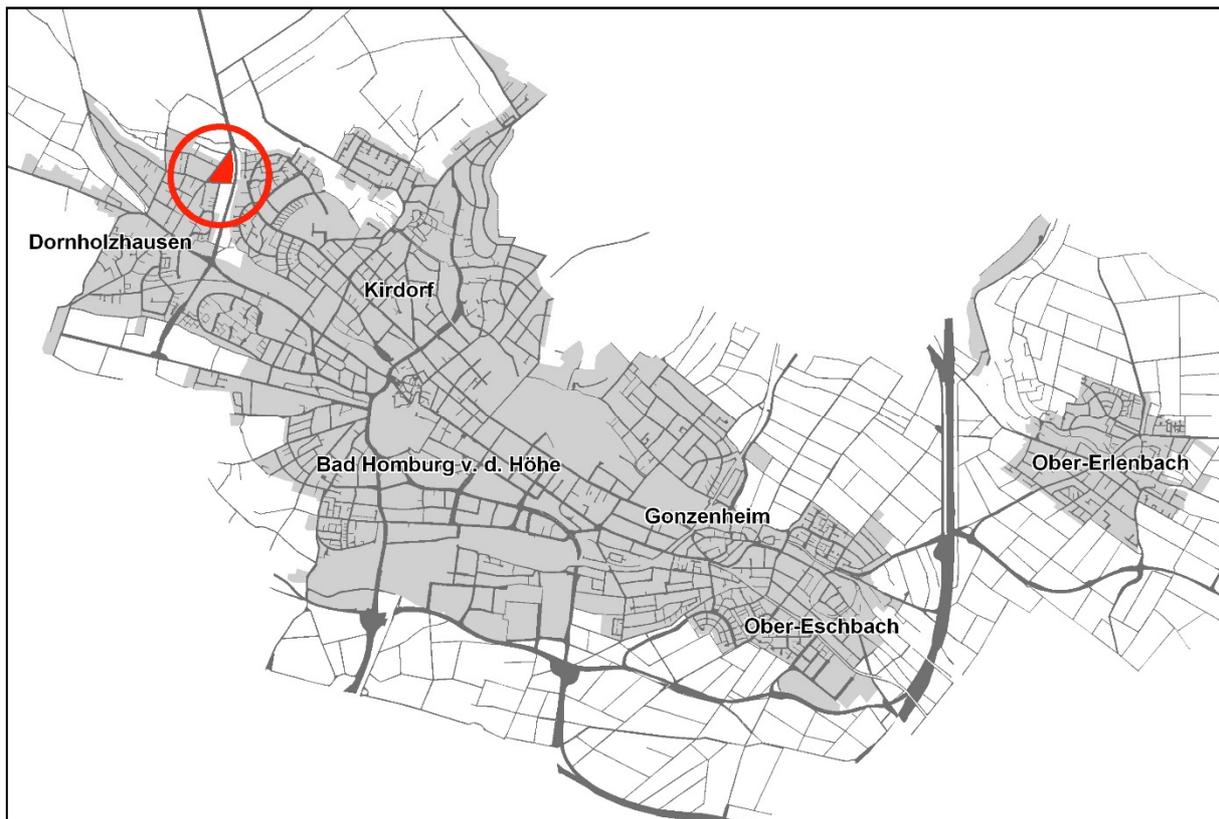


## BEBAUUNGSPLAN NR. 131

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

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangsbedingungen</b>	<b>5</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	5
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.2.1	Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg - Dornholzhausen	7
1.2.2	Friedhofserweiterung	7
1.2.3	Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung	8
1.2.4	Öffentlicher Kinderspielplatz	9
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	9
1.4	Planungs- und Standortalternativen	10
1.4.1	Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg – Dornholzhausen	10
1.4.2	Friedhofserweiterung	14
1.4.3	Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung	15
1.4.4	Öffentlicher Kinderspielplatz mit Ballspielwiese	15
1.5	Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a (2) Satz 4 BauGB)	15
<b>2</b>	<b>Bestand</b>	<b>16</b>
2.1	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	16
2.2	Umgebung des Plangebietes	16
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>17</b>
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010	17
3.2	Bestehende Baurechte	18
3.3	Fachplanungen und Fachbelange	19
3.3.1	Verkehr/ Erschließung	19
3.3.2	Immissionsschutz	25
3.3.3	Hessisches Friedhofs- und Bestattungsgesetz	25
3.3.4	Ver- und Entsorgung	27
3.3.5	Baugrund/ anstehendes Grundwasser	30
3.3.6	Bergbau	31
3.3.7	Schutzgebiete	31
3.3.8	Denkmalschutz	31
3.3.9	Altlasten/ Kampfmittel	32
3.3.10	Landschaft und Naturschutz	32
<b>4</b>	<b>Grundzüge der Planung/ Städtebauliches Konzept</b>	<b>35</b>
4.1	Städtebauliches Nutzungskonzept	35
4.1.1	Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg - Dornholzhausen	36
4.1.2	Friedhofserweiterung	37
4.1.3	Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung	38
4.1.4	Öffentlicher Kinderspielplatz mit Ballspielwiese	38
4.2	Grün-/ Freiraumstruktur	39
<b>5</b>	<b>Planinhalte / Festsetzungen</b>	<b>39</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	39
5.2	Maß der baulichen Nutzung	40

5.2.1	Zulässige Grundfläche .....	40
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen/ Anzahl der Vollgeschosse .....	41
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	41
5.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	42
5.5	Verkehrsflächen.....	42
5.6	Ein- und Ausfahrt.....	43
5.7	Versorgungsflächen.....	43
5.8	Öffentliche Grünflächen .....	43
5.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.....	44
5.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	44
5.10.1	Außenbeleuchtung .....	44
5.10.2	Dachbegrünung.....	44
5.10.3	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	45
5.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	45
<b>6</b>	<b>Festsetzungen nach Landesrecht .....</b>	<b>45</b>
6.1	Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO).....	45
6.1.1	Dachform und Dachneigung.....	45
6.1.2	Dachaufbauten.....	46
6.1.3	Gestaltung von Einfriedungen .....	46
6.1.4	Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter.....	46
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Darstellungen .....</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>46</b>
8.1	Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung.....	46
8.2	Flächenbilanz .....	47
8.3	Kosten der Planung .....	48
<b>B</b>	<b>HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BEHÖRDEN .....</b>	<b>49</b>
<b>C</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>50</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>50</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	50
1.2	Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	51
<b>1.3</b>	<b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....</b>	<b>55</b>
<b>2</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>57</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	57
2.1.1	Schutzgut Boden.....	57
2.1.2	Schutzgut Wasser.....	58
2.1.4	Schutzgut Flora und Fauna, Artenschutz.....	61
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung.....	64
2.1.6	Schutzgut Mensch.....	65
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	66

2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	66
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	67
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	67
2.3.1	Schutzgut Boden.....	67
2.3.2	Schutzgut Wasser .....	68
2.3.3	Schutzgut Klima .....	71
2.3.4	Schutzgut Flora, Fauna und Artenschutz.....	72
2.3.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung.....	72
2.3.6	Schutzgut Mensch.....	72
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	76
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	76
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	76
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	84
2.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	84
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>88</b>
3.1	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	88
3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	89
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	90
<b>D</b>	<b>Verzeichnis der Untersuchungen, Fachbeiträge und Gutachten .....</b>	<b>93</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Ausgangsbedingungen

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ liegt im Norden des Stadtteils Dornholzhausen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Kreuzungsbereich Saalburgchaussee (B 456) / Dornholzhäuser Straße.
- Im Osten in einem Abstand von ca. 30 m parallel zur Saalburgchaussee (B 456).
- Im Süden durch die Wohnbebauung an der Gertrud-Bäumer-Straße sowie die landwirtschaftlichen Flächen „Auf der Platte“.
- Im Westen durch den Dornholzhäuser Friedhof sowie der dort vorhandenen Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha, in der Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe und Dornholzhausen, mit folgenden Flurstücken:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Dornholzhausen, Flur 3				
92	93/1			
Gemarkung Dornholzhausen, Flur 4				
179/1				
Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 7				
4/3*	5/3*	6/3*	6/4*	7/3*
9/3*	10/3*	11/3*	12/3*	13*
14*	15/1	16/1	17/1	18/1
19/1	20/1	20/2	20/5	57/14*
58/2*	61	72/21		

(\* Flurstück liegt nur teilweise im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Abbildung 1. Maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 (ohne Maßstab)**

Neben der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer als Übergangslösung errichteten „Containeranlage“ zur Schulkinderbetreuung, umfasst der Geltungsbereich die direkt angrenzenden Verkehrsflächen der Dornholzhäuser Straße und der Gertrud-Bäumer-Straße sowie die östliche Verlängerung der Gertrud-Bäumer-Straße in Richtung Brücke über die Saalburgchaussee.

## **1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis**

Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe plant auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Grünfläche einen Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Bad Homburg – Dornholzhausen (nachfolgend: „Feuerwehr Dornholzhausen“), eine Erweiterung für den benachbarten bestehenden Friedhof, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und eine Fläche für soziale Infrastruktur zur Errichtung einer Kindertagesstätte (nachfolgend: „Kita“) und eines Jugendtreffs.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat in ihrer Sitzung am 17.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Für die ca. 2,2 ha große Fläche liegt ein städtebauliches Nutzungskonzept vor (vgl. Kap. A 4).

### 1.2.1 Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg - Dornholzhausen

Gemäß § 3 (1) des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG)<sup>1</sup> ist die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe als Trägerin des Brandschutzes zur Erfüllung der Aufgaben im Brandschutz sowie der allgemeinen Hilfe verpflichtet. Hieraus ergibt sich die Pflicht, eine den örtlichen Erfordernissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen und diese mit den notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie technischer Ausrüstung auszustatten und zu unterhalten.

Der Brandschutz im Gebiet der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird durch insgesamt 6 Stadtteilfeuerwehren sichergestellt. Das Einsatzgebiet wird u.a. durch die Feuerwehr Dornholzhausen als Ortsteilfeuerwehr abgedeckt. Die Feuerwehr Dornholzhausen ist gegliedert in eine Einsatzabteilung mit ca. 36 Einsatzkräften, die Jugendfeuerwehr sowie eine Alters- und Ehrenabteilung.

2009 wurde vom Fachbereich 37 – Bevölkerungsschutz – eine sicherheitstaktische Beurteilung sowie einsatztaktische Bewertung für den derzeitigen Standort der Ortsteilfeuerwehr (Valkenierstraße 19) durchgeführt.<sup>2</sup> Das Gebäude weist Alterungsschäden und in einzelnen Bereichen Sanierungsbedarf auf. Des Weiteren entspricht der derzeitige Standort der Ortsteilfeuerwehr nicht mehr der aktuellen „Unfallverhütungsvorschrift Feuerwehr“ und den Anforderungen des Arbeitsschutzgesetzes sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufgrund der festgestellten baulichen und sicherheitstechnischen Mängel (z.B. fehlende Flächen zur normkonformen und sicheren Vorhaltung von Einsatzfahrzeugen).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorschriften der Neubau des Feuerwehrhauses erforderlich wird. Am bisherigen Standort der Feuerwehr (siehe Abbildung 3, Standort 0) können jedoch die normkonformen und funktionalen Anforderungen an die kritische Infrastruktur zum Schutz der Bevölkerung, insbesondere aufgrund des benötigten Flächenbedarfs (fehlende Flächen für ein normgerechtes Raumkonzept, fehlende Flächen im Außenbereich auch in Bezug auf Stellplätze, Sonderflächen, usw.), nicht umgesetzt werden. Insofern wurde die Prüfung eines neuen Standortes erforderlich. Des Weiteren können mit einem neuen Standort auch die Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft vermieden werden.

Als präferierter Standort bietet sich nach städtebaulichen und einsatztaktischen Aspekten (vgl. Kap. A 1.4.1) der Bereich Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße an. Zur Herstellung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den geplanten Neubau des Feuerwehrhauses ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2.2 Friedhofserweiterung

Mittelfristig ist für den Friedhof in Dornholzhausen aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit im Zusammenhang stehenden Anzahl und Art der Grabstätten ein

---

<sup>1</sup> Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014

<sup>2</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 – Bevölkerungsschutz: Bericht zum Zustand der Feuerwehrhäuser der Freiwilligen Feuerwehr in Bad Homburg vor der Höhe; Bad Homburg v.d.Höhe, März 2009

Erweiterungsbedarf gegeben. Hierbei stellt sich die prognostizierte Grabnachfrage für 2012 – 2021 unter den Annahmen, dass auf Basis der Zahlen der Stadtplanung:

- die Bestattungen in Dornholzhausen 50 % der Sterbefälle in Dornholzhausen ausmachen,
- 50 % der Bestattungen in Bestandsgräbern und 50 % der Bestattungen in neuen Gräbern erfolgen,
- der Anteil der Urnenbestattung bei 60 % liegt,

wie folgt dar:

	Freie Gräber	Bedarf/Jahr wie 2006-2015	reicht für ... Jahre
Erd-Reihengrab***	15	2	7,5
Erd-Familiengrab (Stellen) *	75	6	12,5
Urnen-Reihengrab	2	1	2
Urnen-Wiesenreihengrab **	58	/	29
Urnen-Familiengrab	158	6	26,3

\* Bei Belegung mit mehrstelligen Gräbern kann sich die Anzahl der freien Gräber erhöhen (geringerer Platzbedarf für mehrstellige Gräber)

\*\* neue Grabart

\*\*\* Erd-Reihengrab: in den nächsten Jahren werden ca. 3 Gräber/Jahr durch Abräumungen frei, die wiederbelegt werden können, daher ist in den nächsten 15 Jahren kein Engpass zu erwarten.

