

BEBAUUNGSPLAN NR. 131

„Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. § 10 (4) BauGB



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB (Baugesetzbuch) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Standort Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und enthält neben den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen die direkt angrenzenden Straßenräume der Gertrud-Bäumer-Straße im Süden sowie der Dornholzhäuser Straße im Westen und verläuft östlich in einem Abstand von 30 Metern parallel zur Saalburgchaussee (B 456).

Neben den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde für die Entwicklung der Kitaversorgung sowie aufgrund des aktuell bestehenden zusätzlichen Bedarfs an Plätzen zur Schülerbetreuung des Stadtteils Dornholzhausen eine „Containeranlage“ zur Schulkindbetreuung als Übergangslösung errichtet.

Planungsanlass und Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 soll der Bereich zwischen der Dornholzhäuser Straße im Westen, der Gertrud-Bäumer-Straße im Süden und der Saalburgchaussee im Osten für die soziale Infrastruktur des Stadtteils Dornholzhausen ausgebaut, städtebaulich geordnet und gesichert werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses, einer Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung, eines Kinderspielplatzes mit Ballwiese sowie die Erweiterung des bestehenden Friedhofs durch Festsetzung von entsprechenden Gemeinbedarfs-, Sondergebiets- und Grünflächen.

Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (RegFNP), in Kraft getreten am 17.10.2011

In dem am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Durch die Planung und Entwicklung ergibt sich eine Abweichung von der Darstellung des RegFNP's. Eine Änderung in Form einer Anpassung der Darstellung des RegFNP's ist derzeit nicht erforderlich, da die festgesetzten Baufenster eine Fläche kleiner als 0,5 Hektar beinhalten und eine Arrondierung des Ortsrandes darstellen.

Eine Anpassung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan kann ggf. im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RegFNP's 2010 erfolgen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ wurde die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – soweit erforderlich – vollständig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargestellt.

Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen wurde im Rahmen des Bebauungsplans die Erstellung von Gutachten und Fachbeiträgen notwendig.

Zudem wurden verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung der Verkehrs- und Lärmwirkungen im Plangebiet und dessen Umgebung erarbeitet.

Hierbei wurden auch die Lärmimmissionen untersucht, die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens entstehen können.

Die Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain (automatisiertes Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes) wurden ebenfalls berücksichtigt und daraus die notwendigen Differenzierungen im Hinblick der Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene abgeleitet.

Die Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten und der Fachbeiträge wurden in den Umweltbericht integriert. Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte hinsichtlich der untersuchten Umweltbelange Folgendes festgestellt werden:

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut Boden ist zwar erheblich von der Planung betroffen, aber unter Berücksichtigung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen und einer extensiven Nutzung der Grünflächen auf vormals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, ist der Eingriff in den Bodenhaushalt vertretbar.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser haben die in der oberen Baugrundzone anstehenden Lößböden eine sperrende Wirkung. Eindringendes Wasser kann über diese Böden nur schlecht versickern. Dies ist nicht auf temporär aufsteigendes Grundwasser zurückzuführen, sondern maßgeblich durch versickerndes und aufgestauten Niederschlagswasser bedingt. Das eigentliche Grundwasser steht in den unterlagernden wasserführenden Schichten (in den Taunusschottern). Hinsichtlich der Eignung des Geländes für den geplanten Friedhof wurde eine eigenständige Untersuchung durchgeführt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist - angesichts der durchzuführenden rasterförmigen Sickerbohrungen auf den Friedhofsflächen, welche die Ableitung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf gewährleisten - minimal, zumal keine Oberflächengewässer betroffen sind. Über diese wasserdurchlässigen Bohrungen kann kontinuierlich über das ganze Jahr die Feuchtigkeit aus den oberen Bodenmetern in die Taunusschotter unter dem Lößlehm sickern. Damit ist bei den gegebenen Bedingungen und der Nutzungsanforderung Friedhof mit einem minimalen baulichen Aufwand und einem insgesamt minimalen Eingriff in den Wasserhaushalt eine Nutzungsmöglichkeit erreicht.

