

Presseerklärung

21. Februar 2007

### Planungsrechtliche Bewertung der Kriterien für eine Auswahl und -bewertung geeigneter Standorte für den Neubau der Pestalozzischule

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg hat am 20. Februar 2007 einen Vergleich denkbarer Standorte für den Neubau der Pestalozzischule vorgelegt. Dieser Vergleich basiert auf 7 Kriterien, die jeweils nach der Eignung „gut geeignet“, „weniger gut geeignet“ und „ungeeignet“ bewertet werden. Als Kriterien werden verwendet:

	+	*	-
(1) Größe	>10.000 qm	10.-15.000 qm	< 10.000 qm
(2) Lage Anbindung an Innenstadt	gut	weniger gut	schlecht
(3) Verkehrsanbindung alle Träger	gut	weniger gut	schlecht
(4) Schule mit baulicher Struktur und Nutzung vereinbar /Städtebau)	gut	nur bedingt	unvereinbar
(5) konkurrierende Planungen	keine	andere bekannt	Ausschluß durch Konkurrenz
(6) Planungsrecht	zulässig	öffentliche Nutzung	erst zu schaffen
(7) Eigentumsverhältnisse	Ei. öfftl. Hand	< 10 Eigentümer	> 10 Privateigentümer

Dabei werden

- die Anforderungen des Hochtaunuskreises zu den Schülerzahlen und der Grundstücksgröße unter Missachtung planungsrechtlich bindender Vorgaben nicht hinterfragt,
- methodisch unzulässig Kriterien für die generelle Eignung eines Standortes mit den für eine mehr oder weniger gesteigerte Gunst eines geeigneten Standortes vermischt,
- einzelne denkbare Standorte ohne zwingendes Ausschlusskriterium nicht näher untersucht und
- gesetzliche Kriterien gänzlich übersehen.

Aus dem Bau - und Planungsrecht leiten sich folgende fünf gesetzliche Kriterien für die **Eignung** eines Standortes ab:

- (1) Eine Inanspruchnahme anderer Flächennutzungen bedarf nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts einer **Planungsrechtfertigung**, d.h. der kritischen Überprüfung der prognostizierten Schülerzahlen und des Raumbedarfs.
- (2) Das **Planungsrecht** muss herstellbar sein, d.h. die Planung muss an die Ziele der Raumordnung anpassbar (§ 1 Abs. 4 BauGB) im Flächennutzungsplan darstellbar sein.
- (3) Der Erhalt des Lebensraums geschützter Tierarten führt zum Scheitern von Planungen andernorts, wird aber vom Magistrat als Kriterium ebenfalls übersehen.
- (4) Erhebliche **Belästigungen** durch Lärm, Luftverunreinigung und Strahlungen dürfen nicht auftreten (§ 50 BImSchG).
- (5) Die Fläche darf für andere **Nutzungsansprüche**, für die eine hinreichend konkrete Planung zu fordern ist.

Die nach diesen Kriterien qualifizierten Standorte sind methodisch sodann auf ihre Gunst für die Nutzung als Schule zu untersuchen. Dabei sind die planungsrechtlich relevanten Optimierungsgebote zu beachten:

- (1) Die bauplanungsrechtlichen **Umwidmungssperrklausel** verlangt, dass landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen sind (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Dieses Kriterium wird vom Magistrat übersehen. Es scheint den durch die Planung begünstigten Landwirt nicht zu interessieren.
- (2) Das gesetzliche Optimierungsgebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (**Bodenschutzklausel** § 1a Abs. 1 BauGB) wird als Kriterium übersehen,
- (3) ebenso das Optimierungsgebot zur Vermeidung und Minimierung des planungsbedingten Eingriffs in **Natur, Landschaftsbild** und **Kleinklima** (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).
- (4) Das Gebot der **Sparsamkeit** der öffentlichen Haushaltsführung fordert eine vorrangige Nutzung von Grundstücken im öffentlichen Eigentum und eine Beschränkung der Höhe des Kaufpreises auf deren Verkehrswert vor Rechtskraft der Bebauungsplanung. Für den Verkehrswert landwirtschaftlicher Fläche (nach Auskunft des Katasteramtes 5 bis 10 €) ist das am Bommersheimer Weg vorgesehene Grundstück vom Betreiber des Kronenhofs aber trotz aller Sympathie für die politische Spitze der Kreisverwaltung nicht zu erwerben; damit ist das Eigentum nicht verfügbar.