**Abbildung 2: Statistik der Grabnachfrage<sup>3</sup>**

Mit der geplanten Friedhofserweiterung kann der in ca. 13 Jahren zu erwartende Bedarf langfristig gedeckt werden. Zur Sicherung der Erweiterungsfläche ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.2.3 Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung

Derzeit stehen in Dornholzhausen nicht genügend Kita-Plätze für Neuzuzüge in Dornholzhausen zur Verfügung. Entsprechend dem ermittelten Bedarf aus der Fortschreibung des Kindertagesstätten-Entwicklungsplanes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe (Stand 2015) besteht aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, der Belegungssituation in den bestehenden Betreuungseinrichtungen, den Planungen in Neubaugebieten und der bisher bekannten Vorhaben zum Ausbau von Kindertagesstätten weiterhin ein Bedarf an ca. 20 Betreuungsplätzen (Krippe, Kindergarten) im Stadtteil Dornholzhausen. Dieser Bedarf ergibt sich u.a. aus den Zuzügen des geplanten Wohngebietes auf dem Areal der Nordrheinischen Ärzteversorgung im Bereich zwischen dem Kälberstücksweg, der Saalburgstraße und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. In diesem Gebiet ist zwar eine Kita vorgesehen, um den aktuellen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen aufzufangen, es ist jedoch nicht absehbar, ob der Gesamtbedarf für die Zukunft dadurch gänzlich abgedeckt werden kann. Für diese Entwicklung

<sup>3</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Betriebshof: Friedhof Dornholzhausen – Bedarfsplanung 2012, Bad Homburg v.d.Höhe

befindet sich der Bebauungsplan Nr. 49 „Kälberstücksweg / Saalburgstraße / Hohemarkstraße“ 2. Änderung, in Aufstellung.

Mit der geplanten Kita im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 sollen sowohl die Bedarfe aus dem Stadtteil Dornholzhausen gedeckt werden, als auch Fehlbedarfe aus den angrenzenden Stadtteilen aufgefangen werden. Vor allem im Krippenbereich wird in Bad Homburg v.d.Höhe stadtweit geplant, da davon ausgegangen wird, dass die Eltern ihre Kinder bei Notwendigkeit auch in die Kitas anderer Stadtteile fahren. Da in den benachbarten Schulbezirken von Dornholzhausen, insbesondere den Bezirken Ketteler-Francke-Schule, Maria-Scholz-Schule und Landgraf-Ludwig-Schule ein großer Fehlbedarf an Betreuungsplätzen für Kinder besteht sowie keine ausreichenden Freiflächen für soziale Infrastrukturen im Eigentum der Stadt Bad Homburg zur Verfügung stehen, können die Bedarfe in Dornholzhausen und Teile des gesamtstädtischen Bedarfs durch die Entwicklung im Plangebiet gedeckt und durch den Bebauungsplan Nr. 131 gesichert werden.

Es wird von einer bis zu 6-gruppigen Einrichtung ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 2.500 – 3.000 m<sup>2</sup> für eine Kindertagesstätte.

Neben der Kinderbetreuung besteht zusätzlich ein Bedarf an Jugendbetreuungseinrichtungen. Nach Angaben der städtischen Statistik (Stichtag 13.11.2015) liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen zwischen 11 und 17 Jahren bei 8,7 % (ca. 400) der Einwohner/-innen des Stadtteils Dornholzhausen. Einen Jugendtreff oder ähnliches als Einrichtung offener Kinder- und Jugendarbeit gibt es in Dornholzhausen nicht. Offenen Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen liegen freizeit- und sozialpädagogische Konzepte zugrunde, die auf bestimmte Alters- und Zielgruppen sowie Bedarfslagen ausgerichtet werden.

Um eine bessere soziale Infrastruktur für die Kinder und Jugendlichen in Dornholzhausen zu schaffen, soll daher ein Jugendtreff eingerichtet sowie städtisch betrieben und betreut werden.

Mit der Planung sollen somit die Zulässigkeitsvoraussetzung zur Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Jugendtreffs hergestellt werden.

#### **1.2.4 Öffentlicher Kinderspielplatz**

Mit Erweiterung der Grundschule Dornholzhausen entfällt Spielfläche auf dem Schulhof. Gemäß dem Spielplatzentwicklungsplan von 2006 und unter Berücksichtigung des Wegfalls erhöht sich das Defizit für Bolzflächen auf 1,1 Bolzplätze<sup>4</sup>, dass durch die Planung einer Ballspielwiese für Kinder unter 14 Jahren im Plangebiet ersetzt werden soll.

### **1.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Wesentliche Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen:

---

<sup>4</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 50 Jugend, Soziales und Wohnen: Aktualisierung der Daten aus dem Spielplatzentwicklungsplan (SEP) durch den Fachbereich 50; Bad Homburg v.d.Höhe, August 2013

- zur Neuansiedlung der Ortsteilfeuerwehr Dornholzhausen mit Errichtung eines funktionsfähigen Neubaus im Plangebiet und die Wahrung der gemäß § 3 HBKG bestehenden Verpflichtung seitens der Stadt Homburg v.d.Höhe,
- zur Erweiterung des Friedhofes in räumlicher Nähe zum bestehenden Friedhof,
- zum Neubau einer Kindertagesstätte und eines Jugendtreffs zur Deckung des Bedarfes an Kinder- und Jugendbetreuung in Bad Homburg v.d.Höhe sowie
- zur Erstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes mit integrierter Ballspielwiese.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung stellt v.a. die Thematik des Schallschutzes bezüglich der Feuerwehr einen Schwerpunkt im Bauleitplanverfahren dar.

Die Flächen im Osten des Plangebietes sollen als „Grünzug“ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe trotz Änderung der Nutzung weiterhin ihren „grünen“ Charakter behalten und zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse dienen. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind mit dem Bebauungsplan vorgesehen.

## **1.4 Planungs- und Standortalternativen**

### **1.4.1 Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg – Dornholzhausen**

In Bezug auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 28.02.2002 zum Erhalt der einzelnen Ortsteilfeuerwehren und der Erforderlichkeit einen neuen Standort in Dornholzhausen zu finden (vgl. Kap. A 1.2.1, Standort 0), wurden verschiedene Standorte in Dornholzhausen untersucht. Aus der räumlichen Gliederung des Stadtgebietes sowie einsatztaktischer Erwägungen ergibt sich für die Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg – Dornholzhausen ein primärer Zuständigkeitsbereich für die Aufgaben des abwehrenden Brandschutzes, der allgemeinen Hilfe und erweitert im Katastrophenschutz. Als Bemessungsgrundlage für den operativ-taktisch erforderlichen sowie meldebildabhängigen Kräfte- und Mittelansatz werden das Siedlungsgebiet des Stadtteils Bad Homburg – Dornholzhausen sowie die Liegenschaften Saalburg, Berggasthof Herzberg und die erschließenden Verkehrswege in Trägerschaft der Stadt Bad Homburg v.d.H. bzw. des Hochtaunuskreises und des Landes Hessen in Ansatz gebracht.

Der im standardisierten Standortkonzept der Feuerwehr übernommene Flächenbedarf von ca. 5.000 m<sup>2</sup> wurde im Rahmen der strategischen Einsatzplanung für die Bewertung zugrunde gelegt. Die in Dornholzhausen vorhandenen unbebauten Flächen wurden aufgrund ihrer Lage, Geometrie, Erreichbarkeit und der verkehrstechnischen Anbindung geprüft. Die Betrachtung erfolgte unter Berücksichtigung folgender Planungsparameter:

- Lage des Feuerwehrhauses westlich der Kreuzung Saalburgstraße / B 456,
- Erreichbarkeit des Feuerwehrhauses innerhalb des Zeitfensters  $\leq 3$  Minuten für ein Einsatzkräftekollektiv von  $\geq 50$  %,
- Darstellbarkeit eines näherungsweise rechteckigen Flächenansatzes von ca. 5.000 m<sup>2</sup>,

- Erschließung über mindestens zwei entkoppelte Verkehrswege, verkehrstechnisch entkoppelte Erreichbarkeit der Schutzbereiche „Siedlungsfläche“, „Verkehrsweg B 456“, „Stadtwald / Herzberg / Saalburg“, und Verfügbarkeit der Grundstücke.<sup>5</sup>

Ergänzend wurden georeferenzierte Versorgungs- und Erreichbarkeitsanalysen durchgeführt, die verkehrstechnischen Abhängigkeiten der in Wechselwirkungen befindlichen Erschließungs- und Alarmfahrtswege durchgeführt sowie die Standortalternativen eingegrenzt.<sup>6</sup>

Im Ergebnis der einsatztaktischen Bewertung wurden vom Fachbereich 37 (Bevölkerungsschutz) drei Standorte vorgeschlagen. Diese Standorte wurden insbesondere aufgrund ihrer zentralen Lage im Versorgungs-/Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr Dornholzhausen (Einhaltung der Regelhilffrist nach dem hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz) sowie der guten verkehrlichen Anbindung gewählt.

Die vorgeschlagenen Standorte wurden im Weiteren städtebaulich bewertet.<sup>7</sup>

#### (1) Saalburgstraße 151/153

Dieses Grundstück bietet sich zwar aus städtebaulicher Sicht als Standort für die Feuerwehr an, die Ziele und detaillierte Angaben zur Weiterentwicklung dieser Fläche, stehen jedoch aufgrund der Eigentümersituation und der Tatsache, dass nicht mit einem zeitnahen Erwerb bzw. einer Pacht der benötigten Flächen durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe gerechnet werden kann, entgegen. Zwischenzeitlich wurde die Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem westlichen Nachbargrundstück in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße 4 angestrebt und befindet sich mit der hierfür erforderlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Kälberstückweg / Hohenmarkstraße / Saalburgstraße“ im Verfahren. Neben dem bestehenden, umliegenden Wohnbestand, ist die Liegenschaft Saalburgstraße 151 zur Nachnutzung für Wohnzwecke vorgesehen.

Die insbesondere im Umfeld der Kreuzung B456/Saalburgchaussee Hohemarkstraße/Saalburgstraße zu Zeiten hoher Verkehrsbelastung nachgewiesenen Störungen im Verkehrsfluss wirken sich negativ auf den Standort Nr. 1 aus. Infolge des regelmäßigen Rückstaus über die an- bzw. erschließenden Straßen wäre ein Standort im Bereich der Saalburgstraße 151/153 für im Alarmfall mit privaten Kraftfahrzeugen anrückenden Einsatzkräfte innerhalb des Planungszeitfenster von < 3 min nicht erreichbar. Da es sich im Personalkonzept um ehrenamtliche Kräfte handelt ist ein reproduzierbares Eintreffverhalten nicht möglich.

Ein Neubau der Feuerwehr kommt daher in diesem Bereich nicht in Betracht.

---

<sup>5</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 – Bevölkerungsschutz: Erläuterungsbericht zur Standortwahl – Bebauungsplan Nr. 131; Bad Homburg v.d.Höhe, April 2016

<sup>6</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 37 – Bevölkerungsschutz: Versorgungsbereichs- und Erreichbarkeitsanalyse; Bad Homburg v.d.Höhe, Februar 2011

<sup>7</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 61 Stadtplanung: Standortanalyse Feuerwehrhaus Dornholzhausen, Januar 2010

(2) Dornholzhäuser Straße in Richtung Bebauungsgrenze Karlsbrücke

Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan Nr. 66 mit Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopschutz“ sowie in zentraler Lage im Regionalen Grünzug des RegFNP 2010 mit besonderer Klimafunktion dargestellt, ist der Standort nicht für eine Feuerwehransiedlung geeignet.

(3) Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße / Ricarda-Huch-Straße

Für den Bereich Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße / Ricarda-Huch-Straße wurden ebenfalls die Grünflächen auf der Platte, südwestlich der Gertrud-Bäumer-Straße und westlich der Ricarda-Huch-Straße als Standort für die Feuerwehr geprüft und beurteilt. Diese sind aufgrund der teilweisen Lage innerhalb der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone nicht für eine uneingeschränkte Nutzung einer Feuerwehr geeignet. Zudem befinden sich die Flächen nur teilweise im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, weshalb von einer zeitnahen Entwicklung nicht ausgegangen werden kann.

Der Bereich Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße bietet sich grundsätzlich als Standort an. Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und stehen somit für eine Entwicklung sozialer Infrastruktur zur Verfügung. Des Weiteren ist der Standort über die Valkenierstraße, die Dornholzhäuser Straße, Gertrud-Bäumer-Straße und die Ricarda-Huch-Straße verkehrlich gut angebunden. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der Möglichkeit zur Optimierung der Lage innerhalb des Plangebietes ist die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen grundsätzlich gegeben. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Bereich als Grünfläche und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Da es sich jedoch in Randlage des regionalen Grünzuges im Anschluss an die Siedlung befindet, ist, unter Berücksichtigung der Belange des RegFNP's und in Abstimmung mit dem Regionalverband, eine Entwicklung möglich.

Die einsatztaktische Beurteilung des Standortes stellt die maßgebenden funktionalen Kriterien in Bezug auf die sich aus den gesetzlichen Vorgaben ergebenden Aufgabenerfüllungen der Feuerwehr dar.

