die erforderliche Stellplatzzahl deutlich niedriger angesetzt.

Da aufgrund ihres Alters bzw. ihres allgemeinen Entwicklungsstandes kein Schüler der Pestalozzi-Schule mit dem eigenen Pkw zur Schule fährt, sind am Schulstandort lediglich Stellplätze für Lehrer unterzubringen. Derzeit sind der Pestalozzi-Schule 23 Lehrer zugeordnet. Durch den Ausbau wird sich die Zahl der Lehrer voraussichtlich auf 38 erhöhen. Da ein Teil der Lehrer jeweils flexibel in unterschiedlichen Schulen des Kreises tätig ist, werden am Schulstandort Flächen für 25 bis 30 Stellplätze für Lehrer vorgesehen.

9.3 Sonstige Straßen und Wege

Die zur Erschließung des Naherholungsgebietes „Am Platzenberg“ dienenden Wege für landwirtschaftlichen Verkehr und Anliegerverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten, um auch zukünftig eine uneingeschränkte Zugänglichkeit zu diesem Gebiet zu ermöglichen. Lediglich der in Verlängerung der Berliner Straße in das Plangebiet führende Weg wird in Teilbereichen verschwenkt, um die für den Schulstandort erforderlichen Flächen zusammenhängend festsetzen zu können. Der Weg bleibt in seiner ursprünglichen Breite erhalten und bietet mit einer Breite von 6 m ausreichend Platz, um die Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeugen zu gewährleisten. Eine ungehinderte Zufahrt ist darüber hinaus nach wie vor über die Verlängerung der Stettiner Straße in das Plangebiet möglich.

9.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die bestehende Buslinie 3 erschlossen. Damit besteht für die Schüler die Möglichkeit, innerhalb von 10 Minuten den Bahnhof von Bad Homburg zu erreichen, von wo aus über weitere öffentliche Verkehrsmittel die Umlandgemeinden zu erreichen sind.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasser, Abwasser, Strom

Die Versorgung mit Wasser und Strom bzw. die Entsorgung des Abwassers ist über die bestehenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

10.2 Technische Infrastruktur – 110 kV-Freileitung

Durch das Plangebiet verläuft von Südosten nach Nordwesten eine 110 kV-Freileitung „Bad Homburg – Westerfeld, Bl.3036“ für deren unmittelbare Abstandsbereiche sich Nutzungseinschränkungen ergeben. Betroffen ist der Bereich zwischen Mast Nr. 2 und Mast Nr. 5. Im Plangebiet stehen drei Freileitungsmasten im Abstand von ca. 215 m bzw. 250 m. Zwei Masten befinden sich auf einer Maßnahmenfläche „Streuobstwiese“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft. Der dritte Mast liegt auf einer Fläche für Gemeinbedarf außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf einer Fläche, die als Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt ist.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der 110 kV-Freileitung wurde ein Gutachten zur Untersuchung von Immissionen von elektrischen und elektromagnetischen Feldern angefertigt. Die gemessenen magnetischen Wechselfelder liegen deutlich unter dem Grenzwert von 100 μ T (Mikrotesla – Einheit der magnetischen Flussdichte).

11 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans werden Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Erste Gespräche mit den Flächeneigentümern haben bereits stattgefunden.

12 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden, zum Zeitpunkt der Planerstellung aktuellen Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – (16. BImSchV)

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) – (18. BImSchV)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 99

„Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“

Stand: 12.02.2007



GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH

Louisenstraße 65, 61348 Bad Homburg v.d. Höhe

☎ 06172-36004 ◆ Fax 36567 ◆ e-mail info_HG@Kommunalbetreuung.de

13 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

Schallschutz

TÜV Industrie Service GmbH, TÜV SÜD Gruppe: Gutachten Nr. L 5525 zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Pestalozzi-Schule im Bommersheimer Weg in 61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Landschaftsplanung