Für das Lokalklima wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt, da zum einen die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche aufgrund ihrer Größe und der geringen Längsneigung keine intensiven, eigenständigen Kaltluftentstehung und -strömungen

gen initiiert und zum anderen im Rahmen der vorgeschlagenen umfangreichen Begrünungsmaßnahmen zusätzliche Grünstrukturen im Plangebiet entstehen werden, die mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig wirken und die geringen vorübergehenden Beeinträchtigungen ausgleichen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünlandfläche wird durch die Gehölzgruppen und Einzelbäume im Norden etwas aufgelockert. Weiterhin wird das Gebiet im Osten von einem angrenzenden, grasbewachsenen, monoton wirkenden Lärmschutzwall gefasst. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich (nordöstlich gelegen) Waldflächen sowie ein Golfplatz. Aus stadtgestalterischer bzw. landschaftsästhetischer Sicht ist das Vorhaben an diesem bisher nicht oder nur unzureichend eingegrüntem, strukturarmen Siedlungsrand nicht nur vertretbar, sondern positiv zu werten.

Durch das geplante Vorhaben wird die bislang weitgehend freie Landschaft im Plangebiet durch bauliche Anlagen sowie neue Grünanlagen in eine Siedlungslandschaft umgewandelt. Dabei werden die baulichen Anlagen am Rand zur bestehenden Bebauung hin angeordnet und die Gebäudekörper in das grünordnerische Konzept eingebunden. Östlich des Plangebietes bleibt ein Grünzug als Korridor erhalten. Die Erweiterung des Friedhofes im nördlichen Bereich des Plangebietes dient der Entwicklung und Vernetzung der Grünflächen der näheren Umgebung.

Durch eine starke Eingrünung in den Randbereichen und einer inneren Durchgrünung des geplanten Friedhofs kann mittel- bis langfristig eine Verbesserung bzw. eine Aufwertung von landschaftsästhetisch wichtigen Strukturen erfolgen. Zudem kann durch die öffentlichen Grünflächen das Gebiet für die Naherholung attraktiver werden.

Es sind keine Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, die entfallen und schwierig ersetzbar und / oder aus Sicht des Arten- und Biotoppotenzials bzw. zum Schutz der biologischen Vielfalt erhaltenswert wären. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet sollen erhalten und in die neu geschaffene Friedhofsfläche integriert werden.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis der Erhebung wurden keine besonders hervorzuhebenden seltenen Arten festgestellt. Angesichts der geringen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum werden nur leicht ersetzbare Biotoptypen von dem Eingriff betroffen. Durch grüngestalterische Maßnahmen im Plangebiet kann das Lebensraum- und Nahrungsangebot insbesondere für Vogelarten verbessert und die Artenanzahl gefördert werden, wobei allerdings gleichzeitig die Störintensität zeitweilig zunehmen wird.

Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind in Form von möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den zukünftigen anlagebezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen, den geplanten Feuerwehrbetrieb sowie die geplanten Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung, Spielplatzanlagen und die Friedhofsnutzung zu erwarten. Daher wurden die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Die Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch den Betrieb der Feuerwehr können durch schalltechnische Maßnahmen bzw. durch Maßnahmen im Betriebsablauf minimiert werden.

Insgesamt werden durch die Standortwahl, eine optimierte Gebäudestellung, organisatorische Zufahrtsregelungen sowie die Regelungen, dass Einsatzkräfte nach Einsatz nur über Dornholzhäuser Straße ausfahren, Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerem Ertragspotenzial dauerhaft in Anspruch genommen. Baudenkmale sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt. Mögliche Bodendenkmale sind im Vorfeld der Bauarbeiten zu beachten. Ansonsten gibt es keine Hinweise, dass die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter eine solch hohe Empfindlichkeit aufweisen, dass diese - unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - den geplanten Nutzungen entgegenstünden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und mit Gas und Strom zu versorgen. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Wechselwirkungen

Die erörterten Schutzgüter befinden sich naturgemäß in einem stark vernetzten, komplexen Wirkungsgefüge. Sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt.