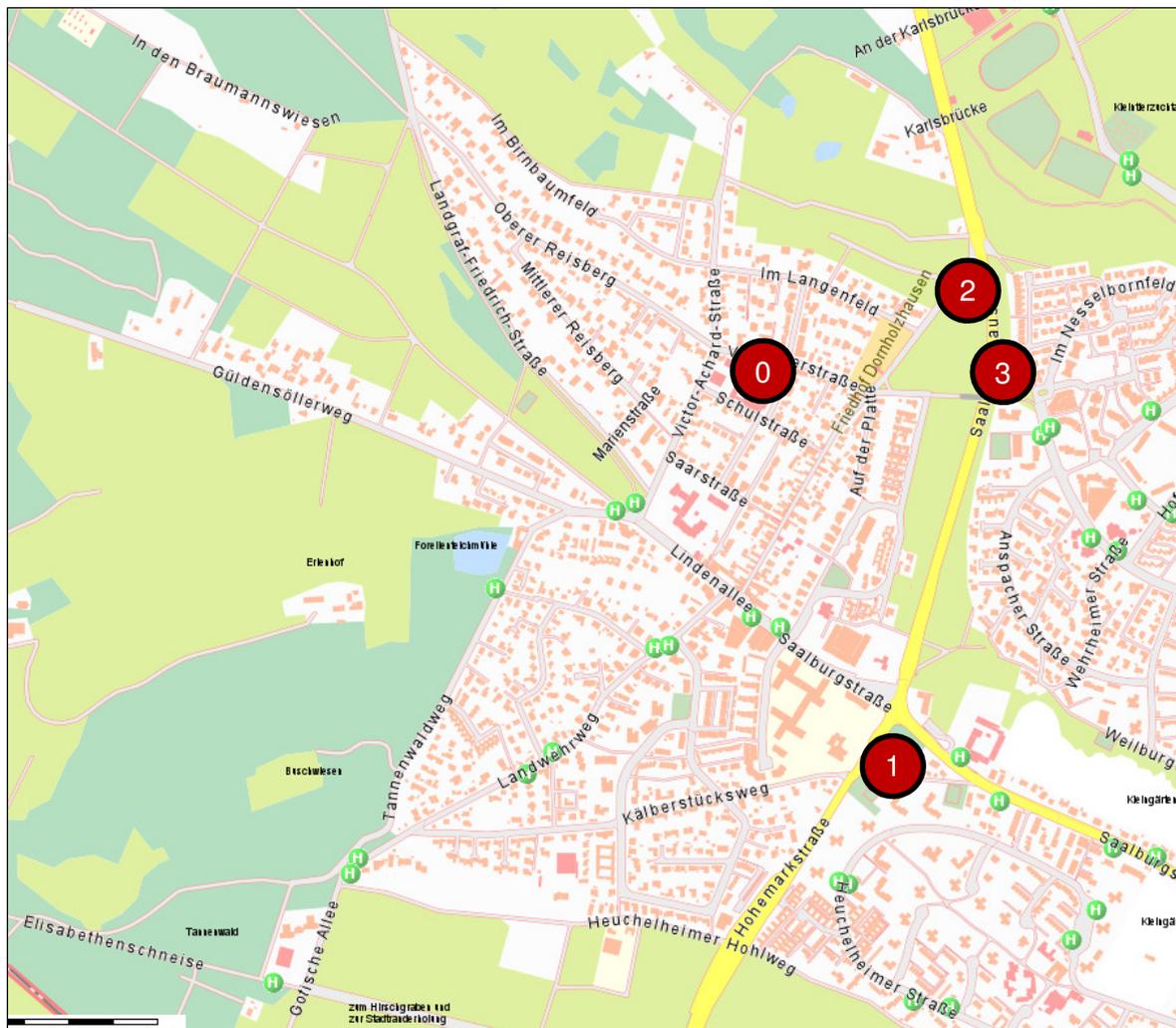
Innerhalb des Einzugsbereiches des gewählten Standortes Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße erreichen 50 % der Feuerwehrangehörigen den geplanten Standort des Feuerwehrhauses in 3 Minuten. Der geplante Standort deckt zudem sämtliche Zieladressen im räumlichen Zuständigkeitsbereich des Löschbezirks Dornholzhausen ab.

Der Standort befindet sich über die Dornholzhäuser Straße, die ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist, in direkter Erreichbarkeit der B 456/Saalburgchaussee als überörtliche Verbindungsstraße. Die Zufahrtssituation kann durch eine entsprechende Lage im Plangebiet und über Mehrfachanbindungen der An- und Abmarschwege optimiert werden. Die Diversifizierung stellt darüber hinaus sicher, dass der Effekt von Verkehrsstörungen im Verlauf der Zu- und Abfahrtswege gedämpft wird und auch bei vollständigem Ausfall einer Zu- bzw. Abfahrt ausreichend alternative Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die insbesondere im Umfeld der Kreuzung B456/Saalburgchaussee Hohemarkstraße/Saalburgstraße zu Zeiten hoher Verkehrsbelastung nachgewiesenen Störungen im Verkehrsfluss wirken sich im Gegensatz zu

Standortvarianten im Bereich Saalburgstraße 151/153 nicht auf die Erreichbarkeit des Standortes Nr. 3 aus.

Auch die internen Abläufe, die Grundstücksgröße und die Flächenaufteilung können flexibel den Anforderungen angepasst werden.

Mit Verlagerung des Feuerwehrstandortes in die im Plangebiet vorgesehene Fläche werden die erforderlichen sicherheitstechnischen und einsatztaktischen Voraussetzungen verbessert, erfüllt und die bisherigen Mängel, Beeinträchtigungen und Gefährdungen des alten Standortes (z.B. beengte Zufahrtsverhältnisse, fehlende Parkplätze) beseitigt.



**Abbildung 3: Geprüfte Standortalternativen Feuerwehr (1-3), Standort 0 = gegenwärtiger Standort<sup>8</sup>**

Für die Standortwahl im Plangebiet wurden wiederum Alternativen für die Feuerwehr untersucht. Hier wurde die Fläche im Kreuzungsbereich der Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße aufgrund der sich darstellenden Ein- und Ausfahrtsituation am geeignetsten angesehen. Es besteht die Möglichkeit der Mehrfachanbindung über zwei getrennte Zufahrten

<sup>8</sup> Vgl. Homepage der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Stadtplan, aufgerufen unter: [http://badhomburg.mapserver.ch/frame.php?site=bad\\_homburg&lang=de&group=public&resol=2&layers=L\\_stadtplan.map](http://badhomburg.mapserver.ch/frame.php?site=bad_homburg&lang=de&group=public&resol=2&layers=L_stadtplan.map) (Stand 23.01.2015)

und an zwei Straßen. Dadurch ist eine räumliche Trennung der anrückenden Feuerwehrleute mit Anfahrt der Stellplätze über die Gertrud-Bäumer-Straße von den ausrückenden Einsatzfahrzeugen aus dem Gerätehaus zur Dornholzhäuser Straße möglich.

Als günstigere Variante zu einem weiter nördlich gelegenen Standort entlang der Dornholzhäuser Straße, stellt sich, in Bezug auf Lärmemissionen, eine im Kreuzungsbereich vorgesehene Ansiedlung des Feuerwehrhauses mit Abschirmung des Zu- und Abmarschweges der Einsatzfahrzeuge durch ein zur südlich gelegenen Bebauung angeordnetes Gebäude dar. Durch die abschirmende Wirkung nach Süden sowie die größeren Abstände zur Wohnbebauung im Nordwesten können anlagenbezogene Lärmemissionen bis auf unvermeidbare Beeinträchtigungen reduziert werden.<sup>9</sup> Weiterhin fügt sich eine Standortwahl weiter nördlich auch aufgrund der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und der Anordnung der Bebauung in räumlicher Nähe des Siedlungsrandes weniger harmonisch in das bestehende Ortsbild ein.

Eine Ansiedlung weiter östlich im Plangebiet kommt aufgrund der Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild möglichst in Siedlungsrandlage und dem Erhalt eines östlichen Grünzuges sowie den längeren Zufahrtswegen zu den erschließenden Straßen nicht in Betracht.

In Bezug auf die Umweltbelange des Standortes kann durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Feuerwehrneubau am Siedlungsrand in die Umgebung eingebunden werden und in eine entsprechende Ortsrandgestaltung integriert werden. Aufgrund der Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes werden die Belange der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie der Landwirtschaft zurück gestellt, zumal durch die vorgesehenen Maßnahmen die Eingriffserheblichkeiten vermieden, minimiert und ausgeglichen werden.

#### **1.4.2 Friedhofserweiterung**

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. Es soll jedoch auch die Möglichkeit bestehen, eigenständige Friedhofseinrichtungen im Bereich der Erweiterung zu errichten. Der direkt an den bestehenden Friedhof angrenzende Standort ist für eine Friedhofserweiterung somit am besten geeignet.

Aus den vorrangigen Standortanforderungen der Feuerwehr ergibt sich, dass eine direkte Gegenüberlage der Friedhofserweiterung nicht möglich ist. Des Weiteren bietet sich eine Konzentration der baulichen Nutzungen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kindertagesstätte, Jugendtreff) direkt angrenzend an die bestehende Bebauung und Anordnung der Nutzungen mit nur untergeordneten baulichen Anlagen (Friedhof und Spielplatz) in Siedlungsrandlage, als

---

<sup>9</sup> TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7191 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße / Saalburgchaussee“ der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Frankfurt am Main, Februar 2012

Übergang zur Landschaft, an. Die Lage der Friedhofserweiterung ist dabei so angeordnet, dass gegenüberliegende Zugänge zum bestehenden Friedhof weiterhin möglich sind.

### **1.4.3 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 oder auf Flächen, die beispielweise aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung bzw. Biotopstruktur weniger geeignet sind. Zudem ist der Standort aus den umliegenden Wohngebieten sowie den angrenzenden Stadtteilen (insbesondere auch fußläufig aus Kirdorf) 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. Auch werden aufgrund der Siedlungsrandlage Störungen auf die Umgebung minimiert und es können ggf. Kooperationen mit den Angeboten der Feuerwehr für Jugendliche erfolgen. Die Standortwahl im Plangebiet begünstigt zudem auch den Zugang von Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil Kirdorf über die Brücke an der Saalburgchaussee.

Eine weitere geprüfte Alternative mit Ansiedlung des Jugendtreffs im Bereich des Vereinshauses an der Saalburgerstraße ist aufgrund der kleinteiligen Raumaufteilung im Vereinshaus, der täglichen Nutzungsbelegung (z.B. Tagungen, Schulungen und Yoga-Kurse, usw.) sowie Nutzungen für private Feierlichkeiten nicht für die gleichzeitige Nutzung als Jugendtreff geeignet.

### **1.4.4 Öffentlicher Kinderspielplatz mit Ballspielwiese**

Unter Berücksichtigung der Planungs- und Standortalternativen der anderen geplanten Nutzungen im Plangebiet bietet sich für den Kinderspielplatz mit Ballspielwiese der südöstliche Bereich des Plangebietes an. 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.

## **1.5 Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a (2) Satz 4 BauGB)**

Gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur sofern notwendig und im erforderlichen Umfang umgenutzt werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (insb. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) sind nicht ersichtlich (vgl. Kap. 1.4).

## **2 Bestand**

### **2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage und wird zu ca. 80% landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland/Wiese genutzt. Lediglich im Norden sind mehrere Bäume und Sträucher sowie ein kleines Brombeergehölz zu finden, ansonsten ist das Gebiet frei von Gehölzen oder sonstigen gliedernden Strukturen. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem der Restbestand einer zwischen dem Stadtteil Kirdorf und Dornholzhausen verlaufenden Apfelbaumreihe. Das übrige Areal des Plangebiets wird durch die versiegelten Verkehrsflächen der Dornholzhäuser Straße und der Gertrud-Bäumer-Straße eingenommen.

Gegenüber der Straße „Am Langenfeld“ befindet sich für den aktuellen, zusätzlichen Bedarf an Plätzen zur Schülerbetreuung, eine „Containeranlage“ für die städtische Betreuung von ca. 50-60 Schulkindern der Grundschule Dornholzhausen.

Dies ist eine Übergangslösung bis zur Errichtung des geplanten städtischen Schulkinderhauses auf dem derzeitigen Grundstück der Feuerwehr in der Valkenierstraße bzw. bis spätestens zur Erweiterung des Friedhofes. Aufgrund der Nähe zu der nahegelegenen Grundschule werden die Kinder überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Betreuungseinrichtung besuchen.

Im Luftbild sind Trampelpfade im Gebiet erkennbar, woraus für die angrenzende Wohnbebauung eine Freizeitnutzung und Wegeverbindung in Richtung Kirdorf ersichtlich wird.

### **2.2 Umgebung des Plangebietes**

Zwischen dem Ostrand des Geltungsbereiches und der B 456 verläuft ein begrünter Lärmschutzwall. Östlich der B 456 setzt sich die Wohnbebauung aus kleinteiliger Reihenhausbebauung zusammen. Nur im Bereich der Brückenüberführung befindet sich ein mehrgeschossiger Wohnblock.

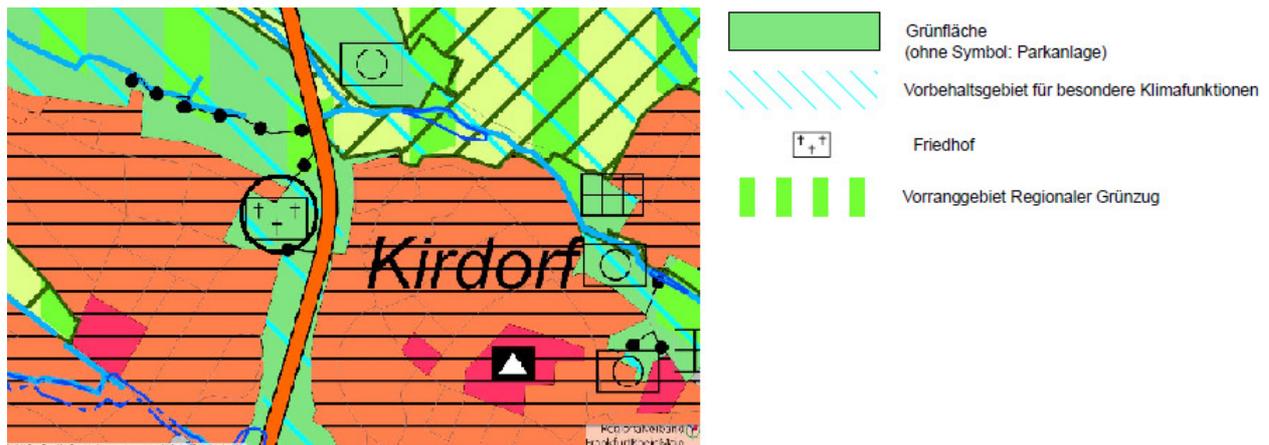
Die südlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung an der Gertrud-Bäumer-Straße ist heterogen strukturiert. Neben einem eingeschossigen Flachdachwohnhaus befindet sich im Kreuzungsbereich zur Dornholzhäuser Straße ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus und weitergehend ein- bis dreigeschossige Reihenhaus-, Einfamilienhaus- sowie Mehrfamilienhausbebauung.

Westlich an das Plangebiet grenzt der Friedhof Dornholzhausen mit anschließender Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Weiter nördlich befindet sich ein Gehölzbestand/verbusste Obstwiese und anschließend Flächen des Bad Homburger Golfclubs.

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 **Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Der rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) stellt die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.



**Abbildung 4:** Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß Kapitel 3.4.1 des Plantextes zum RegFNP sind die im Regionalplan Südhessen (RSP)/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Die geplante Friedhofserweiterung entspricht den Zielen des RegFNPs. Auch die Festsetzung der Grünfläche für den Spielplatz entspricht dem RegFNP, da der Plan keine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof und sonstigen Grünflächen enthält.

Flächen für Gemeinbedarf, Sondergebiete usw. sind im RegFNP i. d. R. ab einer Größe von 0,5 ha dargestellt. Kleinere Standorte und Einrichtungen des örtlichen/wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs können gem. RegFNP im Rahmen der Bauleitplanung auch aus den Bauflächen entwickelt werden.

