

## **IV Nachrichtliche Übernahme**

### **1 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 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 m<sup>3</sup>/Tag.

## **V Hinweise**

### **1 Pflanzenverwendung**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise heimische Sorten gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden. Zur Verwendung von Laubziergehölzen sind in der Pflanzliste 5 Empfehlungen gegeben.

In den gärtnerischen Anlagen der Schule, der Kindertagesstätte und des Kinderheimes sowie im Bereich des Spielplatzes sollten keine als „giftig“ oder „schwach giftig“ eingestuften Gehölze verwendet werden, um eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden.

### **2 Ordnungswidrigkeiten**

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt gemäß § 213 BauGB ordnungswidrig.

### **3 Fläche für die Regenwasserrückhaltung**

Die Ausführung der Grundstücksentwässerung ist mit dem Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Produktbereich Stadtentwässerung, abzustimmen.

### **4 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die auf den Baugrundstücken durchzuführenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen, spätestens in der nächstmöglichen Vegetationsperiode, durchzuführen.

### **5 Erhaltung von Bäumen**

Die Arten der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im landschaftsplanerischen Beitrag gekennzeichnet.

### **6 Beginn der Baumaßnahmen / Artenschutz**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss der Beginn der Baumaßnahmen nur außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Alternativ ist vor Beginn der Baufeldbefreiung ei-

ne Begehung durchzuführen, um eine Brut in den betroffenen Flächen auszuschließen.

## **7 Leitungsschutzstreifen**

Im Bereich der 110kV-Freilandleitung sind Bebauungen, Geländeniveauperänderungen oder Anpflanzungen mit dem zuständigen Leitungsträger, der Süwag Netz GmbH, abzustimmen und gemäß DIN EN 50341 die Abstände zu prüfen. Ferner sind alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an den Schutzstreifen angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sollen, dem Versorgungsträger zur Einsicht, Prüfung und Stellungnahmen vorzulegen.

Bei Baumbepflanzungen im Bereich der vorhandenen beziehungsweise geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

## **8 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **9 Mindestüberdeckung Kanalrohre**

In der vorgesehenen Fläche zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung liegt ein Mischwasserkanal DN 700. Bei der Umgestaltung der Fläche ist sicherzustellen, dass eine Mindestüberdeckung der Kanalrohre von 1,2 Meter nicht unterschritten wird. In die Bettungs- und Ummantelungsschicht der Rohre (Rohrleitungszone) darf kein Sickerwasser einfließen. Zum Verhindern von Bodenausspülungen aus der Rohrleitungszone und damit einhergehenden Setzungsschäden sind eventuell Abdichtungsmaßnahmen für die Kanaltrasse notwendig.

Die Kanalschächte müssen weiterhin mit einem Spülfahrzeug anfahrbar bleiben.

## **10 Schallschutz**

Die Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte wird bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen sein, wobei die Planungsempfehlungen des Gutachtens L 5929 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe unter Ziffer 9 „Allgemeine Planungsempfehlungen; Festsetzungen“ zu Grunde zu legen sind. In Ziffer 9 wird auch genannt, dass die Summe der Geräuschanteile durch stationäre Geräuschquellen wie Lüftungs- oder Heizungsanlagen im Bereich der angrenzenden Wohnnachbarschaft auf einen Immissionsrichtwertanteil beschränkt werden sollte, der im Tagbetrieb (06:00 – 22:00 Uhr) um 10 dB(A) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) um 5 dB(A) unterhalb des jeweiligen Immissionsrichtwerts liegt.

## Anlage: Pflanzlisten

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

### Pflanzliste 1: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen*(„giftig“, alle Teile)
Ligustrum vulgare	Liguster*(„giftig“, nur Beeren)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*(„schwach giftig“, nur Beeren)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*(„schwach giftig“, alle Teile)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*(„schwach giftig“, alle Teile)

### 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
Castanea sativa	Edelkastanie

### Pflanzliste 3: Bachufergehölze

Ainus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
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, Gloster

**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.	Spierstrauch
Syringa i.S.	Flieder

Anlage Nr. 4 zur Magistratsvorlage  
vom 14.06.08

## Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

### Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99

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

mit örtlicher Bauvorschrift

Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf (15.10.2007) sind blau hervorgehoben

**2. Entwurf**

**04.06.2008**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Situation und kommunale Vorgaben</b> .....	<b>9</b>
3.1	Aussagen des Regionalplans Südhessen 2000.....	9
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans .....	10
3.3	Kommunale Satzungen .....	11
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>12</b>
4.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten ....	12
4.2	Erschließung des Plangebiets .....	12
4.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen .....	13
<b>5</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>13</b>
5.1	Immissionsschutz .....	15
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	15
6.2	Örtliche Bauvorschriften § 81 Hessische Bauordnung (HBO) .....	30
6.3	Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.....	31
6.4	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	31
6.5	Hinweise.....	32
6.6	Anhang zu den landespflegerischen Festsetzungen.....	32
<b>7</b>	<b>Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung</b> .....	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Landwirtschaft</b> .....	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>36</b>
9.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	36
9.2	Parken.....	37

9.3	Sonstige Straßen und Wege.....	37
9.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	37
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>37</b>
10.1	Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas .....	37
10.2	Technische Infrastruktur – 110 kV-Freileitung.....	38
10.3	Telekommunikation .....	38
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>38</b>
<b>12</b>	<b>Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des 2. Offenlagebeschlusses (zugleich Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) .....</b>	<b>39</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>44</b>
<b>14</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten.....</b>	<b>44</b>
	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>46</b>

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

## 1.1 Anlass der Planung

Der Hochtaunuskreis plant als Schulträger, die an der Wiesbadener Straße angesiedelte Pestalozzischule 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 Pestalozzischule innerhalb des Stadtgebietes Bad Homburgs v. d. Höhe an.

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

Am 24.02.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Schule zu schaffen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen, aber nicht bebaut 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 Schulneubaus zur Verlagerung der Pestalozzischule sowie einer zugeordneten Schulsporthalle.

Bei der Pestalozzischule 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 gesamten Bereich des Hochtaunuskreises 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 Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wahr, eine ausreichende Sozialinfrastruktur vorzuhalten. Es liegt daher im Interesse der Stadt, die Pestalozzischule 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 Platzenberg“, 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. Bis auf den Schulneubau in einer Baulücke wird keine über den Bestand hinaus gehende Bebauung ermöglicht.

### **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“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) - Scoping**

Vom 13.05.2005 bis zum 13.06.2005 wurde ein Scoping mit den für die Planung wesentlichen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ziel war es, planungsrelevante Belange und Hinweise auch 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 beteiligten Behörden 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.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Gemäß der Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2007 hat der

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2007 bis einschließlich 26.06.2007 zur Einsicht ausgelegt. Während dieser Zeit wurden zahlreiche schriftliche Äußerungen und Sammeleingaben vorgebracht. Es wurden u.a. zu den Themen Standortwahl Pestalozzischule, Naherholung „Am Platzenberg“, Mikroklima und Kaltluftzufuhr, Landwirtschaft, Verkehr, Wohnbauerwartungsland, Lärmimmissionen und Elektromog Anregungen vorgebracht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Mit Schreiben vom 15.05.2007 wurden parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsichten unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 26.06.2007 zu der vorgelegten Planung zu äußern.