Naturgemäß werden gleichzeitig die Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf die Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst, die über die im einzelnen genannten Beeinträchtigungen hinaus insgesamt von geringer Bedeutung sind.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Die Eingriffs- / Ausgleichs- Bilanzierung basiert auf der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsverordnung - KV). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauvorhaben geschaffen. Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes werden beeinträchtigt und somit Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Die Bestandsbewertung ergab einen Gesamtbiotopwert von 408.105 Punkten. Als Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt sich, bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans, ein Biotopwertdefizit von 134.207 Punkten.

Eine Einbeziehung der verbleibenden Fläche zwischen dem Geltungsbereich und dem Lärmschutzwall zum Zwecke der Kompensation ist nicht möglich, da die Fläche bereits einen hohen Biotopwert besitzt welcher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll aufzuwerten ist.

Daher wird das Biotopwertdefizit über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg kompensiert.

Fazit

Die in dem vorliegenden Umweltbericht erläuterte Umweltprüfung zu den o.g. Planungszielen ergab, dass solche Vorhaben in dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich als umweltverträglich eingestuft werden können, sofern die entsprechenden Vermeidungs-Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ sind zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen u.a. Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung und der Umgang mit dem Niederschlagswasser enthalten. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen zur randlichen Einbindung der baulichen Anlagen in den umgebenden Freiraum, zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen. Außerdem werden Maßnahmen beispielsweise aufgrund der Erfordernisse des Natur- und Artenschutzes festgelegt. Diese Festsetzungen dienen insgesamt der Durchgrünung des Gebietes und der Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Verfahrensverlauf und Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.03.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Städtebauliches Konzept und Bürgerinformation

Entsprechend der Zielsetzung erfolgte die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, welches die unterschiedlichen Nutzungsansprüche berücksichtigt und als Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ diene.

Am 25. November 2014 wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung im KongressCenter im Kurhaus frühzeitig, transparent und offen über das städtebauliche Nutzungskonzept informiert.

Bei der Veranstaltung wurde das Thema über die Entscheidung für den Standort des neuen Feuerwehrhauses innerhalb des Plangebietes, als Ergebnis einer Überprüfung zu drei von vorgeschlagenen potenziellen Bereichen in Dornholzhausen, vorgestellt. Diese wurden auf Grundlage allgemein anerkannter Verfahren zur Analyse und Bewertung einsatztaktisch relevanter Erfordernisse und Einflussfaktoren gewählt, welche von der Feuerwehr ausführlich dargestellt wurden. Hinsichtlich einer Versorgungsbereichsanalyse sowie einer Routinganalyse zur Erreichbarkeit und Verfügbarkeit ehrenamtlicher Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehr durch die Feuerwehrangehörigen der FW 6 Dornholzhausen, als auch im Hinblick auf die Zufahrtssituation, stellte sich der Standort des neuen Feuerwehrhauses südwestlich im Geltungsbereich gelegen, im Kreuzungsbereich Gertrud-Bäumer-Straße/ Dornholzhäuser Straße, als am geeignetsten heraus.

Die Nachnutzung des alten Feuerwehrhauses und die Erweiterung der Grundschule Dornholzhausen waren ebenfalls Thema dieser Bürgerinformationsveranstaltung.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 (2) BauGB und Umgang mit den Äußerungen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 20.05.2015 bis zum 24.06.2015 in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 07.05.2015 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 24.06.2015 aufgefordert.

Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) i.V.m. § 2 (2) BauGB werden wie folgt zusammengefasst.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, diese beinhalteten u.a. folgende Anregungen:

- Art und Platzierung der geplanten Einrichtungen
- Höhe und Größe des Neubaus der Freiwilligen Feuerwehr
- Beeinträchtigung einer Frischluftschneise im südlichen Bereich
- Zweifel an dem Bedarf eines Jugendtreffs
- Steigende Lärmbelastung durch den Verkehr und den Feuerwehrbetrieb
- Nutzung des öffentlichen Spielplatzes mit Altersbeschränkung
- Notwendigkeit der Parkplätze für die Feuerwehr entlang der Gertrud-Bäumer-Straße
- Erhaltung des Erscheinungsbildes als Waldensergemeinde
- Gebäudehöhen in unmittelbarer Umgebung
- Problematische Friedhofserweiterung und Nutzung der Grünfläche für das Ballspielen aufgrund der Feuchtigkeit /Staunässe der Wiese
- Erforderlichkeit eines Bolzplatzes
- Sinnhaftigkeit der Planung wird in Frage gestellt