Nach Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (E-Mail vom 10.02.2015, Stellungnahme vom 21.05.2015 und E-Mail vom 03.11.2015) ist keine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich, da die festgesetzten Flächen für die geplanten Nutzungen jeweils kleiner als 0,5 ha sind und Baufenster mit jeweils ca. 0,2 ha beinhalten. Auch steht gemäß Mitteilung des Regionalverbandes der Bebauungsplan den dargestellten Entwicklungsvorstellungen des RegFNP's als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof nicht entgegen, da die Planung eine Arrondierung des Ortsrandes darstellt.

Eine Anpassung der Darstellung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RegFNP's 2010 erfolgen.

Die im RegFNP dargestellten Ziele der Freiraumsicherung/-entwicklung sowie der Klimafunktionen werden im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet.

### 3.2 Bestehende Baurechte

Nordwestlich schließt der Bebauungsplan Nr. 66 „Landschaftsplan Röderwiesen/Hammelhansweg“ an das Plangebiet an. Mit diesem werden anschließend an die Dornholzhäuser Straße Biotopschutzbereiche mit Entwicklung von Streuobstbestand festgesetzt.

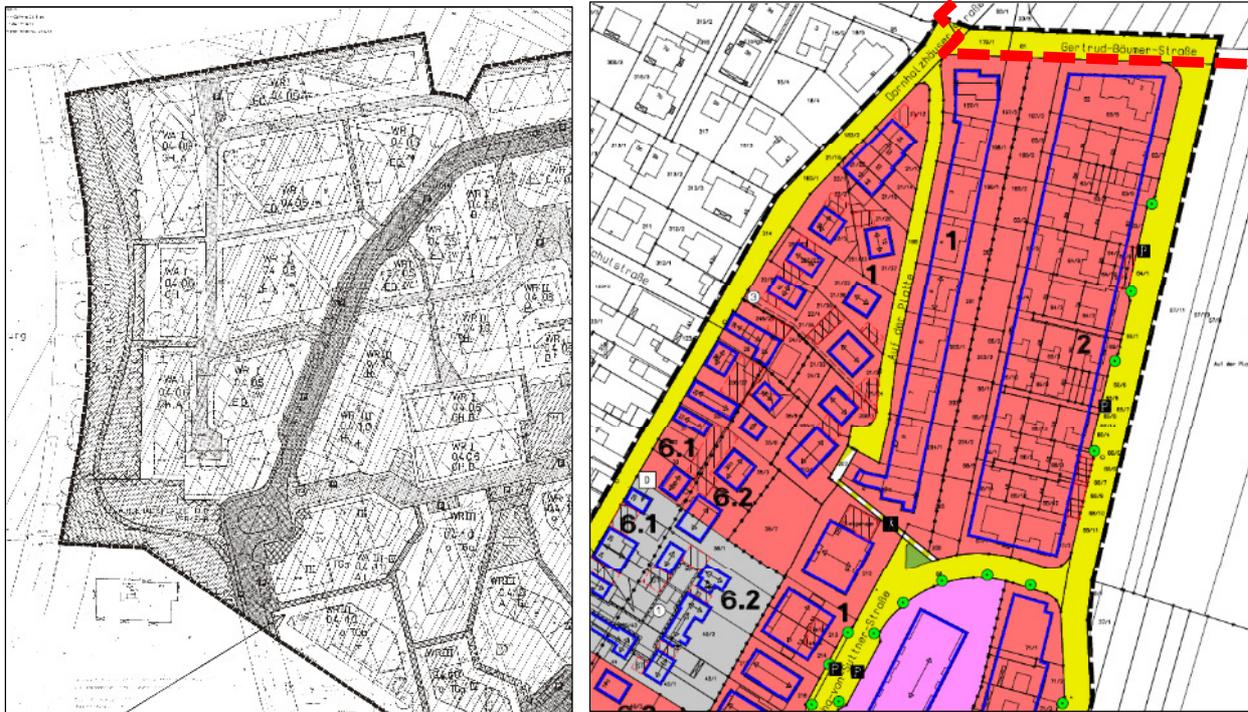


**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem westlich der Dornholzhäuser Straße angrenzenden Bebauungsplan mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 (rote Markierung)

Im Süden des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 15 „Holzesheimer Feld“ - 4. Änderung an. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR) mit an das Plangebiet angrenzender 1-2-geschossiger Bebauung fest. Die Gertrud-Bäumer-Straße (Flurstücke 61 und 179/1) ist bereits im B-Plan Nr. 15 „Holzesheimer Feld“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird im Überlappungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 131 überplant. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 15 erfolgt nicht. Die Darstellung der Gertrud-Bäumer-Straße als Straßenverkehrsfläche im vorliegenden B-Plan Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ hat somit nur nachrichtlichen Charakter und erfolgt aufgrund der Erschließung des Plangebietes.

Östlich der Saalburgchaussee (B 456) grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 „Nesselbornfeld“ an. Dieser setzt parallel zur Saalburgchaussee ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und weiter östlich

ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Nordöstlich dieses Bebauungsplanes werden mit dem Bebauungsplan Nr. 44A „Kirdorfer Bachtal“ die Grünflächennutzungen in diesem Bereich geordnet.



**Abbildung 6:** Ausschnitt aus dem östlich der Saalburgchaussee gelegenen Bebauungsplan Nr. 44 (links), Ausschnitt aus dem südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 (rote Markierung) (rechts)

### 3.3 Fachplanungen und Fachbelange

#### 3.3.1 Verkehr/ Erschließung

##### Äußere Anbindung

Das Plangebiet ist über die B 456 (Saalburgchaussee) und über die Dornholzhäuser Straße an das städtische Straßennetz und den überörtlichen Verkehr angebunden. Im Südwesten des Plangebietes liegt der Kreuzungsbereich Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße / Valkenierstraße / Auf der Platte. Die Dornholzhäuser Straße trennt den bestehenden vom geplanten Friedhof.

Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen bleiben in ihrem Bestand und in ihrer Funktion erhalten. In beiden Straßen ist zum Plangebiet jeweils die Erweiterung um einen Gehweg mit einer Breite von 2 m vorgesehen. Die Erschließungsbreite der Parzelle der Gertrud-Bäumer-Straße ist hierfür ausreichend dimensioniert. Die Parzelle der Dornholzhäuser Straße ist im Bestand zu schmal um einen Ausbau eines zweiten Gehweges aufnehmen zu können. Um dies zu ermöglichen und die entsprechenden Fahrbahnquerschnitte weiterhin sicherzustellen, wird die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt,

so dass östlich ein 2 m breiter Fußweg an die bestehende Verkehrsfläche angebaut werden kann (vgl. Kap. A 5.5).

Der geplante Neubau des Feuerwehrhauses wird über direkte Grundstückszufahrten an die Dornholzhäuser Straße und die Gertrud-Bäumer-Straße angeschlossen. Die Zufahrt zum Parkplatz für PKW der Einsatzkräfte, Besucher, usw. erfolgt von der Gertrud-Bäumer-Straße / Ricarda-Huch-Straße sowie der Dornholzhäuser Straße aus. Die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge soll nur über die Dornholzhäuser Straße erfolgen. Hiermit werden Auswirkungen durch Lärm der Einsatzfahrzeuge im Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung minimiert. Weiterhin können im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zur Minimierung der Lärmeinwirkungen auf die südliche Bebauung, organisatorische Abfahrtsregelungen für die Ausfahrt der Einsatzkräfte, nachts über die Dornholzhäuser Straße und nicht über die Gertrud-Bäumer-Straße, erfolgen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine gesteuerte Lichtsignalanlage und ein Einschalten der Martinshörner aufgrund der geplanten Ausfahrtsituation und des niedrigen Verkehrsaufkommens der Dornholzhäuser Straße nicht erforderlich ist. Erst im öffentlichen Straßenraum (Kreuzung Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße / Valkenierstraße) ist mit dem Einschalten der Signalhörner zu rechnen. In der Ausführungsplanung wird dabei zu prüfen sein, ob die Errichtung einer gesteuerten Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich weitergehend zur Vermeidung von Lärmemissionen beitragen kann.

Der Anschluss der Sondergebietsfläche für Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen soll über eine direkte Zufahrt zur Dornholzhäuser Straße erfolgen. Stellplätze können für den kurzfristigen Hol- und Bringverkehr entlang der Dornholzhäuser Straße angeordnet werden.

Zufahrten für den Betrieb des geplanten Friedhofes sowie Stellplätze sollen entlang der Dornholzhäuser Straße angeordnet werden.

#### Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungen im Plangebiet wurden anhand einer Verkehrsuntersuchung<sup>10</sup> ermittelt.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung werden verschiedene Betrachtungsfälle unterschieden:

- Der Ist-Zustand 2015 beschreibt die derzeitige verkehrliche Situation, die durch eine Verkehrszählung über 24 Stunden erfasst wurde.
- Als Vergleichsfall zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird ein Prognose-Nullfall 2025 definiert, der die zukünftige Verkehrssituation ohne Durchführung der Planung darstellt. Da nicht mit einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets zu rechnen ist (keine Baugebietsentwicklungen, die sich hierauf auswirken), werden die Verkehrsstärken des Ist-Zustands 2015 im Prognose-Nullfall 2025 angesetzt.

---

<sup>10</sup> Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Bad Homburg v.d.H.; Frankfurt a.M., 14. April 2016

- Der Prognose-Planfall 2025 beschreibt die vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen nach Entwicklung des Plangebietes.

Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens wurde die im Bau befindliche Containeranlage für die städtische Betreuung von Grundschulkindern im Bereich der Erweiterung des Friedhofes nicht berücksichtigt. Diese wurde nicht miteinbezogen, da die Betreuungseinrichtung an diesem Standort eine Übergangslösung darstellt, bis zur Errichtung des geplanten Schulkinderhauses auf dem Grundstück des aktuellen Feuerwehrhauses in der Valkenierstraße und spätestens bis zur Erweiterung des Friedhofes. Aufgrund der Nähe zur Grundschule kann davon ausgegangen werden, dass diese Anlage durch die Kinder überwiegend fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht wird.

### Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Anhand der geplanten Nutzungen erfolgte die Abschätzung des Verkehrsaufkommens. Diese entsteht anhand der erforderlichen Anzahl an Betreuungsplätzen der Kindertagesstätte und der geplanten Fläche für den Jugendtreff inklusive einer möglichen Seminarnutzung der Räumlichkeiten, dem Nutzungsprofil des geplanten Feuerwehrhauses sowie der vorgesehenen Fläche für die Friedhofserweiterung. Weiterhin wurden ortsspezifische Werte, z.B. bei der Verkehrsmittelwahl, übernommen sowie Standardwerte in Ansatz gebracht.

Im Prognose-Planfall 2025 wird von dem nachfolgenden Verkehrsaufkommen der jeweiligen Nutzungen im Plangebiet ausgegangen:

**Tabelle 2: Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen im Plangebiet**

<b>Nutzung</b>	<b>Kfz-Fahrten pro 24 Stunden</b>
Kindertagesstätte (6-gruppig), ca. 90 Betreuungsplätze	327
Jugendtreff/Seminarnutzung, ca. 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 200 m <sup>2</sup> Außenfläche	59
Freiwillige Feuerwehr Dornholzhausen	60
Friedhof	25
<b>Summe</b>	<b>471</b>
Gerundeter Ansatz für weitere Berechnungen	480

Durch die geplanten Nutzungen ergibt sich bezogen auf einen normalen Werktag (DTV<sub>w</sub>) ein Verkehrsaufkommen von ca. 480 Kfz/24 Stunden.

### Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung im Plangebiet auf relevante Straßenabschnitte wurden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf die jeweiligen Straßenabschnitte im Umfeld

ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt. Die Grundlage bildete der Ist-Zustand 2015, welcher der zuvor genannten Annahme bzgl. der unveränderten Entwicklungen im Umfeld und im Plangebiet auch dem Prognose-Nullfall 2025 entspricht. Für die relevanten Straßenabschnitte ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen:

**Tabelle 3: Ist-Zustand 2015 / Prognose-Nullfall 2025 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitte**

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)</b>
Dornholzhäuser Straße (zwischen B 456 und Im Langenfeld)	891
Dornholzhäuser Straße (zwischen Im Langenfeld und Valkenierstraße)	837
Valkenierstraße	754
Dornholzhäuser Straße (südliche Valkenierstraße)	463
Auf der Platte	90
Gertrud-Bäumer-Straße	481
Ricarda-Huch-Straße	481

Der Prognose-Planfall 2025 berücksichtigt die Entwicklung der geplanten Nutzungen. Anhand der Abschätzung des Verkehrsaufkommens ergeben sich im Prognose-Planfall 2025 folgende Verkehrsbelastungen der relevanten Straßenabschnitte:

**Tabelle 4: Prognose-Planfall 2025 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte**

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)</b>	<b>Veränderung Nullfall – Planfall [%]</b>
Dornholzhäuser Straße (zwischen B 456 und Im Langenfeld)	986	11
Dornholzhäuser Straße (zwischen Im Langenfeld und Valkenierstraße)	1.170	40
Valkenierstraße	970	29
Dornholzhäuser Straße (südliche Valkenierstraße)	550	19

Auf der Platte	90	0
Gertrud-Bäumer-Straße	580	21
Ricarda-Huch-Straße	554	15

Aufgrund der Planung und der angestrebten Nutzungen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Die prozentual stärksten Verkehrserhöhungen an den das Plangebiet erschließenden Straßen ergeben sich im Abschnitt zwischen der Straße Im Langenfeld und der Valkenierstraße mit 40 % sowie der Valkenierstraße mit 29 %.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 kann die Dornholzhäuser Straße als Sammelstraße und die Valkenierstraße als Wohnstraße charakterisiert werden. Für eine Sammelstraße geht die RAS 06 von 400 bis 800 Kfz/h aus, was etwa 9.600 bis 19.600 Kfz/24 h entspricht. Für eine Wohnstraße geht die RAS 06 von 400 Kfz/h aus, was etwa 9.600 Kfz/24 h entspricht. Die Verkehrsbelastung der Straßen wird demnach auch zukünftig deutlich unter den Werten der Richtlinie bleiben.