Wesentliche Anregungen wurden vor allem zu folgenden Themen von folgenden Behörden und Stellen vorgetragen:

Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde u.a. auf das Thema Elektromog und Immissionsschutz hingewiesen, die bei der Ausarbeitung der Planung besonders zu berücksichtigen sind. Bezüglich dem Thema Immissionsschutz wird empfohlen, die „Allgemeine Planungsempfehlungen; Festsetzungen“ des Gutachtens L 5929 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vorgeschlagenen Festsetzungen weitestgehend in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Süwag Netz GmbH bittet um Berücksichtigung des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung. Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Der Fachbereich Wasser und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis weist darauf hin, dass eine Verrohrung des Grabens aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgelehnt wird. Da es sich bei dem Graben um ein Fließgewässer 3. Ordnung handelt, ist dieser nach den Bestimmungen des Hess. Wassergesetzes mit seinen Ufern zu schützen und naturnah zu gestalten.

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg beim Hochtaunuskreis wurden Anregungen zum Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

Seitens des BUND wird u.a. auf die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und den Erhalt der Kulturlächen am Platenberg hingewiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde regt an, die Textfestsetzungen zu den Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Die Anregungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Ferner wurde ein avifaunistisches Gutachten erstellt und in die Planung eingearbeitet.

### **Beschlussfassungen für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat am 22.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 04.12.2007 in der Stadt Bad

Homburg v. d. Höhe durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung und der Frankfurter Rundschau.

### **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.12.2007 bis zum 18.01.2008.

Bei der öffentlichen Auslegung sind 7 Stellungnahmen abgegeben worden. Ergänzend dazu wurde eine Stellungnahme mit Unterschriftenlisten eingereicht. Diese Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Standortalternativen, Verkehr, Natur und Landschaft sowie Artenschutz, Naherholung „Am Platzenberg“, Elektrosmog und Klima.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, in dem Abwägungsdokument zusammengefasst und soweit erforderlich in den einzelnen Fachgutachten erörtert und im Rahmen der Begründung behandelt.

### **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, in der Zeit vom 11.12.2007 bis spätestens zum 18.01.2008 eine Stellungnahme abzugeben.

Bei der Behördenbeteiligung zu den Planungen wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, davon haben 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und sind, soweit sich dies im Rahmen der Abwägung ergeben hat, in die Überarbeitung der jeweiligen Fachgutachten eingeflossen bzw. finden sich in der Begründung und dem Umweltbericht wieder.

Im Einzelnen wurden Anregungen u. a. von folgenden Behörden und Stellen vorgetragen:

- Der BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland weist auf die folgenden Belange hin: Standortwahl Pestalozzischule, geplantes Schulfunktionskonzept, Verkehr, Klima, Artenschutz, Naherholung „Am Platzenberg“, elektromagnetische Strahlung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Neuanlage von Streuobstwiesen mit Hochstämmen nur außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung möglich ist.
- Das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahmen verweist auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Diese regt an, sicherzustellen, dass die für die Vornahme von Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke mit Baubeginn zur Verfügung stehen.
- Der Fachbereich Wasser und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis weist darauf hin, dass für die geplante Verlegung des Wegeseitengrabens eine wasserrechtliche Plangenehmigung zu beantragen ist. Bei der Herstellung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Für die Versickerung von Regenwasser ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Planung ist rechtzeitig vor Antragstellung mit der Wasserbehörde abzustimmen.
- Seitens der Leitstelle Umwelt beim Hochtaunuskreis wird angeregt, dass die Pflanzliste 2 um die Edelkastanie (*Castanea sativa*) ergänzt werden soll. Es wird empfohlen, auf

der Dachfläche der geplanten Sporthalle Solarkollektoren zu installieren. Maßnahmen für den Eingriff- bzw. Ausgleich sind zeitlich zu befristen. Ferner sollte der Abschluss der Arbeiten und Maßnahmen für den Eingriffsausgleich der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe angezeigt werden.

- Kreisbauernverband Hochtaunus e. V. teilt Bedenken im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Wirtschaftswege mit.
- Die Versorgungsträger haben um eine frühzeitige Einbeziehung in der sich anschließenden Ausführungsplanung und um Sicherung ihrer Infrastrukturen gebeten.
- Der Kreisausschuss Fachbereich Ländlicher Raum des Hochtaunuskreises bedauert die, im Zuge der Umsetzung des Schulneubaus, geplante Versiegelung eines Acker-schlages. Ferner wurden Anregungen zum Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen gegeben.
- Die Süwag Netz GmbH bittet um Berücksichtigung des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung. Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
- Das Regierungspräsidium Darmstadt weist auf die Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte bei der Hochbauplanung hin.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurde in der Planzeichenerklärung bzw. Planzeichnung das Symbol Spielplatz ergänzt durch den Zusatz „[...] / Bolzplatz“. Die Textlichen Festsetzungen wurden in den Kapiteln: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Hinweise inhaltlich konkretisiert. Die Pflanzliste 2 wurde um die Edelkastanie (*Castanea sativa*) ergänzt. In der Begründung und im Umweltbericht wurden die Aussagen und Darstellung der verschiedenen Gutachtenergebnisse insbesondere zu den Themen Verkehr, Standortuntersuchung und Schulgebäudekonzeption detaillierter ausgeführt und inhaltlich ergänzt.

Die Festsetzungen der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht dahingehend geändert, dass der Ausgleich für den entstehenden Eingriff über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg erfolgt.

Der Hinweis zu der geplanten Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ wird dahingehend ergänzt, dass für Nachpflanzungen außerhalb des Schutzstreifen der 110 kV-Leitung Obstbaumhochstämme, für Nachpflanzungen im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung Obstbaumhalbstämme zu verwenden sind.

Diese Änderungen und Ergänzungen führen dazu, dass der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt wird. Dabei soll bestimmt werden, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

### **Zusätzliche Informationsveranstaltung am 11. März 2008**

Am 11.03.2008 fand im Kurhaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe eine zusätzliche öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe informierte in einem Vortrag die anwesenden Bürger über den Stand der Planung und die Zielvorstellungen der Verwaltung. Der Hochtaunuskreis machte die Notwendigkeit eines Neubaus der Pestalozzischule deutlich und stellte ferner die Standortanforderungen für den Neubau der Pestalozzischule vor. Darüber hinaus kam der Verein Landschaftsschutz Plätzenberg e.V. zu Wort und konnte seine Bedenken gegen den

Schulbau und seine Alternativen vortragen. Außerdem konnten die Bürger Fragen stellen. Im Wesentlichen wurden die gleichen Sachverhalte und Themen diskutiert, die bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebracht wurden.

## 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.

Im Regionalplan Südhessen 2000 wird die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß dem Regionalplan Südhessen 2000 sollen überörtlich bedeutende Einrichtungen in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Gesundheit in den Mittelzentren erhalten, erforderlichenfalls ausgebaut oder neu angesiedelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ 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 (UVF) 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ 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 und aus Gründen des Landschaftsschutzes 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.

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erachtet somit den Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift als 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift orientieren sich bei der im Übergangsbereich vorhandenen Bebauung an den Ausweisungen des angrenzenden Bebauungsplanes.

##### **Bebauungsplan Nr. 93 „Am Platzberg“**

Der Bebauungsplan Nr. 93 grenzt südwestlich direkt an den Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde auf einen homogenen Übergang der Festsetzungen an den parzellenscharfen Geltungsbereichsgrenzen zum Bebauungsplan Nr. 93 „Am Platzberg“ 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 Baugrund-

stück 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 wird über den Grünen Weg, den Weidebornweg, den Kolbergerweg, die Stettiner Straße und den Bommersheimer Weg erschlossen. Diese Straßen sind in erster Linie zur Verkehrssicherheit und zur Minimierung von Immissionen verkehrsberuhigt als Tempo 30-Zone ausgebaut. In nördlicher und östlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift angrenzend befinden sich ausschließlich reine Wohngebiete.