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“, Januar 2007

INHALT

	<u>Seite</u>
1	VORBEMERKUNGEN 1
2	BESCHREIBUNG DER PLANUNG 2
2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 2
2.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan 5
2.2.1	Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien 5
2.2.2	Fachplanungen 8
3	BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS 11
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 11
3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden 11
3.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 13
4	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES 14
4.1	Schutzgut Mensch 14
4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere 15
4.3	Schutzgut Boden 16
4.4	Schutzgut Wasser 17
4.5	Schutzgut Klima und Luft 18
4.6	Schutzgut Landschaftsbild 18
4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 19
4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 20
5	BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21
5.1	Schutzgut Mensch 21
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere 23
5.3	Schutzgut Boden 23
5.4	Schutzgut Wasser 24
5.5	Schutzgut Klima und Luft 24
5.6	Schutzgut Landschaftsbild 25
5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 25
5.8	Wechselwirkungen 26
5.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 27

6	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	28
6.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	28
6.2	Schutzgut Mensch.....	29
6.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
6.4	Schutzgut Boden.....	30
6.5	Schutzgut Wasser	31
6.6	Schutzgut Klima und Luft	31
6.7	Schutzgut Landschaftsbild	32
6.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
6.9	Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	32
7	ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	33
7.1	Standortalternativen	
7.2	Ausbaualternativen	
8	HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG.....	41
9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	42
10	LITERATURVERZEICHNIS.....	45

TABELLENVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Flächenbedarf der verschiedenen Nutzungen	4
Tabelle 2: Zielsetzungen Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	6
Tabelle 3: Zielsetzungen Schutzgut Boden	6
Tabelle 4: Zielsetzungen Schutzgut Wasser.....	6
Tabelle 5: Zielsetzungen Schutzgut Klima/Luft.....	7
Tabelle 6: Zielsetzungen Schutzgut Landschaftsbild.....	7
Tabelle 7: Zielsetzungen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	8
Tabelle 8: Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter	27
Tabelle 9: Vermeidungsmaßnahmen der Lärmimmissionen durch Sporthalle	29
Tabelle 10: Bewertung der untersuchten Standortalternativen der Pestalozzischule	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
EnEG	Energieeinspargesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
HENatG	Hessisches Naturschutzgesetz
HWG	Hessisches Wassergesetz
KV	Kompensationsverordnung
LRP	Landschaftsrahmenplan Südhessen
PVFRM	Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
TA Lärm u. GOK	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm unter Geländeoberkante
UVP	Umlandverband Frankfurt
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

1 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beabsichtigt, für den Bereich südlich des Kolberger Weges und westlich des Bommersheimer Weges eine städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten. Gleichzeitig soll damit ein „planungsrechtlicher Lückenschluss“ zwischen den Bebauungsplänen Nr. 9 „Tannenwaldallee, Stettiner Straße“, 2. Änderung, rechtskräftig 11.12.1996 und Nr. 93 „Am Plätzenberg“, rechtskräftig 05.06.1998 sowie der im Osten angrenzenden Wohnbebauung erfolgen.

Planungsanlass ist die vorgesehene Verlagerung der heute an der Wiesbadener Straße angesiedelten Pestalozzi-Schule innerhalb des Stadtgebietes. Ausschlaggebend hierfür ist, dass der für die Schule heute und auch zukünftig erforderliche Raumbedarf am derzeitigen Standort nicht abgedeckt werden kann. Daher strebt der Hochtaunuskreis an, die Pestalozzi-Schule durch einen Neubau in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zu ersetzen. Als geeigneter Standort für den Neubau der Sprach- und Lernhilfeschule wird der Bereich westlich des Bommersheimer Weges erachtet, den der Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ausweist.

Am 13.12.2004 bzw. 17.01.2005 beschloss der Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“. Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 99 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Schule zu schaffen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, werden nicht zur Abrundung der bestehenden Siedlungsteile genutzt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes dar. Der Inhalt des Umweltberichts ist in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB definiert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ befindet sich am südwestlichen Stadtrand (Berliner Siedlung) der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe östlich des Platzenberges. Der Grüne Weg, Weidebornweg und Kolberger Weg begrenzen das Plangebiet im Norden, der Bommersheimer Weg im Osten, entlang deren sich Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen erstrecken. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dabei handelt es sich um Acker- und Grünlandflächen, die durch Gehölzbestände – vorwiegend Streuobst und Streuobstbrachen – gegliedert werden.