Am Knotenpunkt Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße / Valkenierstraße wird es im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens um ca. 360 Kfz in 24 Stunden und damit ca. 28 % (von ca. 1.310 auf ca. 1.670 Kfz/Tag) kommen.

Der Verkehr kann auch nach dem prognostizierten Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die Planung weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.

### Stellplätze

Der durch die Planung entstehende Bedarf an erforderlichen Stellplätzen für die jeweiligen Nutzungen ist innerhalb des Plangebietes auf den Flächen der Nutzungen unterzubringen und herzustellen.

Gemäß Stellplatzsatzung<sup>11</sup> der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe werden für die Erweiterung des Friedhofs mindestens 10 Stellplätze erforderlich. Diese sollen entlang der Dornholzhäuser Straße angeordnet werden. Für den bestehenden Friedhof sind keine ausgewiesenen Parkplätze für Besucher und Trauergäste vorhanden, so dass auf den umliegenden Straßen geparkt wird. Mit der Planung der Friedhofserweiterung können somit auch Stellplätze für den Friedhofsbestand zur Verfügung gestellt werden.

Für die Planung der Kita werden 2 Stellplätze je Gruppenraum erforderlich. Bei dem geplanten maximalen 6-gruppigen Ausbau werden somit 12 Stellplätze erforderlich, die auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden sollen. Weiterhin wird gemäß Stellplatzsatzung für Jugendfreizeiteinrichtungen 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche erforderlich. Bei den geplanten ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche für den Jugendtreff werden somit mindestens 7 Stellplätze erforderlich,

---

<sup>11</sup> Bad Homburg v.d.Höhe: Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Bad Homburg v.d.Höhe, 24.03.2005

die auf dem Grundstück untergebracht werden sollen sowie die ggf. zusätzlich erforderlichen Stellplätze für eine vormittägliche Seminarnutzung.

Für die freiwillige Feuerwehr Dornholzhausen ist aufgrund ihres Aufgabengebietes derzeit eine Fahrzeugflotte mit einem Löschgruppenfahrzeug, einem Staffellöschfahrzeug, einem All Terrain Vehicle (Sonderfahrzeug) sowie einem Mannschaftstransportfahrzeug vorhanden. Geplant ist ggf. eine weitere Aufstockung der Fahrzeugflotte. Entsprechend der zu beachtenden Vorschriften zur Ausgestaltung des Feuerwehrhauses ist auch der Stellplatzbedarf für die Einsatzkräfte zu bemessen. Dieser muss mindestens die Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus untergestellten Fahrzeuge abdecken. Somit ergibt sich derzeit für die Feuerwehr ein Stellplatzbedarf von mindestens 28 Stellplätzen. Auf dem geplanten Gelände der Feuerwehr sollen 30 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Stellplätze sollen vorwiegend im östlichen Bereich des Geländes neben dem geplanten Feuerwehrgebäude untergebracht werden. Weitere Stellplätze für den Wehrführer / die Wehrführerin und die jeweilige Vertretung sollen angrenzend an die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge erfolgen. Stellplätze entlang der Gertrud-Bäumer-Straße sind nicht vorgesehen.

#### Fußgänger/ Radfahrer

Um eine Verbindung des bestehenden Friedhofes zur Erweiterung im Norden des Plangebietes zu schaffen, besteht die Möglichkeit dort einen neuen Ein- und Ausgang im nordöstlichen Bereich einzurichten. Falls eine weitere Trauerhalle nicht notwendig wird, können die Trauergäste von der derzeitig bestehenden Trauerhalle aus über eine kurze Wegestrecke entlang der Straße über den neuangelegten Ein- und Ausgangsbereich auf die Erweiterungsfläche gelangen.

Im Zuge der Realisierung der Erweiterung des Friedhofes sind Maßnahmen vorzusehen, welche die gefahrlose Querung der Straße durch Fußgänger sowie durch Trauerzüge sichern, z.B. Aufpflasterung / farbliche Abhebung des Querungsbereiches oder ein Fußgängerüberweg.

Im Bereich der Dornholzhäuser Straße verläuft auf der westlichen Seite entlang des Friedhofs bis auf Höhe der nördlichen Bebauung „Im Langenfeld“ ein Bürgersteig. Dieser sowie die Fahrbahnfläche sollen unverändert beibehalten werden. Entlang der östlichen Straßenseite zu den geplanten Nutzungen ist kein Bürgersteig vorhanden. Für den Ausbau der Dornholzhäuser Straße mit einem 2 m breiten Bürgersteig wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Erweiterung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

In der Gertrud-Bäumer-Straße ist auf der südlichen Straßenseite ein Bürgersteig vorhanden. Auf der nördlichen Straßenseite gibt es keinen Bürgersteig. Die Parzellenbreite der Gertrud-Bäumer-Straße ist ausreichend dimensioniert um den Ausbau eines beidseitigen Gehweges herzustellen.

Der östlich der Saalburgchaussee liegende Stadtteil Kirdorf ist mit dem Plangebiet über eine für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Brücke verbunden. Hierdurch besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Radwegenetz.

## ÖPNV

Das Plangebiet weist keinen unmittelbaren Anschluss an das ÖPNV-Netz auf. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Nesselbornfeld“ befindet sich östlich im Stadtteil Kirdorf am Gluckensteinweg in ca. 200 m fußläufiger Entfernung zur Fußgängerbrücke angrenzend an das Plangebiet. Von hier verbinden die Buslinien 7 (30-Minutentakt) und 17 (60-Minutentakt) das Plangebiet mit der Innenstadt und dem Bahnhof in Bad Homburg für den Anschluss an die S-Bahn und die Regionalbahn. Weiterhin besteht in ca. 500 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet die Bushaltestelle Lindenallee im Bereich der Kreuzung Dornholzhäuser Straße / Lindenallee, die über die Linien 1, 11 und 21 (Nachtbus) wochentags im 30-Minutentakt ebenso an die Innenstadt und den Bahnhof anbinden.

## Bauverbotszonen/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)<sup>12</sup> ist von Bundesstraßen eine Bauverbotszone von 20 m, außerhalb der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft in einem Abstand von ca. 30 m zur B 456 und liegt somit außerhalb der Bauverbotszone.

Im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand befindet sich die Baubeschränkungszone. In dieser ist bei Baugenehmigungsverfahren oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde erforderlich. Hochbauliche Anlagen sind in der Baubeschränkungszone derzeit nicht geplant.

### **3.3.2 Immissionsschutz**

Zur Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen, auf die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes, wurden für die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses schalltechnische Voruntersuchungen in Auftrag gegeben und zum städtebaulichen Nutzungskonzept (Stand April 2014) eine schalltechnische Stellungnahme des TÜVs Hessen<sup>13</sup> abgegeben, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden. Weitergehend wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnischen Untersuchungen<sup>14</sup> fortgeschrieben (vgl. Teil B, Umweltbericht).

### **3.3.3 Hessisches Friedhofs- und Bestattungsgesetz**

Gemäß § 5 des Hessischen Friedhofsgesetzes dürfen Friedhöfe neu angelegt oder erweitert werden, wenn

---

<sup>12</sup> Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)

<sup>13</sup> TÜV Hessen: Schalltechnische Stellungnahme Nr. L 7730 im Rahmen der städtebaulichen Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“ im Stadtteil Dornholzhausen – Immissionsschutzrechtliche Einstufung der Planvorhaben; Frankfurt am Main, November 2014

<sup>14</sup> TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 8035 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße / Saalburgschaussee“ der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe; Frankfurt am Main, 13. April 2016

- der Friedhofszweck gewahrt ist,
- Erfordernisse der Landesplanung und des Städtebaus nicht entgegenstehen und
- außer bei nur geringfügigen Erweiterungen die Friedhofsfläche durch den Bebauungsplan festgesetzt ist.

Mit der geplanten Friedhofserweiterung werden diese Voraussetzungen erfüllt.

- Friedhöfe müssen nach ihrer örtlichen Lage, ihrer Bodenbeschaffenheit und ihrer baulichen Gestaltung den gesundheitlichen und kulturellen Belangen der Bevölkerung sowie den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere des Gewässerschutzes, Rechnung tragen. Sie müssen umfriedet und als Friedhöfe erkennbar sein. Vor der Entscheidung über das Anlegen und Erweitern von Friedhöfen ist ein bodenkundliches Sachverständigengutachten zur Einhaltung der Anforderungen des Abs. 2 einzuholen. Das Gutachten soll einen begründeten Vorschlag zur Dauer der Ruhefristen (§ 6 Abs. 2) enthalten.

Auf dem bestehenden Friedhofsgelände bestehen dauerhaft Probleme mit nassen Böden. Hierzu wurden hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt. Ergebnis des Grundwassermonitorings von 2008 – 2009<sup>15</sup> ist, dass durch entsprechende entwässerungstechnische Maßnahmen die Stauwasserproblematik gelöst werden kann und die Nutzung und Anlage des Friedhofes weiterhin ermöglicht wird. Auch für die Erweiterung des Friedhofes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende bodenkundliche Untersuchung<sup>16</sup> durchgeführt und die erforderlichen Maßnahmen festgelegt sowie die Umweltbelange entsprechend berücksichtigt (siehe Kap. B, Umweltbericht).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Verbindung mit zusätzlichen Maßnahmen (Sickerbohrungen, Fassung des Oberflächenwassers im Bereich neu anzulegender Wege und Ableitung über Gerinne oder Sammelleitungen, ggf. Herstellung von Entspannungsbrunnen zur temporär erforderlichen Entspannung tiefer liegender Grundwasserleiter) der ordnungsgemäße Friedhofsbetrieb auf der Erweiterungsfläche gemäß den Anforderungen des Hessischen Friedhofs- und Bestattungsgesetzes erfolgen kann. Weiterhin enthält das Gutachten Aussagen zu den erforderlichen Ruhefristen. Diese sind mit 30 Jahren für die Erweiterungsfläche vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen diesen Maßnahmen nicht entgegen. Diese können bei der späteren Ausführungsplanung berücksichtigt und umgesetzt werden.

- Auf größeren Friedhöfen soll in der Regel eine Leichenhalle vorgesehen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die entsprechenden Voraussetzungen ermöglicht.

---

<sup>15</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Friedhof Dornholzhausen, Bad Homburg v.d.Höhe – Ergebnisse der Sickerbohrungen, Grundwassermonitoring 2008 – 2009 – Gutachten; Oberursel, Oktober 2009

<sup>16</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Erweiterungsfläche Friedhof Dornholzhausen – Hydrogeologisches Gutachten, Projekt Nr. 16415101; Oberursel, 02. Juni 2016

### 3.3.4 Ver- und Entsorgung

#### Regenwasserbewirtschaftung/-beseitigung

Aus der Dornholzhäuser Straße im Süden kommend, verlaufen innerhalb der bestehenden Friedhofsfläche ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal bis auf Höhe der Straße „Im Langenfeld“ und binden beide in den nachfolgend beschriebenen Mischwasserkanal an.

Aus der Straße „Im Langenfeld“ kommend, quert der Mischwasserkanal die Dornholzhäuser Straße und verläuft innerhalb der Flächen für die Friedhofserweiterung parallel zur Dornholzhäuser Straße in Richtung Nordosten. Nördlich und parallel zur Straße „Im Langenfeld“ quert ein weiterer Mischwasserkanal die Dornholzhäuser Straße und bindet an den zuvor beschriebenen Kanal innerhalb der Flächen für die Friedhofserweiterung an.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Versickerung, der Einleitung in die Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser (ggf. Neubau von Regenwasserkanälen) gegeben sind, ohne dass wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange der Oberflächenentwässerung geprüft und ein geotechnisches Gutachten zur Prüfung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes<sup>17</sup> sowie ein geohydrologisches Gutachten für die Erweiterungsfläche des Friedhofes erarbeitet.

Ergebnis ist, dass die im Plangebiet anstehenden Böden kaum (Lößböden) bis mäßig (Taubenschotter) zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind und eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Lößböden kaum bzw. nicht möglich ist. Ebenso ist dies in den tieferliegenden Taubenschottern wegen des zu bestimmten Zeiträumen hohen Druckniveaus des Grundwassers kaum möglich. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird daher abgesehen. 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.

Gemäß Stellungnahme der Stadtentwässerung<sup>18</sup> kann das auf den befestigten Teilflächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser erst nach Abflussdrosselung in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in der Kanalnetzrechnung berücksichtigt wurde. Das Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken der einzelnen Nutzungen gesammelt und zurückgehalten werden und

---

<sup>17</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Geotechnisches Gutachten, Projekt Nr. 16415101; Oberursel, 01. Juni 2016

<sup>18</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 60 (60.6 Stadtentwässerung: Stellungnahme zum B-Plan 131; Bad Homburg v.d.Höhe, 03. August 2015

anschließend gedrosselt der Kanalisation zugeleitet werden. Es ist eine Begrenzung des Spitzenabflusses des Niederschlagswassers auf 10 l/s<sup>19</sup> vorzusehen.

Das Niederschlagswasser der Flächen der Feuerwehr und des Friedhofs kann an den jeweils in der Gertrud-Bäumer-Straße und der Dornholzhäuser Straße bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser der Flächen Kita/Jugendtreff kann an den bestehenden Regenwasserkanal in der Dornholzhäuser Straße angeschlossen werden.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den neu anzulegenden Wegen der Erweiterungsfläche des Friedhofes sind entsprechende entwässerungstechnische Maßnahmen zum Wegeaufbau sowie zur Ableitung vorzusehen.