Im städtischen Verkehrsnetz sind der Bommersheimer Weg wie auch die Berliner Straße Sammelstraßen für das Gebiet im Bereich der Berliner Siedlung. Die Querschnitte sind gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV 2006“ ausreichend bemessen, um einen der durchschnittlichen täglichen Verkehrstärke entsprechenden Verkehrsfluss zu ermöglichen (Berliner Straße 10 m, Bommersheimer Weg 12 m). Ferner kann gemäß dem zu den Spitzenbelastungszeiten (17. und 22. April 2008 jeweils in der Zeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr) beobachteten Verkehrsfluss am Bommersheimer Weg festgestellt werden, dass sich der Verkehrsfluss im Rahmen des Zulässigen für eine Sammelstraße bewegt (siehe hierzu Kap. 9.1).

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.

Der Platzenberg und die Landgräflichen Gartenlandschaften sind durch die Regionalparkroute miteinander verbunden. Noch 2008 ist hier eine Beschilderung vorgesehen, die eine bessere Orientierung ermöglicht.

#### **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 bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie der Kinderspielplatz im Südosten des Geltungsbereichs.

### **5 Planungskonzeption**

Die bisher an der Wiesbadener Straße angesiedelte Pestalozzischule, eine Schule für Lernhilfe, wird derzeit um einen zweiten Bereich Sprachheilschule vergrößert. Erweiterte Aufgaben (Ganztagesbetreuung) und neue Schulformen (Sprachheilpädagogik) erfordern eine Neugestaltung der räumlichen Versorgung. Dieser zusätzliche Raumbedarf bedeutet etwa eine Verdreifachung der Flächen gegenüber der heutigen Situation. Die Erweiterungen in diesem Umfang sind auf dem derzeitigen Grundstück bei schulformgerechter Bauweise nicht darstellbar.

Der Hochtaunuskreis als Träger dieser Schule plant daher, die Pestalozzischule an einen neuen Standort westlich des Bommersheimer Weges zu verlagern und um eine Schulsporthalle zu ergänzen.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung (vgl. Standortuntersuchung für einen Neubau der Pestalozzischule in Bad Homburg v. d. Höhe, Februar 2007) wurden mögliche Standorte für den Schulneubau nach verschiedenen Parametern bewertet (Flächengröße, Lage im Stadtgebiet, Verkehrsanbindung, städtebauliches Umfeld, konkurrierende Nutzungen, Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse). Ergebnis dieser Studie ist, dass die Fläche am Bommersheimer Weg die einzige Standortoption ist, die im Hinblick auf die Größe, Lage und die Eignung allen Standortanforderungen genügt und zudem keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aufweist. Sie ist daher als besonders geeignet für dieses Vorhaben anzusehen (vgl. Kapitel 7.1, Umweltbericht).

Ferner soll mit der geplanten Ansiedlung die Baulücke zwischen der Gemeinbedarfsfläche Kinderheim und den reinen Wohngebieten geschlossen werden. Bereits 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 eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen“ am Bommersheimer Weg westlich des Kinderheims dar.

Ziel ist es, die Pestalozzischule 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. Der Einzugsbereich umfasst für die Lernhilfe den Bereich Bad Homburg v. d. Höhe und Friedrichsdorf sowie für die Sprachheilschule gesamt Hochttaunuskreis.

Die Gesamtmaßnahme muss auf einem Grundstück realisierbar sein. Es werden kurze Wege ohne die Querung öffentlicher Verkehrsflächen gefordert. Die vorliegende Planung sieht eine ca. 1,5 ha große Gemeinbedarfsfläche für das neue Schulgrundstück vor. Diese Flächengröße liegt in der Größenordnung der vom Hochttaunuskreis formulierten erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von ca. 1,3 ha. Die Anforderungen wurden im Laufe des Verfahrens in Abstimmung mit dem Hochttaunuskreis unter Berücksichtigung des Grundsatzes für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Begrenzung der Flächenversiegelung weitmöglichst minimiert.

Der Hochttaunuskreis benötigt einen Schulneubau mit ca. 4.700 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche Erdgeschoss bzw. ca. 8.680 m<sup>2</sup> Geschossfläche insgesamt. Die wichtigste Bestimmungsgröße für den Bau ergibt sich aus der notwendigen Gebäudefläche im Erdgeschoss und der Anzahl möglicher Geschosse. Die Gebäudefläche im Erdgeschoss leitet sich aus den funktionalen Anforderungen, den pädagogischen Randbedingungen und den Bedürfnissen eines geordneten Schulbetriebs ab. So sollten unter anderem bestimmte Bereiche wie die Vorklassenzimmer und die Klassenräume des 1. und 2. Schuljahres mit den klassenraumbezogenen Freiflächen, Werkräume mit Freiflächenbezug und zentrale Verwaltungsflächen mit Publikumsverkehr im Erdgeschoss angesiedelt werden. Ferner ist der Anteil der Nebennutzflächen im Erdgeschoss – Nebenräume Küche, Mensa, WC-Anlagen – sowie an Verkehrsflächen (Eingangsfoyer, Pausenhalle) höher als in den anderen Geschossen. Aus schulfunktionalen Gründen wird daher vom Hochttaunuskreis eine behindertengerecht nicht mehr als zweigeschossige Bebauung der Pestalozzischule gefordert.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung ergibt sich folglich eine erforderliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Neben der Schule werden weitere 1.300 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche auf dem Grundstück für eine neue Zwei-Feld-Sporthalle (18 x 36 m) mit den erforderlichen Nebenräumen benötigt. Für den Pausenhof und die Spielflächen werden insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> und für Pkw-Stellplätze ca. 500 m<sup>2</sup> (ca. 20 Stellplätze) vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere Flächen für Spielgeräte, Schulgarten, Anpflanzungen auf Abstandsflächen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Hochttaunuskreis 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 Plätzenberg“, 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.

## 5.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten (Gutachtens L 5929, TÜV SÜD Industrie Service GmbH) erarbeitet worden, welches unter Annahme bestimmter Rahmenbedingungen (unter anderem: die Anzahl der Schüler und die Anzahl der Lehrerparkplätze) eine Verträglichkeit des Schulvorhabens prognostiziert.

Die Untersuchungsergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens der TÜV SÜD Service Industrie GmbH zeigen, dass der geplante Schul- und Sporthallenneubau grundsätzlich ohne Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte am geplanten Standort möglich ist. Diese Prognose beruht jedoch auf bestimmten Annahmen hinsichtlich Gebäudestellung und Lage der Freiflächen sowie bestimmter technischer Vorkehrungen, wie z. B. eine automatische Fenstersteuerung in der Sporthalle.

Da ein konkreter Hochbauentwurf des Schulträgers zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt, weist der Bebauungsplan nur auf die möglichen Konflikte und die Lösungsmöglichkeiten hin. Von einer Aufnahme der Planungsempfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Lärmimmissionen als Festsetzung in den Bebauungsplan wird, um eine maximale Variationsbreite im Hinblick auf die Entwurfsphase der Hochbauten bzw. dem Wettbewerb zu ermöglichen, abgesehen. Die Untersuchungsergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens der TÜV SÜD Service Industrie GmbH sind bei dem geplanten Schul- und Sporthallenneubau zu berücksichtigen. Sie sind im Umweltbericht in Kap. 5.1 „Schutzgut Mensch“ dargestellt.