Der Norden bzw. nordöstliche Teil des Plangebietes wird von einer heterogenen Siedlungsrandstruktur bestimmt. Gärten gliedern die Wohnbauflächen. Als Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind die Christuskirche, die Kindertagesstätte am Kolberger Weg sowie das Kinderheim am Bommersheimer Weg zu nennen, dem sich südlich ein Kinderspielplatz anschließt. Das übrige Plangebiet unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung. Großflächige Streuobstbestände, die teilweise infolge der Nutzungsauffassung in einem stark verbuschten Zustand erscheinen, gliedern die Acker- und Grünlandflächen.

Von Südosten nach Nordwesten verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung über das Plangebiet, für deren unmittelbare Abstandsbereiche sich Nutzungseinschränkungen ergeben. Das Gelände weist ein ungleichmäßiges Gefälle im Plangebiet auf. Während das Gelände im nördlichen Teil des Geltungsbereiches von Nordosten nach Nordwesten verhältnismäßig stark ansteigt (insbesondere die Flächen westlich der Verlängerung der Stettiner Straße), ist das Gefälle von nordöstlicher in südlicher Richtung stetiger (homogener) ausgeprägt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentliche Zielsetzung ist die Errichtung eines Neubaus zur Verlagerung der Pestalozzi-Schule sowie einer zugeordneten Schulsporthalle.

Bei der Pestalozzi-Schule handelt es sich um eine Schule für Lernhilfe, die im Wesentlichen das Einzugsgebiet Bad Homburg und Friedrichsdorf abdeckt. Seit 2003 wird ergänzend zur Lernhilfe als zweite Sparte der Bereich Sprachheilkunde aufgebaut, der zukünftig den gesamten Hochtaunuskreis versorgen soll. Zudem soll zukünftig auch die pädagogische Ganztagsbetreuung ausgebaut werden.

Mit dem oben beschriebenen Schulangebot wird die regionale Funktion der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als Mittelzentrum gestärkt. Damit nimmt die Stadt ihre Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsgebiet wahr, eine ausreichende Sozialinfrastruktur vorzuhalten. Es liegt daher im Interesse der Stadt, die Pestalozzi-Schule am Standort Bad Homburg zu halten.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Schule werden gleichzeitig auch Maßnahmen zur Aufwertung der landschaftlichen Strukturen im Plangebiet vorgesehen, um so die Attraktivität des Naherholungsgebietes „Am Platzenberg“ für eine Freizeit- und Erholungsnutzung zu stärken.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Pestalozzi-Schule geschaffen werden. Eine Siedlungserweiterung bzw. -abrundung nach Süden ist entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht geplant.

Der Schulstandort der Pestalozzi-Schule ist auf der Ackerfläche westlich des Bommersheimer Weges vorgesehen. In dem geplanten Baufenster soll auch eine Sporthalle errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,45 festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur setzt der Bebauungsplan die Wohnbauflächen entlang der Straßenzüge als reine Wohngebiete (WR) fest. Die Grundflächenzahl beträgt, mit Ausnahme der Wohnbauflächen östlich der Christuskirche und der Kindertagesstätte (hier 0,4), 0,2. Die Christuskirche, die Kindertagesstätte und das Kinderheim sind als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt für die Gemeinbedarfsflächen jeweils 0,3.

Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese umfassen den Erhalt und die Erweiterung von Feldgehölzen, die Neuanlage und Wiederherstellung von Streuobstbeständen sowie die Anlage einer naturnah gestalteten Fläche zur Regenwasserrückhaltung mit Gehölzen. Des Weiteren werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB festgesetzt. Der Erhalt der Weidenbaumreihe im westlichen Teil des Plangebietes wird durch die Ausweisung eines Schutzstreifens dauerhaft sichergestellt. Neben der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB ausgewiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 10,5 ha, die wie folgt genutzt werden soll:

Tabelle 1: Flächenbedarf der verschiedenen Nutzungen

Flächen	m ²
Reines Wohngebiet	
WR 0,2	
überbaubare Grundstücksfläche	4.910
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	11.450
WR 0,4	
überbaubare Grundstücksfläche	3.460
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	2.310
Gemeinbedarfsflächen	
Kindertagesstätte/Kirche	
überbaubare Grundstücksfläche	2.030
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	2.480
Kinderheim	
überbaubare Grundstücksfläche	3.010
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	3.670
Schule	
überbaubare Grundstücksfläche	10.630
nichtüberbaubare Grundstücksfläche, davon Fläche für die Regenwasserrückhaltung (1.740 m ²)	5.120
Verkehrsflächen	
versiegelt	4.870
teilversiegelt	580
unversiegelt	240
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	4.890
Private Grünfläche (Hausgärten)	2.450
Private Grünfläche, Freifläche Kinderheim	3.740
Wiesen- und Weidenflächen	11.160
Ackerflächen	8.350
Flächen für die Landwirtschaft (Nutzgarten)	760
Verkehrsgrün (Wegrain)	620
Wasserflächen (Gräben)	170
Maßnahmenflächen	
Gehölzflächen	4.020
Streuobstwiesen	12.680
Weidenbaumreihe	880
Baumreihe	400
Gesamt	104.880

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

2.2.1 Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ benannt. Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden bis auf die Thematik Lärm keine separaten Zielsetzungen ausgewiesen. Die in den Schutzgütern-Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter enthaltenen Zielsetzungen entsprechen denen des Schutzgutes Mensch.

Schutzgut Mensch

TA Lärm

Orientierungswerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Lärmimmissionen (Schulbetrieb, Verkehrslärm) werden durch die sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vorgeschlagen. Nach dieser Verwaltungsvorschrift betragen die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden in reinen Wohngebieten tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A), in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage von nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei „seltene[n] Ereignissen“ an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres betragen die Immissionsrichtwerte, mit Ausnahme von Industriegebieten, tagsüber 70 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Sportanlagenlärmschutzverordnung

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist als eine Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ebenfalls als ein „einschlägiges Fachgesetz“ anzusehen. Nach dieser Verordnung werden Maßnahmen erforderlich, wenn in allgemeinen Wohngebieten die Immissionsgrenzwerte von tags 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten bzw. 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sowie von nachts 40 dB(A), in reinen Wohngebieten von tags 50 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten bzw. 45 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sowie von nachts 35 dB(A) überschritten werden. Dabei sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die oben genannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei „seltene[n] Ereignissen“ an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres soll der Beurteilungspegel die genannten Richtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tabelle 2: Zielsetzungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltbezogene Zielsetzungen	Gesetz, Verordnung, Richtlinie
Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, damit die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert sind	§ 1 BNatSchG und § 1 HENatG
Schutz und ggf. Wiederherstellung wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensräume	§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG
Erhalt und Entwicklung noch vorhandener Naturbestände im besiedelten Bereich	§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG

Schutzgut Boden

Tabelle 3: Zielsetzungen Schutzgut Boden

Umweltbezogene Zielsetzungen	Gesetz, Verordnung, Richtlinie
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB
Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung	§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB
Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß	§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens	§ 1 BBodSchG unter Berücksichtigung der Bundesboden-Schutzverordnung
Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, damit die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter dauerhaft gesichert sind	§ 1 BNatSchG und § 1 HENatG
Erhalt der Funktionen der Böden im Naturhaushalt	§ 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Erhalt von Mutterboden bzw. Schutz vor Vernichtung und Vergeudung bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen	§ 202 BauGB

Schutzgut Wasser

Tabelle 4: Zielsetzungen Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Zielsetzungen	Gesetz, Verordnung, Richtlinie
Nachhaltiger Schutz des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushaltes	§ 1 HWG, § 1a WHG
Reduzierung und Verhinderung der Grundwasserverschmutzung, sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	§ 32 Abs. 1 HWG, § 33a WHG
Heilquellenschutz	§ 33 HWG, § 19 WHG
Sparsamer Umgang mit Wasser	§ 41 HWG
Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- und Niederschlagswasser	§ 18a WHG; § 37 Abs. 5 HWG
Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, damit die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter dauerhaft gesichert sind	§ 1 BNatSchG und § 1 HENatG