Eine Regenwassernutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

Die Niederschlagsentwässerung kann durch die vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich sichergestellt werden. Weitere Festlegungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vorgesehen.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser kann der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt werden. Der geplante Neubau des Feuerwehrhauses kann an den in der Gertrud-Bäumer-Straße verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen werden, der in östlicher Richtung zur Ricarda-Huch-Straße hin beschickt wird. Die Entwässerung der geplanten Kindertagesstätte und des Jugendtreffs kann nach Stellungnahme des Fachbereichs 60 (60.6 Stadtentwässerung)<sup>20</sup> an den nördlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Nach Aussage der Stadtentwässerung Bad Homburg v.d.Höhe ist eine Überbauung der Kanäle durch Parkplätze grundsätzlich unproblematisch, sofern diese nicht anders befestigt bzw. gegründet sind als die Straßen, unter denen ansonsten die Kanäle verlaufen. Weiterhin ist ein Schutzabstand für Bepflanzungen, insb. Bäume zu berücksichtigen. Darüber hinaus muss die Anfahrbarkeit der Schächte für Spülfahrzeuge und/oder Betriebspersonal gewährleistet sein.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann grundsätzlich sichergestellt werden. Innerhalb der Gertrud-Bäumer-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung. An diese kann der geplante Standort der Feuerwehr angebunden werden. Des Weiteren verläuft in der Dornholzhäuser Straße bis auf Höhe der Trauerhalle des bestehenden Friedhofes eine Trinkwasserleitung (Hausanschluss), ebenso in der Straße „Im Langenfeld“ bis zur Dornholzhäuser Straße. Der Wasserdruck im Plangebiet beträgt ca. 6,6 bis 7,5 bar. Zur Anbindung der geplanten sozialen

---

<sup>19</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 60 (60.6 Stadtentwässerung) : Hausinterne Stellungnahme zum Konzept B-Plan 131; Bad Homburg v.d.Höhe, 19. Dezember 2014

<sup>20</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 60 (60.6 Stadtentwässerung): Stellungnahme zum Konzept B-Plan 131; Bad Homburg v.d.Höhe, 19. Dezember 2014

Infrastrukturen sowie des Friedhofes ist ggf. die Erweiterung des Leitungsnetzes in die Dornholzhäuser Straße erforderlich. Andererseits besteht die Möglichkeit über längere Hausanschlüsse die entsprechenden Nutzungen an das bestehende Leitungsnetz anzubinden.

### Löschwasser

Im Kreuzungsbereich der Gertrud-Bäumer-Straße/Dornholzhäuser Straße befindet sich ein Überflurhydrant. Dieser besitzt eine Entnahmemenge von ca. 185 m<sup>3</sup>/h mit einem Löschdruck von 1,5 bar. Weiterhin gibt es einen Unterflurhydranten im Kreuzungsbereich der Dornholzhäuser Straße und der Straße Im Langenfeld. Dieser besitzt eine Entnahmemenge von ca. 60 m<sup>3</sup>/h mit einem Löschdruck von 1,5 bar.

Gemäß Aussage der Stadtwerke Bad Homburg v.d.Höhe (E-Mail vom 14.12.2015) ist die Löschwasserversorgung über die Hydrantenstandorte sichergestellt. Inwiefern weitere Hydranten erforderlich werden, wird im Rahmen der konkretisierten Vorhabenplanung (Brandschutzkonzept) nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren abgestimmt.

Auf der Fläche der Feuerwehr soll im Übungsbereich ein neuer Überflurhydrantenstandort installiert werden. Durch diesen können entsprechende Übungen auf dem Gelände der Feuerwehr durchgeführt werden. Weiterhin dient dieser der ausreichenden Trinkwasserversorgung und einer möglichen Notdekontamination bei unterschiedlichen Einsatzlagen der Feuerwehr. Der genaue Standort wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt. In der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 131 ist dieser nicht standortgenau verortet, so dass hier eine gewisse Flexibilität zur Unterbringung des Überflurhydranten besteht.

### Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Gasleitungen in der Gertrud-Bäumer-Straße, abbiegend zur Ricarda-Huch-Straße sowie innerhalb der Dornholzhäuser Straße, abbiegend in die Straße „Im Langenfeld“. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Anschlüsse an das bestehende Netz bzw. durch Erweiterung des Netzes sichergestellt werden.

Weiterhin sind Schutzabstände zu diesen Leitungen mit 2,5 m beidseitig der Leitungsachse zu beachten.

### Energieversorgung

Die Stromversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen. Da die Kapazitätsgrenzen bei Ausbau der Feuerwehr und der Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung ggf. erreicht werden könnten, die Leistungsbedarfe jedoch derzeit nicht abschließend bestimmbar sind, wird mit dem Bebauungsplan vorsorglich eine Fläche für eine Transformatorenstation gesichert. Diese grenzt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Dornholzhäuser Straße an und ist somit direkt erreichbar. Zudem wurde in der Planung die Entfernung zum Anschluss an das Mittelspannungskabel, das in der Straße „Im Langenfeld“ verläuft, berücksichtigt und ein Standort in dessen Nähe gewählt, der auch städtebaulich gut in die Planung integriert werden kann.

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen sowie deren Integration in das Ortsbild sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131 gegeben.

### Telekommunikation

Aus der Straße Im Langenfeld kommend verläuft nach Norden innerhalb der Dornholzhäuser Straße eine Leitung der Telekom. Weitere Leitungen verlaufen innerhalb der Gertrud-Bäumer Straße sowie innerhalb des Fußweges in Richtung Kirdorf. Der Anschluss kann an das bestehende Netz erfolgen. Hierzu werden jedoch erforderliche Ausbaumaßnahmen als Hausanschlüsse notwendig. Um diese mit weiteren Ausbaumaßnahmen im Bereich der Straßen oder der Ver- und Entsorgungsleitungen koordinieren zu können, wird eine frühzeitige Information der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

### **3.3.5 Baugrund/ anstehendes Grundwasser**

Im Rahmen der in Kap. 3.3.3 und 3.3.4 genannten Untersuchungen wurden die örtlichen Baugrundverhältnisse geprüft.

Im Lößlehm des Baugrunds versickern Niederschläge nur sehr langsam. Hier wurde Stau- bzw. Schichtenwasser festgestellt. Die Grundwasserflurabstände wurden über längere Zeiträume bei weniger als 2 m bis temporär nahe an die Geländeoberfläche festgestellt. Hohe Wasserstände in den Pegeln auf dem bestehenden Friedhof entstehen durch kurzzeitiges Druckwasser in dem unterlagernden Taunusschottern. Bei parallel laufenden Messungen waren die Graböffnungen im selben Zeitraum trocken. Generell kann sich bei der Herstellung von Baugruben die Notwendigkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen ergeben. Diese können in aller Regel als offene Wasserhaltung ausgeführt werden.

Nicht unterkellerte Gebäude können in den gründungsrelevanten quartären Lößböden voraussichtlich herkömmlich gegründet werden. Vermutlich wird eine Flächengründung (tragende Bodenplatte) in der Gesamtheitsbetrachtung die bessere Variante darstellen, es sind dem Grunde nach aber auch herkömmliche Einzel- und Streifenfundamente möglich. Weiterhin wird empfohlen die Bauwerke gegen aufsteigende Feuchtigkeit bzw. mit entsprechenden abdichtungstechnischen Maßnahmen auszuführen. Bei Unterkellerung muss aus abdichtungstechnischen Gründen voraussichtlich eine (wasserdichte) Bodenplatte zur Ausführung kommen, da mit temporär aufstauendem Schichten- und Sickerwasser gemäß DIN 18195-6 zu rechnen ist.

Die Festlegung der jeweiligen erforderlichen Gründungs- und abdichtungstechnischen Maßnahmen muss im Einzelfall nach spezifischer Untersuchung des jeweiligen Bauvorhabens erfolgen und wird im Rahmen der konkretisierten Vorhabenplanung nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren abgestimmt werden.

Für Verkehrsflächen aller Art ist aufgrund der Frostempfindlichkeit und der eher geringen Tragfähigkeit der Böden mit Mehraufwand (verstärkte Tragschicht, Bodenverfestigung) gegenüber den Regelbauweisen nach RStO zurechnen.

Für unbefestigte Flächen wird empfohlen ein Erdplanum in den Lößböden mit entsprechendem Gefälle zur Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen, um Vernässungen vorzubeugen.

Eine Überdeckung der Lößböden mit entsprechend durchlässigen Materialien in ausreichender Stärke (ca. 0,4 m) ist erforderlich. Weitergehende Maßnahmen, z.B. Drainagen, sind im Rahmen der Ausführungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu prüfen und festzulegen.

Zur Vermeidung von Vernässungen sind die wirksame Oberflächenentwässerung, Abdichtungs- und Gründungsmaßnahmen, usw. für das jeweilige Vorhaben abschließend zu prüfen und projektspezifische Maßnahmen festzulegen. Die Untergrundverhältnisse stehen der Umsetzung der geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht entgegen.

### **3.3.6 Bergbau**

Das Plangebiet wird von dem auf Sole verliehenen Bergwerkseigentum „Soolsprudel“ (B 07283) überdeckt, welches im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe steht.

Gefährdungspotentiale aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt.

### **3.3.7 Schutzgebiete**

Östlich der B 456 grenzt die mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzte Heilquellenzone D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe an. Relevante Auswirkungen auf die in ca. 30 m Entfernung zum östlichen Rand des Plangebietes liegende Heilquellenzone sind nicht zu erwarten (vgl. Teil B, Umweltbericht).

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **3.3.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Baudenkmäler oder Gesamtanlagen. Angrenzend an das Plangebiet liegen der Friedhof und zwei darauf befindliche Kriegerdenkmale unter Denkmalschutz.

#### Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind beim Landesamt für Denkmalschutz archäologische Fundstellen bekannt. Somit ist im Plangebiet damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion<sup>21</sup> durchgeführt. Das Messbild der Magnetometerprospektion zeigt einige potentielle Grubenbefunde im südlichen Teil der Untersuchungsfläche und kleinere, zumeist randlich gelegene Bereiche die aufgrund moderner Störquellen nur eingeschränkt zu beurteilen sind.

---

<sup>21</sup> Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur „Im Nesselbornfeld“ – Dornholzhausen, Bad Homburg v.d.Höhe, Hochtaunuskreis – Magnetometerprospektion am 07.07.2015 – Abschlussbericht; Marburg, 03. August 2015

Einzelne Anomalien können möglicherweise auf archäologische Strukturen zurückgehen, während die Mehrzahl auf moderne Bodeneingriffe oder geologische bzw. bodenkundliche Phänomene zurückzuführen sein dürfte.

Da lediglich eine eingeschränkte Beurteilung möglich ist, ist vor Durchführung von Baumaßnahmen eine Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen erforderlich. Hier werden ggf. vertiefende Untersuchungen erforderlich.

### **3.3.9 Altlasten/ Kampfmittel**

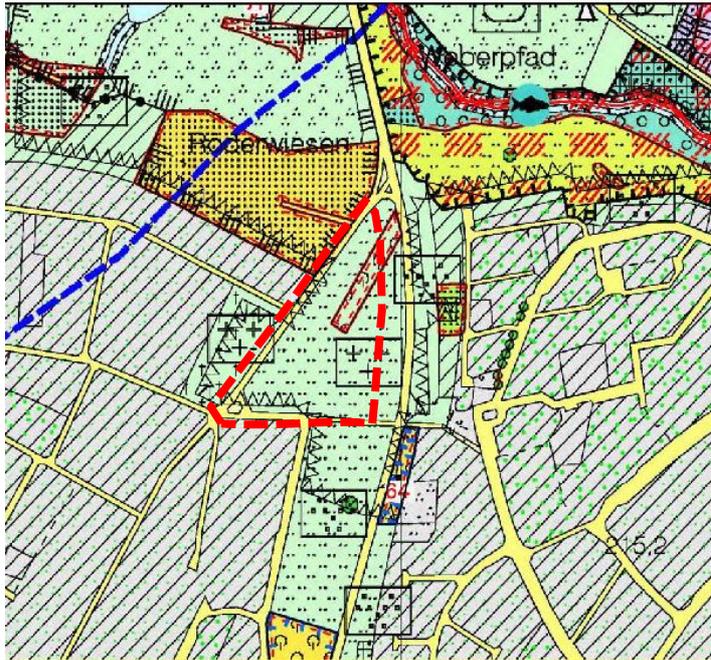
Altlastenstandorte oder altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor.

### **3.3.10 Landschaft und Naturschutz**

#### Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt vom März 2001 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche, mit Realnutzung als Grünland und geplanter Nutzung als Friedhof sowie Straßen/Verkehrsflächen dar. Überlagert wird die Nutzung durch Flächen, die aus klimatischen Gründen gem. § 3 (2) Z. 7 HENatG freizuhalten sind. Ein nordost-südwest verlaufender Korridor im Plangebiet ist als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß § 23 (1) HENatG geschützt. Im Rahmen der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung wurden für das Gebiet keine flächenspezifischen Zielvorstellungen definiert. Unter „Entwicklungsziele“ - Unterpunkt „Grünflächen und *Freizeitnutzung*“ - ist die Fläche dargestellt als „*Fläche, die in besonderem Maß der Erholung dient oder die für diese Zwecke entwickelt werden soll*“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Weiterhin wird eine Festsetzung getroffen, die zum Erhalt der im Norden befindlichen schützenswerten Gehölzbestände beiträgt.



**Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umweltverbandes mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 (rote Markierung)**

Zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht (vgl. Kap. B, Umweltbericht) gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

### Klima

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die lokalklimatischen Auswirkungen<sup>22</sup> des Bebauungsplans untersucht. Ergebnis ist, dass es im Plangebiet zu einer Verringerung der Kaltluftentstehung kommen wird. Es werden jedoch im Plangebiet selbst keine intensiven, eigenständigen Kaltluftströmungen initiiert.

Von außen wirken in das Plangebiet, aus nordwestlichen und nordöstlichen Richtungen, Kaltluftströmungen in der Nacht ein, die zur Belüftung des zentralen bzw. des südwestlichen Siedlungsgebietes in Bad Homburg v.d.Höhe beitragen. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Beeinträchtigungen der bodennahen Windströmungen, jedoch können die geplanten einzelstehenden Gebäude um- und überströmt werden, so dass keine intensiven Einschränkungen der Kaltluftströmungen zu erwarten sind. Weiterhin wird durch den von hochbaulichen Anlagen im Osten des Plangebietes freigehaltene Bereich und den verbleibenden Freibereich bis zum Lärmschutzwall entlang der Saalburgchaussee kein zusammenhängender Überwärmungsbereich zwischen den Ortsteilen Dornholzhausen und Kirdorf entstehen.