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden wesentlichen Inhalten gegeben:

- Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs- /Ausgleichsthematik)
- Boden- und Gewässerschutz
- Ruhefristen in Bezug auf das Anlegen und Erweitern von Friedhöfen
- Immissionsschutz
- Grundstücksbegrünung entsprechend des Orts- und Landschaftsbildes
- Insektenfreundliche Lichtquellen
- Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher
- Rückhaltung und Verwendungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser
- Archäologie/ Bodendenkmäler
- Bergbau (Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme)
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die seitens der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ eingeflossen.

Hieraus wurden resultierend u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Be- und Eingrünungsmaßnahmen, zu einer Fläche für eine Transformatorenstation, zum Geh- und Leitungsrecht, zur Höhe sowie Gestaltung von Einfriedungen aufgenommen.

Weiterhin wurden Hinweise u.a. zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen, zur Überbauung sowie Bepflanzung im Bereich der Abwasserentsorgungsleitungen, zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, zu der Möglichkeit der Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser, zum Bodenschutz und den fachgerechten Umgang mit Oberbodenaushub sowie zu dem Umgang mit Bodendenkmälern aufgenommen.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden umfangreiche Fachbeiträge und Gutachten zu den Themen Verkehr, Lärm, Archäologie, Klima, Bodenschutz und Grundwasser ergänzend in Auftrag gegeben sowie die Ergebnisse der erstellten Gutachten in den Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.2016 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 29.09.2016 bis einschließlich 03.11.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 21.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 14.09.2016 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 03.11.2016 Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans zu nehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Inhalten eingegangen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, diese beinhalteten u.a. folgende Anregungen:

- Luftschneise / Beeinträchtigung der Luftzufuhr
- Größe des geplanten Feuerwehrhauses
- Standort des Neubaus der Feuerwehr
- Lärmbelastung durch den Verkehr und den Feuerwehrbetrieb
- Feuchtigkeit der Wiese im Zusammenhang mit der Friedhofserweiterung und dem Spiel- und Bolzplatz als Ballspielwiese
- Verkehr

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

- Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs- /Ausgleichsthematik)
- Regenwasserbewirtschaftung/- beseitigung
- Wasser – und Bodenschutz
- Rückhaltung und Verwendungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser
- Immissionsschutz

Die gemäß § 2 (2) BauGB beteiligten Nachbargemeinden haben keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans geäußert

Fazit

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Lediglich die Begründung und Hinweise wurden zur besseren Verständlichkeit redaktionell zu folgenden Themen geändert:

- Sammlung und Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser

Befestigte Freiflächen der Feuerwehr sind flüssigkeitsdicht in Form von Asphaltflächen auszubilden.

Diese Festsetzung ist eine Vorkehrung gegen nicht ganz auszuschließende Gefährdungen von Boden und Grundwasser. Sie berücksichtigt die besondere Grundwassersituation vor Ort.

- Überbauung sowie Bepflanzung im Bereich der Abwasserentsorgungsleitungen

Die Schachtabdeckungen müssen durch Spülfahrzeuge mit 42 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht mit 3 Achsen zwecks wiederkehrender Kanalreinigung anfahrbar sein.

- Baugrund/ Grundwasser

Eingriffe in das Grundwasser sind in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig.

- Bergbau:

Das Gebiet wird nicht mehr von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme überdeckt.

- Regenwasserbewirtschaftung/-beseitigung

Von einer Einleitung von Oberflächenwasser über ein Trennsystem in den Kirdorfer Bach als nächstgelegener Vorfluter wird aufgrund der Verhältnismäßigkeit zwischen Neuanlage eines Trennsystems, Entfernung zum Vorfluter, fehlender Flächenverfügbarkeit und zu erwartenden geringen Abflussmengen abgesehen.