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser und damit verbunden die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Trink- und Grundwasserschutz); Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (Grundwasserneubildung)	§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB; § 1a Abs. 2 BauGB
Schutz des Wassers vor Verunreinigungen	§ 1 TrinkwV 2001
Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung durch bestimmte gefährliche Stoffe	§ 1GrVV
Schutz der Gewässer bei Einleitung von Abwasser durch Definition und Kontrolle von Grenzwerten	§ 1AbwV
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (Grundwasserschutz)	§ 1 BBodSchG unter Berücksichtigung der Bundesboden-Schutzverordnung

Schutzgut Klima/Luft

Tabelle 5: Zielsetzungen Schutzgut Klima/Luft

Umweltbezogene Zielsetzungen	Gesetz, Verordnung, Richtlinie
Vermeidung der Beeinträchtigungen des Klimas	§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG
Integrierte Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden	§ 1 BImSchG
Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen	§ 1 BImSchG
CO2-Minderung, Energieeinsparung und Ressourcenschutz durch energiesparende Bauweise, Nutzung erneuerbarer Energie	EnEV in Verbindung mit EnEG
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes insbesondere die Auswirkungen auf Klima/Luft	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Schutz und Vorsorge vor/gegen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	TA Lärm und Sportanlagenlärm-Schutzverordnung in Verbindung mit BImSchG

Schutzgut Landschaftsbild

Tabelle 6: Zielsetzungen Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Zielsetzungen	Gesetz, Verordnung, Richtlinie
Sicherung und Wiederherstellung der von landwirtschaftlicher Nutzung und vielgestaltigem kleinräumigen Wechsel von Lebensräumen geprägten Kulturlandschaft wegen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes und der Bedeutung für die stille landschaftsbezogene Erholung und Schutz und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	§ 1 BNatSchG und § 1 HENatG
Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich	§ 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Tabelle 7: Zielsetzungen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Zielsetzungen	Gesetz, Verordnung, Richtlinie
Schutz und Erhalt von Denkmälern (sofern vorhanden)	§ 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz
Erhalt von historischen Kulturlandschaften	§ 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG

2.2.2 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen 2000. Er stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar. Der Regionalplan stellt im Plangebiet folgendes dar:

- im nördlichen Bereich „Siedlungsbereich Bestand“,
- im östlichen Bereich einen „Siedlungsbereich Zuwachs“,
- im Süden (südlich der Hochspannungsleitung) „Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege“ überlagert mit der Darstellung für „Bereiche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie Darstellungen des „Regionalen Grünzugs“.

Landschaftsrahmenplan Südhessen

Im Landschaftsrahmenplan (Stand: 2000) sind die Wohngebiete entlang des Kolberger Weges, des Weidebornweges und des Grünen Weges als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt. Diese Fläche des bestehenden Siedlungsbereiches erstreckt sich bis unmittelbar nördlich der 110 kV-Freileitung. Die Fläche südlich der Kindertagesstätte/der Kirche, zwischen dem Bommersheimer Weg und der Verlängerung der Stettiner Straße einschließlich des Kinderheimes ist als „Siedlungsbereich Zuwachs“ gekennzeichnet. Südlich und westlich grenzen an die Siedlungsbereiche „Gebiete zum Schutz wertvoller Biotope“, die teilweise Flächen der Siedlungsbereiche nördlich der 110 kV-Freileitung überlagern. An das Plangebiet grenzen im Westen „Flächen zum Schutz von Böden mit sehr hohem Ertragspotential im Offenland“ an. Der Plattenberg ist als beliebter „Erholungsbereich“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gilt der Flächennutzungsplan (FNP) des früheren Umlandverbandes Frankfurt (UVF). Rechtsnachfolger des Umlandverbandes Frankfurt wurde am 01.04.2001 der „Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ (PVFRM). Der gültige FNP in der am 31.03.1987 genehmigten Fassung, unter Berücksichtigung der bis zum 31.12.2002 genehmigten und bekannt gemachten Änderungen, stellt im Plangebiet folgendes dar:

- die bebauten „Wohnbauflächen“ im Norden des Geltungsbereichs,
- daran angrenzend unbebaute „Wohnbauflächen“ bis zur Hochspannungsleitung im Süden,

- die bestehenden „Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtungen“ am Kolberger Weg und „Jugendeinrichtungen“ am Bommersheimer Weg,
- weitere „Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schulen“ am Bommersheimer Weg und „Alteneinrichtungen“ westlich des Kinderheimes,
- Flächen für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weiden, Ödland“ südlich der Hochspannungsleitung sowie
- „Grünflächen mit der Zweckbestimmung sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen“ südlich des Kinderheimes.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des damaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) vom März 2001 stellt für das Plangebiet die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen dar. Diese erstrecken sich südlich des Grünen Weges und Kolberger Weges bis zur 110 kV-Leitung sowie westlich des Bommersheimer Weges. Für die bestehenden Siedlungsflächen sind Maßnahmen zur Erhaltung der Durchgrünung gekennzeichnet.

Weiterhin werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Entwicklungsziele benannt:

- Die Streuobstbestände bzw. Feldgehölze sowie die Baumreihe südlich des Kolberger Weges sind als besonders geeignete Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgewiesen. Sie stellen „Biotopverbundgebiete mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ dar.
- Ökologisch bedeutsames Grünland, wie es im Südwesten (westlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Stettiner Straße) in das Plangebiet hineinragt, ist zu erhalten.
- Die Flächen südlich des Kinderheimes sind als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholung“ zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dazu zählen sowohl Flächen, die einer privaten als auch einer öffentlichen Nutzung unterliegen („wohnungsferne Gärten“, „sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen“).

Bebauungsplan Nr. 93 „Am Platzenberg“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

An das Plangebiet grenzt im Süden und Westen der Bebauungsplan Nr. 93 „Am Platzenberg“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe an. Nach der Stellungnahme des Amtes für ländlichen Raum im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 10.07.2005 sollte auf einen homogenen Übergang an den parzellenscharfen Geltungsbereichsgrenzen geachtet werden.

Nach einer flurstücksgenauen Gegenüberstellung der Flächenanschlüsse beider Bebauungspläne lässt sich folgendes festhalten:

- Generell ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 keine Konflikte zu Festsetzungen auf den Flurstücken des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.
- Abweichungen bestehen bei Festsetzungen gleichen Inhaltes, d.h. wenn „Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ in beiden Bebauungsplänen ausgewiesen sind, können unterschiedliche Entwicklungsziele definiert sein (z.B. Bebauungsplan Nr. 93: „Hochstaudensaum“ – Bebauungsplan Nr. 99 „Erhalt der Streuobstwiesenbrache“). Abweichungen dieser Art bedingen aber keine Einschränkungen in der Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungspläne.

- Vereinzelt werden aufgrund der bisherigen Umsetzungsdefizite des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Platzenberg“ nicht alle getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 weiterverfolgt (z.B. Bebauungsplan Nr. 93 „Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: geschlossener Gehölzkomplex“ – Bebauungsplan Nr. 99 „Baufläche: reines Wohngebiet“). Diese Differenzen in den Festsetzungen schließen aber eine Umsetzung nicht aus. Vielmehr erfolgt in diesen Fällen eine sinnvolle Ergänzung der Festsetzungen zueinander (hier: Eingrünung des Ortsrandes).

Bebauungsplan Nr. 72 „Bommersheimer Weg, Stettiner Straße, Kolberger Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Der Bebauungsplan Nr. 72 setzt für die entlang des Kolberger Weges befindlichen Wohnbauflächen reine Wohngebiete fest.

Bebauungsplan Nr. 9 (2. Änderung) „Tannenwaldallee, Stettiner Straße“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Der Bebauungsplan Nr. 9 (2. Änderung) setzt für die entlang des Kolberger Weges, Weidebornweges und Grünen Weges befindlichen Wohnbauflächen „reine Wohngebiete“ fest.

