

- Gestalterisches Grün auf dem Schulgelände (Baumreihe vor der Schule)
- Ersatz weniger Obstbäume auf den Streuobstwiesenflächen westlich des Oberurseler Weges

#### 9.4 Auswirkungen und Zuordnung

Im Umweltbericht wird die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen eingeschätzt: Der Verlust an Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen, die Beeinträchtigung des Lokalklimas (Verringerung der Kaltluftproduktion und des Kaltabflusses), die Beeinträchtigung des Mikroklima durch Versiegelung, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden als „wenig erheblich“ eingestuft. [B-Plan; Umweltbericht, Umweltauswirkungen der Planung, Tab. 8, S. 24]

Die in den voranstehenden Ausführungen beschriebenen Flächenverluste bei Streuobstwiesen, die zu erwartenden massiven Beeinträchtigungen des Kaltluft-/ Frischluftabflusses und die zu erwartenden mikroklimatische Veränderung durch Versiegelung und Aufheizung, die Beeinträchtigungen des Lebensraumes geschützter Arten, die Störung/ Beseitigung von Bodenfunktionen etc. sowie die gravierende Landschaftsbildstörung zwingen zu einer anderen Bewertung und verlangen ein entsprechend größeres Engagement bei der Kompensation der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen.

Dem massiven und großflächigen Eingriff durch den Bau eines Schulkomplexes in Boden, Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, Artenpotenzial etc. stehen die oben zusammengefassten Ausgleichsmaßnahmen in ihrer qualitativen und quantitativen Dimension marginalen Maßnahmen A 1, 75 % von A 2, A 3 und A 5 gegenüber. Den Erweiterungsmaßnahmen des Kinderheimes wird nur der fragwürdige Ausgleich auf Fläche A 4 zugeordnet. Dem Bau von Straßenverkehrsflächen werden die restlichen 25 % von A 1 sowie die Maßnahme A 6 gegenübergestellt. Allein die verbale Gegenüberstellung macht deutlich, dass hier ein Vorhaben auf Kosten der Umwelt- und damit Lebensqualität geplant wird.

#### 10 Baugrund

Bei der für die Schule überplanten Fläche handelt es sich um ca. 1 ha eines seit mindestens 40 Jahren konventionell genutzten Ackerlandes. Laut Bundesbodenkarte wird der dort vorherrschende Bodentyp als Pseudogley angesprochen. Dieser ist definiert als ein von Stauwasser geprägter Boden. Stauwasser tritt im Gegensatz zu Grundwasser periodisch infolge von Niederschlägen auf. Der Pseudogley ist durch eine wasserundurchlässige meist tonreiche Stauschicht charakterisiert. Über dieser Schicht sammelt sich das Niederschlagswasser als Stauwasser und kann je nach Relief lateral als Zwischenabfluss (Interflow) abfließen, in der Folge an anderer Stelle austreten oder einem Vorfluter zufliessen. Dieser Wassersaum lässt sich in niederschlagsreichen Perioden an den Chlorosen (Blattvergilbungen infolge von Sauerstoffmangel im Boden) der Feldfrüchten auf besagtem Acker feststellen. Da es sich bei der Flä-

#### Prüfung/ Abwägung Zu 10 Baugrund

Die geforderte Einholung eines Gutachtens zur Bodenstatik ist auf Ebene des Bauungspans nicht erforderlich, da das konkrete Gebäude nicht bekannt ist. Die Bodenstatik ist ggf. im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens zu klären.

Nach Aussagen der Stadtentwässerung reichen die Kapazitäten des Kanalnetzes aus für den zu erwartenden zusätzlichen Wasserzufluss. Die Stellungnahme gibt keinen Hinweis, auf welcher Grundlage die Einschätzung, dass das Kanalnetz eine zusätzliche Belastung nicht verkraftet, beruht. Der Stadt sind im Bereich des Plangebietes bzw. der genannten Grundstücke keine Fälle bekannt, in denen es auf Grund der überbelasteten, öffentlichen Kanalisation zu Wassereintritt in angrenzende private Gebäude gekommen ist.

che um eine Hangendlage handelt, ist in diesem Fall von lateral in Gefällerichtung abfließendem Interflow auszugehen. Es kommt folglich zu einem unterirdischen Wasserfluss auf die Ackerfläche.

Ich beantrage,

die Einholung eines Sachverständigungsgutachtens zu der Bodenstatik.

Bislang sind keine bautechnischen Möglichkeiten aufgezeigt worden, ein Bauwerk an diesem Standort gegen die Wirkungen des unterirdisch iließenden Wassers zu schützen und Schäden am Bauwerk zu verhindern.

Wenn das auf das geplante Gebäude auftreffende Niederschlagswasser gesondert der Kanalisation zugeführt wird, ist durch den Interflow des angrenzenden Hanges des Platzenberges mit dem Auftreten von natürlichen Wasserzuflüssen zu rechnen. Durch zahlreiche Entwässerungsgräben um die Acker- und Grünlandflächen des Platzenberges gelangt der Interflow ebenfalls in die Kanalisation. Schon jetzt ist die Kanalisation des Bommersheimer Weges, eines reinen Wohngebietes, zeitweise durch diese natürlichen Gegebenheiten überlastet und es kommt zu Wassereintritten in die Keller z. B. der an die Hauptader der Kanalisation angrenzenden Häuser Bommersheimer Weg 98 und 96 sowie Steinbacher Weg 1 und 2.

Ich beantrage,

die Einholung eines Sachverständigungsgutachtens zur Prognose der Kapazitätsreserven des vorhandenen Kanalsystems unter Berücksichtigung des zu prognostizierenden zusätzlichen Wasserzuflusses.

Die vorhandene Kanalisation kann eine zusätzliche Belastung durch den Betrieb einer großen Ganztagsschule nicht verkraften.

Der Standort scheint aufgrund der Bodengegebenheiten sowie der Infrastruktur nicht den Anforderungen eines intensiv genutzten Neubaus zu entsprechen. Bei den Baumaßnahmen müssten die bereits dargelegten natürlichen Faktoren einkalkuliert werden, was zusätzliche Kosten verursachen wird. Eine bodenkundliche Untersuchung des Standorts ist unumgänglich. Zusätzlich sollte das anstehende Gestein durch Sondierungen ermittelt werden, um statische Risiken und Gefahren für die Nutzer des Gebäudes auszuschließen.

## 11 Schlussbemerkungen/ Amtshaftung

In der Stadtpolitik wird die Wahl des Standortes für den Neubau der Pestalozzischule auf einem Acker am Platzenberg mit dem Hinweis kommentiert, dass hier der gleiche Grundeigentümer durch die örtliche Politik bevorzugt werden solle, der schon seine landwirtschaftlichen Flächen für den Neubau des Kreiskrankenhauses am Kronenhof mit einem Mehrfachen des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Flächen vergoldet habe.

## Prüfung/ Abwägung Zu 11 Schlussbemerkung/ Amtshaftung

Die Hinweise zur Standortuntersuchung wurden bereits mehrmals zuvor in dieser Stellungnahme gegeben und entsprechend geprüft/ abgewogen.

Die Behauptung, dass bestimmte Grundeigentümer bevorzugt werden sollen und der angemessene Zusammenhang mit der Planung eines neuen Kreiskrankenhauses sind weder nachvollziehbar noch handelt es sich um sachliche Hinweise für das vor-

**Beschlussvorschlag**  
Dem Hinweis zum Baugrund wird nicht gefolgt.

	<p>Dazu ist hier festzustellen, dass die der Standortauswahl zugrunde gelegten Kriterien nicht den Regeln der Logik und der normierten Vorgaben folgen. Sich aufdrängende Alternativstandorte wurden entweder überhaupt nicht untersucht oder am Beispiel der „Alten Feuerwache“ mit offensichtlichen Winkelzügen ausgeschlossen, die eine Festlegung des hier beplanten Standortes lange vor Einstieg in die Entwicklung von Kriterien sowie die Standortauswahl nahelegen.</p> <p>Der Verein Landschaftsschutz Platzenberg e. V. erwartet von der Stadtverordnetenversammlung, dass sie gegenüber dem Magistrat erstmals belastbare Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Standortes einer Schule mit einem Einzugsbereich, der im Schwerpunkt Friedrichsdorf und Bad Homburg umfasst, festlegt.</p> <p>Sodann erwartet der Verein, dass in einem Prüfungsverfahren der Standorteignung alle Flächen zum mindesten in Friedrichsdorf und Bad Homburg untersucht werden, auf die zumindestens beim ersten Anschein die tragenden Kriterien der Standortauswahl zutreffen können.</p> <p>Nach Ansicht des Vereins Landschaftsschutz Platzenberg scheidet der hier gewählte Standort am Bommerzheimer Weg für den Neubau einer Schule aus mehreren Gründen aus. Im Vordergrund stehen dabei Gesundheitsgefährten, weil mit der räumlichen Nähe zur Hochspannungslieitung Risiken für die Schüler und eine dauerhafte Nutzung des Schulgebäudes nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem bewirkt eine Bebauung der letzten Lücke eine Blockade der einströmenden Kaltluft und eine Verschlechterung des Mikroklimas für die Bewohner am Bommerheimer Weg sowie die sich anschließenden tieferliegenden Wohngebiete.</p> <p>Die Verwirklichung des Planes würde erhebliche Eingriffe in den Lebensraum artenschützter Tiere bewirken, die durch die bislang gewähltem Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Die Anordnung einer Schule mit einem Einzugsbereich aus dem gesamten Hochtaunuskreis, deren Schüler zu diesem Standort ausschließlich mit Kraftfahrzeugen gebracht müssen, am Rande eines dazu zu durchquerenden Wohngebiets wirft auch vermeidbare Verkehrsgefahren und Schallimmissionen für die Wohnanlieger auf.</p> <p>Der Verein Landschaftsschutz Platzenberg weist abschließend darauf hin, dass er den Neubau der Pestalozzischule als dringlich ansieht und gerade aus diesem Argument nachhaltig an die Stadtverordnetenversammlung appelliert, einen im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Alternativstandort auszuwählen, auf dem ein Baubeginn ohne Prozessrisiko noch im Jahr 2008 möglich ist.</p>	<p>liegende Bauleitplanverfahren. Auf politische Auflösungen wird an dieser Stelle nicht eingegangen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>ZUSAMMENFASSUNG DER EINZELNEN BESSLUSSVORSCHLÄGE ZU Ö2</b></p> <p>Die Hinweise zu den Alternativstandorten werden nicht berücksichtigt. (S. 15)</p> <p>Die Hinweise auf die Gesundheitsgefährten magnetischer Wechselfelder werden zur Kenntnis genommen. Zum besseren Verständnis wird die Begründung aber wie dargestellt in Kap. 10.2 und im Umweltbericht ergänzt. Die weiteren Hinweise (z. B. neues Sachverständigungsgutachten, Verlegung der Leitung in das Erdreich) werden nicht berücksichtigt. (S. 16, S. 26)</p> <p>Die Hinweise zu den Konflikten mit dem Artenschutzrecht werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird im Zusammenhang mit den Ergebnissen des avifaunistischen Gutachtens um zusätzliche Ausführungen des Gutachters ergänzt. (S. 29)</p> <p>Die Hinweise zum Landschaftsschutz und zur Naherholung werden dahingehend berücksichtigt, als dass die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen geändert werden. Der Ausgleich wird einer konkreten, externen Maßnahme zugesordnet. Es muss somit eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen. (S. 30)</p> <p>Die Hinweise zum Eingriff in Natur und Landschaftsbild werden berücksichtigt. Im Umweltbericht/ in der Begründung werden die Aussagen hinsichtlich der Anpflanzung von Hochstämmen in Halbstämmen im Bereich der Leitungstrasse geändert. Die entsprechende Festsetzung wird angepasst. Weiterhin wird die Festsetzung zum Ausgleich hinsichtlich der Zuordnung zu einer konkreten, externen Maßnahme geändert (s.o.). (S. 38)</p> <p>Den Hinweisen zu den Themen Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima, Schutzgut Landschaftsbild, Baugrund sowie den übrigen Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Hinweise unter Schlussbemerkung/ Amtshärtung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Ausnahme der Festsetzung Ziff. 8 zum Ausgleich (Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme/ Ökokonto, s.o.) und der Festsetzung Ziff. 6.2 zur Anpflanzung innerhalb der Leitungstrasse wird an den Festsetzungen festgehalten.</p>
--	---	---

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom ...	Prüfung/Abwägung Beschlussvorschlag
Ö3:	<p><b>18.01.2008</b>            Bezuglich des ausgelegten Bebauungsplanes Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ und zwar das Grundstück 77/1 betreffend, lege ich hiermit erneut Einspruch ein und verweise auf meine Eingabe vom 21. Juni 2007.</p> <p>Auch im Namen meiner Nichte [Name ist der Verwaltung bekannt] lege ich Einspruch ein und verweise auf die Eingabe meiner Nichte vom 3. Juni 2007.</p> <p>Unser Eigentumsrecht aus Art. 14 GG wird in einer wesentlichen Komponente beschränkt. Wir hatten seinerzeit das Land nur deshalb erworben, da im Flächennutzungsplan Wohnbebauung vorgesehen war. Wir haben immer noch vor, auf diesem Areal ein Haus zu bauen.</p> <p>Zu meinem Einspruch vorab per Fax vom 18.01.2008 erweiterte ich die Begründung wie folgt:</p> <p>Meine Schwester [Name ist der Verwaltung bekannt] und ich wurden von den Nachbarn mit Prozessen am Amtsgericht Bad Homburg und am Landgericht Frankfurt/Main überzogen wegen des Klavierspiels meines Neffen. Auch war es den Kindern nicht gestattet, vor dem Haus im Sandkasten zu spielen, Sand wurde nicht mehr ausgetauscht.</p> <p>Aus diesem Grund haben wir für sehr viel Geld das Grundstück „Auf dem Rentmeister“ erworben, da im Flächennutzungsplan Wohnbebauung vorgesehen war. Wir mussten seinerzeit Kredite aufnehmen, um den Kauf möglich zu machen. Für einen Quadratmeter Land haben wir DM 150,- bezahlt. Für die Kredite fielen hohe Zinsen an. Verträge hierüber können jederzeit - falls notwendig - vorgelegt werden.</p> <p>Wir stellen hiermit den Antrag auf ein gleichwertiges Ersatzgrundstück bzw. Baueland, da wir nach wie vor bauen wollen. Auch im Namen meiner Nichte - sie hält sich seit längerer Zeit im Ausland auf - stelle ich den Antrag.</p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung</b>            Bei der vorliegenden Parzelle handelt es sich um ein Gartengrundstück westlich des Landwirtschaftsweges, der in Verlängerung der Stettiner Straße verläuft. Die Stellungnahme vom 21. Juni 2007 wurde gemäß § 1 (7) BauGB wie folgt abgewogen:</p> <p>„Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Die Gemeinde kann jedoch bei den Darstellungen eines Bebauungsplans durchaus hinter den Aussagen des Flächennutzungsplans zurückbleiben. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde dieses Areal auch tatsächlich über einen Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) in „Bauland“ umwandelt. Im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans ist die i. R. stehende Fläche bereits entsprechend dargestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 24.02.2005 als Zielsetzung für den Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen, dass ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Schule geschaffen werden sollen.“</p> <p>Neue Hinweise gegenüber der o.g. Stellungnahme vom 21. Juni 07 werden nicht gegeben.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>            Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. An den Festsetzungen wird festgehalten.</p>
Ö4:	<p><b>17.01.2008</b>            Zu der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 bestehen unsererseits mehrere Einwände. Bei der Betrachtung des Planentwurfs haben wir festgestellt, dass die Parzellen 230/68 und 69/2 anders ausgewiesen werden als die umliegenden Grundstücke. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb gerade diese uns gehörenden Parzellen als Naturflächen ausgewiesen werden, während die angrenzenden Grundstücke eine andere Ausweisung erfahren. Wir möchten in diesem Zusam-</p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung</b>            Bei den genannten Parzellen handelt es sich um eine Fläche zwischen dem geplanten Schulstandort im Süden und der Kindertagesstätte im Norden. Der Bebauungsplanentwurf setzt diesen Bereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ fest. Die Planungszielsetzung hat sich gegenüber der Flächennutzungsdarstellung geändert. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird erläutert, dass eine möglichst</p>