## 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**

Der FNP in der am 31.03.1987 genehmigten Fassung, unter Berücksichtigung der bis zum 31.12.2002 genehmigten und bekannt gemachten Änderungen, stellt unter anderem im Plangebiet eine Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schulen“ am Bommersheimer Weg dar. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Ferner basiert die Festsetzung auf der geplanten Verlagerung der Pestalozzischule 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.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung (vgl. Standortuntersuchung für einen Neubau der Pestalozzischule in Bad Homburg v. d. Höhe, Februar 2007) wurden möglichen Standorte für einen Schulneubau nach verschiedenen Parametern bewertet (Flächengröße, Lage im Stadtgebiet, Verkehrsanbindung, städtebauliches Umfeld, konkurrierende Nutzungen, Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse). Ergebnis dieser Studie ist, dass die Fläche am Bommersheimer Weg die einzige Standortoption ist, die im Hinblick auf die Größe, Lage und die Eignung allen Standortanforderungen genügt und zudem keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aufweist. Sie ist daher als besonders geeignet für dieses Vorhaben anzusehen.

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.

### **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 Höhe baulicher Anlagen 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**

Generell soll mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl in den Baugebieten, der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Mit den Festsetzungen zur GRZ und den Baufeldern soll im Wesentlichen eine Bestandssicherung der bebauten Bereiche erfolgen und ein sanfter, abgestufter Übergang zum „Platzenberg“ gewährleistet werden.

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.

### **Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

In den als Reine Wohngebiete festgesetzten Bereichen wird – entsprechend des Bestandes – die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 und die Höhe der baulichen Anlagen auf 10,0 m festgesetzt. Für einen Teil der Reinen Wohngebiete erfolgt nur die Festsetzung der Höhe, da die

Anzahl der Vollgeschosse in diesen Bereichen differiert.

Für die Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Kindergarten, Schule, Kinderheim) wird die zulässige Geschossigkeit auf II bzw. III festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird für den Kindergarten auf 10,0 m, für die übrigen Gemeinbedarfsflächen auf 12,0 m festgelegt.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe richtet sich nach der angrenzenden Verkehrsfläche.

### **Begründung**

Ziel der Festsetzung ist es, eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Höhenentwicklung für das gesamte Gebiet sicher zu stellen. Die zulässige Geschossigkeit und die maximale Höhe orientieren sich an den umgebenden Gebäudehöhen und der jeweiligen städtebaulichen Situation und spiegeln diese wieder. Gleichzeitig werden aber ausreichende gestalterische Spielräume geschaffen.

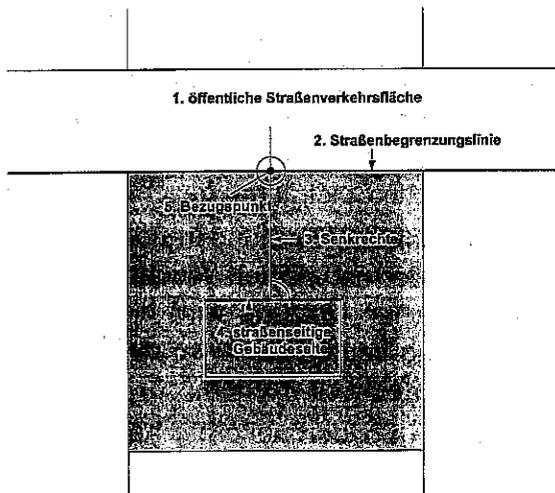
Um auf die besondere Situation der erforderlichen Siedlungsrandgestaltung zu reagieren bleiben die Gebäude deutlich unter der natürlichen Wuchshöhe der vorhandenen Bäume. Neben dem Maß der baulichen Nutzung wird hierdurch auch das Maß der klimaökologischen Beeinträchtigung begrenzt, um so der Erholungsfunktion Naherholungsgebiet „Am Platzenberg“ gerecht zu werden.

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 angenommenen Geschosshöhe von 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.

Bezugspunkt (5) für die Höhe der baulichen Anlagen ist (vgl. Skizze):

- die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (1)
- am Schnittpunkt der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie (2)
- mit der Senkrechten (3) auf der Straßenbegrenzungslinie
- in Richtung auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (4).



Steigt oder fällt das Gelände, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

### Bauweise

In den Reinen Wohngebieten wird 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 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.

### 6.1.2 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. Die Untersuchungsergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens der TÜV SÜD Service Industrie GmbH sind jedoch bei dem geplanten Schul- und Sporthallenneubau zu berücksichtigen. Die Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. 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 und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. 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 ausreichend Spielräume für weitere Entwicklungen zugelassen werden. Damit stehen ausreichend Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zur Verfügung.

Im Bereich des Kolberger Wegs sind Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht der heutigen Stellplatzsituation sichert den Bestand planungsrechtlich. Nach geltender Stellplatzsatzung müssen die zum Nachweis erforderlichen Stellplätze / Garagen zugänglich sein.

### **6.1.3 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 – Fußgänger und landwirtschaftlicher Verkehr**

Die in Verlängerung des Weidebornwegs sowie die von der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr nach Westen abzweigende bestehenden Wege werden 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 bzw. Süden kommenden, im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Weg für Fußgänger und landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet.

## **6.1.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **Öffentliche Grünfläche „Spielplatz / Bolzplatz“**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Bolzplatz“ 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.

#### **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.

##### **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. Eingriffe 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. Gartenflächen sind überwiegend nicht überbebaute private Grundstücksflächen, die vorwiegend für eine Bepflanzung oder Freiraumgestaltung für die wohnungsnah Erholung vorgesehen sind.

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 m<sup>3</sup> 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**

Gartenflächen sind überwiegend nicht überbebaute private Grundstücksflächen, die vorwiegend für eine Bepflanzung oder Freiraumgestaltung für die wohnungsnah Erholung vorgesehen sind. 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.

#### **6.1.5 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.

#### **6.1.6 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. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus muss eine dingliche Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erfolgen.

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

##### **Gehölzflächen**

Die bestehende Gehölzfläche auf den Flurstücken 230/68 und 69/2 (Flur 27) ist 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 zulässig.

Im östlichen Bereich dieser Gehölzfläche sind Ergänzungspflanzungen mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 in den kleinräumigen Freiflächen vorzunehmen. Je 100 m<sup>2</sup> ist 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m zu

pflanzen (Ausgleichsfläche Ö1).

Im Norden der Flurstücke 35, 36, 37, 38 (Flur 26) ist wegebegleitend eine 3-reihige Hecke gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen (Ausgleichsfläche Ö4).

### **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 bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen Ö1 erstreckt sich 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 Biotopvernetzungs-elemente 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.

Die Festsetzung bzgl. der Ausgleichsmaßnahme Ö4 dient dem Vogelschutz, insbesondere dem Schutz des Steinkauzes (vgl. avifaunistisches Gutachten). Die Anlage einer dichten Hecke und einer vorgelagerten, temporären Einzäunung dienen dem Schutz des südlich angrenzenden Steinkauzreviers. Durch die aktuell vom Steinkauz besiedelten Wiesen führen Trampelpfade, die von Spaziergängern (mit Hunden) häufig begangen werden. Durch die Maßnahmen sollen Freizeitnutzungen gelenkt und Störquellen für das Steinkauzrevier ausgeschaltet werden.

### **Streuobstwiesen**

Der Obstbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; verbrachte Flächen sind zu entbuschen und als Streuobstwiese zu entwickeln. Für Nachpflanzungen außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind Obstbaumhochstämme zu verwenden, für Nachpflanzungen im Leitungsschutzstreifen Obstbaumhalbstämme. Die Wiesen sind als artenreiche Wiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Streuobstwiese in der Flur 26: Flurstücke: 35, 36, 37, 38 ist durch Nachpflanzungen mit Obstbäumen in den Bestandslücken zu entwickeln sowie in westlicher Richtung durch die Neuanlage von Streuobstwiesen zu erweitern. Die Pflanzung der Obstbäume ist in Reihen vorzunehmen. Die bisherige Ackerfläche ist in extensives Grünland umzuwandeln und zu bewirtschaften (Ausgleichsfläche Ö2).