Zu den Details der Standortkriterien in der Untersuchung des Magistrats und deren Bewertung:

## 1. Flächengröße

Der Hochtaunuskreis gibt für eine prognostizierte Schülerzahl von 270 Kinder einen Raum- und Flächenbedarf von aufgerundet 9000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, 1300 m<sup>2</sup> Sporthalle, 1500 m<sup>2</sup> Pausenhof, 500 m<sup>2</sup> Parkfläche und 2000 m<sup>2</sup> Grünfläche vor.

Die prognostizierte Verdopplung der Schülerzahlen stützt sich auf eine zeitlich zu kurz gegriffene Bevölkerungsprognose und berücksichtigt den im Hochtaunuskreis weit überdurchschnittlichen Rückgang der Schülerzahlen (-20 %) bis zum Jahr 2025 fehlerhaft nicht.

Aber selbst für 270 Schüler erscheint der Raumbedarf von 8680 m<sup>2</sup> (32 qm/Schüler) als übersetzt. Für eine Sonderschule ist ein Bedarf von 25 / qm/ Schüler üblich (7.000 qm)

Eine im Sinne der Planrechtfertigung gebotene kritische Prüfung der Wünsche des Hochtaunuskreises unterlässt der Magistrat. Das gilt auch für die „besondere bauliche Anforderung“ einer nicht mehr als **zweigeschossigen** Bebauung aus „schulfunktionalen Gründen“. Diese widerspricht eklatant der Bodenschutzklausel des Bauplanungsrechts und ist mit Blick auf Schulneubauten mit drei und mehr Geschossen andernorts nicht haltbar.

Der Magistrat übersieht auch, dass

- die Fläche für die Sporthalle grünflächensperrend in ein Schulgebäude integrierbar ist und
- Stellflächen für die Kraftfahrzeuge in einer Tiefgaragen geschaffen werden können.

Im Ergebnis erscheint bei dreigeschossiger Bebauung eine Grundstücksgröße von 8.000 m<sup>2</sup> auskömmlich. Bei viergeschossiger Bebauung reicht ein kleineres Grundstück.

## 2. Lage im Stadtgebiet und zur Innenstadt

Die Nähe zur Stadtmitte ist für die Standortwahl einer Schule mit überörtlicher Funktion ungeeignet und dient erkennbar nur dazu, Alternativen wie Seulberger Straße, am Hühnerstein, Massenheim Weg und Wiesenstraße abzuqualifizieren.

Da in der Innenstadt von Bad Homburg wohl kaum eine relevante Schülerzahl wohnt, ist die Entfernung des Stadtkerns zum Schulstandort unerheblich.

### **3. Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern**

Das genutzte Kriterium der guten Erreichbarkeit mit **a l l e n** Verkehrsträgern verfehlt die vom Hochtaunuskreis zitierte Verkehrsmittelwahl der Schüler. Diese sollen zu

60% mit Schulbussen,  
30% mit Kleinbussen und Taxen  
10% mit PKW's der Eltern oder zu Fuß

anreisen. Erheblich ist daher ein Vergleich der Wegezeiten mit diesen Verkehrsträgern zu den einzelnen Schulstandorten. Dieser Vergleich wurde bei der Standortbewertung unterlassen.

Aus Gründen der Sparsamkeit der öffentlichen Haushaltsführung wird sich eine Anreise der Schüler mit dem Taxi wohl kaum langfristig durchhalten lassen, weshalb für eine Schule mit einem Einzugsgebiet aus dem gesamten Hochtaunuskreis das zusätzliche Kriterium der Erreichbarkeit mit dem öffentlichem Personennahverkehr auf kurzen Wegen erheblich ist.

### **4. Bauliche Struktur und umgebende Nutzung**

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist eine Grundvoraussetzung für eine rechtmäßige Bebauungsplanung. Die bauliche Struktur und die Art der umgebenden Gebietsnutzung sind nur zwei Teilaspekte davon. Der Magistrat übersieht, dass Schulgebäude städtebaulich in Wohngebieten, Mischgebieten, Kerngebieten und sogar ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind und scheidet daher methodisch fehlerhaft Standorte in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten aus.

Das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) erfordert als ein weiteres vom Magistrat übersehendes Kriterium die Berücksichtigung auch der Lärmkonflikte für die Wohnnachbarschaft in den Gebieten, die zum Erreichen des Schulstandortes notwendigerweise von Bussen, Taxen und privaten Pkws durchfahren werden müssen.