	<p>menhang darauf hinweisen, dass wir bereits vor einiger Zeit eine Anfrage des Kindergartens wegen dieser Teillächen für eine eventuelle Erweiterung hatten. Nimmt man sich die alte Planung zur Hand, so war das auf dem Plan durch gestrichelte Linien eingegrenzte Gelände früher insgesamt als Baugelände ausgewiesen, teilweise auch für öffentliche Belange. In dem Planentwurf werden nun einzelne Eigentümer durch die Bestimmung ihrer Grundstücke zu Biotopen oder Ähnlichem beinahe willkürlich benachteiligt.</p> <p>Wäre hier nicht ein Umlegungsverfahren angebracht gewesen, an dem alle Grundstückseigentümer der betroffenen Flächen beteiligt worden wären, um so die Betroffenheit einzelner zu vermeiden? Dabei hätte auch die Möglichkeit bestanden, Parzellen zu größen, für die Landwirtschaft bewirtschaftbaren Flächen zusammenzulegen. Hier ist z. B. bei den Parzellen 91 und 92 durch die geringe Größe der Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung kaum mehr möglich! Auch besteht für etliche Flächen keine ausreichende Wegeanbindung. Eine Verlegung des Feldweges an den Rand des Baugebietes muss unbedingt erfolgen.</p>	<p>geringe Versiegelung eine wesentliche Zielseitung der vorliegenden Planung ist.</p> <p>Der Kreis (als Schulträger und „Erwerber“ der benötigten Flächen) und die Stadt führen bereits Gespräche mit den Grundeigentümern. Ein Umlegungsverfahren war bislang nicht erforderlich, weil es keiner bodenordnenden Maßnahmen bedarf, denn die Fläche wird insgesamt lediglich einer Einzelnutzung (Schule) und damit auch nur einem Erwerber (Kreis) zugeführt. Die einzelnen Flächen stehen somit in einem kausalen Zusammenhang und wurden vor diesem Hintergrund bei der Wertermittlung einheitlich bewertet. Benachteiligungen einzelner Grundstückseigentümer sind damit ausgeschlossen.</p> <p>Eine weitere Bebauung am Grünen Weg ist nicht zulässig. Diese Position der Stadt wurde auch durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtes bestätigt.</p>	
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Anregungen zum Umlegungsverfahren werden nicht berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>An den Festsetzungen wird festgehalten.</p>	<p>Da es leider nicht zu einem Umlegungsverfahren gekommen ist, haben wir Ihnen auf Ihre Anfrage hin unsere Bereitschaft signalisiert, die betreffenden Grundstücke zu verkaufen, allerdings nicht zu dem – von Ihnen angedachten – Preis für Ackerland. Bereits in der Zeit von Bürgermeister Dr. Jürgens hatten wir beim Ankauf der Grundstücke 230/68 und 69/2, die für den Bau eines Altenwohnhelmes vorgesehen waren, 200,- DM/qm gezahlt. Auch das von uns in Auftrag gegebene Wertermittlungsgutachten, das Ihnen bereits seit Oktober letzten Jahres vorliegt, kommt zu eindeutig höheren Preisen.</p> <p>Alles in allem erscheint uns die Gesamtplanung noch immer sehr willkürlich zu sein, denn schaut man sich auf dem Plan die zwei bebauten Grundstücke unterhalb des Grünen Weges an, so ist schon damals Baurecht erkämpft worden. Die Häuser sind in unmittelbarer Nähe zur Stromleitung.</p> <p>Da die Familien Wagner die meisten Flächen im Bereich des B-Planes besitzen, wäre es sicherlich angebracht, mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch nach adäquaten Lösungen zu suchen.</p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung</b></p> <p>Die Stellungnahme äußert hauptsächlich Bedenken bzgl. einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dieses Schutzgut behandelt der Umweltbericht in dem Kap. 4.6 (Bestand), 5.6 (Planungsauswirkungen) und 6.6 (Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen).</p> <p>Der „Wert“ des Ackers am Bommersheimer Weg für das Landschaftsbild bzw. für die Naherholung besteht hauptsächlich darin, dass ein freier Blick auf die sehr reizvollen Strukturen des Platzbergs möglich ist. Diese Strukturen finden sich auf dem Acker selbst nicht. Der Bau eines maximal 12 Meter hohen Gebäudes wird diesen Blick beeinträchtigen, jedoch nicht völlig verstören, da das Gelände hinter</p>
05:	<p>11.01.2008</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 99 trage ich die nachstehenden Bedenken und Anregungen vor.</p> <p>Bei der Lektüre der Informationsschrift fällt auf, dass das Schwergewicht der Darstellung einseitig auf den Neubau der erweiterten Pestalozzi-Schule gelegt wird, die Beeinträchtigung der Landschaft durch dieses Vorhaben aber in einem Maß heruntergespielt wird, das so nicht akzeptabel ist.</p> <p>Leider hat sich die Diskussion über den Bebauungsplan auf die angeblich mit dem</p>		

<p>Schulprojekt verbundenen Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen verengt. Das ist nicht der Grund für meine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Meine Bedenken richten sich gegen die Beeinträchtigung der Landschaft durch das Vorhaben.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Hühnerstein“ im Stadtteil Ober-Erlenbach wurde von der Planungswerkstatt als einer der bei der Landschaftsplanung besonders zu berücksichtigenden Aspekte die sensible Ortsrandgestaltung herausgestellt. Dieser Aspekt hat in dem Entwurf für den B-Plan Nr. 99 keine Beachtung gefunden.</p>	<p>dem Acker weiter ansteigt. Für den Ortsrand - allerdings aus Richtung Platzenberg gesehen - wird sich durch die mit der Schule verbundene Randeingrünung sogar positiv auswirken, da so die „Lücke“ der bestehenden Ortsrandeingrünung geschlossen wird.</p> <p>Die Zugänglichkeit des Platzbergs wird nicht eingeschränkt, da entsprechende Zuwegungen festgesetzt sind.</p> <p>Im Übrigen sind die das Ortsbild prägenden Grünstrukturen als zu erhalten festgesetzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung bzgl. der mit dem Schulprojekt verbundenen Lärm- und Verkehrsbelastung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Begründung wird aufgrund der Hinweise zur Wegeverbindung Platzberg - Kleiner Tannenwald ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>An den Festsetzungen wird festgehalten.</p> <p>Im Bereich zwischen der Berliner Straße und dem Kolberger Weg beginnt am Bommersheimer Weg der Platzberg. Hier läuft das Platzberggebiet in geschwungener Hanglage in der typischen Ausprägung der Vordertaunuslandschaft bis an die Stadtrandbebauung heran. Von der Berliner Straße kommend bietet sich ein überaus reizvoller Anblick auf das zum Taunus hin ansteigende Gelände und auf den Taunus selbst. Wegen dieser landschaftlichen Reize gehört schon der Fuß des Platzberggebietes zum Naherholungsgebiet Platzberg und dient insbesondere den Bewohnern des Bereiches der Berliner Siedlung als Erholungsgebiet, wie die Vielzahl der Spaziergänger fast zu jeder Tageszeit zeigt. Die Bebauung dieses Gebietes mit bis zu 12 m hohen Gebäuden zerstört diesen landschaftlichen Reiz mit den geschilderten Ausblicken.</p> <p>Die im B-Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vermögen diese Zerstörung der Landschaft nicht auszugleichen. Sie bestehen im Wesentlichen aus punktuellen Baumpflanzungen, die einen gewissen Biotopwert haben mögen, aber eben den beschriebenen Gesamteindruck in keiner Weise auszugleichen vermögen. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf den Umweltbericht, in dem der mit der Bebauung verbundene Eingriff in die Natur und die Landschaft als insgesamt hoch einzustufen ist.</p> <p>In der öffentlichen Diskussion ist immer wieder darauf hingewiesen worden, dass das eigentliche Platzberggebiet - erst oberhalb, also westlich der verlängerten Stettiner Straße beginne. Das trifft nicht zu. Zudem steht der mittlere Teil des Platzbergs überwiegend in privatem Eigentum; die Grundstücke sind eingezäunt, z. Teil mit hohen Hecken und/oder äußerst ungepflegt, sodass ein Wert als Naherholungsgebiet nicht gegeben ist. Erst im oberen Teil des Platzberges bis hin zur Bundesstraße 455 öffnet sich die Landschaft wieder infolge der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Umweltprüfung sowie letztlich auch durch den mit dem geplanten Neubau des Kreiskrankenhauses verbundenen Landschafts- und Grünflächenverlust bitte ich darum, den derzeitig vorgesehenen Standort für die Pestalozzi-Schule ernsthaft zu überprüfen, zumal der Hochtaunuskreis mit den Grundstücken der Berufsschule und in Zukunft dann des alten Krankenhauses über ausreichende Flächen für den Schulneubau verfügt.</p>
---	---

Anregen möchte ich darüber hinaus, dass die Stadt landschaftsgestaltend das Platzenberg-Gebiet mit dem für viel Geld in seinen früheren Zustand versetzen Kleinen Tannenwald durch Wanderwege verbindet. Es ist immer wieder zu beobachten, dass von der Berliner Straße aus Spaziergänger gerade diese Wegeverbindung suchen.		
06:	<p><b>15.01.2008</b></p> <p>Für den geplanten Bau der Pestalozzischule mit angrenzender Sporthalle wurde ein schalltechnisches Gutachten (Nr. L 5929) erstellt. In diesem wurde festgestellt, dass es am Immissions-aufpunkt IP6 (Stettiner Straße 50b) z.B. bei Jazzdramaturgie und geöffneten Nordfenstern der Sporthalle zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) kommt.</p> <p>Als Eigentümer des Grundstücks (Stettiner Straße 50b) fordern wir, beim Bau der Sporthalle dafür zu sorgen, dass an der Halle/nordseite keine zu öffnenden Fenster installiert werden oder Fenster, die per elektronischer Steuerung ab 20.00 Uhr automatisch geschlossen werden. Eine ausschließliche Entlüftung der Turnhalle über Dach oder die Südseite soll geprüft und bevorzugt realisiert werden. Zusätzlich fordern wir, Parkbewegungen nach 22.00 Uhr durch Vereinssport zu untersagen, da dies eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts zur Folge hätte. Wir widersprechen ausdrücklich einer Überschreitung des gesetzlich zulässigen Immissionswerts von 45 dB(A).</p> <p>Darüber hinaus fordern wir, dass die Stadt durch geeignete Maßnahmen verhindert, dass Besucher der Sporthalle und Anlieferer der Schule über die Stettiner Straße anfahren. Die Verlängerung der Stettiner Straße soll weiterhin als Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr bzw. für Fahrer/Spaziergänger genutzt werden.</p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung</b></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, welches unter Annahme bestimmter Rahmenbedingungen eine Verträglichkeit des Schulvorhabens prognostiziert. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Umweltbericht in Kap. 5.1 „Schutzzug Mensch“ und in Tab. 8 dargestellt. Weiterhin beschreibt der Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Lärmimmissionen (Kap. 6.2). Da es erst nach der Bauleitplanung eine Gebäudeplanung bzw. einen Hochbauwettbewerb zum Schulgebäude geben wird, weist der Bebauungsplan nur auf die möglichen Konflikte und die Lösungsmöglichkeiten hin. Diese sind bei dem Entwurf des Hochbaus zu berücksichtigen. Im Interesse einer umfangreichen Information und der allgemeinen Planungssicherheit ist in der Begründung im Kapitel 5 „Planungskonzeption“ durch die Einfügung eines Unterkapitels „Immissionsschutz“ auf diesen Aspekt deutlicher hinzuweisen. Die in dem Kapitel bisher getroffenen Aussagen zum Immissionsschutz sollen dem neuen Unterkapitel zugeordnet werden und um einen Hinweis auf die entsprechenden Stellen im Umweltbericht ergänzt werden. Verkehrslenkende Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Begründung wird in Bezug auf die Hinweise zum Immissionsschutz wie dagelegt ergänzt. Der Hinweis zur Verkehrslenkung wird zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen wird festgehalten.</p>
07:	<p><b>18.03.2008</b></p> <p>Die Pröken-Mühle ist im Außenbezirk der Stadt. Dort zu bauen nur unter Protest von der Stadt dem RPU Darmstadt möglich. „Frischluftzone Frankfurt“!</p> <p>Für den Platzenberg besteht ein Landschaftsnutzungsplan! Der Platzenberg ist Naherholung! Und Hunde WC! Warum setzt sich der „Nabu“ für den Platzenberg ein! Beim Bauen der Hochspannungsleitung war die Auflage rechts und links einen Abstand zu halten. Alles aufgehoben, wenn die Stadt bauen will!!! Zurzeit sind doch schon genug Verkehrsprobleme. Beim Befahren Bommersheimer Weg, Berliner, Seifgrundstraße! Die Stadt Bad Homburg ist Besitzer vom Bahnhofgelände Platz genug zum Bauen für eine Schule! Damit wären alle Verkehrsprobleme gelöst! In der Innenstadt ist genug Industriebrache und genug leere Büropaläste. Sind die Stadtplaner blind!</p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung</b></p> <p>Eine Frischluftzone Frankfurt gibt es nicht. Das Plangebiet ist bzgl. der „Klimarelevanz“ als Bereich mit „mäßiger Klimarelevanz“ gekennzeichnet. Er ist nicht als „Bereich mit Flurwinden“ und auch nicht als „bedeutsam“ bzgl. der „Dynamik des Kaltluftabflusses“ gekennzeichnet. Er ist weiterhin als Bereich „mit sehr geringer bis mittlerer Kaltluftproduktion der Freiflächen“ gekennzeichnet.</p> <p>Die durch vorliegende Planung betroffenen Flächen für die Schule liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Das Naherholungsgebiet Platzenberg wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Abstandsf lächen zur 110 KV-Freileitung werden in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahmen und der Anfrage/ Hinweise im Rahmen der Bürgerinformation am 11. März 2008 hat der Fachbereich Stadtplanung das Verkehrsaufkommen am Bommersheimer Weg am 17. und 22. April 2008 jeweils in der Zeit von 6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr erhoben. Die Verkehrserhebung bestätigt, dass der Fluss des Verkehrs die Kapazitätsgrenze des Bommersheimer</p>

	<p><b>Weges als Sammelstraße nicht erreicht.</b>          Im Rahmen der Standortuntersuchung für den Neubau der Pestalozzischule (Stand 06.02.2007) sind auch die genannten Standortalternativen für die Unterbringung der Schule geprüft und bewertet worden.</p> <p><b>Anmerkung</b>          Weder das Regierungspräsidium (B/T 11) noch der Planungsverband (B/T 5) äußern Bedenken in Bezug auf die klimatischen Verhältnisse/Lufthygiene.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b>          Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. An den Festsetzungen wird festgehalten.</p>
--	---