### **Begründung**

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Streuobstwiesen dienen der Sicherung des Kulturlandschaftscharakters „Am Platzenberg“. 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 bestehende lückige Streuobstwiese wird durch Nachpflanzungen in ihrem Be-

stand gesichert und auf einem Teil der westlich anschließenden Ackerfläche erweitert. Der bisherige Acker wird in extensives Grünland umgewandelt und im Sinne des Vogelschutzes, insbesondere im Sinne des Schutzes des Steinkauzes, angelegt und bewirtschaftet. Als extensive Bewirtschaftungsform wäre aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Schafsbeweidung empfehlenswert.

Die vorgesehene An- bzw. Ersatzpflanzung im Bereich der ausgewiesenen Streuobstwiese unter den Leitungsschutzstreifen der 110 kV-Leitung erfolgt mit Halbstämmen, da die Vorgaben des Betreibers Süwag keine Anpflanzung hochwachsender Bäume zulässt.

Die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und Streuobstflächen dient der Kompensation von Eingriffen in Biotopflächen an anderer Stelle. Mit der Neueinsaat von Grünland ist eine vollständige Erhaltung der Funktionen und mittelfristig sogar eine Verbesserung der Nahrungsmengen und der Brutmöglichkeiten gegeben.

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.

Die beschriebenen Maßnahmen setzen die Flächenverfügbarkeit voraus. Nach Durchführung sollen diese Maßnahmen dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

### **Flächen für die Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist naturnah zu gestalten. Die Böschungsoberkanten und die landseits angrenzenden Flächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

#### **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.

Im Bezug auf die Rückhaltung und Versickerung der Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 1 38 und die ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis hingewiesen.

#### **Baumreihe**

Entlang des Weges in Verlängerung der Stettiner Straße ist innerhalb eines 5 m breiten Grünstreifens eine Baumreihe mit Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzliste 4 in Abständen

den von mindestens 10 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufweisen. Der Grünstreifen ist als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Ausgleichsmaßnahme Ö3).

#### **Begründung**

Die Anpflanzung der Baumreihe dient der räumlichen Gestaltung eines bevorzugten Spazierweges sowie der Sicherung des Kulturlandschaftscharakters des als Naherholungsgebiet genutzten „Platzenberges“. Die mit der Entwicklung der Baumreihe verbundenen Biotopwertpunkte sollen dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Bei der Pflanzung sind Obstbäume zu verwenden und mit einem Dreibock zu verankern. Die Verwendung von Obstbaumhochstämmen soll der Erhaltung des Kulturlandschaftscharakters des Platzenberges Rechnung tragen. Mit der Verwendung von Bäumen 2. Ordnung und der Festsetzung von größeren Pflanzabständen soll die Durchlässigkeit der halboffenen Landschaft gewahrt, Blickbeziehungen weiterhin ermöglicht sowie gleichzeitig ein häufig frequenter Spazierweg landschaftlich eingebunden werden.

Die Festsetzung eines 5 m breiten Grünstreifens ermöglicht die Einhaltung von notwendigen Schutzabständen zwischen den Baumstandorten und landwirtschaftlichem Verkehr.

#### **Naturnaher Graben (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der wegebegleitende Graben (Fließgewässer 3. Ordnung) ist naturnah zu gestalten. Für Zuwegungen oder Zufahrten sind abschnittsweise Grabenverrohrungen oder Überbrückungen zulässig. An den Uferböschungen sind in unregelmäßigen Abständen Gehölzpflanzungen der Pflanzliste 3 anzulegen.

#### **Begründung**

Der wegebegleitende Graben ist als Gewässer 3. Ordnung einzustufen. Nach den Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer Zustand erreicht wird.

Infolge der notwendigen Überbauung der derzeitigen Grabenparzelle zum Wegebau wird eine Verlegung und Neugestaltung des Gewässerlaufs erforderlich. Das Fließgewässer soll mit einer naturnahen Gestaltung in das Schulaußengelände eingebunden werden. Verrohrungen oder Überbrückungen sind nur in kleineren Abschnitten für Zuwegungen oder Zufahrten möglich.

Zur Entwicklung eines naturnahen Gewässers sind Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Für Umgestaltungsmaßnahmen an Gewässern ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **Weidenbaumreihe**

Die Weidenbaumreihe ist innerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens zu erhalten und zu entwickeln. 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 um-

gebenden 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.

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

#### **6.1.8 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. 25a und 25b BauGB)**

Entlang des Weges in Verlängerung der Stettiner Straße ist innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf, Schule“ eine Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 2 oder 4 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 14-16 cm aufweisen.

Für die nach Ziffer 4.1 – 4.3, 6.1 – 6.6 und 7.1 zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sowie für die zeichnerisch festgesetzten Gehölze gilt:

Alle Gehölze sind dauerhaft 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.

##### **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 Spazierweges sowie der landschaftlichen Einbindung des künftigen Schulkörpers. 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.

Generell sind bei Verlust von Gehölzen diese zu ersetzen. Neupflanzungen sind zur nächstmöglichen Pflanzperiode durchzuführen.

#### **6.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Der Ausgleich des durch die Planungen entstehenden Biotopwertpunktedefizits erfolgt auf der, im städtischen Ökokonto vorgehaltenen Fläche in der Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 3, Flurstücke 14/1 und Flur 4, Flurstücke 4 und 5. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die zur weiteren Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet sind nach deren Umsetzung dem städtischen Ökokonto gutzuschreiben.

### **Begründung**

Der Ausgleich für die vorgesehenen baulichen Umsetzungen erfolgt weitgehend auf den Flächen des Schulkomplexes selbst, wird jedoch nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Mit der Umsetzung vorstehender landschaftsplanerischer Anforderungen wird dem Gebot der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung getragen und die Möglichkeiten zum funktionalen Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet soweit möglich wahrgenommen. § 9 Abs. 1a BauGB ermöglicht zusätzlich, den erforderlichen Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans an anderen Standorten oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsteht rechnerisch ein Biotopwertdefizit, das durch eine, auf dem städtischem Ökokonto vorgehalten Fläche in der Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 3, Flurstücke 14/1 und Flur 4, Flurstücke 4 und 5, anteilig ausgeglichen wird. Hier wurde 2004 eine Auwaldanpflanzung vorgenommen. Die externe Fläche hat einen höheren Biotoppunktwert, als für den Ausgleich in Anspruch genommen werden müsste. Die Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Darüber hinaus entstehen bei der Umsetzung der im Schulumfeld festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft Aufwertungen, die die mit der Bebauung einhergehenden erheblichen Umweltauswirkungen zusätzlich ausgleichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen langfristig erworben und nach ihrer Entwicklung in das städtische Ökokonto eingebucht werden.

### **6.1.10 Schallschutz**

Es werden keine Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Untersuchungsergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens der TÜV SÜD Service Industrie GmbH zeigen, dass der geplante Schul- und Sporthallenneubau grundsätzlich ohne Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte am geplanten Standort möglich ist. Diese Prognose beruht jedoch auf bestimmten Annahmen hinsichtlich Gebäudestellung und Lage der Freiflächen, sowie bestimmter technischer Vorkehrungen, wie z.B. eine automatische Fenstersteuerung in der Sporthalle. Ein konkreter Hochbauentwurf liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Um eine maximale Variationsbreite im Hinblick auf die Entwurfsphase der Hochbauten zu ermöglichen, wird von einer Aufnahme der Planungsempfehlungen als Festsetzung in den Bebauungsplan abgesehen. Die Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte wird bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen sein.