---

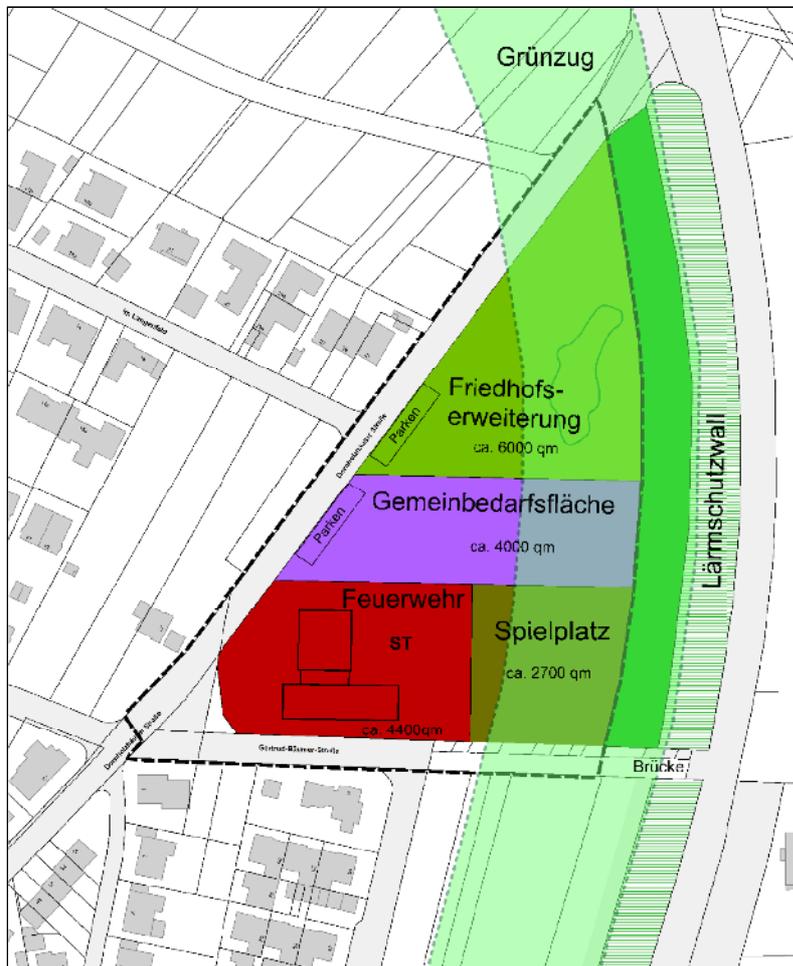
<sup>22</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG: Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 131 in Bad Homburg v.d.Höhe; Karlsruhe, 30. November 2015

Erfassbare Änderungen der Belüftungsverhältnisse der Kaltluftströme sind für Kirdorf, das zentrale Siedlungsgebiet in Bad Homburg v.d.Höhe und das südlich an das Plangebiet anschließende Siedlungsgebiet in Dornholzhausen nicht zu erwarten. Die durch die Planung bewirkten Änderungen der bodennahen Kaltluftströmungen werden sich auf das direkte Nahumfeld beschränken. So sind geringe Einschränkungen der Kaltluftströme aus dem nordöstlichen Sektor lediglich im Bereich südlich der Gertrud-Bäumer-Straße zu erwarten. Jedoch bleiben die ortsüblichen nächtlichen Belüftungsverhältnisse erhalten. Außerdem sind in diesem Bereich keine intensiven bodennahen Luftschadstofffreisetzungen vorhanden, so dass auch keine erfassbaren Änderungen der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind.

Eine flächenhafte Überwärmung ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Lediglich im direkten Nahbereich der geplanten zusätzlichen Versiegelung wird eine verringerte Abkühlung zu erwarten sein. Aufgrund der weiterhin wirksamen Kaltluftströmungen sind jedoch keine wesentlichen Änderungen der Lufttemperatur auch an der benachbarten Bebauung zu erwarten.

## 4 Grundzüge der Planung/ Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliches Nutzungskonzept



**Abbildung 8: Städtebauliches Nutzungskonzept<sup>23</sup>**

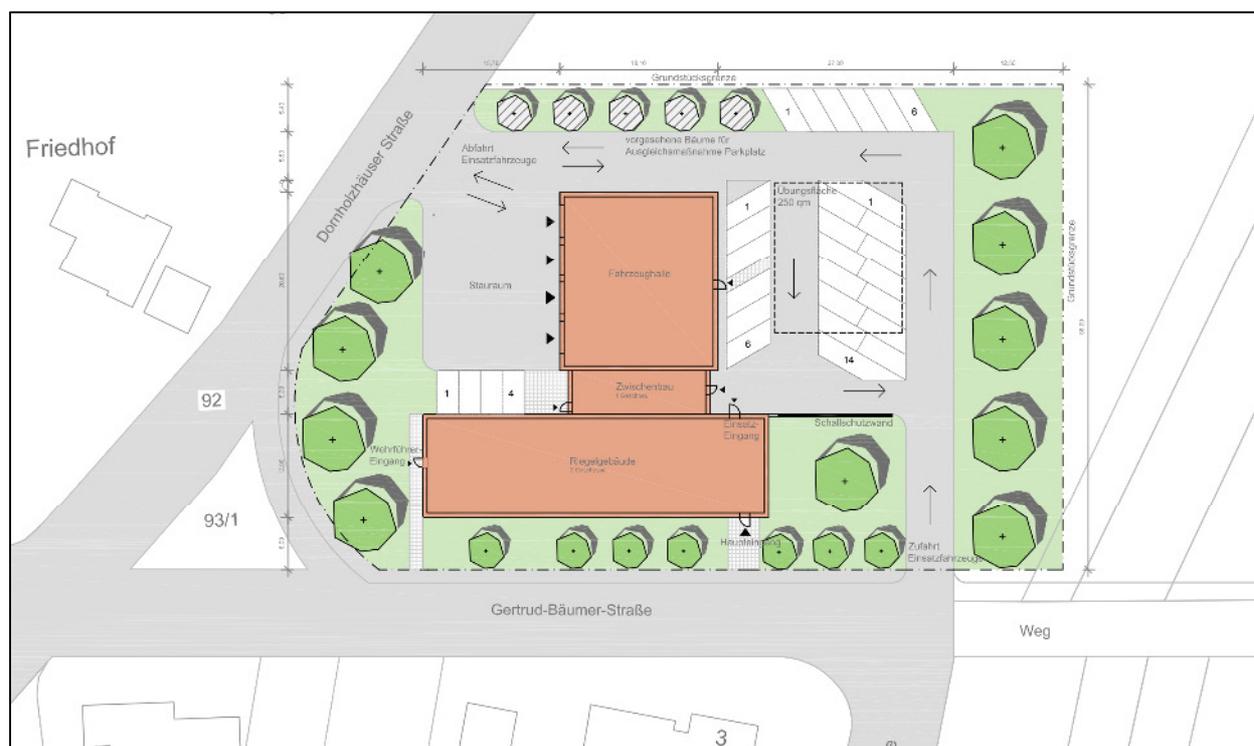
Das übergeordnete städtebauliche Nutzungskonzept der Planung sieht die Anordnung der Nutzungen mit hochbaulichen Anlagen direkt angrenzend an die bestehende Bebauung vor. Im Osten des Plangebietes sowie östlich des Geltungsbereiches soll ein Grünzug als Korridor erhalten bleiben. Die Erweiterung des Friedhofes im nördlichen Bereich des Plangebietes dient diesem Erhalt sowie des bisherigen „grünen“ Charakters und berücksichtigt auch die von West nach Ost oberhalb der Bebauung verlaufenden Grünnetzungen. Die Lage des Kinderspielplatzes mit Ballspielwiese unterstützt auch den geplanten Erhalt des östlichen Grünzuges und fügt sich als Grünfläche in das Landschafts- und Ortsbild ein.

<sup>23</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich Stadtplanung: Städtebauliches Nutzungskonzept – Bebauungsplan Nr. 131, Stand 11.04.2014; Bad Homburg v.d.Höhe.

#### 4.1.1 Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg - Dornholzhausen

Für die geplante Nutzung durch die Feuerwehr ist in der südwestlichen Ecke des Plangebietes am Einmündungsbereich Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße eine Fläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auf dieser soll der Neubau des Feuerwehrhauses mit ca. 930 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Parallel zur Gertrud-Bäumer-Straße soll ein zweigeschossiger, ca. 8 m hoher Funktionstrakt mit Büro- und Verwaltungsräumen, Konditionsraum und Umkleiden im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss mit Seminarraum, Küche und Floriansstube sowie Jugendraum errichtet werden. Dieser ist über einen eingeschossigen Zwischentrakt (überwiegend Lager) mit der geplanten eingeschossigen, überhöhten, (ca. 6,2 m hohen) vierzügigen Fahrzeughalle, die auch Technik, Werkstatt und Lagerräume enthält, verbunden. Die bisherigen architektonischen Überlegungen gehen dahin, dass bis auf die Halle des Feuerwehrhauses, das Gebäude in einer energetisch optimierten Bauweise, wie z.B. Passivhausstandard errichtet werden kann und ggf. auch Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Fahrzeughalle errichtet werden können.

Mit zur Anlage des Feuerwehrneubaus gehören weiterhin Freiflächen, wie Vorfahrts- und Aufstellflächen, Übungshof sowie erforderliche Stellplätze.



**Abbildung 9: Planung des Feuerwehrhauses Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg - Dornholzhausen – Dachaufsicht und Freiflächengestaltung<sup>24</sup>**

Eine Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Gertrud-Bäumer-Straße zu den östlich angeordneten Stellplätzen und der dort geplanten Übungsfläche. Eine zweite Ein- und Ausfahrt, die

<sup>24</sup> Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Fachbereich 60 (60.4 Hochbau): Dachaufsicht Feuerwehrhaus Dornholzhausen; Bad Homburg v.d.Höhe, März 2016.

insbesondere für die aus- und einrückenden Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen ist, ist über die Dornholzhäuser Straße möglich. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind die Tore der Fahrzeughalle auf der nordwestlichen Seite des Grundstücks zum Friedhof hin angeordnet und werden durch den zweigeschossigen Hauptgebäuderiegel nach Süden hin zur Wohnbebauung abgeschirmt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen im östlichen Grundstücksteil errichtet werden. Geplant sind 26 Stellplätze auf den östlichen Freiflächen und 4 Stellplätze direkt nördlich der Riegelbebauung. Durch die Errichtung einer Schallschutzwand am Hauptgebäuderiegel in Richtung Osten sollen Emissionen durch dort angeordnete Stellplätze und der dort vorgesehenen Übungsfläche auf die südlich angrenzende Wohnbebauung vermieden werden.

Durch die Anordnung des Feuerwehrneubaus und der Ein- und Ausfahrten werden die Auswirkungen der Planung durch Lärmemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung reduziert. Die Erforderlichkeit, Anordnung und Dimensionierung einer Schallschutzwand südlich des Parkplatzes kann im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Eine gesteuerte Lichtsignalanlage im Ausfahrtsbereich zur Dornholzhäuser Straße zur Vermeidung von Emissionen ist nicht vorgesehen, da nach Einschätzung der Feuerwehr ein Einschalten der Martinshörner aufgrund der geplanten Ausfahrtsituation und des niedrigen Verkehrsaufkommens der Dornholzhäuser Straße nicht erforderlich ist.

In der späteren Ausführungsplanung der Feuerwehr können weitergehende Maßnahmen zur Optimierung und Lärminderung des Einsatzbetriebes im öffentlichen Straßenraum geprüft werden.

#### **4.1.2 Friedhofserweiterung**

Die Erweiterung des bestehenden Friedhofes wird im Norden des Plangebietes angesiedelt. Die Friedhofserweiterung wird weniger Fläche in Anspruch nehmen, als ursprünglich geplant, da die Kapazitäten auf dem bestehenden Friedhof erweitert werden konnten. Hochrechnungen seitens des Betriebshofes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ergaben, dass der derzeitige Friedhof in Dornholzhausen mindestens noch 13 Jahre den Bedarf an Bestattungen tragen kann.

Für eine dann notwendig werdende Erweiterung des Friedhofs wird lediglich eine neue Fläche von max. 7.000 m<sup>2</sup> benötigt. Dem wurde unter der Voraussetzung zugestimmt, dass sich die Bestattungsgewohnheiten, vor allem die Aufteilung zwischen Erd- und Urnenbeisetzungen, nicht verändern oder die Bestattungspflicht für Urnen auf Friedhöfen nicht entfällt. Nach der Nutzungsverteilung und der aktuellen städtebaulichen Flächenverteilung, steht der Erweiterung nun eine Fläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Ob auf der Erweiterungsfläche des Friedhofes eine eigenständige Trauerhalle errichtet werden soll, wird sich bei der späteren Ausführungsplanung der Nutzung entscheiden.

Da ein direkter Übergang vom bestehenden Friedhof im Bereich der Trauerhalle auf das neue Friedhofsgelände nicht möglich ist, könnte ca. 75 m nördlich des bestehenden Ein- und Ausgangs des Friedhofes die Anlage eines neuen Ein- bzw. Ausgangs an der Dornholzhäuser Straße erfolgen. Hierdurch können die Trauergäste von der Trauerhalle aus innerhalb des alten

Friedhofgeländes zum neuen Ein- und Ausgang gelangen, wodurch eine Wegestrecke entlang der Straße reduziert werden kann.

Die interne Aufteilung des Friedhofes soll in einen Bereich für Erdgräber und Urnengräber erfolgen. Die Wegeerschließung der Friedhofsflächen erfolgt auf Grundlage von späteren Entwurfsplanungen nach infrastrukturellen und grünordnerischen Gesichtspunkten und soll im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend festgelegt werden. Es ist geplant, die Erschließungswege gemäß den Anforderungen aus dem geotechnischen Gutachten in befestigter Form, z.B. Pflaster, Asphalt, herzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf der Erweiterungsfläche des Friedhofes entlang der Dornholzhäuser Straße angeordnet werden. Da für den derzeitigen Friedhof keine ausgewiesenen Parkplätze für Besucher und Trauergäste vorhanden sind, können die Stellplätze für die Erweiterungsfläche mitgenutzt werden. Hiermit wird in zentraler Lage der erforderliche Bedarf gedeckt und durch die Neuanlage der Stellplätze kann auch die derzeitige schlechte Parksituation im Gebiet wesentlich verbessert werden.

#### **4.1.3 Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung**

Im Plangebiet soll eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> für die Entwicklung sozialer Infrastruktur der Kinder- und Jugendbetreuung vorgehalten werden. Die Anordnung des Gebäudes erfolgt in räumlicher Nähe zum Siedlungszusammenhang.

Für eine Kindertagesstätte ist ein Flächenbedarf von ca. 2.500 – 3.000 m<sup>2</sup> zur Unterbringung einer 6-gruppigen Einrichtung ermittelt worden.