Behörden/ Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom ... Prüfung/ Abwägung Beschlussvorschlag																					
<p><b>B/ T1:</b> für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e. V. Ortsverband Bad Homburg Dieter Damerow Am Holderstauden 4 61352 Bad Homburg v.d.Höhe</p>	<p><b>11.01.2008</b> In den uns vorliegenden Unterlagen des B-Plans. Nr. 99 sehen wir zahlreiche Kriterien und tragen vor. Die Standortwahl für die Pestalozzi-Schule (neu) am Bonnmerheimer Weg gilt für uns als Umwelt-unverträglich. Weil ein Bodenrecycling, nämlich die Inanspruchnahme des ausreichend großen Areals ALTE FEUERWACHE, den neuerlich Landverbrauch an ungeeigneter Stelle vermeiden kann. Die Verlegung der Schule, aus der Stadt heraus, an den Stadtrand zu verdrängen, schafft zahlreiche Verkehrsbelastungen im bestehenden Wohngebiet sowie weitere Nachteile. Die Neu-Versiegelung in erheblichem Umfang sowie die Unterbindung eines Frischluftflusses aus dem Kaltluftentstehungsgebiet Platzenberg ist für einen Stadtteil und weiterführend eine zu wenig beachtete Belastung. Die Erhaltung von landwirtschaftlichen Kulturländern sollte bedeutend mehr Beachtung in der Planung finden.</p> <p>■ Lärmmissionen durch die Nutzung der Sporthalle beschränken sich auf das Schutzgut Mensch. Erhebliche Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern (z.B. Fauna) sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung von Betriebszeiten im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung können Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p>Tabelle 8: Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter</p> <table border="1" data-bbox="999 915 1371 1614"> <thead> <tr> <th data-bbox="1003 915 1077 1614">Schutzgut</th><th data-bbox="1003 915 1077 1614">Umweltauswirkungen</th><th data-bbox="1077 915 1151 1614">Erheblichkeit</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1003 1637 1077 1614">Mensch</td><td data-bbox="1003 1637 1077 1614">Lärmmissionen durch den Schulbetrieb</td><td data-bbox="1077 1637 1151 1614">•</td></tr> <tr> <td data-bbox="1151 1637 1224 1614"></td><td data-bbox="1151 1637 1224 1614">Lärmmissionen durch Sporthalle</td><td data-bbox="1224 1637 1371 1614">•</td></tr> <tr> <td data-bbox="1151 1754 1224 1614"></td><td data-bbox="1151 1754 1224 1614">Lärmmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen</td><td data-bbox="1224 1754 1371 1614">(-)</td></tr> <tr> <td data-bbox="1224 1637 1371 1614"></td><td data-bbox="1224 1637 1371 1614">Einschränkung der Erholungsnutzung</td><td data-bbox="1371 1637 1371 1614">-</td></tr> <tr> <td data-bbox="1224 1754 1371 1614"></td><td data-bbox="1224 1754 1371 1614">Elektrosmog</td><td data-bbox="1371 1754 1371 1614">-</td></tr> <tr> <td data-bbox="1003 1978 1077 1614">Pflanzen und Tiere</td><td data-bbox="1003 1978 1077 1614">Verlust von Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen</td><td data-bbox="1077 1978 1151 1614">•• (•)</td></tr> </tbody> </table> <p>Anmerkung Die Stellungnahme gibt Hinweise, wie sie der BUND mit seiner Stellungnahme vom 17.01.2008 auch gibt. Es wird daher auf die Abwägung zu dieser Stellungnahme vom 17.01.08 unter B/ T2 verzweigen.</p> <p>■ Anmerkung Ab diesem Absatz der Stellungnahme handelt es sich um eine Kopie der Seite 24 des Umweltberichtes zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Diese Tabelle ist Kap. 5. 8 Wechselwirkungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplanentwurf entnommen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist jedoch anders bewertet, als dies in der Tabelle 8 des Umweltberichtes der Fall ist. Die in Klammern (...) gesetzte Bewertung gibt die Einschätzung des Umweltberichtes wieder.</p> <p>Die hier in der Tabelle vorgenommene Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist in der Stellungnahme des BUND vom 17.01.08 verbal-argumentativ und differenzierter vorgenommen, weshalb an dieser Stelle auf eine Abwägung verzichtet wird.</p>	Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Mensch	Lärmmissionen durch den Schulbetrieb	•		Lärmmissionen durch Sporthalle	•		Lärmmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	(-)		Einschränkung der Erholungsnutzung	-		Elektrosmog	-	Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen	•• (•)
Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit																				
Mensch	Lärmmissionen durch den Schulbetrieb	•																				
	Lärmmissionen durch Sporthalle	•																				
	Lärmmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	(-)																				
	Einschränkung der Erholungsnutzung	-																				
	Elektrosmog	-																				
Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen	•• (•)																				

	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Avifauna	•	
Boden	Flächen- und Funktionsverlust durch Versiegelung	• • • (•)	
Wasser	Beeinträchtigung der Bodenfunktion Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Verlust der Oberflächengewässerretention, Beschleunigung des Wasserabflusses Überbauung des Wegesseitengrabens Bau- und betriebsbedingte Erhöhung des Wasserverbrauches durch Schulbau/ Schulbetrieb	• • • • -	
Klima und Luft	Beeinträchtigung dieser Lokalklimas (Verringerung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses) Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Verlegelung Zusätzliche Schadstoffemissionen durch Verkehr und Schulkomplex Allgemeiner Klimaschutz/ CO <sub>2</sub>	• • (•) -	
Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	•	
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung von Kulturgütern Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen	- • -	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes • erheblich	• • (•) • wenige erheblich - nicht erheblich	
	17.01.2008	Mit der Umsetzung der Planung sind die unter Kapitel 5. 1 ff. ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Sachgüter verbunden. Bei Durchführung der im Folgenden vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können diese weitgehend kompensiert werden.	Prüfung/ Abwägung
B/T2: Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e. V.		Unser Naturschutzverband bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans. Der BUND Landesverband Hessen e. V. erhebt Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Diese werden im Überblick dargestellt.	

1. Es fehlt an einer städtebaulichen Bedarf für den Zugriff auf Freiflächen, weil die Pestalozzi-Schule am derzeitigen Standort und/oder auf dem Gelände der benachbarten Feuerwache neu gebaut werden kann.

2. Schuineubauten werden zur Flächenschonung drei- und mehrgeschossig ausgeführt; schulfunktionale Gründe sprechen nicht für eine maximale Zweigeschossigkeit der Schule.

3. Bauleitpläne sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern. Der Verkehr zum geplanten Schulstandort am Platzenberg verursacht erhebliche Gefahren für die Sicherheit von Kindern und älteren Menschen auf den zur Erschließung mit zusätzlichem Verkehr belasteten Straßen in den benachbarten Wohngebieten.

1. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist bereits dargelegt, dass bei der Standortuntersuchung vom 06.02.2007 für die neue Schule unterschiedliche Kriterien berücksichtigt werden mussten; im Ergebnis ist festzustellen, dass der derzeitige Standort und/ oder das Gebäude der benachbarten Feuerwehr nicht geeignet sind (s. Umweltbericht, Kap. 7 „Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten“). Die Begründung enthält im Umweltbericht, Kap. 7.1 „Standalternativen“, die Ergebnisse der Standortuntersuchung.

Zu 2. Der Träger der Schule ist der Hochtaunuskreis. Die Zweigeschossigkeit der geplanten Schule ist eine zwingende Vorgabe des Trägers, die von der Stadt nicht in Frage zu stellen ist. Das geplante Raumprogramm, pädagogische und schulfunktionale Gründe bedingen eine maximale Zweigeschossigkeit. Genaue Aussagen hierzu werden in Kapitel 5 der Begründung für die bessere Nachvollziehbarkeit ergänzt.

Zu 3 im Kapitel 4.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird bereits ausgeführt, dass der Straßenumquerschnitt des Bommersheimer Wegs mit rd. 12 m (Fahrbahnbreite rd. 7.00 m) ausreichend für das Verkehrsaufkommen bemessen ist. Die Aussage wird dahin gehend ergänzt, dass sie den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV 2006“, entspricht. Weiterhin ist im Begründungsentwurf bereits ausgeführt, dass in diesem Bereich eine Tempo 30-Zone zur Verkehrssicherheit beiträgt.  
Der Bommersheimer Weg ist keine reine Wohnstraße, sondern eine Sammelstraße für das ganze Gebiet im Bereich der Berliner Siedlung. Belastungen von Sammelstraßen liegen in der Regel in den Spitzensstunde deutlich über 200 Kfz/ h und können Werte von bis zu 1.000 Kfz/ h erreichen.

Aufgrund der Stellungnahme und der Anfragen/ Hinweise im Rahmen der Bürgerinformation am 11. März 2008 hat der Fachbereich Stadtplanung das Verkehrsaufkommen am Bommersheimer Weg am 17. und 22. April 2008 jeweils in der Zeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr erneut erhoben. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.2 und 9.1 der Begründung dargestellt. Die Verkehrserhebung bestätigt, dass sich der Fluss des Verkehrs im Rahmen des Zulässigen für eine Sammelstraße bewegt. In der morgendlichen Spitzensstunde (7.30 Uhr bis 8.30 Uhr) konnten rd. 215 Kfz/ h ermittelt werden. In der nachmittäglichen Spitzensstunde (16.15 Uhr bis 17.15 Uhr) wurden rd. 200 Kfz/ h festgestellt. Die Schule wird in der morgendlichen Spitzensstunde rd. 50 zusätzliche Fahrten erzeugen. Der Schulbetrieb endet bereits um 15.00 Uhr. Bis dahin ist aber ein Teil der Schüler bereits abgeholt worden. Insgesamt kommt es deshalb voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Bommersheimer Weg zu nachmittäglichen Spitzensstunden. Insgesamt sind die Kapazitätsgrenzen des Bommersheimer Wegs bei weitem nicht erreicht.

4. Bauleitpläne sollen gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Die nur durch ein Wohngebiet erschließbare geplante Schule verursacht einen gesteigerten Kraftfahrzeugverkehr und damit durch eine Auswahl von Alternativstandorten vermeidbaren Verkehrs lärm.

Zu 4. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthält bereits Aussagen zum Verkehr und zu den damit verbundenen Emissionen. Die Schutzzansprüche der bestehenden Nutzungen werden gemäß einem schalltechnischen Gutachten gewahrt. Auch die Emissionen durch den Schulbetrieb führen laut Gutachten nicht zu einer Einschränkung der vorhandenen Schutzzansprüche der angrenzenden Nutzungen. Lediglich die mit der Sporthalle verbundenen Geräusche können gemäß Umweltbericht zu einer „wenig erheblichen“ Beeinträchtigung führen. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 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 Immisionskonflikt vermeiden (vgl. Umweltbericht, Kap. 5.1 und 6.1 zum „Schutzgut Mensch“).

5. Bauleitpläne sollen das Mikroklima schützen. Durch den geplanten Schuhneubau werden Freiflächen versteigert und durch den Baukörper die Kaltluftzufuhr vom Platzenberg in das Wohngebiet am Bommersheimer Weg eingeschränkt. Wie bereits in Bebauungsplänen (B-Plan 9) aus den 90er Jahren bekannt, sind die Grünflächen – ja sogar Hausegärten – im Bereich des B-Plan 99 und angrenzend (zwischen Tannenwaldallee und Dombach) von erheblicher Bedeutung für die Frischluft/ Kaltluft in ganz Bad Homburg. Dies kann heute wohl kaum weniger bedeutsam sein als vor 20 Jahren. Das Feld am Platzenberg liegt zudem in einer der aus dem Taunus kommenden Kaltluftschneisen. Deren Bebauung mindert die Frischluftversorgung der Bewohner am Bommersheimer Weg und der anschließenden Wohngebiete.

Zu 5. Für die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung wurden in der Haupsache die Daten und Untersuchungen des ehem. UVF (Umlandverband Frankfurt) bzw. des PV (Planungsverbandes) herangezogen. Diese bewerten den Planungsbereich u. a. wie folgend: Es gibt keine erheblichen Temperaturdifferenzen zwischen dem bebauten und dem unbebauten Bereich. Die weiteren Angaben beziehen sich auf die noch unbebauten Flächen: Der Bereich ist bzgl. der „Klimarelevanz“ als Bereich mit „mäßiger Klimarelevanz“ gekennzeichnet. Er ist nicht als „Bereich mit Flurwinden“ nicht als „bedeutsam“ bzgl. der „Dynamik des Kaltluftabflusses“ gekennzeichnet. Der Bereich ist als Bereich „mit sehr geringer bis mittlerer Kaltluftproduktion der Freiflächen“ gekennzeichnet.

Daraus ergibt sich, dass der bebauten Bereich des B-Plansgebietes – wie jede Baufäche – klimatisch als – gering – vorbelastet eingestuft wurde, der unbebaute Bereich als klimatisch relevant, aber nicht als besonders bedeutsam. Weiterhin wurde auch berücksichtigt, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung des Ackers neben Staub auch Pflanzenschutzmittel und Dünger emittiert werden und die Luft belastet wird. Vor diesem Hintergrund wurde in der Umweltprüfung untersucht, wie sich die geplanten Vorhaben auswirken und ob diese Auswirkungen als erheblich einzustufen sind. Das Ergebnis ist, wie dem Umweltbericht zu entnehmen, dass die Planung einige negative Auswirkungen haben wird, u. a. Verringern der Fläche für die Kaltluftentstehung im Bereich des heutigen Ackers, keinesfalls aber wird die Planung zu einer „...vollständigen Unterbrechung des Luftaustausches...“ führen. Auch die geplante Baumreihe wird durch den festgesetzten Abstand

<p>vcII 10 m zwischen den Bäumen eine mehr als ausreichende Durchlässigkeit für Luftströmungen haben und im übrigen positiv für das Mikroklima sein. Die Minderung der o. g. Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird zu einer Verbesserung der Lufthygiene führen. Die negativen Auswirkungen der Planung werden im Zusammenhang mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. der vorgesehenen Dachbegrünung und den Pflanzmaßnahmen, als „nicht erhebliche Beeinträchtigung“ eingestuft; diese Bewertung bleibt bestehen.</p>	<p>Anmerkung Weder das Regierungspräsidium noch der Planungsverband äußern Bedenken in Bezug auf die klimatischen Verhältnisse/Lufthygiene.</p> <p><b>Zu 6./7.</b> Mit Ausnahme des Ziels, eine Ackerfläche für den Neubau der Pestalozzischule planungsrechtlich abzusichern, verhindert der Bebauungsplan jegliche weitere Bebauung. Eine wesentliche Zielsetzung des Plans ist die Sicherung/der Schutz der Pflanzen und Tiere sowie der Landschaft des Platzenbergs. In diesem Zusammenhang wurde auch ein avifaunistisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnis im Umweltbericht (Kap. 4.2. Schutzzug Pflanzen und Tiere) wiedergegeben ist. Der eigentliche Lebensraum der geschützten Tier- und Pflanzarten liegt außerhalb des überplanteten Ackers und wird durch das Schulbauvorhaben nur wenig berührt. Der Bau und Betrieb der Schule wird vom Gutachten nur als „weniger erheblich“ eingestuft. Der Bebauungsplanteentywurf trifft Festsetzungen oder weist auf Maßnahmen hin, die zusätzlich die Auswirkungen der Planung minimieren oder sogar vermeiden (Umweltbericht, Kap. 6.3 „Schutzzug Pflanzen und Tiere“). Damit wird auch die Erholungsfunktion des Platzenbergs nicht eingeschränkt, sondern gesichert und entwickelt.</p> <p><b>Zu 8.</b> Zur Beurteilung der Auswirkungen der 110KV-Freileitung wurde ein Gutachten zur Untersuchung von Immissionen von elektrischen und elektromagnetischen Feldern angefertigt. Im Kap. 4.1 „Schutzzug Mensch“ des Umweltberichts wird bereits erläutert, dass im Ergebnis des Gutachtens festzustellen ist: Die Grenzwerte der für Deutschland verbindlichen 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) werden schon im direkten Bereich der Leitungstrasse deutlich unterschritten. Im Interesse eines besseren Verständnisses und um umfassender zu informieren, wird die Begründung, Kap. 10.2, bzw. der Umweltbericht um konkretere Aussagen ergänzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Werte der BlmSchV mit gemessenen <math>\mu\text{T}(\text{Mikrotesla})</math> z. T. um das ca. 1900-fache unterschritten werden. Bei einer Verlegung der Freileitung in die Erde wird üblicherweise eine Trasse gewählt, die sich innerhalb öffentlicher Flächen (z. B. Straßen) befindet. Auch bei einer Verlegung der Kabel ins Erdreich bleiben die magnetischen Felder bestehen.</p>
<p>6. Die Lebensstätten wild lebender geschützter Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Bereich des B-Plans 99 grenzt direkt an Habitate von Tieren, die laut Roter Liste besonders geschützt sind, somit sollte jeglicher Eingriff in die Natur auch unter diesem Gesichtspunkt vermieden werden. Die Planung schädigt den Lebensraum besonders geschützter Fledermausarten.</p> <p>7. Geeignete Flächen sollen für die Erholung weiterentwickelt werden. Die Planung beeinträchtigt die Naherholung am Platzenberg.</p>	<p>8. Die elektromagnetische Strahlung der benachbarten Hochspannungsleitung kann das Lernverhalten und das Wohlbefinden von Kindern beeinträchtigen.</p>

**9.** Die bauplanungsrechtliche Umwidmungssperrklausel verlangt, dass landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen sind (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Standortalternativen sprechen gegen diese Notwendigkeit. Wir sprechen uns dringend dafür aus, dass das geplante Bauvorhaben auf einer bereits versiegelten innerstädtischen Alternativfläche umgesetzt wird. Weltweit geht der Trend dahin, so viel landwirtschaftliche Fläche wie möglich zu erhalten, besonders auch im Hinblick auf die zukünftige Versorgung mit Kraftstoffen bzw. erneuerbarer Energie.

**10.** Das gesetzliche Optimierungsgebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 1 BauGB) legt einen Vorrang für die Nutzung bereits versiegelter Standorte nahe.