## 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift 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.

gen 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 m<sup>2</sup> 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 gemäß § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **6.3 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **6.3.1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)**

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 Oberflächenabfluss 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 Ortsentwässerung durch Rückhaltung von Regenwasser für eine Dauer von mindestens 15 Minuten mit der für die Überflutungsprüfung maßgebenden Regenspende auf dem Grundstück auszugleichen.

## **6.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt

Bad Homburg v. d. Höhe (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 m<sup>3</sup>/Tag.

## 6.5 Hinweise

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

Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss der Beginn der Baumaßnahmen nur außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Der Zeitraum der Schutzzeiten (Brut- und Aufzuchtzeiten) ist im Hessischen Naturschutzgesetz geregelt.

## 6.6 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.

#### 6.6.1 Pflanzliste 1: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen*(„giftig“, alle Teile)
Ligustrum vulgare	Liguster*(„giftig“, nur Beeren)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*(„schwach giftig“, nur Beeren)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*(„schwach giftig“, alle Teile)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*(„schwach giftig“, alle Teile)

#### 6.6.2 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
Castanea sativa	Edelkastanie

### 6.6.3 Pflanzliste 3: Bachufergehölze

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball* („schwach giftig“, alle Teile)

### 6.6.4 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, Gloster

#### 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

### 6.6.5 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.	Spierstrauch
Syringa i.S.	Flieder

## 7 Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan wird ein neuer Standort zur Verlagerung der Pestalozzischule geschaffen. Das Angebot der Schule für Lernhilfe, die heute im Wesentlichen das Einzugsgebiet Bad Homburg v. d. Höhe 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 Pestalozzischule sind die oben beschriebenen Erweiterungen auf dem heutigen Grundstück nicht möglich.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung (vgl. Standortuntersuchung für einen Neubau der Pestalozzischule in Bad Homburg v. d. Höhe, Februar 2007) wurden möglichen Standorte für einen Schulneubau nach verschiedenen Parametern bewertet (Flächengröße, Lage im Stadtgebiet, Verkehrsanbindung, städtebauliches Umfeld, konkurrierende Nutzungen, Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse). Ergebnis dieser Studie ist, dass die Fläche am Bommersheimer Weg die einzige Standortoption ist, die im Hinblick auf die Größe, Lage und die Eignung allen Standortanforderungen genügt und zudem keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aufweist. Sie ist daher als besonders geeignet für dieses Vorhaben anzusehen.

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, unter anderem 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 aufrechterhalten. Dies ist vor dem Hintergrund des Kinderspielplatzentwicklungsplans der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe 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 Bodenqualitäten der Flächen im Plangebiet von mittel über hoch bis sehr hoch angegeben (5-stufige Bewertungsskala). Nur die Böden unmittelbar an die Wohnbauflächen südlich des Kolberger Weges anschließend besitzen eine geringe Bodenqualität. Die Fläche des geplanten Schulstandortes ist mit einer mittleren Bodenqualität bewertet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen schließen auf rund 2,2 ha eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Davon werden ca. 0,6 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 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 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 zu erwarten.

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 kompensiert 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 über die bestehenden Straßen (Grüner Weg, Weidebornweg, Kolbergerweg, Stettiner Straße und Bommersheimer Weg) erschlossen. Im städtischen Verkehrsnetz ist der Bommersheimer Weg wie auch die Berliner Straße Sammelstraßen für das Wohngebiet im Bereich der Berliner Siedlung.

Die Querschnitte sind gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV 2006“ ausreichend bemessen, um einen der durchschnittlichen täglichen Verkehrstärke entsprechenden Verkehrsfluss zu ermöglichen (Berliner Straße 10 m, Bommersheimer Weg 12 m). Ferner kann gemäß dem zu den Spitzenbelastungszeiten (17. und 22. April 2008 jeweils in der Zeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr) beobachteten Verkehrsfluss am Bommersheimer Weg festgestellt werden, dass sich der Verkehrsfluss im Rahmen des Zulässigen für eine Sammelstraße bewegt. In der morgendlichen Spitzenstunde (7.30 Uhr bis 8.30 Uhr) konnten rd. 215 Kfz/ ermittelt werden. In der nachmittäglichen Spitzenstunde (16.15 Uhr bis 17.15 Uhr) wurden rd. 200 Kfz/ h festgestellt. Nach Angaben der Schulleitung ist in der morgendlichen Spitzenstunde mit rd. 50 zusätzliche Fahrten zu rechnen. Der Schulbetrieb endet bereits um 15.00 Uhr. Bis dahin ist ein Teil der Schüler bereits abgeholt worden. Insgesamt kommt es voraussichtlich nicht zu einer Belastung des Bommersheimer Weg zu nachmittäglichen Spitzenstunde. Insgesamt sind die Kapazitätsgrenzen des Bommersheimer Weg bei weitem nicht erreicht. (Anm.: Die Verkehrsbeobachtung erfolgte auf Veranlassung des Fachbereichs Stadtplanung und wurde vom städtischen Betriebshof durchgeführt.)

Nach Aussagen des Trägers der Pestalozzischule und gemäß Schulentwicklungsplan 2009 ist mit der folgenden Verteilung der Schüler auf die Verkehrsmittel zu rechnen: 40 % Taxi oder Eltern PKW, 30 % Linienbus (RMV), 20 % Schulbus und 10 % Fußgänger. Wird von einer „worst-case“ Betrachtung ausgegangen, werden für das Jahr 2012 potentiell zusätzlich 320 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert. Darin sind die Fahrten aufgrund der abendlichen Sportveranstaltungen enthalten. Dies ist aus verkehrlicher Sicht eine nicht wahrzunehmende Steigerung von 12 % für die Anwohner der Sammelstraße Bommersheimer Weg. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) durch zusätzliches Verkehrsaufkommen kann sicher ausgeschlossen werden. Der Hochtaunuskreis gibt bei seiner Hochrechnung der täglichen Fahrbewegungen nur 180 Fahrten an.

## 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 Pestalozzischule 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 Stellplatzanzahl deutlich niedriger angesetzt.

Da in der Regel kein Schüler der Pestalozzischule mit dem eigenen Pkw zur Schule fahren wird, sind am Schulstandort lediglich Stellplätze für Lehrer unterzubringen. Derzeit sind der Pestalozzischule 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)

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Schulstandort befindet sich heute eine Bushaltestelle der Buslinie 3. Damit besteht für die Schüler die Möglichkeit, innerhalb von 10 Minuten den Bahnhof von Bad Homburg v. d. Höhe zu erreichen, von wo aus über weitere öffentliche Verkehrsmittel die Umlandgemeinden zu erreichen sind.

# 10 Ver- und Entsorgung

## 10.1 Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas

Die Versorgung mit Wasser und Strom bzw. die Entsorgung des Abwassers ist über die bestehenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Die Kapazitäten der Leitungen zur Aufnahme des Oberflächenwassers sind laut Aussage des Fachbereichs Stadtentwässerung ausreichend groß.

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Bad Homburg v. d. Höhe kann der geplante Schulneubau vom Bommersheimer Weg aus an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Die Trinkwasserhauptleitung ist auch für größere Löschwassermengen (30 l/s) ausreichend dimensioniert. Durch ein eng vermaschtes Versorgungsnetz kann eine hohe Versorgungssicherheit gewährleistet werden. Das Gebiet wird vom Hochbehälter Elisabethen-

schneise aus mit Trinkwasser versorgt. Das Hochbehälterniveau liegt bei rund 250 m üNN, sodass ein Versorgungsdruck von rund 6 bar ansteht.