- Standort- und Planungsalternativen für die Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg-Dornholzhausen

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 131 wird um Aussagen zum primären Zuständigkeitsbereich für die Aufgaben des abwehrenden Brandschutzes, der allgemeinen Hilfe und im Katastrophenschutz ergänzt. Des Weiteren erfolgt eine Ergänzung für die Alternativstandorte Nr. 1 Saalburgstraße 151/153 in Bezug auf den für die Feuerwehr ungünstigen Verkehrsfluss an diesem Standort. Der Standort Nr. 3 Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße / Ricarda-Huch-Straße wird um weitere Angaben zur ausreichenden Erreichbarkeit und zur Zu – und Abfahrt ergänzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen für das Plangebiet nicht. Das begründete Ziel zum Ausbau der sozialen Infrastruktur des Stadtteils Dornholzhausen kann nur durch die Entwicklung und Schaffung von Gemeinbedarfsflächen erfolgen.

Es bietet sich eine Konzentration der baulichen Nutzungen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kindertagesstätte, Jugendtreff) direkt angrenzend an die bestehende Bebauung an. Die Anordnung der Nutzungen mit untergeordneten baulichen Anlagen (Friedhof und Spielplatz) sind in Siedlungsrandlage, als Übergang zur Landschaft, gelegen. Zudem sind keine anderen angrenzenden Flächen verfügbar.

Friedhofserweiterung

Die Lage der Friedhofserweiterung ist so angeordnet, dass gegenüberliegende Zugänge zum bestehenden Friedhof weiterhin möglich sind.

Durch den direkten räumlichen Zusammenhang zwischen Plangebiet und bestehendem Friedhofsgelände können zusätzliche Wege für die Friedhofsnutzer vermieden und die vorhandenen Friedhofseinrichtungen (z.B. Trauerhalle), sofern erforderlich, mit genutzt werden.

Feuerwehr

Im Hinblick auf die Standortprüfung für die Feuerwehr wird auf die im Vorfeld des Bebauungsplans erarbeitete Betrachtung von insgesamt 3 Standorten im Stadtteil Dornholzhausen verwiesen.

Der Standort des neuen Feuerwehrhauses innerhalb des Plangebietes wurde aufgrund von allgemein anerkannten Verfahren zur Analyse und Bewertung einsatztaktisch relevanter Erfordernisse und Einflussfaktoren, aufgrund einer Versorgungsbereichsanalyse und Routinganalyse sowie im Hinblick auf die Zufahrtssituation, gewählt. Im Rahmen von schalltechnischen Voruntersuchungen wurde der Standort ebenfalls als der günstigste Standort im Plangebiet festgestellt.

Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung

Innerhalb des Stadtteils Dornholzhausen besitzt die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe keine ausreichend großen unbebauten städtischen Flächen, die für die Entwicklung einer Kindertagesstätte aktuell zur Verfügung stehen. Unbebaute größere oder zusammenhängende Freiflächen im städtischen Besitz befinden sich zumeist in Außenbereichslagen. Zudem ist der Standort aus den umliegenden Wohngebieten sowie den angrenzenden Stadtteilen gut zu erreichen.

Die Ansiedlung des Jugendtreffs bietet sich an diesem Standort aufgrund des Eigentums der Stadt an den Flächen im Plangebiet und der Bündelung verschiedener Einrichtungen für den sozialen Gemeinbedarf an. Die Standortwahl im Plangebiet begünstigt zudem auch den Zugang von Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil Kirdorf über die Brücke an der Saalburgchaussee.

Öffentlicher Spielplatz mit Ballspielwiese

Aufgrund der Randlage und des geplanten Erhalts eines östlich verlaufenden Grünzuges fügt sich die geplante Grünfläche in das Landschafts- und Ortsbild ein. Die Randlage des Kinderspielplatzes mit Ballspielwiese ist auch gut geeignet, um mögliche Lärmkonflikte durch Kinderlärm auf die umgebende Bebauung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dennoch liegt er wohngebietsnah und ist aus der Umgebung gut zu erreichen.

Weiterhin sind alternative Standorte mit einem geringeren ökologischen Risiko, die für die notwendige Gemeinbedarfs- und Grünflächeneinrichtungen in Frage kommen, ebenfalls nicht vorhanden.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 03.04.2017

gez. Hetjes

gez. Heinze

Dezernat I
Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
Holger Heinze
Fachbereichsleiter