**Zu 9 / 10.** Der Begriff „bauplanungsrechtliche Umwidmungssperrklausel“ lässt sich insbesondere im Zusammenhang mit § 1 (5) Satz 3 (es gibt nur 2 Sätze) BauGB nicht nachvollziehen. Der unter (9) der Stefflungnahme genannte Aspekt wird so verstanden, dass möglichst sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll und neue I-nanspruchnahmen von Flächen insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen und Nachverdichtung vermieden werden sollen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Um-fang umgenutzt werden (vergleiche § 1 a (2) BauGB). Natürlich Le-bensgrundlagen sollen geschützt und entwickelt werden (§ 1 (5) Satz 2 BauGB). Die Stadt hat bei der vorliegenden Planung diese Grundsätze berücksichtigt, sie sind immanente Grundlagen der Planung. So wurde u. a. aus diesem Grunde eine Standortuntersuchung für Alternati-vflächen durchgeführt und auf eine Fläche zurückgegriffen, die mit an-grenzender Bebauung bereits baulich vorgeprägt und erschlossen ist. Der „Fachbereich Ländlicher Raum“ (Hochtaunuskreis) bedauert zwar in seiner Stellungnahme vom 17.12.2007 die Versiegelung des Acker-schlages, äußert aber keine Bedenken, da das Plangebiet im Flächen-nutzungsplan bereits seit 1987 als Gemeinbedarfsfläche für eine Schule wirtschaftsam dargestellt ist und das Allgemeinwohl vor den Belangen der Landwirtschaft gesehen wird. Weiterhin wird festgestellt, dass der Er-halt landwirtschaftlicher Flächen im Bebauungsplanentwurf bereits festgesetzt ist. Der Forderung des Baugesetzbuches nach einem spar-samen und vorhandenen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a (2) Satz 1 BauGB) wird entsprochen. Ansonsten wird auf die im FNP dar-gestellte Flächennahme der Flächennahme der Flächen westlich des Kinder-heimes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim größtenteils verzichtet.

**Zu 11.** Der Aspekt Eingriff in Natur, Landschaftsbild und Kleinklima ist bei der Standortuntersuchung kein explizites Beurteilungskriterium gewesen, da von Anfang an nur Standorte untersucht wurden, die bau-lich und/ oder infrastrukturell vorgeprägt gewesen sind (angrenzende Bebauung, Verkehrsflächen, vorhandene Versiegelung oder stark ü-berformter Boden) oder wie im Falle des Plangebiets bereits für eine Bebauung vorgesehen waren (s. Darstellung im FNP). Die Vorgaben durch die Erfordernisse eines Schulneubaus sind die hauptsächlichen Beurteilungskriterien.

Die im Flächennutzungsplan wirksame Darstellung einer Gemeinbe-darfsläche für eine Schule hat den Bau einer Schule an dieser Stelle bereits vorbereitet. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfah-rens wurde auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht dargelegt ist. Demnach ist die Reali-sierung einer Schule auch bezüglich des Aspekts Eingriff in Natur, Landschaftsbild und Kleinklima an der Stelle Bommersheimer Weg

**11.** Das Optimierungsgebot zur Vermeidung und Minimierung des pla-nungsbedingten Eingriffs in Natur, Landschaftsbild und Kleinklima (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) ist bei dem Vergleich geeigneter Standortalternativen zu beachten.

möglich. Weiterhin zeigt der Umweltbericht Vermeidungs- und Minimierungmaßnahmen auf, die der Bebauungsplan entsprechend festsetzt (vgl. Umweltbericht, Kap. 6).

12. Das Gebot der Sparsamkeit der öffentlichen Haushaltsführung fordert eine vorrangige Nutzung von Grundstücken im öffentlichen Eigentum und eine Beschränkung der Höhe des Kaufpreises auf den Verkehrswert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke vor Rechtskraft der Bebauungsplanung.

Dazu im Detail zu ausgewählten Themen:

### 1 Kleinklima

Die Betrachtung des Kleinklima bezieht sich auf einen abgrenzbaren Landschaftsraum, der hier als Übergangsbereich zwischen dem Stadtgebiet von Bad Homburg, größtenteils in der Rhein-Main-Ebene gelegen, und dem bewaldeten Taunushang gekennzeichnet ist. Strukturell handelt es sich hier um eine reliefreiche Halböffentlandschaft in Hanglage. Dieser Landschaftsraum ist durch mikroklimatisch unterschiedliche Teileräume gekennzeichnet, die je nach ihrer Beschaffenheit hinsichtlich Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Strahlungsexposition, Windsituation unterschiedliche Bedingungen aufweisen, wobei diese von verschiedenen geographischen Faktoren wie der Boden- und der Oberflächenbeschaffenheit, dem vorhandenen Bewuchs, der Niederschlagshäufigkeit, der Besonnung, der geographischen Höhe und anderen Faktoren abhängig sind. Charakteristisch sind Wechsel zwischen landwirtschaftlicher Nutzung, Streuobstwiesen sowie kleineren Flächen mit Busch und Baumstrukturen jenseits der städtischen Bebauungsgrenze einerseits sowie stark durchgrünte Wohngebiete, die durch freigestellte Einzelhäuser mit Hausgärten charakterisiert sind.

Dem Kleinklima im Übergangsbereich von der Besiedlung in die freie Landschaft kommt vor allem im Zusammenhang mit einem gesunden Bioklima in der Stadt eine hohe Bedeutung zu. Die Abführung von mit Schadstoffen belasteter Luft und übermäßiger Erwärmung aus der Stadt und die Zufuhr von frischer und kühler Luft erfolgt über diesen sensiblen Bereich.

#### 1.1 Luftaustauschfunktion

Der Bebauungsplan Nr. 99 führt dazu aus: „Während austauschärmer

Zu 12. Die Sicherung der Flächen für den durch den geplanten Eingriff erforderlichen Ausgleich erfolgt durch die Stadt. Anders, als dies im Bebauungsentwurf noch mit Ziff. 8 festgesetzt ist, wird die Ausgleichsmaßnahme im erforderlichen Umfang nun auf Flächen im Rahmen des städtischen Ökokontos durchgeführt. Dies erfolgt im Sinne einer sicheren und zügigen Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die bisher durch Festsetzung Ziff. 8 dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsflächen bleiben jedoch als Ausgleichsflächen bestehen, um dem städtischen Ökokonto zugeführt werden zu können. Für die Änderung der Festsetzung Ziff. 8 ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur senkt die Kosten für die öffentliche Hand, da diese nicht neu hergestellt werden muss.

### Zu 1. Kleinklima

Für die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung wurden in der Hauptsache die Daten und Untersuchungen des ehem. UVF (Umlandverband Frankfurt) bzw. des PV (Planungsverbandes) herangezogen. Diese bewerten den Planungsbereich u. a. wie folgend:

Es gibt keine erheblichen Temperaturdifferenzen zwischen dem bebauten und dem unbebauten Bereich.

Die weiteren Angaben beziehen sich auf die noch unbebauten Flächen:

Der Bereich ist bzgl. der „Klimarelevanz“ als Bereich mit „mäßig Klimarelevanz“ gekennzeichnet. Er ist nicht als „Bereich mit Flurwinden“ und nicht als „bedeutsam“ bzgl. der „Dynamik des Kaltluftabflusses“ gekennzeichnet.

Der Bereich ist als Bereich „mit sehr geringer bis mittlerer Kaltluftproduktion der Freiflächen“ gekennzeichnet.

Daraus ergibt sich, dass der bebauten Bereich des B-Plangebietes - wie jede Bafläche - klimatisch als - hier gering - vorbelastet eingesetzt wurde, der unbebaute Bereich als klimatisch relevant, aber nicht als besonders bedeutsam. Weiterhin wurde auch berücksichtigt, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung des Ackers neben Staub auch Pflanzenschutzmittel und Dünger emittiert werden und die Luft belastet wird.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Umweltprüfung untersucht, wie sich die geplanten Vorhaben auswirken und ob diese Auswirkungen als erheblich einzustufen sind. Das Ergebnis ist, wie dem Umweltbe-

windschwacher Wetterlagen kommt dem Gebiet eine Funktion für das Siedlungsklima 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 Bonnheimer Weg und Steinbacher Weg stark gebremst wird und damit für weiter östlich liegende Siedlungsflächen nicht oder nur eingeschränkt wirksam werden kann.“ [B-Plan; Umweltbericht, derzeitiger Umweltzustand, S. 17]

Eine qualitative und quantitative Beschreibung und Bewertung der Klimasituation und der Auswirkungen durch die Bebauung erfolgte im Umweltbericht nicht. Aufgrund der Hauptwindrichtung West hat im Zusammenhang mit dieser Fragestellung die Bebauung am Steinbacher Weg, die als Hindernis für einen Luftaustausch angeführt wird, keine Relevanz, da die Bebauung am Bonnemerheimer Weg im Luv liegt und die dahinterliegende Bebauung abschirmt.

Der Bebauungsplan gesteht im Gebiet „während austauscharmer windschwacher Wetterlagen ... eine Funktion für das Siedlungsklima“ zu, relativiert bzw. widerspricht aber dieser Aussage unmittelbar und unterschätzt gleichzeitig mit der Bewertung „nur eingeschränkt von Bedeutung“ die Klimafunktion der Stadtstrandlage.

Durch die sich immer weiter in die Landschaft ausweitende Bebauung, insbesondere aber durch die Versiegelung und Bebauung von Grünzügen und Frischluftschneisen, verändert sich das Stadtklima zunehmend negativ. Um weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind noch vorhandene Luftaustauschzonen zwingend zu erhalten; d. h. durch eine zusätzliche Bebauung und Veränderung infolge der Bauungsplanung darf es - im eigenen Interesse für ein gesundes Wohnklima vor allem in der Kernstadt und in deren Wohngebieten im Stadtgebiet - keine negativen klimatischen Auswirkungen geben.

Nach Lötschert und Bernatzky [1, S. 16f.] herrschen in Bad Honnef schon naturgegeben ungünstige Verhältnisse für den Luftaustausch, nämlich häufig windschwache und austauscharme Weiterragen mit Inversion, sodass die dem Gebiet zugesprochene Funktion für das Siedlungsklima über die Jahreszeitliche Verteilung „häufig“ und damit von größerer Relevanz ist. Das bedeutet, dass bei ungünstigen Luftaustauschsituationen diesen Flächen eine besondere Bedeutung zu kommt. Inversionen behindern den (vertikalen) Luftaustausch zwischen den atmosphärischen Schichten und blockieren damit Luftbewegungen; die Strömungen unterhalb der Inversion folgen zwangsläufig in starkem Maße der Geländeform und verlaufen in Richtung der Täler mit geringen Windgeschwindigkeiten von i.M. 2 m / s. Die dabei

reicht zu entnehmen, dass die Planung **einige negative Auswirkungen** haben wird, u. a. Verringerung der Fläche für die Kaltluftentstehung im Bereich des heutigen Ackers, keinesfalls aber wird die Planung zu einer „vollständigen Unterbrechung des Luftaustausches...“ führen. Auch die geplante Baumeile wird durch den festgesetzten Abstand von 10 m zwischen den Bäumen eine mehr als ausreichende Durchlässigkeit für Luftströmungen haben und im Übrigen positiv für das Mikroklima sein. Die Minderung der o. g. Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird zu einer Verbesserung der Lufthygiene führen.

Die negativen Auswirkungen der Planung werden im Zusammenhang mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. der vorgesehene Dachbegrünung und den Pflanzmaßnahmen im Umweltbericht als „nicht erhebliche Beeinträchtigung“ eingestuft, diese Bewertung bleibt bestehen.

Anmerkung  
Weder das Regierungspräsidium noch der Planungsverband äußern Bedenken in Bezug auf die klimatischen Verhältnisse/ Lufthygiene.

entstehende Strömungskonvergenz zieht die Luftmassen aus den Täufnustälern zunächst in die Stadt Bad Homburg und sodann in die Frankfurter Ebene und das Niddatal.

→ Abbildung: siehe Anlage

Für die eingeschränkte Bedeutung der vorhandenen Bebauungspläne für das Siedlungsklima wurde die vorhandene „dicht gestaffelte“ Wohnbebauung am Bommersteiner Weg und am Steinbacher angeführt. Es handelt sich hier um einen begrenzten Siedlungsschnitt von ca. 90 m Länge (ca. ¼ der B-Plan-Ausdehnung am Bommersteiner Weg), mit einer Bebauung aus in Reihe 7 kleineren, maximal zweigeschossigen Reihenhäusern. Diese Bebauung beeinträchtigt den Luftaustausch vor allem der bodennahen Luftsicht in diesem Abschnitt. Aufgrund der geringen Bauhöhe und der nachbarschaftlich aufgelockerten Bebauung aus frei stehenden Einfamilienhäusern mit Gärten wird der Luftaustausch eingeschränkt aber nicht vollständig unterbunden.

Wie in dem Luftbild erkennbar ist, sind die Wohngebiete nördlich und östlich des B-Plangebiets insgesamt stark durchgrün. Die Kaltluft kann – wenn auch eingeschränkt durch die Bebauung des Gebietes – hundemal in den hangabwärts führenden Anliegerstraßen und Grünbereichen talwärts abfließen; die Durchgrünung der Wohngebiete bewirkt dabei, dass die Luft ausreichend kühl und feucht bleibt.

Zu den Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzzgut Klima wird im Umweltbericht Folgendes ausgeführt: „... wird mit der Schließung der Baulücke am Bommersteiner Weg der Abfluss der Kaltluft zusätzlich eingeschränkt. Aufgrund der bereits bestehenden verminderten Zuführung der Kaltluft in die östlich angrenzenden Wohngebiete wird die Beeinträchtigung jedoch als gering bewertet [B-Plan; Umweltbericht, Umweltauswirkungen der Planung, S. 22]. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. Einseits konstatiert der Umweltbereich eine Verschärfung des Gebietes hinsichtlich der Luftaustauschfunktion durch eine städtebauliche Fehlentscheidung einer ungünstigen Bebauung in der Vergangenheit, was konkret einen verminderten notwendigen Luftaustausch (Stau der Kaltluft-Frischluftzuführung durch die Bebauung) bedeutet, um anschließend daraus die Schlussfolgerung zu treffen, dass eine weitere Abriegelung der Luftzufuhr, die zu einer vollständigen Unterbrechung des Luftaustausches führen könnte, ohne Bedeutung sei. Dies stellt eine grobe Fehlbewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen dar. Der Bebauungsplan sieht immiten der Hauptstromrichtung des für den Luftaustausch relevanten Gebietes die Errichtung eines massiven Gebäudekomplexes aus Schule und Turnhalle vor, der durch eine Riegelwirkung in Folge der großen Gebäudeausdehnungen den Kaltluftstrom zusätzlich blockiert und auf-

grund der zulässigen Bauhöhe von 12 m nicht nur die bodennahen Lufschichten beträchtlich negativ beeinflusst.

Die Dimensionen des bzw. der Baukörper sowie die Ausrichtung der Gebäude vor allem in Bezug auf die Hauptwindrichtung sind maßgebliches Kriterium für die Klimabeeinflussung. In der Begründung zum B-Plan [B-Plan, Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99 (Entwurf), S. 16] heißt es: „Baugrenzen ... definieren die überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksf lächen sowie die Stellung der Baukörper.“

## 1.2 Aufheizung durch Bebauung

Als richtig wurde im Umweltbericht erkannt, dass durch die Errichtung einer größeren Baumasse eine Umweltbeeinträchtigung infolge einer Aufheizung des Gebäudes zu erwarten ist. Dazu heißt es: „Durch die Überbauung wird die ausgleichende Wirkung des bewachsenen Bodens (Verdunstung gespeicherter Wasservorräte, Erhöhung der relativen Luftfeuchte) aufgehoben und das Mikroklima hierdurch von größerer Hitze und Trockenheit geprägt. Belastungen dieser Art werden von der angrenzenden Vegetation reduziert. Mit der Festsetzung von Dachbegünsten können diese negativen Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert werden; sie sind daher zu vernachlässigen.“ [B-Plan; Umweltbericht, Umweltauswirkungen der Planung, S. 22] Auch zu diesem Sachverhalt fehlen qualifizierte und quantifizierte Aussagen. Die Bewertung, die Auswirkungen seien zu vernachlässigen, ist ohne qualitative und quantitative Aussagen im Sinne einer Bilanzberechnung nicht möglich. Im Übrigen ist angrenzend an den Schulstandort lediglich die nördliche Fläche A 1 mit einem Pflanzgebot - dem lauf Umweltbericht eine Reduzierung der klimaschädigenden Wirkung infolge der Bebauung zugesprochen wird - versehen. Dabei bleibt unklar, was an Bepflanzungen tatsächlich realisiert werden soll. In den planungsrechtlichen Festsetzungen heißt es: „Die bestehende Gehölzfläche ist zu erhalten ... Im östlichen Bereich dieser Grenzfläche sind Ergänzungspflanzungen... in kleinträumigen Freiflächen vorzunehmen. Je 100 m<sup>2</sup> ist 1 Laubbau... zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.“ [B-Plan; Planungsrechtliche Festsetzungen, S. 1]

Die westlich des Schulstandortes jenseits des Oberurseler Weges gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen fehlen lediglich die Erhaltung vorhandener Bepflanzung vor. In diesen Bereichen ist aufgrund der Überdeckung breiter Bereiche mit der Trasse der Starkstromleitung ein Aufwuchs von Gehölzen nur bedingt möglich, sodass die Grünmasse begrenzt bleibt. Der Fläche A 2 kommt für die Ausgleichsfunktion aufgrund der Distanz zum Schulgebäude und

der dazwischenliegenden Parkplätze ebenfalls nur eine unvergeordnete Bedeutung zu, zumal lediglich im nördlichen Teil dieser Grundstücke (bezeichnet mit Ausgleichsfläche A 6) ein Pflanzgebot für 3-reihige Hecke besteht und auf der Restfläche lediglich der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist.