Im Bommersheimer Weg befindet sich eine Erdgas-Niederdruck-Hauptleitung, die jedoch für die Erdgas-Versorgung des Schulneubaus nicht ausreichend ist. Hier ist der Anschluss an eine Erdgas-Hochdruckleitung notwendig. Die nächste Anschlussmöglichkeit besteht an der Brücke über den Dornbach im Bommersheimer Weg in rund 440 m Entfernung.

## 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 Boden, 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-Freileitungen wurde ein Gutachten zur Untersuchung von Immissionen von elektrischen und elektromagnetischen Feldern angefertigt. Die gemessenen magnetischen Wechselfelder liegen deutlich unter dem Grenzwert von 100  $\mu$ T (Mikrotesla – Einheit der magnetischen Flussdichte): Die Grenzwerte der für Deutschland verbindlichen 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) werden schon im direkten Bereich der 110 kV-Leitung deutlich unterschritten. Die Werte der BImSchV mit gemessenen  $\mu$ T (Mikrotesla) werden z.T. um das ca. 1900-fache unterschritten.

Bei einer Verlegung der Freileitung in die Erde wird üblicherweise eine Trasse gewählt, die sich innerhalb öffentlicher Flächen (z. B. Straßen) befindet. Dabei bleiben auch bei einer Verlegung der Kabel ins Erdreich die magnetischen Felder bestehen.

## 10.3 Telekommunikation

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion bekannt zu geben.

# 11 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Errichtung eines Schulneubaus zur Verlagerung der Pestalozzischule sowie einer zugeordneten Schulsporthalle. Die Fläche soll insgesamt lediglich einer Einzelnutzung (Schule) und damit auch nur einem Erwerber (Hochtaunuskreis als Schulträger) zugeführt werden. Gespräche mit den Flächeneigentümern werden derzeit geführt. Die Flächen für die festge-

setzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind langfristig zu erwerben oder anderweitig zu sichern, um die damit verbundenen Biotopwertpunkte dem Ökokonto gutschreiben zu können. Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs durch den Schulneubau wird extern ausgeglichen im Rahmen des Ökokontos.

## **12 Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des 2. Offenlagebeschlusses (zugleich Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB)**

### **Planungsanlass und Planungskonzeption**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift beabsichtigt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Schule zu schaffen. 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. Folgende – städtebauliche- und Umweltbelange wurden dabei besonders berücksichtigt:

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Februar 2007 wurde, aufbauend auf der Studie aus dem Jahr 2005, eine „Standortuntersuchung für den Neubau der Pestalozzischule“ erarbeitet.

In der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gibt es demzufolge nur eine begrenzte Anzahl von größeren zusammenhängenden Freiflächen, die die vom Hochtaunuskreis definierten schulfunktionalen Flächenansprüche für einen Neubau der Pestalozzistraße erfüllen können. Einzelne dieser Standorte sind zwar von der Größe und Lage her als Schulstandorte geeignet, jedoch werden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit an diesen Stellen andere städtebauliche Zielsetzungen verfolgt, sodass die Flächen für andere Nutzungen vorgesehen sind. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, wurden darüber hinaus von Anfang an nur Standorte untersucht, die baulich und / oder infrastrukturell vorgeprägt gewesen sind, oder wie im Falle des Plangebiets, bereits für eine Bebauung vorgesehen waren (vgl. Darstellung im Flächennutzungsplan).

Im Rahmen der Standortuntersuchung wurden die verbleibenden möglichen Standorte für einen Schulneubau nach verschiedenen Parametern bewertet (Flächengröße, Lage im Stadtgebiet, Verkehrsanbindung, städtebauliches Umfeld, konkurrierende Nutzungen, Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse). Die Prüfkriterien richteten sich unter anderem auch nach den Vorgaben des Hochtaunuskreises als Schulträger.

Ergebnis dieser Studie war, dass die Fläche am Bommersheimer Weg die einzige Standortoption ist, die sowohl im Hinblick auf die Verfügbarkeit als auch auf die Größe, Lage und die Eignung allen Standortanforderungen genügt und zudem keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aufweist. Sie ist daher als besonders geeignet für dieses Vorhaben anzusehen.

### **Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird auch eine Bebauung in zweiter Reihe in den Reinen Wohngebieten (WR) ausgeschlossen. Die Bebauung entlang des Kolberger Wegs und des Grünen Wegs ist gekennzeichnet durch Gebäude, die sich zur

Straße hin orientierten und Gärten, die den rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen gliedern. Eine Bebauung in der zweiten Reihe würde nicht nur eine zusätzliche Versiegelung bedeuten sondern auch dem ortstypischen Erscheinungsbild widersprechen. Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und den Baufeldern soll im Wesentlichen eine Bestandssicherung der bebauten Bereiche erfolgen und ein sanfter, abgestufter Übergang zum „Platzenberg“ gewährleistet werden. Gemäß dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird eine Hinterlandbebauung in allen reinen Wohngebieten (WR) ausgeschlossen.

Mit der Nichtausnutzung des bisherigen Nutzungsangebotes im noch wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) entsprochen. Die Flächenbesiedelung bezüglich der Wohn- und Gemeinbedarfsflächen (Altenheim) wird auf das notwendige Maß beschränkt, und entspricht somit dem Minimierungsgebot. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen wird „verhindert“. Zudem belegt die für reinen Wohngebiete (WR) geringe GRZ von 0,2, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wurde.

Die Rücknahme der Bauflächen wurde dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main mitgeteilt und ist entsprechend im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans dargestellt.

### **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

In einem schalltechnischen Gutachten wurden, basierend auf entsprechenden Prognosen für den Verkehrslärm und den Sportanlagenlärm, die Lärmbelastung, die durch den Schulbetrieb sowie durch die Nutzung der Sporthalle hervorgerufen werden können, in der umliegenden Wohnnachbarschaft ermittelt und bewertet. Die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens zeigen auf, dass der Bau der Pestalozzischule einschließlich der Sporthalle grundsätzlich ohne eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und der 18. BImSchV am geplanten Standort möglich ist. Die Emissionen durch den Schulbetrieb führen laut Gutachten nicht zu einer Einschränkung der vorhandenen Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen. Lediglich die mit der Sporthalle verbundenen Geräusche sind zu beachten. Der Umweltbericht gibt aber auch hier die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Gutachtens wieder, welche im Rahmen der baulichen Realisierung der Schule berücksichtigt werden müssen und die einen Immissionskonflikt vermeiden (vgl. Umweltbericht, Kap. 5.1 und 6.2 zum „Schutzgut Mensch“). Im Hinblick auf die reinen und allgemeinen Wohngebiete kann der Schulbetrieb somit als unkritisch betrachtet werden kann. Es ergaben sich keine planungsrechtlich relevanten Änderungen der Lärmimmissionen bzw. keine erheblichen, unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nutzungen im Plangebiet.