### **5. Andere planerische Nutzungsartsprüche**

Hinreichend konkrete anderweitige Planungen für einen Standort scheiden diesen mangels Eignung aus; daher ist dies ein ungeeignetes Kriterium für einen Vergleich von Standorten.

Zudem differenzierte der Magistrat nicht zwischen Planungswünschen und -ideen und solchen vom Souverän der Stadtverordnetenversammlung durch einen Beschluss hinreichend konkretisierten

Planungen. Das führt methodisch zum unzulässigen Ausschluss geeigneter Standorte wie etwa südlich des Bahnhofsareals.

## 6. Planungsrecht

Die Vereinbarkeit einer Planung mit den Zielen der Raumordnung, deren Akzeptanz durch den Träger der Flächennutzungsplanung und deren Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Bauplanungsrechts ist ein zwingendes Kriterium für den Standort und daher methodisch für einen Vergleich unterschiedlicher Standorte nicht geeignet. Denn dieses Kriterium führt zum Ausschluss von Standorten, die gar nicht erst in einen Vergleich einzustellen sind.

Es fällt auf, dass der Magistrat die Konflikte mit gegenläufigen öffentlichen Belangen als Planungshindernisse nicht bewertet und damit aus dem Auge verliert, für welche Standorte eine Akzeptanz und damit zeitlich rasches Planungsrecht ohne langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen geschaffen werden kann.

Der Magistrat übersieht die Zielvorgabe des § 1a Abs. 1 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Dem wird in besonderem Maß Rechnung getragen, wenn vorhandene Infrastruktur effektiv ausgenutzt und durch eine bauliche Verdichtung im Bestand des innerstädtischen Raums zur Schonung von Freiraum - etwa am Stadtrand - beigetragen wird (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen Urteil vom 11.01.2001 **Az.:** 7a D 33/99.NE).

Der Magistrat übersieht weiterhin die sogenannten Umwidmungssperrklausel des §§ 1 Abs. 2 S. 2 BauGB. Danach sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Bei jeder Bauleitplanung ist danach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung und
- andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Umwidmungssperrklausel beschränkt eine Inanspruchnahme solcher Flächen auf den "notwendigen Umfang" (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein Urteil vom 31.05.2005 Az. 1 KN 6/04; Batis/Krautsberger/Löhr, BauGB 8. Aufl. 2002, § 1 Rdnr. 86). Diese Prüfung der Notwendigkeit des Zugriffs auf landwirtschaftliche Fläche unterlässt der Magistrat.

## **7. Eigentumsverhältnisse**

Das öffentliche Eigentum am Baugrundstück ist aus dem Gebot der Sparsamkeit der öffentlichen Haushaltsführung ein erhebliches Kriterium.

Die vom Magistrat herangezogene Bewertung der Zahl der Eigentümer ist zur Konkretisierung ungeeignet, weil auch mehr als 10 verschiedene Privateigentümer sich bei einem entsprechenden Kaufpreis rasch zum Verkauf einigen können.

Der Magistrat hat es unterlassen, die Bereitschaft privater Grundeigentümer zu bewerten, das Grundstück zum aktuellen Verkehrswert vor Abschluss der Bebauungsplanung das Grundstück zu veräußern. Am Beispiel des Bommerheimer Weges bewirkt der aktuelle Verkehrswert von 5 bis 10 €, daß die landwirtschaftliche Fläche nicht mehr verfügbar ist. Eine vom Hochtaunuskreis offensichtlich beabsichtigte Subventionierung des von der Planung begünstigten Landwirts mit dem Wertzuwachs der Bebauungsplanung widerspricht dem Gebot der sparsamen öffentlichen Haushaltsführung.

### **Ergebnis:**

Die Auswahl geeigneter Schulstandorte ist methodisch fehlerhaft durchgeführt worden, sie klammert geeigneter Standorte frühzeitig aus.

Der Vergleich zwischen geeigneten Standorten übersieht zwingende gesetzliche Kriterien wie die Umwidmungssperre landwirtschaftlicher Flächen und die Sparsamkeit bei der Versiegelung von Grund und Boden sowie das Gebot der sparsamen öffentlichen Haushaltsführung.

Standortauswahl und Standortvergleich sind daher mit geeigneten Kriterien neu durchzuführen.