## 2. Flächensparendes Bauen

Bei Ausnutzung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,45 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ um 50 % für das Schulgrundstück muss von einer Flächennutzungsprüfung für bebaute oder anderweitig versiegelte Flächen auf dem Schulgrundstück von rund 10.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Hinzukommen noch die geplante Erweiterung auf dem Grundstück des Kinderheimes und der Ausbau von Parkflächen am Weg nördlich des Kinderheimes sowie Straßen- und Wegebefestigungen, die ebenfalls Teil des Bebauungsplanes sind.

## 3. Wasserbilanz

Obwohl der Grundwasserflurabstand 5 – 10 m u. GOK beträgt, wird eine mögliche Niederschlagsversickerung – nach dem Versickerungsgutachten der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe (1996) – für den Tieferbereich von 0 – 1 m u. GOK für das geplante Plangebiet als schlecht eingestuft. Zwischen 1 m und 5 m u. GOK wird die Eignung der Niederschlagsversickerung der Böden für den westlichen Planteil als mittel, für den östlichen Teil hingegen als schlecht angegeben [B-Plan; Umweltbericht, derzeitiger Umweltzustand, S. 17]. Eine räumliche Differenzierung mit Hinblick auf die geplante Oberflächenwassersortierung wird im Umweltbericht nicht dargestellt, sodass Schlussfolgerungen, ob auf der Fläche A 3 eine Versickerung möglich ist, nicht abzuleiten sind.

Die Planung untersiebt eine geringere als die zu erwartende, versiegelte Fläche und damit korrielernd einen zu geringen abzuleitenden Regenwasseranteil des Abwassers.

Einleitend wird geprüft, welche Flächenversiegelung tatsächlich im Plangebiet zu erwarten ist. Der B-Plan-Entwurf setzt im Umgang mit Regenwasser hierarchisch strukturierte Maßnahmen fest (Textteil, Pkt. B.7 und B.10):

- (1) Niederschlagswasser von Wegen, privaten Verkehrs-, Hof- und Terrassenflächen, (nicht überdachten) Stellplätzen ist zu versickern.
- (2) Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist - soweit realisierbar - zu versickern.

## Zu 2. Flächensparendes Bauen

Die Festsetzung zur Ausnutzung des Baugrundstücks beschränkt sich auf das erforderliche Maß. Zusätzliche Versiegelungen bisher nicht überbauter Flächen lässt der Bebauungsplan hauptsächlich für den Bereich der künftigen Schule zu. Durch die zulässige Versiegelung des Bodens und Beschränkung auf das Erforderliche, die Rücknahme von im Flächennutzungsplan wirksam dargestellten Wohnbauflächen und teilweise Rücknahme von Gemeinbedarfsflächen (Altenheim) sowie die für die reinen Wohngebiete (WR) geringe GRZ von 0,2 belegen, dass mit Grund und Bodensparsam umgegangen wurde.

## Zu 3. Wasserbilanz

Sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass es nur im Bereich des neuen Schulstandorts zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung kommt. Die ausführliche Bilanzierung im Kap. 6.9 des Umweltberichtes führt sowohl den Bestands- als auch den Planungszustand der verschiedenen Flächen auf. Die Kapazitäten der Leitungen zur Aufnahme des Oberflächenwassers sind laut Aussage der Stadtentwässerung ausreichend groß. Die Begründung wird in Kap. 10.1 um diese Aussage ergänzt im Interesse der vollständigen Information.

Für das nicht versickerbare Oberflächenwasser ist eine Fläche für Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Nicht versiegbares Niederschlagswasser ist zeitverzögert in das öffentliche Leitungsnetz einzuleiten. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung. Nicht festgesetzt werden kann nach BauGB, welche Maßnahmen konkret für die Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen sind.

Es besteht seitens der Stadt keine Veranlassung, das Niederschlagswasser nicht in die vorhandene, ausreichend dimensionierte, bestehende Kanalisation einzuleiten.

Bei den überplanteten Wohngebieten handelt es sich um bestehende, vollständige erschlossene Wohngebiete. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb hier Maßnahmen für die Brauchwassernutzung festgesetzt werden sollen, die auf Grundlage des BauGB auch nicht festsetzbar sind.

(3) Regenwasser ist in Zisternen aufzufangen – so weit die Versickerung nicht durchführbar ist.

Das von den Hofflächen, Eingangsbereichen und Zufahrten gesammelte Regenwasser wird aufgrund möglicher Verunreinigungen und Schadstoffgehalte nicht in die geplanten Zisternen, sondern direkt in den Kanal abgeleitet. Eine Pufferwirkung und örtliche Verwertung besteht hier nur in der Aufnahme- und Versickerungsfähigkeit auf dem kurzen Weg vom Ort des Niederschlags bis zum Kanaleinlauf (Sinkkasten) über den technischen Aufbau und den anstehenden Boden.

Diese Pufferwirkung kann aufgrund der weiter unten erläuterten sehr ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse nur als gering bewertet werden. In der Übersichtsrechnung zur Versiegelung (siehe Tabelle Anhang 1) musste die Wirksamkeit deshalb mit nur 80 % der Fläche – umgerechnet auf die wasserabführende Fläche – angesetzt werden.

Die unterstellten Versickerungseffekte von 40 bis 70 % sind nach Praxiserfahrungen unrealistisch. Diese werden überschätzt.

Der Plan unterlässt eine rechnerische Bilanz der Entsiegelung und Neuversiegelung, die jedoch für eine Beurteilung von Umweltbeeinträchtigungen wie der Grundwasserneubildung, Klima u. ä. von relevanter Bedeutung ist.

#### 4. Flächenbedarf

Der B-Plan weist unter Punkt 2, Beschreibung der Planung, Tabelle 1 [B-Plan, S. 6] eine Zusammenstellung des zukünftigen Flächenbedarfs aus. Da der B-Plan einerseits im nördlichen Bereich die vorhandene Wohnbebauung (Kolberger Weg) überplant, andererseits aber auf eine Gegenüberstellung bereits vorhandener bebauter und versiegelter, landwirtschaftlicher der auch naturnaher Flächen (Flächenbilanz) verzichtet, ist eine Bewertung des B-Planes allein anhand der Planunterlagen nicht möglich. Die Beschreibung der Ist-Situation ist qualitativ mangelhaft.

#### 5. Standortalternativen

Der verfassungsrechtliche Verhältnismäßigkeitengrundsatz erfordert, dass vor einer Inanspruchnahme von Privateigentum die Möglichkeit geprüft wird, das hier im Mittelpunkt stehende Planungsprojekt Schuleneubau auf öffentlichem Eigentum zu realisieren. Mit dem Eigentum in öffentlicher Hand ist das Eigentum der Stadt, des Landkreises, des Landes und der Bundesrepublik Deutschland sowie von Unternehmen angenommen, die mehrheitlich im öffentlichen Eigentum

#### Zu 4. Flächenbedarf

Der Umweltbericht enthält auch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (s. Kap. 6.9), aus der ersichtlich wird, welche Flächen nun versiegelt werden gegenüber dem Bestand. Entsprechend der Zielseitung des Bebauungsplans wird nur der Standort der geplanten Schule neu versiegelt – eine weitere bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen „verhindert“ der Bebauungsplan. Im Interesse des besseren Verständnisses und der leichteren Nachvollziehbarkeit wird das Kap. 2.1 des Umweltberichts im Anschluss an die Tabelle 1 dahin gehend ergänzt, dass die Flächen, welche neu überbaut werden, genannt werden und die Größenordnung der Überbauung angegeben wird.

#### Zu 5. Standortalternativen

Seit Juli 2004 sind die Kommunen aufgrund der Novellierung der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) gehalten, der Innenentwicklung Priorität einzuräumen. Dafür wurden bereits Anfang 2005 15 Standortalternativen geprüft, davon 8 intensiv und differenziert. Einzelne dieser Standorte sind zwar von der Größe und Lage her als Schulstandorte geeignet, jedoch verfolgt die Stadt Bad Hornburg im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit an diesen Stellen (z. B. Festplatz, Frö-

	<p>In der Straße, Massenheimer Weg) andere städtebauliche Zielsetzungen, sodass die Flächen für andere Nutzungen vorgesehen sind. Die Standortprüfung erfolgt ergebnisoffen mit Schwerpunkt auf Flächen im Innenbereich und ohne vorherige Festlegung auf einen bestimmten Standort. Die Prüfkriterien richteten sich nach den Vorgaben des Hochtaunuskreises als Schulträger. Die Stadt hat keine Veranlassung, diese Vorgaben als sachlich falsch anzusehen, sondern kann die schulfunktionalen Gründe für eine zweigeschossige Bebauung nachvollziehen. Die der Begründung zugrunde liegende Standortuntersuchung vom 6. Februar 2007 greift auf die Untersuchung von 2005 zurück.</p> <p>Solche Alternativstandorte stehen in Bad Homburg und Friedrichsdorf zur Verfügung. In Bad Homburg handelt es sich dabei um die Grundstücke beispielweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der alten Feuerwache,</li> </ul>	<p>Der Bereich der alten Feuerwache wurde untersucht und in der Standortprüfung grundsätzlich als geeignet eingestuft, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Festplatznutzung aufgegeben oder, wenn auf die Errichtung eines Neubaus für die Internationale School verzichtet wird, drastisch eingeschränkt wird. Die Entscheidung über die Aufgabe des Festplatzes und damit auch des traditionellen Laternfestes in seiner aktuellen Form ist eine weit reichende politische Entscheidung. Entsprechende Beschlüsse liegen nicht vor, die Fläche steht daher als Standortoption nicht zur Verfügung, sie ist durch andere öffentliche Nutzungen belegt.</p> <p>Eine "Teilung" der Schule durch den Festplatz, d. h. eine Aufspaltung auf zwei Standorte - auch wenn sie nah beieinander liegen - kommt den Schulträger nicht in Frage.</p> <p>Das ehemalige <b>Bundesausgleichsamt</b> wurde durch den Hochtaunuskreis erworben, um das Kaiserin-Friedrich-Gymnasium zu erweitern.</p> <p>Es ist nicht exakt absehbar, wann die Fläche des jetzigen <b>Kreiskrankenhauses</b> an der Urseler Straße zur Verfügung stehen</p> <p>Für die Flächen im Bereich des Bahnhofs bestehen rechtskräftige Bebauungspläne bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Die städtebaulichen Zielsetzungen für diese Bereiche (u. a. Gewerbegebiete, auch zur Standortsicherung bestehender Betriebe) ergänzen die Nutzungen zum Stadzentrum/ Hotels etc. Diese Flächen sind u. a. auch wegen fehlender Grünflächen in der dichten Umgebung ungeeignet für die Pestalozzischule.</p> <p>Auf diesen Grundstücken ist bei entsprechender kompakter Bauweise das hier geforderte Flächenprogramm realisierbar.</p>
--	---	--

<p><b>6. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft</b></p> <p>Der planbedingte Eingriff ist zu kompensieren. Diese Teilplanung ist defizitär. Dies erschließt sich aus einer verbalen Gegenüberstellung von Inanspruchnahme, Beeinträchtigung oder Zerstörung von Umweltbestandteilen und vorgesehenen umweltverbessernden Maßnahmen:</p> <p><b>Eingriffsmaßnahmen und fehlender Bestandsenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Befestigung und Versiegelung von Feldwegen (Oberurseler Weg, Wegeverbindung zwischen Oberurseler und Bommersheimer Weg)</li> <li>• Befestigung und Versiegelung der Baufäche für Schulgebäude, Sporthalle sowie einer Schulhoffläche (ca. 10.000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ausweisung einer Baufäche für eine zusätzliche Wohnbebauung für das Kinderheim</li> <li>• Errichtung von Parkplätzen vor dem Kinderheim (Bestand: Parkfläche) und für die Schule (Bestand: Streuobstwiese), auf der privaten Gründfläche des Kinderheims (Bestand: gärtnerisch gepflegte Anlagen/ arten- und stukturreiche Hausgärtnerisches Areal (Flurstücke (anteilig) 39, 40, gesamt 41/ 1, 41/ 2 (?), 44/ 4, 44/ 3; eine Um-(Be-)grenzung der Stellplatzfläche ist nicht vorhanden oder nicht vorgesehen), auf der Hausegartenfläche im nordwestlichen Zipfel des Plangebietes (ebenfalls ohne Definition des Maßes der Inanspruchnahme für Parkplätze)</li> <li>• kein Bestandsgebot des vorhandenen Gehölzbestandes entlang der Flurstücksgrenze 44/ 4 zu 45/ 9</li> </ul> <p><b>Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen und Festsetzungen zum Bestandsenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Spielplatz ist als naturnahe Fläche anzulegen; es handelt sich bereits heute nach Bestandsplan um eine hochwertige Grünfläche (gärtnerisch gepflegte Anlagen/ arten- und strukturreiche Hausgärtner); ein Pflanzgebot ist nicht festgesetzt. Als „naturnahe Grünfläche“ wird dabei eine Gestaltung verstanden, die aus mindestens 50 % einheimischer Gehölze besteht; eine solche Anpflanzung aus wenigen, vorgegebenen Standardarten ist jedoch mit einer Pflanzengesellschaft, die infolge einer natürli-</li> </ul>
<p><b>Zu 6. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft</b></p> <p>Der Umweltbericht analysiert den derzeitigen Umweltzustand (Kap. 4) und die Umweltauswirkungen der gesamten Planung (Kap. 5). In Kap. 6 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich genannt. In diesem Kapitel erfolgt auch die umfangreiche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die ausgewählten ist. Es ist nicht nachvollziehbar, welche „Teiplanung“ aus welchen Gründen „defizitär“ ist. Eine Einzelbeobachtung ist auch gem. gesetzlicher Vorgaben nicht erforderlich, da sich 1. keine „erheblichen“ Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch die Planung ergeben und 2. die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung das gesamte B-Plan-Gebiet erfasst. Der für den Schulneubau erforderliche Ausgleich erfolgt per textlicher Festsetzung auf einem externen Flurstück im Rahmen des städtischen Ökotonos.</p> <p>Deutlich wird in den genannten Kapiteln des Umweltberichts zwischen Sicherung des Bestandes und zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich des planerisch vorbereiteten Eingriffs unterschieden. Ein „fehlender Bestandsenschutz“ ist nicht feststellbar. Die im Umweltbericht beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wurden weiterhin als fundiert ermittelt, gut für die Umsetzung geeignet und als angemessen bzw. geeignet angesehen.</p>

chen Sukzession meist über lange Zeiträume entstanden ist, hinsichtlich ihres tatsächlichen Biotoptwertes nicht vergleichbar. Im besten Falle kann eine Teilkompenstation des Biotoptwertverlustes erreicht werden. Dies gilt analog auch für die "naturnahen Gartenflächen" des Kinderhauses und in noch stärkerem Maße für die Hausgärten.