Durch das Plangebiet verläuft von Südosten nach Nordwesten eine 110 kV-Freileitung. Entgegen dem üblichen Verfahren, das die Einhaltung von bestimmten Abständen vorsieht, wurden im Jahr 2006 die Immissionen der elektrischen und magnetischen Felder an der Hochspannungsleitung gemessen, um die tatsächlichen Verhältnisse bewerten und berücksichtigen zu können. Bei der Bewertung wurden die Angaben des Energieversorgers, des Bundesamtes für Strahlenschutz sowie weitere Literatur berücksichtigt. Das Ergebnis der Untersuchung ist im Umweltbericht dargestellt, u. a. liegen die Werte im Bereich des künftigen Schulneubaus mit ca. 0,055 uT (Mikrottesla) nicht nur sehr deutlich unterhalb der gesetzlich festgesetzten Grenzwerte (ca. 1900-fach darunter – Grenzwert 100 uT gemäß 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)), sondern auch deutlich unter den von den Einwendern als relevant genannten 0,2 uT.. Die geplante Nutzung des Schulstandortes hält ferner von der 110 kV-Leitung einen ausreichend räumlichen Abstand, so dass ein Einfluss

durch elektrische und magnetische Felder noch geringer einzuschätzen ist.

### **Belange der Freizeit und Naherholung**

Den landwirtschaftlichen Flächen (Acker- und Grünlandflächen, Streuobstwiesen) kommen in Verbindung mit dem gesamten angrenzenden Gebiet „Am Platzenberg“ wichtige Funktionen für die Naherholung der Bewohner angrenzender Wohngebiete sowie Stadtrandbereiche zu (siedlungsnaher Erholung). Bei den durch den geplanten Schulstandort in Anspruch genommenen Freiflächen handelt es sich vorrangig um ackerbaulich genutzte Flächen, die keiner direkten Erholungsnutzung unterliegen.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Schule werden gleichzeitig auch Maßnahmen vorgesehen, die die Auswirkungen der Planung minimieren oder vermeiden und sogar zur Aufwertung der landschaftlichen Strukturen im Plangebiet beitragen. Damit wird die Attraktivität des Naherholungsgebietes „Am Platzenberg“ für eine Freizeit- und Erholungsnutzung nicht eingeschränkt, sondern gesichert und entwickelt.

Ferner schöpft der Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht alle Möglichkeiten des Flächennutzungsplans aus, d.h. eine weitere Bebauung wird ausgeschlossen und zusätzliche Bereiche für die Naherholung gesichert.

### **Belange des Umweltschutzes – Artenschutz, Wasserhaushalt, Klima -**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Umweltschutzes beachtet. Insbesondere spielten Belange des Artenschutzes, Belange der Wasserwirtschaft und Belange des Klimas eine besondere Rolle.

Zur Erfassung und Beurteilung der Vorkommen bemerkenswerter Vogelarten, insbesondere des streng geschützten Steinkauzes, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die angrenzenden Flächen eine avifaunistische Kartierung durchgeführt. In der artenschutzrechtlichen Beurteilung der Avifauna wurde die Erweiterung der Streuobstwiesen südlich des geplanten Schulstandortes auf einem Teil der westlich anschließenden Ackerfläche ausgearbeitet. Der bisherige Acker wird in extensives Grünland umgewandelt und im Sinne des Vogelschutzes, insbesondere im Sinne des Schutzes des Steinkauzes, angelegt und bewirtschaftet. Die Anlage einer dichten Hecke entlang des Weges dient dem Vogelschutz, insbesondere dem Schutz des südlich angrenzenden Steinkauzreviers. Durch die Maßnahmen sollen Freizeitnutzungen gelenkt und Störquellen für das Steinkauzrevier ausgeschaltet werden.

Das avifaunistische Gutachten (zuzüglich Untersuchung zum Feldhamster) hat zudem eindeutig festgestellt, dass der für den Schulneubau vorgesehene Acker nicht zum eigentlichen Lebensraum des Steinkauzes, von Fledermäusen und anderen geschützten Tieren gehört. Die für diese Tiere wichtigen Bereiche des Platzenbergs werden durch den Bebauungsplan vor künftigen Eingriffen geschützt. Die im avifaunistischen Gutachten genannten Vermeidungs-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen haben in die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingang gefunden bzw. sind im Rahmen des Bauantrags zu berücksichtigen. Mit Ausnahme des Ziels, eine Ackerfläche für den Neubau der Pestalozzischule planungsrechtlich abzusichern, verhindert der Bebauungsplan jegliche weitere Bebauung bzw. sichert den Schutz der Pflanzen und Tiere sowie die Landschaft des Platzenbergs.

Die Streuobstwiesen im Plangebiet besitzen ein hohes Potential landschaftsökologischer

Funktionen insbesondere für den Arten- und Biotopschutz. Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Streuobstwiesen dienen daher der Sicherung des Kulturlandschaftscharakters „Am Platzenberg“. Die bestehenden Streuobstwiesen werden durch Nachpflanzungen in ihrem Bestand gesichert und auf einem Teil der westlich anschließenden Ackerfläche erweitert. Für die Nachpflanzungen außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind Obstbaumhochstämme zu verwenden, für Nachpflanzungen im Leitungsschutzstreifen Obstbaumhalbstämme.

Der wegebegleitende Graben südlich des Schulgrundstückes ist, da es sich um ein Fließgewässer 3. Ordnung handelt, naturnah zu gestalten. Infolge der notwendigen Überbauung der derzeitigen Grabenparzelle zum Wegeausbau wird eine Neugestaltung des Gewässerlaufs erforderlich. Das Fließgewässer soll mit einer naturnahen Gestaltung in das Schulaußengelände eingebunden werden.

Laut „Bewertung“ des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 2000 besitzt der Planungsbereich einschließlich des für den Schulneubau überplanten Ackers nur eine „mäßige Klimarelevanz“. Während austauscharmer windschwacher Wetterlagen kommt dem Gebiet eine Funktion für das Klima zu, da im Gelände über den Offenlandflächen von einer Kaltluftentstehung auszugehen ist. Für den Abfluss von Kaltluft / Frischluft ist das Plangebiet nur eingeschränkt von Bedeutung, da der Kaltluftstrom, der aus dem Gebiet und den Flächen aus westlicher Richtung kommt, durch die dicht gestaffelte Bebauung am Bommersheimer Weg und Steinbacher Weg stark gebremst wird und damit für weiter östlich liegende Siedlungsflächen nicht oder nur eingeschränkt wirksam werden kann.

Mit der geplanten Überbauung der Ackerfläche durch die Schulanlage wird zum einen die Kaltluftproduktion in dem Plangebiet verringert, zum anderen wird mit der Schließung der Baulücke am Bommersheimer Weg der Abfluss der Kaltluft zusätzlich eingeschränkt. Aufgrund der bereits bestehenden verminderten Zuführung der Kaltluft in die östlich angrenzenden Wohngebiete kommt der Kaltluftproduktion in diesem Bereich aber nur eine „sehr geringe bis mittlere Bedeutung“ zu.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der durch den Schulneubau entstehende Eingriff in die Natur und Landschaft wird nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsteht rechnerisch ein Biotopwertdefizit, das durch eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahme mittels des städtischen Ökokontos ausgeglichen wird. Die Maßnahme ist durch textliche Festsetzung eindeutig zugeordnet.

Darüber hinaus entstehen bei der Umsetzung der im Schulumfeld festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft Aufwertungen, die die mit der Bebauung einhergehenden Umweltauswirkungen zusätzlich ausgleichen.

~~Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche mit o.a. Maßnahmen nun nicht dem Ausgleich des Eingriffs durch den Schulneubau dienen, werden nach ihrer Entwicklung in das städtische Ökokonto eingebucht.~~

### **Belange der Landwirtschaft**

Der Verlust von Ackerflächen durch die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Verkehrsflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist unvermeidbar. Eine Vermeidung der Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen ist angesichts mangelnder Schul-Standortalternativen und des als auf Kreisebene als übergeord-