Konzepte

Kommunales Bodenschutzkonzept

Nach dem Kommunalen Bodenschutzkonzept der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (Stand 2003/2004) werden folgende Flächen als Vorrangflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen:

- die ackerbaulich genutzte Fläche zwischen den Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätte/Kirche und Kinderheim (geplanter Schulstandort)
- die ackerbaulich genutzte Flächen westlich des Kinderheimes
- die Flächen westlich des Weges der Verlängerung der Stettiner Straße
- die derzeit als Weide genutzte Fläche im Anschluss an die Wohnbebauung des Kolberger Weges.

3 BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sowie die engere Umgebung dieses Bereiches. Die Datenaufbereitung (Biotopkartierung, Maßnahmenplan) erfolgte im Maßstab 1:1.000.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Es wurden für das Plangebiet alle relevanten Umweltauswirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und bewertet.

3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für das Vorhaben wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf den Aussagen des landschaftsplanerischen Beitrags und des schalltechnischen Gutachtens.

Landschaftsplanerischer Beitrag (Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH, Bad Homburg v. d. Höhe):

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, der auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (2005) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die Kompensationsverordnung (KV) vom 1. September 2005 bezieht.

Schalltechnisches Gutachten (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Eschborn):

Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen durch die geplante Pestalozzischule im Bommersheimer Weg wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden an sechs punktuell definierten Immissionsorten die Lärmimmissionen durch den Schulbetrieb, die Sportlärmimmissionen sowie der damit verbundene anlagengebundene Verkehr auf den öffentlichen Straßen untersucht.

Die Berechnung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen durch den Schulbetrieb erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 in Verbindung mit der VDI 2571. Die in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte (vgl. Kapitel 1.3) werden als im Grundsatz zutreffende Konkretisierung des Begriffs der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes angesehen. Den Berechnungen liegt ein exaktes digitales Berechnungsmodell zugrunde, welches auch die Topographie des Geländes berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde von einem regelmäßigen Schulbetrieb ausgegangen. Dabei wurde der Fahrverkehr bei der Ankunft und Abfahrt der Schüler und Lehrer sowie der Pausenbetrieb und die Unterrichtseinheiten auf dem Freigelände

untersucht. Neben flächendeckenden Berechnungen erfolgten Einzelpunktberechnungen an sechs verschiedenen Immissionsorten.

Zur Beurteilung der Sportlärmmmissionen wurde nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – vom 18. Juli 1991 angewendet (vgl. Kapitel 2.2.1). Dabei zählen zur Sportanlage auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören insbesondere auch die Zeiten des An- und Abfahrtverkehrs sowie des Zu- und Abgangs der Sporttreibenden bzw. der Zuschauer. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte entsprechend der 18. BImSchV nach VDI 2714 und VDI 2720.

Bei der Untersuchung der Sportlärmmmissionen wurde davon ausgegangen, dass die Sporthalle nicht nur dem Schulsport, sondern auch den ortsansässigen Vereinen zur Verfügung steht, wobei zum Parken in den Abendstunden der Lehrerparkplatz genutzt werden könnte. Es wurden daher Lärmmmissionen beurteilt, die durch den Betrieb dieser Sporthalle einschließlich des Parkverkehrs hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten für die kritische Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr.

Zur Beurteilung der Belastungen durch den Verkehr erfolgte eine Verkehrszählung im Bommersheimer Weg auf Höhe des geplanten Schulstandortes, womit die derzeitige durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke abgeschätzt wurde. Alle Parkbewegungen – unabhängig davon, ob sie auf dem Betriebsgelände oder im unmittelbar angrenzenden Verkehrsraum stattfinden – werden nach der TA Lärm beurteilt. Dabei ist der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS-90 zu berechnen. Da eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden kann, müssen nach der 18. BImSchV die anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage nicht gesondert von den anderen Anlagengeräuschen betrachtet werden.

Dieses schalltechnische Gutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen herangezogen.

Elektromoguntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99, Spielplatz Bommersheimer Weg (SakostaCAU GmbH, München):

Zur Beurteilung der Auswirkungen der 110 kV-Freileitung wurde ein Gutachten zur Untersuchung von Immissionen von elektrischen und elektromagnetischen Feldern angefertigt.