- Die Freiflächen des Kinderhauses sind zu 80 % als naturnahe Gartenflächen zu legen; es handelt sich bereits heute um eine hochwertige Grünfläche (gärtnerisch gepflegte Anlagen/ arten- und strukturreiche Hausgärten); ein Pflanzgebot ist ebenfalls nicht festgesetzt; die Freifläche Kinderhaus ist ohne Einschränkung mit der Nutzung „Parken“ belegt.
- Hausgärten sind als „naturnahe Gartenflächen“ anzulegen und zu erhalten; ein Pflanzgebot für Gehölze enthält der B-Plan nicht; der vorhandene (oder noch anzupflanzende?) Gehölzbestand wurde nicht kartiert oder anderweitig definiert oder bewertet; die Auflage der dauerhaften Unterhaltung und des Ersatzes von Gehölzen ist damit nicht belastbar.
- Der Gehölzbestand (Streuobstwiesenbrache nach Verbundschung) auf der Fläche A 1 ist zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen...Im östlichen Bereich sind in kleinräumigen Freiflächen Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Eine Definition der „kleinräumigen Freiflächen“ Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Eine Definition der „kleinräumigen Freiflächen“ existiert nicht ebenso wenig wie eine Definition, wo der östliche Bereich endet; das Maß des Pflanzgebotes ist – mit Ausnahme von 1 Laubbaum je 100 m<sup>2</sup> – nicht definiert. Die Fläche ist bereits heute dicht bestockt, sodass – möglicherweise von wenigen Einzelbäumen abgesehen – keine Bepflanzung erfolgt.
- Errichtung eines 3-reihigen Heckengrenzstreifens (A6), ca. 50 m lang
- Der Obstbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; verbrachte Flächen sind...als Streuobstweisen zu entwickeln. Auf „Ausgleichsfläche“ A 1 wird eine vorhandene Streuobstwiesenbrache in eine Fläche mit natürlicher Sukzession umgewidmet; dies führt mittelfristig zu einer vollständigen Bestockung der Fläche. Die Stellplatzfläche der Schule wird in eine Streuobstwiese hineingeplant.
- Die Streuobstwiesen (Stücke 36, 37, 38) sind durch Nachpflanzungen zu entwickeln. Es handelt sich bereits um eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es handelt sich bereits um eine Streuobstwiese zu entwickeln.

obstwiese (intensiv bewirtschaftet, lückenhaft, Altholzbestand). Mindestens 57 % der verbleibenden Grundstücksf lächen können aufgrund des Freihalbtbereiches für die 110kV-Leitungstrasse nicht mit dem üblichenweise für Streuobstwiesen verwendeten Hochstämmen bepflanzt werden. Bei den Nachpflanzungen handelt es sich also im besten Falle um wenige Obstbäume.

- Auf dem Flurstück 35 ist die Streuobstwiese durch eine Neuansetzung zu erweitern. Zunächst gilt auch für diese Fläche, dass 41 % der verbleibenden Flurstücksf läche als Freihaltebereich für die 110kV-Leitungstrasse nicht mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt und damit nicht zu einer klassischen Streuobstwiese entwickelt werden können. Darüber hinaus wird im Pflanzungsgebiets der Zustand vorhandener Streuobstwiesen bestimmt und die Flächen werden in zwei Richtungen als minderwertig definiert: entweder sind die Flächen ungepflegt bis hin zu Brachland oder die Flächen werden als zu „intensiv bewirtschaftet“ eingeordnet. Streuobstwiesen, die als kulturhistorische Landnutzungsart Landschaftsbildprägend und unbedingt erhalten werden, haben zum Teil ihre wirtschaftliche Bedeutung eingebüßt. Die festgestellte unzureichende Pflege lässt sich mit dem Instrument des Bebauungsplanes auch zukünftig nicht beheben. In Anbetracht der großen ungepflegten Streuobstwiesenbestände in Bad Homburg – und der Ohnmacht der Stadt, hier eine Pflege durch die Eigentümer zu erreichen oder die Pflege selbst durchzuführen – ist die Anlage von neuen Streuobstwiesen fragwürdig, wenn nicht die Eigentümer ein Eigeninteresse an der Anlage einer soichen Streuobstwiese haben. Zu bedenken ist auch, dass Streuobstwiesen ihren hohen Biotopwert erst im Laufe von Jahrzehnten und nur bei entsprechender Pflege erreichen. In Anbetracht dieser Situation ist die Umwandlung von hochwertigem Ackerland, welche auch unter einer Hochspannungsleitung bewirtschaftet werden kann, äußerst fragwürdig.

- Bei der auf den Flurstücken 80, 81, 82 (Restflächen) und 222/77 festgesetzten Streuobstwiese handelt es sich ebenfalls um einen Streuobstwiesenbestand. Über 69 % dieser Fläche liegen unter der Hochspannungsleitung, sodass dort ein Bestand an hochstämmigen Obstbäumen beseitigt werden muss. Die Festsetzung „Streuobstwiese“ widerspricht darmit für mehr als 2/3 der Fläche der tatsächlich möglichen Nutzung. Gleichermaßen gilt für die Fläche 223/77, hier beträgt der Flächanteil, der unter der Hochspannungsleitung liegt und damit nicht als Streuobstwiese genutzt werden kann, sogar über 89 %. Auf die-

sen beiden Wäldern finden praktisch – über das vorhandene Potenzial hinaus – keine Maßnahmen zum Schutz der Pfeile und zur Entwicklung von Bodennatur und Landschaft statt, vielmehr gehen aufgrund des Freihaltebereiches für die Hochspannungsleitung Streuobst-Biotopflächen verloren.

Analog gilt dies ebenfalls für die vorhandene Streuobstwiesenfläche auf den Flurstücken 84, 85, 87 bis 90 (anteilige Flurstücke) und 218/77 und 217/77. Hier liegen 35 % der Gesamtfläche im Freihaltebereich und sind nicht als Streuobstwiese nutzbar.

- Die Wiesen (Streuobstwiesen) sind als artenreiche Wiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Auch für diese Festsetzung gilt, dass diese extensive Pflege nur erreichbar ist, wenn der Flächeneigentümer ein wirtschaftliches Interesse an einer Streuobstwiese hat.

#### Zusammenfassung Streuobstwiesen:

Im Bebauungsplanteufertwurf Nr. 99, Abschnitt I Planungsrechtliche Festesetzungen, Punkt 6.2, wird die Nachpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen in den Bestandslücken bzw. für die Neuansetzung von Streuobst geregelt: „Die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen ist ... nur außerhalb der Leistungsschutzstreifen zulässig.“ Der Leistungsschutzstreifen ist mit einer Gesamtbreite von 20 m für die 110kV-Leitung ausgewiesen; diese Bereiche entfallen somit für eine zukünftige Streuobstnutzung. Die Verlustflächen an Streuobstbeständen infolge der im Bebauungsplan festgesetzten Freihaltebereiche für die Stromleitung sind zu kompensieren.

Von den vorhandenen Streuobstwiesenflächen sind 37 % aufgrund der Freihalteflächen für die Stromleitung, weitere 14 % infolge der Aufgabe der Streuobstnutzung und weitere 7 % für die Anlage von Stellplätzen beziehungsweise Verkehrsflächen insgesamt also 58 %, nicht als Streuobstwiesen (gem. HNatG § 23 Abs. 1, Punkt 5 bzw. LebensraumV § 1, Punkt 4) nutzbar. [2], [3] Von der vorgesehenen neu anzulegenden Streuobstwiese, mit einer Größe von ca. 12 % der im Plangebiet vorhandenen Streuobstflächen, gehen 41 % für die Streuobstwiesennutzung verloren. Damit haben faktisch insgesamt 62 % der Fläche, die als Streuobstwiesen im Bebauungsplanteufertwurf definiert sind, eine abweichende Nutzung.

#### Zu Zusammenfassung Streuobstwiesen:

Der Hinweis zu den geplanten Ausgleichsflächen ist insofern richtig, als dass durch die vorhandene Hochspannungsleitung die geplante und festgesetzte Neuansetzung von Streuobstwiesen mit Hochstämmen nicht möglich ist, da nach Vorgaben des Betreibers hier nur Bäume mit geringen Wuchshöhen gepflanzt werden dürfen. Deshalb wird die Festsetzung geändert in: Pflanzung von „Halbstämmen“. In Hinsicht auf die Funktionalität ist die Veränderung nicht relevant.

Die Bilanz der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ist ausgeglichen bzw. positiv.

Der Bestand an Bäumen unter der Leitungstrasse muss nicht gerodet werden und bleibt im vollen Umfang erhalten.

<p>In der "Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile" des hessischen Naturschutzrechts werden Streuobstbestände folgendermaßen definiert:</p> <p><b>Flächige Bestände hochstämmiger, überwiegend extensiv genutzter Obstbäume, meist regionaltypischer Sorten, auch in Gemengelagern nicht anderen Nutzungen, im Außenbereich; Mindestgröße: 1.000 m<sup>2</sup> oder mindestens 10 Bäume. Stehen gleichartige Biotope, die die Mindestgröße ... nicht erreichen, in einem räumlichen Zusammenhang, so sind sie geschützt, wenn ihre Fläche insgesamt das Dreifache der Mindestgröße überschreitet.</b></p> <p>Aufgrund dieser Größendefinition für Streuobstbestände sind die verbleibenden Restflächen der ausgewiesenen „Streuobstwiesen“, die durch die Überplanung mit einem Freihaltebereich entstanden sind, in der Hinsicht zu überprüfen, ob sie aufgrund ihrer reduzierten Größe noch als solche bewertet werden können und/oder ob der räumliche Zusammenhang einzelner Obstgehölzfällen eine solche Definition erlauben. Entfallen Flächen aus der Zuweisung „Streuobstwiese“ weil sie der Definition nicht mehr gerecht werden, sind diese - ebenso wie die Verlustflächen im Freihaltebereich der Stromleitung - zu kompensieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60 % der Umfeldflächen der nicht näher definierten „Regenwasserrückhaltung“ sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Größe der Fläche, die für die Regenrückhaltung benötigt wird, ist nicht definiert, sodass auch die bepflanzbare sich Grünfläche das Maß der Bepflanzung nicht erkennbar ist.</li> <li>• Errichtung einer Baumreihe aus Obstbaumhochstämmen (A 4), ca. 80 m lang. Kulturobstbäume bedürfen lebenslang - insbesondere in den ersten 10 Jahren – einer intensiven Gehölzpfliege. In Anbetracht der bereits angesprochenen Pflegemängel im bestehenden Obstgehölzbestand in Bad Homburg scheint die Betreuung solcher Obstbaumreihen in der Landschaft und damit die Gehölzwahl fragwürdig. Hochstämmige Obstbäume bilden relativ große Kronen- und Wurzelbereiche aus. Ein nur 5 m breiter Ackerrandstreifen reicht dafür nicht aus. Eine Ackernutzung oder ein Wiesenmäh mit größeren Maschinen entlang des bepflanzten Ackerrandstreifens auf dem Flurstück 33 führt damit zwangsläufig zu Konflikten und ist auszuschließen.</li> </ul>	<p><b>BESCHLUSSVORSCHLAG ZUR STELLUNGNAHME</b></p> <p>Die zitierte Verordnung und damit auch die Definition zu Streuobstwiesen ist seit dem 28.06.2002 (GVBl. I S. 364 – 368) aufgehoben.</p>	<p><b>BESCHLUSSVORSCHLAG ZUR STELLUNGNAHME</b></p> <p>Die Hinweise zu den Alternativstandorten werden nicht berücksichtigt. (S. 55, 65)</p>	<p>Die Hinweise auf die Gesundheitsgefahren magnetischer Wechselfelder werden zur Kenntnis genommen. Zum besseren Verständnis wird die Begründung aber wie dargestellt in Kap. 10.2 und im Umweltbericht ergänzt. Die weiteren Hinweise (z.B. neues Sachverständigen Gutachten, Verlegung der Leitung in das Erdreich) werden nicht berücksichtigt. (S. 57)</p>	<p>Die Hinweise zu den Konflikten mit dem ArtenSchutzrecht werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird im Zusammenhang mit den Ergebnissen des avifaunistischen Gutachtens um zusätzliche Ausführungen des Gutachters ergänzt. (S. 57)</p>	<p>Die Hinweise zum Flächenbedarf werden berücksichtigt: Der Umweltbericht wird leichter nachvollziehbar auf die neu überbaubaren Flächen und die Größenordnung der Überbauung eingehen. (S. 64)</p>	<p>Die Hinweise zur Kompensation in Natur und Landschaftsbild werden berücksichtigt. Im Umweltbericht/ in der Begründung werden die Aussagen hinsichtlich der Anpflanzung von Hochstämmen in Halbstämmen im Bereich der Leitungstrasse geändert. Die entsprechende Festsetzung wird angepasst. Weiterhin wird die Festsetzung zum Ausgleich hinsichtlich der Zuordnung zu einer konkreten, externen Maßnahme geändert (s.o). (S. 66)</p>	<p>Den Hinweisen zu den Themen Geschossigkeit des Schulneubaus, Verkehr-, Immissionsschutz, Naherholung, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie den übrigen Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Hinweise unter Schlussbemerkung werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Mit Ausnahme der Festsetzung Ziff. 8 zum Ausgleich (Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme/ Ökokonto, s.o.) und der Festsetzung Ziff. 6.2 zur Anpflanzung innerhalb der Leitungstrasse wird an den Festsetzungen festgehalten.</p>	<p>Anmerkung Die Stellungnahmen vom 11. und 17.01.2008 sind berücksichtigt.</p>
--	---	---	---	---	--	--	--	--	---

sind in unregelmäßigen Abständen Gehölzpflanzungen anzulegen. Allein schon aufgrund der geraden Linienführung ist eine „naturnahe Gestaltung“ fragwürdig. Der Graben ist an der Sohle und im Böschungsbereich nicht künstlich verbuat. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, kann deshalb bereits jetzt ein natürlicher Wasseraustausch zwischen Graben und Bodenschichten erfolgen. Die in unregelmäßigen Abständen durch Anpflanzung herzustellenden Gehölzgruppen entstehen aufgrund natürlicher Sukzession in viel bessere Art und Weise, als sie durch eine Anpflanzung erreichbar sind, zukünftig eine Ackernutzung bis an den Grabenrand aufgrund der Umnutzung unterbleibt.

Die Entwässerung des kurzen Grabenabschnittes in die Kanalisation widerspricht dem Gebot, Oberflächenwasser möglichst am Entstehungsort der Landschaft wieder zuzuführen, zumal das Einzugsgebiet für diesen Graben minimal und nur temporär Wasserabfuhrung ist. Im Zuge von Kompensationsmaßnahmen kann dieser Missstand beseitigt werden. Es sind Maßnahmen zu prüfen, wie eine ggf. notwendige Abführung von Grabenwasser in den Regentrückhaltebereich erfolgen kann.

- ... die Weidenbaumreihe ist ... zu entwickeln. Die Gehölzstruktur ist bereits vorhanden. Ein Entwicklungspotential wird hier nicht gesehen.
- ...

Entlang des zukünftigen Schulgrundstückes ist in Verlängerung der Stettiner Straße eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Länge der Grundstücksfest ist rund 80 m, sodass eine Pflanzung von maximal acht Bäumen erfolgen kann.

Zusammenfassung „tatsächlicher Ausgleichsleistungen“

- möglichsterweise die Anpflanzung weniger Bäume auf Fläche A 1 im östlichen Bereich
- eventuell die nach Nachpflanzung weniger hochstämmiger Obstbäume auf der Fläche A 2 und den festgesetzten Streuobstwiesen westlich des Oberurseler Weges im vorhandenen Baumbestand (jeweils abzüglich des Freihaltebereiches) und weniger Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 35 (Restfläche, A 2) als Neuanlage
- Gehölzpflanzungen auf der Restfläche, die nach dem Bau der Regentrückhalteanlage verbleibt (Bepflanzung 60 % der Restfläche; A 3); aufgrund des erfahrungsgemäß hohen Flächenbedarfs für den Retentionsraum

- für mindestens 12.000 m<sup>2</sup> Entwässerungsfläche allein von befestigten Flächen ist die Pflanzfläche eher gering
- Errichtung einer ca. 80 m langen Baumreihe aus Obstbaumhochstämmlinen (Fläche A 4); die Qualität/Nachhaltigkeit dieser Maßnahme ist fraglich
- naturnahe Gestaltung des vorhandenen kurzen Gräbenabschnittes (A 5); der Gestaltungsspielraum und die Flächenausdehnung sind gering
- Anpflanzung einer circa 50 m langen 3-reihigen Hecke (A 6)

### Zuordnung

Dem massiven und großflächigen Eingriff durch den Bau eines Schulkomplexes in Boden, Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, Artenpotenzial etc. stehen die oben zusammengefassten Ausgleichsmaßnahmen in ihrer qualitativen und quantitativen Dimension marginalen Maßnahmen A1, 75 % von A 2, A 3 und A 5 gegenüber. Den Erweiterungsmaßnahmen des Kinderheimes wird nur der Ausgleich auf Fläche A 4 zugeordnet. Dem Bau von Straßeneinkerbungen werden die restlichen 25 % von A 1 sowie die Maßnahme A 6 gegenübergestellt. Allein die verbale Gegenüberstellung macht deutlich, dass hier ein Vorhaben auf Kosten der Umweltqualität geplant wird.

Ergänzend nehmen wir Bezug auf den Inhalt vom 18.01.2008.

**B/T 3:**  
Der Magistrat  
Fachbereich Bauaufsicht,  
Denkmal- und Naturschutz  
(vgl. RP Darmstadt, B/T 11)

**Prüfung/ Abwägung**  
Die Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen wird dahingehend gändert, dass der Ausgleich für den durch den Schulneubau entstehenden Eingriff über das Okokonto der Stadt Bad Homburg erfolgt. Der Ausgleich erfolgt auf folgenden Parzellen: Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 3, Flurstück 14/1 und Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 4, Flurstücke 4 und 5. Die grünordnerischen Festsetzungen auf den Flächen A1 bis A6 im Bebauungsplanteilwurf bleiben als Fläche für Maßnahmen zur Verfügung stehen, damit die Kompensationsmaßnahmen selbst auf die verordnungsrechtlich vorgegebene Laufzeit von mindestens 30 Jahren gesichert werden können. Für den Fall, dass der Grundewerb durch die Stadt nicht erfolgen kann, besteht die Möglichkeit, die Kompensationsmaßnahmen durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge oder durch Baulasteingänge abzusichern.

### Textfestsetzungen I 6.2

Im Rahmen der extensiven Pflege und Entwicklung der Wiesengesellschaften und im Hinblick auf die althergebrachte Nutzung der Wiesen sollte die Beweidung mit Schafen ausdrücklich zugelassen werden.

In der Begründung ist bereits darauf hingewiesen, dass als extensive Bewirtschaftungsform aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Schafbeweidung empfehlenswert ist (Kap. 6.1.8 - Streuobstwiese). Der Beweis-

	<p>Es werden vom Naturschutzbeirat die nachfolgenden Ergänzungen zur Stellungnahme des Produktbereiches 63.3 formuliert und um deren Übernahme in den Bebauungsplanentwurf gebeten:</p> <p><u>Punkt V „Hinweise“ Absatz 6, auf Seite 7 der Bürgerinformation</u>, soll wie folgt geändert werden:</p> <p>Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss der Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (15. März - 31. Juli) erfolgen. Außerdem ist vor Beginn ...etc.</p> <p><b>Steinkauzröhren</b></p> <p>Noch vor Baubeginn (Februar 2008) sind im Albaumbestand des Gebietes 3 - 4 Steinkauzröhren als Nistangebot fachgerecht anbringen zu lassen. Diese Maßnahmen sollen ergänzend zu den bereits im avifaunistischen Gutachten (Tabelle 6) geforderten Maßnahmen ausgeführt werden.</p>	<p>„uigysplan kann nur die extensive Bewirtschaftung festsetzen, nicht aber die Bewirtschaftungsform.“</p> <p>Im Interesse des Artenschutzes wird der Hinweis 6 dahin gehend geändert, dass eine Baumaßnahme außerhalb der Schutzzeiten (ohne Datumsangabe) beginnen muss. An der alternativen Begehung vor Beginn der Baufeldbefreiung wird festgehalten. Die Angabe, wie der Zeitraum der Brut- und Aufzuchtzeiten definiert wird, entfällt. Dies ist eindeutig im Hessischen Naturschutzgesetz geregelt, der Zeitraum für Eingriffe liegt zwischen dem 15.09. und dem 15.03. eines jeden Jahres.</p>	<p>Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme zum Schutz des Stein-Kauzes wird der Umweltbericht, Kap. 6.3 „Pflanzen und Tiere“ um den Hinweis der Steinkauzröhren ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen wird geändert. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Angabe, wie der Zeitraum der Brut- und Aufzuchtzeiten definiert wird, entfällt.</p> <p>Der Umweltbericht wird wie oben dargelegt um die Hinweise zu den Steinkauzröhren ergänzt.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>15. Januar 2008</b></p> <p>Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b>Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz nimmt hierzu wie folgt Stellung:</b></p> <p>Durch das Plangebiet verlaufen zwei Gräben, die als Gewässer III. Ordnung einzustufen sind. Nach den Bestimmungen des Hess. Wassergesetzes sind oberirdische Gewässer mit ihren Ufern zu schützen. Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und chemischer Zustand nach § 25a des Wasserhaushaltsgesetzes erreicht wird. Natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sind, soweit nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.</p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung</b></p> <p><b>Zu Stellungnahme des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz,</b></p> <p>Im Kap. 6.1 der Begründung zum Bebauungsplantentwurf sind die Hinweise der Stellungnahme zu dem Gewässer III. Ordnung bereits enthalten.</p> <p>Im selben Kapitel wird auch die Festsetzung einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung begründet. Im Interesse der umfassenden Information wird das Kapitel 6.1 der Begründung um den Hinweis auf das Arbeitsblatt ATv-DWKA 1 38 und die ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ergänzt.</p>
<p><b>B/ T4:</b>  <b>Hochtaunuskreis</b>  <b>Der Kreisausschuss</b>  <b>Steuerungsberatung</b>  <b>Ludwig-Erhard-Anlage 1 - 5</b>  <b>61352 Bad Homburg v.d.Höhe</b></p>					

Für die geplante Verlegung des Wegeseitengrabens ist eine wasserrechtliche Planernehmung zu beantragen. Generell ist für die wesentliche Umgestaltung von Oberflächengewässern eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.  
 Der Wegeseitengraben entwässert ein Außengebiet und ist an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen. Auch wenn der Graben keinen ständigen Abfluss haben sollte, wird die Kanalisation der Stadt Bad Homburg und die Kläranlage Ober-Eschbach zumindes während und nach Regenereignissen hydraulisch unzulässig belastet.  
 Der Bebauungsplan sieht vor, eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung auszuweisen und naturnah zu gestalten. Auf dieser Fläche soll Oberflächenwasser des Wegeseitengrabens und des Schulgeländes versickert werden. Dadurch kann die Mischwasserkanalisation und die Kläranlage der Stadt Bad Homburg entlastet werden.  
 Bei der Herstellung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DWVK-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 des Fachbereichs Leitstelle Umwelt werden folgende Anliegen vorgebracht:

1. Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen sind vertraglich abzusichern.
  2. Die Pflanzliste 2 sollte um die Edelkastanie (*Castanea sativa*) ergänzt werden, da die klimatischen Voraussetzungen am Standort gegeben sind.
  3. Es wird empfohlen, auf der Dachfläche der geplanten Sporthalle Solarkollektoren zu installieren.
  4. Maßnahmen für den Eingriffsausgleich sind zeitlich zu befristen und der Abschluss der Arbeiten sollte der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg angezeigt werden.
- Zu Anliegen der Fachbereichsleitstelle Umwelt
1. Der Bebauungsplan ordnet den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft externen Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto) konkret durch die Festsetzung Ziff. 8 zu. Die für den Ausgleich in Anspruch genommenen Flächen befinden sich im Besitz der Stadt.
  2. Die Pflanzliste 2 wird entsprechend ergänzt.
  3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine örtliche Bauvorschrift. Gemäß § 2 Dachausbildung sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig.
  4. Der Bebauungsplanentwurf weist bereits unter V Hinweise, Nr. 4, auf die zeitliche Befristung hin. Grundsätzlich ist der Abschluss der Arbeiten der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg anzugeben.
- Beschlussvorschlag**  
 Die Hinweise zum Arbeitsblatt ATV-DWVK-A 138 und die ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis werden wie oben dargelegt in der Begründung ergänzt. Die Pflanzliste 2 wird entsprechend der Anre-

	<p>hierzu werden umgeprüft ambei retourniert.</p>	<p>gung ergänzt. Die textliche Festsetzung Ziff. 8 wird bzgl. der Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto) geändert. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>B/T5:</b> <b>Planungsverband Ballungsräume</b> <b>Frankfurt/Rhein-Main</b> <b>Postfach 11 19 41</b> <b>60054 Frankfurt am Main</b>	<p><b>06.12.2007</b>  Zu der vorgelegten Planung werden seitens des Planungsverbandes Ballungsräume Frankfurt/Rhein-Main keine Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schöpfen die im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbundes Frankfurt dargestellten Wohnbau- und Gemeindebedarfsflächenreserven nicht voll aus. Eine Anpassung der Darstellungen wurde bereits in den Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes aufgenommen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>  Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen genannt werden. Die Hinweise zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>B/T6:</b> <b>Kreisbauernverband Hochtaunus e. V.</b> <b>Homburger Straße 9</b> <b>61169 Friedberg</b>	<p><b>07.01.2008</b>  Bezuglich der o. g. Planaufstellung ergeben sich aus unserer Sicht Bedenken im Hinblick auf die Wirtschaftswege. Bisher konnte jeder Eigentümer sowie Bewirtschafter unbeschwert zu seinem Grundstück gelangen. Nunmehr nach den Planungen wären einige Grundstücke nicht mehr über Wege zu erreichen. Dies stellt aus unserer Sicht ein großes Problem dar. Es würde also an einer Erschließung der Flächen fehlen. Abhilfe könnte hier ein Feldweg entlang des Baugebietes schaffen. Vergleichen Sie bitte die belligende Kopie. Die gestrichelte Linie soll den angesprochenen Feldweg markieren. Mit Verlegung des Feldweges außerhalb des Baugebietes wäre die Erreichbarkeit der außenliegenden und innenliegenden Felder wieder gesichert. Ferner weisen wir darauf hin, dass die Feldwege breit genug sein müssten, um mit breiten landwirtschaftlichen Maschinen zu den Feldern zu gelangen.  Ähnliche Probleme gab es im Baugebiet „Obertor“ in Ober-Erlenbach nach der Erschließung. Es ist ratsam, zuvor die betroffenen Landwirte mit einzubeziehen.</p> <p>Weiter möchten wir Sie bitten, dafür Sorge zu tragen, dass die wegfallenden landwirtschaftlichen Flächen im Wege der Ausgleichsfläche wieder kompensiert werden.</p> <p>Anmerkung der Stadtplanung: Der Stellungnahme liegt keine Kopie bei.</p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung</b>  Die zur Erschließung des Naherholungsgebietes „Am Platzenberg“ dienenden Wege für landwirtschaftlichen Verkehr und Anliegerverkehr 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 Fahrzeuge zu gewährleisten. Eine ungehinderte Zufahrt ist darüber hinaus nach wie vor über die Verlängerung der Stettiner Straße in das Plangebiet möglich (vergleiche Begründung Kap. 9.3) Weiterhin ist die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen auch durch die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 gesichert. Diese setzt ebenfalls Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest für den landwirtschaftlichen Verkehr.</p> <p>Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen werden dahingehend geändert, dass der Ausgleich für den durch den Schulneubau entstehenden Eingriff über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg erfolgt. Der Ausgleich erfolgt auf folgenden Parzellen: Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 3, Flurstück 14/1 und Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 4, Flurstücke 4 und 5. Die grünordnerischen Festsetzungen für Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich im Bebauungsplanentwurf bleiben bestehen. Sie werden jedoch nicht mehr dem planerisch vorbereiteten Eingriff zugeordnet, sondern langfristig dem Ökokonto der Stadt gutgeschrieben. Die Änderung der Festsetzungen führt zu einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a</p>

		Abs. 3 BauGB. Für die langfristige Sicherung der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Ökokonto ist eine Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern/ Landwirten erforderlich.
		<b>Beschlussvorschlag</b> Der Hinweis zur Kompensation der landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt. Die Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen wird geändert. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		<b>Prüfung/ Abwägung</b> Die Stellungnahme entspricht der bereits im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB gefärberten Stellungnahme und wurde bereits berücksichtigt, neue Aspekte werden nicht genannt.
		<b>Beschlussvorschlag</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>B/ T7:</b> <b>Stadtwerke Bad Homburg v.d.Höhe</b> <b>Louisenstraße 148</b> <b>61348 Bad Homburg v.d.Höhe</b>	<b>03.01.2008</b>  Wir haben den o. g. Entwurf des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Der geplante Schulneubau kann 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 Elisabethenschneise 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.	<b>Prüfung/ Abwägung</b> In der Begründung, Kap 10.3, wird bereits auf die schriftliche Bekanntmachung hingewiesen. Die Begründung wird jedoch dahin gehend ergänzt, dass die Bekanntmachung/ Information bei der Deutschen Telekom Netzproduktion zu erfolgen hat. Die Vorgehensweise dient der vollständigen Information.
<b>B/ T8:</b> <b>Deutsche Telekom GmbH</b> <b>Postfach 50 00</b> <b>65756 Eschborn</b>	<b>Netzproduktion</b>  <b>20.12.2007</b>  Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Sie uns den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bekannt geben. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir möchten Sie bereits jetzt in der Planungsphase bitten, dies zu berücksichtigen und entsprechende Bauzeitenfenster einzukalkulieren, damit die erforderlichen Arbeiten von T-Com bzw. durch T-Com beauftragte Unternehmen ausgeführt werden können.	<b>Beschlussvorschlag</b> Aufgrund der Hinweise zur schriftlichen Bekanntmachung/ Information wird die Begründung in Kap. 10.3 entsprechend ergänzt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**B/T9:**  
Hochtaunuskreis  
Der Kreisausschuss  
Fachbereich Ländlicher Raum  
Ludwig-Erhard-Anlage 1 -5  
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

### Prüfung/ Abwägung

17.12.2007

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Vorrangige Zielseitung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage zur Umsiedlung und zum Neubau der Pestalozzi-Schule, einer Schule für Lernhilfe sowie Sprachheilverfahren. Darüber hinaus wird der Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft festgeschrieben.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft bedauerlich ist die Versiegung des einzigen noch größeren Ackerschlages in diesem Gebiet im Zuge der Umsetzung des Schulneubaus. Da das Planvorhaben jedoch im Flächennutzungsplan schon seit 1987 vorbereitet ist und im Interesse des Allgemeinwohles ist, werden die landwirtschaftlichen Belange diesbezüglich zurückgestellt.

Gegenüber der Offenlegung der Planunterlagen gemäß § 4 (1) BaugB vom Juni 2007 hat sich jedoch die zum Ausgleich des Eingriffes benötigte Fläche verändert. Geplant ist neben der Rekultivierung schon bestehender Streuobstbestände auch die Neuanlage von Streuobst auf dem Flurstück 35, das zurzeit Teil eines ackerbaulich genutzten Schlages ist. Dass der Bebauungsplan das Flurstück nicht vollständig erfasst, verbleiben im Süden etwa 40 % des Flurstückes in ackerbaulicher Nutzung, während die nördlichen 60 % mit Streuobst bepflanzt werden. Gegen diese Planung müssen die öffentlichen Belange der Landwirtschaft geltend gemacht werden. Es werden durch diese Maßnahme Flächenstrukturen geschaffen, die aufgrund der Formung des verbleibenden Ackerschlages und seiner Größe eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung nicht mehr ermöglichen.

Im Zuge der geänderten Weltmarktsituation auf den Lebensmittelmarkten und der damit verbundenen Bedeutung, die dem Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfläche zukommt, ist es erforderlich, eine Änderung der vorliegenden Planunterlagen vorzunehmen. Von hiesiger Stelle wird angeregt, die Grenzführung des B-Planes in südwestliche Richtung so zu verändern, dass die Flurstücke 36, 37 und 38 vollständig von dem B-Plan erfasst werden. Der südliche Bereich dieser Flurstücke steht dann ebenfalls als Ausgleichsfläche zur Rekultivierung und Neuanlage von Streuobst zur Verfügung, während das Flurstück 35 der landwirtschaftlichen Produktion als Ganzes verbleibt und bestehende Agrarstrukturen erhalten werden.

Weiterhin wird von hiesiger Stelle gefordert, auf die Bepflanzung des Flurstückes 33 entlang des westlichen Randes zu verzichten, um die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erschweren. Zum Ausgleich hier-

An den südlichen Rand des vorliegenden Plangebietes schließt der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 an. Dieser grenzt sich gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan im Norden u. a. durch Flächen zum Arpflanzen sowie Dauerkleingärten ab. Auch wenn diese Flächen noch ackerwirtschaftlich genutzt werden, so ist die rechtskräftige Zielseitung doch eine andere. Eine Änderung der vorliegenden Planung ist daher nicht sinnvoll.

Die vorliegende Festsetzung eines Weges mit seitlicher Bepflanzung des Flurstückes 33 führt die gleiche Festsetzung im o. g. Bebauungsplan Nr. 93 fort. An der Festsetzung wird festgehalten.

	<p>für wird die Randbepflanzung des südlich dazu kommenden Bereiches der Flurstücke 36, 37 und 38 für wesentlich sinnvoller erachtet.</p> <p>Aus Sicht der Landschaftspflege ist die regelmäßige Pflege der Ausgleichsflächen/ Streuobstbestände in die Festsetzungen des B-Planes mit aufzunehmen sowie der regelmäßige Rückschnitt der geplanten Anpflanzungen entlang der Grenzen landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p>	<p>In den Festsetzungen werden Aussagen zur Art der Pflege getroffen, die im Kap. 6.1 der Begründung weiter erläutert werden. So wird explizit erläutert, dass eine Ausbreitung von Gehölzflächen auf die Nachbargrundstücke vermieden werden soll. Diese Vorgehensweise wird als ausreichend erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Landwirtschaft gegenüber dem Allgemeinwohl zurückgenommen werden. Die Hinweise/ Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird um Mitteilung des Abwägungsergebnisses gebeten.</p>	<p>Anmerkung Die Mitteilung gemäß § 3 (2) BauGB ist für jede Kommune verpflichtend und erfolgt bei der Stadt Bad Homburg grundsätzlich sowie zeitnah zum Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen.</p> <p><b>Prüfung/ Abwägung</b> Die Stellungnahmen vom 24.05 und 18.06.2007 wurden bereits berücksichtigt und fanden Eingang in den Bebauungsplanentwurf. Neue Hinweise werden mit vorliegender Stellungnahme nicht gegeben.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Süwag Netzservic GmbH erhält ein Exemplar des vorliegenden Bebauungsplans nach dessen In-Kraft-Setzung.</p>
B/T10:  Süwag Netzservic GmbH Urseler Straße 44 - 46 61348 Bad Homburg v.d.Höhe	<p>09.01.2008 Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 06.12.2007 und die übermittelten Planunterlagen und nehmen zu dem betreffenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden. Dies gilt insbesondere für die Südwestrand des Plangebietes verlaufende 110.000 Volt Freileitung und den zugehörigen Schutzstreifen.</p> <p>Im Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 24.05.2007 und 18.06.2007.</p> <p>Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.</p> <p>Für eventuell noch anstehende Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Anmerkungen Die Stellungnahme vom 26.06.2008, gemeint ist 2007, wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.</p>
B/T11:  Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelminenstraße 1 - 3 Wilhelminenhaus 64283 Darmstadt (s. Untere Naturschutzbehörde, B/ T 3)	<p>06.02.2008 Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung verweise ich weiterhin auf meine o. g. Stellungnahme vom 26. Juni 2008.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise Siehe Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde unter B/ T3.</p>	

ich weiterhin auf die **Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde**.

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden teile ich Ihnen Folgendes mit:

#### Immissionsschutz

Der Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den Bebauungsplänenentwurf bestehen.

#### Prüfung/ Abwägung

Der Hinweis wurde bereits ähnlich im Verfahren nach § 3 (1), 4 (1) BaugB gegeben und wie folgt abgewogen:

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 Vorfahrten, wie z. B. eine automatische Fenstersteuerung in der Sporthalle. Ein konkreter Hochbauentwurf des Schutzzägers liegt zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vor. Um eine maximale Variationsbreite im Hinblick auf die Entwurfsphase der Hochbauten zu ermöglichen, wird von einer Aufnahme der o.g. Planungsempfehlungen als Festsetzung in den Bebauungsplan abgesehen. Die Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. wird bereits bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen sein.

Die in Ziff. 9 des Gutachtens vorgeschlagenen Regelungen werden jedoch als Empfehlung zur Minimierung/ Vermeidung nachteiliger Planungsauswirkungen in Kap. 6.2 des Umweltherichtes aufgeführt und in das neue Kap. 5.1 Immissionsschutz der Begründung aufgenommen.

Weiterhin wird angeregt, zur Klarstellung der Ziffer 10 „Schallschutz“ des Kapitels V „Hinweise“ der textlichen Festsetzungen, die Ziffer 10 wie folgt zu fassen:

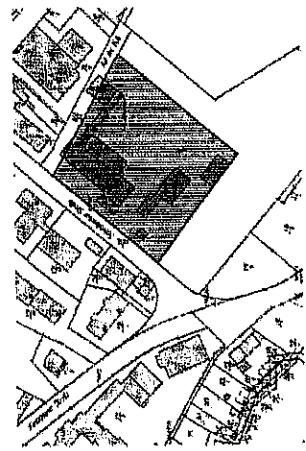
„Die Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte wird bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen und im Rahmen wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissions-

	<p>men des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen sein, wobei die Planungsempfehlungen des Gutachtens L 5929 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH im Rahmen der Bauuleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weideboroweg, Kolberger Weg, Bommerzheimer Weg“ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe unter Ziffer 9 „Allgemeine Planungsempfehlungen; Festsetzungen“ zu Grunde zu legen sind.“</p>	<p>schutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Bebauungsplan (Hinweise) und die Begründung werden um die zitierte Planungsempfehlung des schalltechnischen Gutachtens entsprechend ergänzt.</p>
B/T12: <b>Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Kirchenverwaltung Dezemrat 3 Finanzen, Bau und Liegenschaften Referat Bauuleitplanung Paulusplatz 1 64285 Darmstadt</b>	<p>12.12.2007: Für die Übersendung der Unterlagen danken wir Ihnen. Wir haben diese an die örtlich zuständige Kirchengemeinde weitergeleitet und geben, ggf. eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Falls Ihnen bis zum festgesetzten Termin keine Nachricht vorliegt, können Sie davon ausgehen, dass unsere Interessen ausreichend berücksichtigt sind oder nicht berücksichtigt werden.</p>	<p>- Keine Anregungen/ Hinweise -</p>
B/T13 <b>Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege</b>	<p>07.12.2007: Keine Bedenken</p>	<p>- Keine Anregungen/ Hinweise -</p>
<b>Nachbargemeinden</b>	<p><b>Stellungnahme vom 12.12.2007:</b></p>	<p><b>Prüfung/ Abwägung Beschlussvorschlag</b></p>
N1: <b>Magistrat der Stadt Oberursel Postfach 12 80 612402 Oberursel (Taunus)</b>	<p>28.12.07: Den o. g. Bebauungsplanentwurf Nr. 99 sowie die dazugehörende Begründung mit Umweltbericht haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Planung werden die Eislänge der Stadt Oberursel (Tau-nus) nicht berührt. Anregungen sind deshalb nicht vorzutragen.</p>	<p>- Keine Anregungen/ Hinweise -</p>
N2: <b>Stadtverwaltung Friedrichsdorf Postfach 13 40 61364 Friedrichsdorf</b>	<p>14.01.08: Zum o.g. Bebauungsplanentwurf werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.</p>	<p>- Keine Anregungen/ Hinweise -</p>

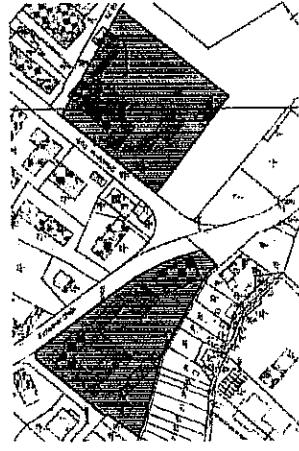
**ANLAGE zur Abwägungstabellen Bebauungsplan Nr. 99**  
„Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“

**Abbildungen zu Ö2**

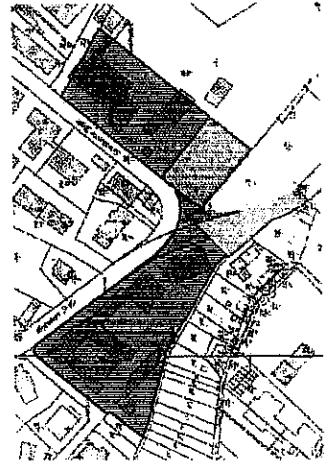
**Abb. 1 zu 1. Wechsel des Standortes auf das Gelände „Alte Feuerwache“**



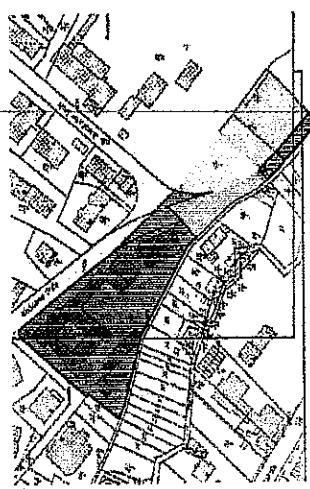
**Abb. 2 zu 2. Verbleib der Schule am jetzigen Standort und Erweiterung durch das Gelände „Alte Feuerwache“**



**Abb. 3 zu 3. Verbleib der Schule am jetzigen Standort und Erweiterung durch das Gelände „Alte Feuerwache“ plus Inanspruchnahme des Zwischenbereiches als Schulhoff/ Grünanlage/ Spielplatz**



**Abb. 4 zu 4.** Verbleib der Schule am jetzigen Standort und Erweiterung durch an das Schulgelände angrenzende Flächen

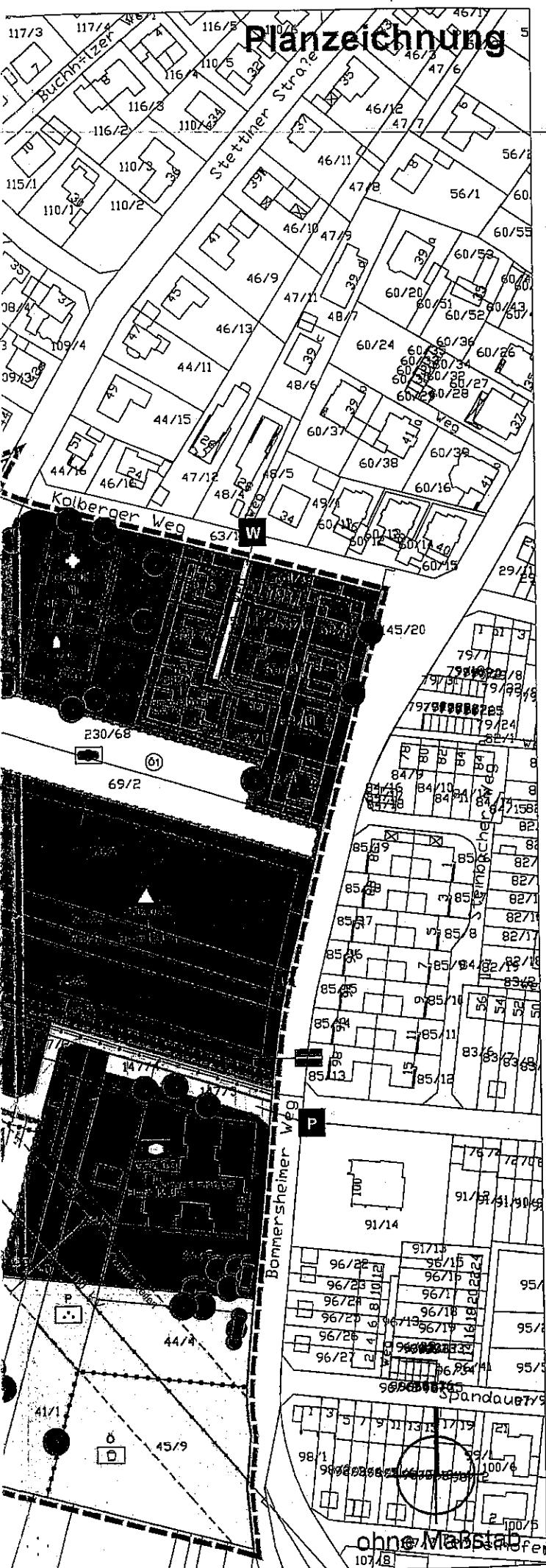


**Abbildung zu Ö2 und B/ T2 (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland  
Landesverband Hessen e. V.)**

**Abb. 5**



**Abb. Luftbild des Landschaftsraumes des B-Plan-  
Gebietes [Quelle: Google Earth, Juni 2007]**



# Planzeichnung

Anlage Nr. 3 zur Magistratsvorlage  
vom 11.06.08

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

## BEBAUUNGSPLAN NR. 99

"Grüner Weg, Weidebornweg,  
Kolberger Weg,  
Bommersheimer Weg"

mit örtlicher Bauvorschrift

2. Entwurf 04.06.2008  
- ohne Maßstab -

Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe  
- Stadtplanung -

Bad Homburg

Rathausplatz 1  
61343 Bad Homburg v. d. Höhe

AS&P - Albert Speer & Partner GmbH  
Architekten und Planer

AS&P

Hedderichstraße 108 - 110  
60596 Frankfurt am Main

0085



# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

- GRZ 0,2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. 0,2
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. III
- H<sub>max</sub>=10,0m Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), z.B. max. 10,0m

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

## Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule
- Kinderheim
- Kirche
- Kinderlagsstätte

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- W Wohnweg
- M Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlicher Verkehr, Anliegerverkehr)
- F/L Fußgänger und landwirtschaftlicher Verkehr
- P Parken

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche / private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz / Bolzplatz
- Hausgarten
- Freifläche Kinderheim

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

Flächen für die Landwirtschaft

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen:

- Gehölzfläche (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und Nr. 7.2)
- Streuobstwiese (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 7.2)
- Fläche für die Regenwasserrückhaltung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3 und Nr. 7.2)
- Baumreihe (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.4 und Nr. 7.2)
- Naturnaher Graben (i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.5 und 7.2)
- Weidenbaumreihe (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.6 und 7.2)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: sonstige Bepflanzungen

## Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich

## Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Schulzstreifen der 110 KV-Leitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Vermaßung in Metern (z.B. 16 m)

## Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungsleitung oberirdisch
- E Hochspannungsfreileitung 110 kV
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- A / G Hauptabwasserleitung / Hauptgasleitung

## **Stadt Bad Homburg v. d. Höhe**

### **Textliche Festsetzungen 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**

## I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Reine Wohngebiete (WR)

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind folgende, gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige 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.

#### 1.2 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.

#### 1.3 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.

## 1.4 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.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie mit der Senkrechten auf der Straßenbegrenzungslinie in Richtung auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Steigt oder fällt das Gelände, so ist die Normalhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

## 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

## 4 Öffentliche und private Grünflächen

### 4.1 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.

### 4.2 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.

#### 4.3 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.

### 5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger 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 die Träger der Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten.

### 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 6.1 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).

#### 6.2 Streuobstwiesen

Der Obstbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; verbrachte Flächen sind zu entbuschen und als Streuobstwiese zu entwickeln. Für Nachpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung sind Obstbaumhochstämme zu verwenden, für Nachpflanzungen im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung 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).

### 6.3 Fläche für die Regenwasserrückhaltung

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.

### 6.4 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 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).

### 6.5 Naturnaher Graben

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.

### 6.6 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.

## 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 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.

- 7.2** 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.

**8 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 zur weiteren Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen sind nach deren Umsetzung dem städtischen Ökokonto gutzuschreiben.

**II Örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 Hessischer Bauordnung (HBO)**

**§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift**

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Grüner Weg, Weidebornweg, Kolberger Weg, Bommersheimer Weg“. Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

**§ 2 Dachausbildung**

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zusatzbestimmung Schule gilt: Alle bis zu maximal 15° geneigten Dachflächen der baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Anlagen zur Nutzung der Solarnergie in der Dachfläche zulässig. Eine extensive Dachflächenbegrünung entfällt in diesen Bereichen.

**§ 3 Einfriedungen**

Alle Grundstückseinfriedungen im Geltungsbereich sind nur in Form von transparenten Einfriedungen (d.h. mit mindestens 50 % Öffnungsfläche) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise kann im Einzelfall davon abgewichen werden.

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.

#### § 4 Grundstücksfreiflächen

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

Für die Flächen für den Gemeinbedarf gilt: 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.

#### § 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.

### III Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser von Dachflächen, welches nicht als Brauchwasser genutzt oder versickert werden kann, ist zeitverzögert in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleiten.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und ebenfalls zeitverzögert in das öffentliche Netz einzuleiten.