Die Erschließung soll über die Dornholzhäuser Straße erfolgen. Entlang dieser sollen vorwiegend die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden.

Im Stadtteil Dornholzhausen fehlt eine Einrichtung in Form eines Jugendtreffs zur Unterstützung der Kinder- und Jugendarbeit und um Kindern und Jugendlichen Freizeitprogramme und Betreuungsangebote anbieten zu können. Zur Erweiterung des Angebotes an Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche und zur Deckung dieses Bedarfes ist eine Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> erforderlich, auf der ein Clubraum inkl. Küche, Büro, Lager, Technik und Sanitärbereich untergebracht werden sollen. Zugeordnet zum Gebäude soll eine Außenfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Die Öffnungszeiten des Jugendtreffs während der Schulzeit sind erst ab dem Nachmittag vorgesehen. Wenn es einen Kooperationspartner gibt, können an Vormittagen die nicht genutzten Räumlichkeiten für Seminare, Fachtagungen oder Workshops genutzt werden.

Die Kita und der Jugendtreff sollen zwar in ihren Räumlichkeiten getrennt werden, können jedoch innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden.

#### **4.1.4 Öffentlicher Kinderspielplatz mit Ballspielwiese**

Östlich der Feuerwehr soll ein öffentlicher Kinderspielplatz, mit der Möglichkeit einer Ballspielwiese als Rasenfläche, angeordnet werden. Der Spielplatz soll als Kinderspielplatz konzipiert werden und für Kinder unter 14 Jahren geeignet sein. Die Ballspielwiese soll nicht als

Bolzplatz ausgestaltet werden, sondern neben Spielgeräten lediglich ein weiteres Spielangebot für Kinder darstellen.

Sollte ein Ballfangzaun erforderlich werden, ist dieser als „transparente“ Umzäunung zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild zu errichten.

## **4.2 Grün-/ Freiraumstruktur**

Mit Realisierung der Planung wird insbesondere in den Bereichen, in denen bauliche Anlagen vorgesehen sind, eine grundlegende Nutzungs- und Situationsänderung erfolgen. Zielsetzung ist es daher, einen möglichst hohen Grün- und Freiflächenanteil durch Begrenzung der baulichen Anlagen zu erhalten, die baulichen Anlagen in die Umgebung / Landschaft und in die Ortsrandgestaltung einzubinden, Eingriffe soweit möglich durch Optimierung der Planung zu reduzieren sowie den erforderlichen Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Zur Reduzierung der Eingriffe und zum Erhalt einer Grünfläche bleibt daher entlang des Schallschutzwalles ein „Grünstreifen“ in einer Breite von ca. 30 m östlich angrenzend an das Plangebiet erhalten.

Die geplante Friedhofserweiterung soll neben einem parkartigen Charakter einen hohen Durchgrünungsanteil aufweisen, um an diesem Standort neben der originären Friedhofsfunktion lokalklimatische und ortsbildästhetische Funktionen zu erfüllen.

Zur Entwicklung der Flächen im Plangebiet sind grünordnerische Maßnahmenvorschläge vorgesehen (Grünordnungskonzept<sup>25</sup>), die im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden:

- randliche Eingrünung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- anteilige Begrünung der jeweiligen Grundstücke,
- Minimierung der Versiegelung auf das für die Nutzung erforderliche Maß,
- anteilige Dachbegrünung,
- Erhalt der Biotopfläche innerhalb des Friedhofsgeländes.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen die geplanten Nutzungen in das Ortsbild im Übergang zur Landschaft eingebunden werden.

## **5 Planinhalte / Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der für die Feuerwehr bestimmte Standort wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die durch die Zweckbestimmung eindeutig definiert ist.

---

<sup>25</sup> Dörhöfer & Partner: Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße / Saalburgschaussee“; Engelstadt, 15. Juni 2016

Die für die Kindertagesstätte sowie den Jugendtreff vorgesehene Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen“ festgesetzt. Durch die Festsetzung wird eindeutig definiert, welche Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche in dem Sondergebiet zulässig sind. Die Festsetzung eines Sondergebietes wurde getroffen, da aufgrund des derzeitigen Planungsstandes des Vorhabens noch keine eindeutige Flächenaufteilung für die jeweilige spezifische Nutzung, innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche erfolgen kann.

Als ausnahmsweise zulässig wurde die Nutzung untergeordneter Räumlichkeiten für Seminare, Fachtagungen oder Workshops ergänzt. Die Räume des Jugendtreffs, der erst nachmittags von Kindern und Jugendlichen genutzt wird, können z.B. auch für Sprachkurse für Flüchtlinge zur Verfügung stehen, so dass eine wirtschaftliche Auslastung der städtischen Immobilie gewährleistet wird.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Zulässige Grundfläche

Für das geplante Bauvorhaben der Feuerwehr werden ca. 2.900 m<sup>2</sup> an bebauter bzw. versiegelter Fläche für die Grundflächen des Hauptgebäudes, der Stellplätze, der Übungsfläche, der Zufahrten und der Aufstellflächen sowie ggf. für Nebenanlagen benötigt. Es werden folgende Flächenansätze zugrunde gelegt:

**Tabelle 5: Flächenansätze Feuerwehrhaus Dornholzhausen Bad Homburg v.d.Höhe**

Bezeichnung	Flächenansatz (ca. Werte)
Gebäude	1.000 m <sup>2</sup>
Stellplätze*	500 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen (inkl. Zuwegungen)*	1.400 m <sup>2</sup>
Summe befestigter Flächen	1.900 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gebäude + befestigte Außenflächen</b>	<b>2.900 m<sup>2</sup></b>

\* innerhalb der Flächen für Stellplätze und Erschließung wird eine Übungsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> vorgesehen (siehe städtebauliches Konzept, Abbildung 9)

Um die Versiegelung sowie die Dimensionierung der hochbaulichen Anlagen des Feuerwehrhauses zu begrenzen, erfolgt mit dem Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 (2) BauNVO mit 1.100 m<sup>2</sup>. Somit kann das geplante Vorhaben mit einem ausreichenden Gestaltungsspielraum umgesetzt werden.

Für den Bereich der Feuerwehr kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um 1.900 m<sup>2</sup> überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht die Herstellung der mit der Feuerwehrrnutzung erforderlichen Stellplatzflächen, Vorflächen/Aufstellflächen, Übungsflächen sowie Zufahrten und begrenzt zugleich jedoch auch die zulässige Versiegelung. In der Summe ist mit den Festsetzungen somit eine maximale

Versiegelung von 3.000 m<sup>2</sup> (ca. 66 % der Fläche) innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zulässig.

Die vorgesehenen Nutzungen einer Kita und eines Jugendtreffs können in einem Gebäude – räumlich getrennt – innerhalb des Sondergebietes untergebracht werden.

Für die Kindertagesstätte, als maximal 6-gruppige Betreuungseinrichtung und für den Jugendtreff, mit einem Bedarf an Nutzflächen für eine Küche, einen Clubraum, Lager, Büro, usw., wird eine aus der Nutzungskonzeption abgeleitete Begrenzung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen aufgenommen. Die Festsetzung von 1.400 m<sup>2</sup> Grundfläche entspricht dabei einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,35. Ebenso erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen mit 1.000 m<sup>2</sup> auf das erforderliche Maß. Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet entspricht mit 2.400 m<sup>2</sup> einer GRZ von ca. 0,6. Dies entspricht auch der zulässigen GRZ mit entsprechenden Überschreitungsmöglichkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen/ Anzahl der Vollgeschosse**

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird über die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen, durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet „Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen“ sowie für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr begrenzt, um die Bebauung in das umliegende Orts- und Landschaftsbild städtebaulich verträglich einzubinden. Die festgesetzten zulässigen Höhen im Plangebiet orientieren sich dabei an der Straßenansicht der geplanten Nutzungen zur Gertrud-Bäumer-Straße bzw. zur Dornholzhäuser Straße in Bezug auf das angrenzende Straßenniveau.

Die für das Feuerwehrhaus festgesetzten zwei Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe von 8,5 m entsprechen den baulichen Anforderungen und der Planung für den neuen Feuerwehrstandort mit einem geringen Gestaltungsspielraum bei der zulässigen Höhe. Diese Festsetzungen orientieren sich auch an der angrenzenden zweigeschossigen Wohnhausbebauung.

Für die Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung sollen Entwicklungsmöglichkeiten mit zwei zulässigen Vollgeschossen offen gehalten werden. Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren, wird die Höhe baulicher Anlagen mit ca. 8,5 m, abgeleitet aus dem Straßenniveau der Dornholzhäuser Straße, festgesetzt.

Aufgrund der Höhenfestlegung über die Oberkante baulicher Anlagen (Attika bei Flachdächern) werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für erforderliche haustechnische Anlagen, z.B. Absturzsicherungen, Schornsteine, Abluftrohre, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie festgesetzt. Ergänzend werden gestalterische Festsetzungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild aufgenommen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Für den Standort der Feuerwehr erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Fläche durch Baugrenzen nach der Planung des Feuerwehrneubaus sowie zur Optimierung aus Gründen des Lärmschutzes. Dadurch wird gewährleistet, dass das Gebäude parallel zur Gertrud-Bäumer-Straße errichtet wird und die Anforderungen an den Schallschutz zur Abschirmung der Wohnbebauung in Richtung Süden berücksichtigt werden. Des Weiteren besteht genügend

Gestaltungsspielraum für die Entwicklung der erforderlichen Außenflächen mit Zu- und Abfahrt, Stellplätzen, Übungsflächen sowie Abstellbereiche für die Fahrzeuge. Durch die Anordnung des Gebäudes möglichst in Richtung Westen, angrenzend an die bestehende Bebauung, kann einer randlichen Eingrünung im Osten Rechnung getragen werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist die Festlegung des Standortes einer möglichen Trauerhalle aufgrund der i.d.R. geringen Grundfläche städtebaulich nicht erforderlich.

Für die Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen erfolgt die Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zur Konkretisierung der Lage auf dem Grundstück. Das Gebäude soll im Westen, angrenzend an die Bebauung, errichtet werden. Dadurch wird gewährleistet, dass der Grünzug, gemäß dem städtebaulichen Nutzungskonzept (vgl. Kap. 4) erhalten bleibt und sich die Bebauung in Siedlungsrandlage konzentriert. Zudem kann die im Umfeld liegende Wohnbebauung durch die Anordnung des Gebäudes im Westen und der Zuordnung der Außenflächen für die Nutzungen nach Osten, optisch und akustisch abgeschirmt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist die Festlegung des Standortes einer möglichen Trauerhalle aufgrund der i.d.R. geringen Grundfläche städtebaulich nicht erforderlich.

#### **5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Friedhofes verläuft ein Mischwasserkanal mit entsprechendem Schutzstreifen. Um diesen und dessen Zugänglichkeit für erforderliche Reparaturen weiterhin zu sichern, werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 2,5 m beidseitig der Leitungsachse aufgenommen.

Weiterhin verlaufen in den angrenzenden Straßen Leitungen mit entsprechenden Schutzabständen. Die Schutzabstände zu den Leitungen liegen dabei teilweise außerhalb der Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Flächen für die geplanten Nutzungen. Um diese zu sichern, werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Die Gertrud-Bäumer-Straße wird auf Grundlage des Bestandes sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Holzesheimer Feld“ - 4. Änderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Neu- oder Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen sind zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes in diesem Bereich nicht erforderlich.

Für die öffentliche Verkehrsfläche der Dornholzhäuser Straße wird ein möglicher Ausbau mit einem beidseitigen Gehweg berücksichtigt und die Straße über den Bestand in Richtung Osten entsprechend verbreitert, um die entsprechenden Erschließungsanforderungen sicherzustellen.

Auf eine Differenzierung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, usw. wird aus Gründen der Flexibilität für evtl. spätere Umbaumaßnahmen verzichtet.

Die bestehende fuß- und radverkehrliche Wegeverbindung östlich anschließend an die Gertrud-Bäumer-Straße nach Kirdorf wird in ihrem Bestand übernommen und als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

## **5.6 Ein- und Ausfahrt**

Um eine ausreichende Sicherheit des Verkehrsablaufes und der Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden die Einfahrtsbereiche auf das Feuerwehrgrundstück mit einem ausreichenden Abstand zum Kreuzungsbereich Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße / Valkenierstraße festgesetzt. Diese stellen zudem sicher, dass entlang der Gertrud-Bäumer-Straße keine Ein- und Ausfahrten direkt gegenüber der im Süden liegenden Wohnbebauung erfolgen.

Im Kreuzungsbereich der Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße und entlang des Fuß- und Radweges sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich erfolgt die Festsetzung zur Vermeidung von Gefahrensituation mit dem Verkehr bei Ein- und Ausfahrten vom Feuerwehrgelände. Im Bereich des Fußweges sollen keine Überfahrten durch Fahrzeuge stattfinden.

## **5.7 Versorgungsflächen**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird voraussichtlich die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Plangebiet erforderlich. Für die mögliche Errichtung einer Transformatorenstation wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und durch den Bebauungsplan gesichert. Die vorgesehene Fläche grenzt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Dornholzhäuser Straße an und ist somit direkt erreichbar. Weiterhin wurde in der Planung die Entfernung zum Anschluss an das Mittelspannungskabel, das in der Straße „Im Langenfeld“ verläuft, berücksichtigt und ein Standort in dessen Nähe gewählt, der auch städtebaulich gut in die Planung integriert werden kann.

## **5.8 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz mit Ballspielwiese dient der Unterbringung einer Spielfläche für Kinder unter 14 Jahren. Die Bandbreite möglicher Nutzungen des Spielplatzes reicht vom klassischen Kinderspielplatz mit Sandspielbereich, Schaukel und Klettergerüst bis zur begrünten Ballspielwiese auf der Kinder spielen können. Die Ballspielwiese soll neben den Spielgeräten jüngeren Kindern zur Verfügung stehen und kein Bolzplatz werden, sondern eine Wiese, auf der Ballspielen für Kinder ermöglicht wird.

Im Norden des Plangebietes wird die Friedhofserweiterung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. In dieser Fläche sind auch bauliche Anlagen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen und untergeordnete Flächenanteile aufweisen (z.B. Trauerhalle, Wegeerschließung, Brunnenanlagen, Müllsammelstellen, usw.), zulässig.

## **5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen**

Mit dem Bebauungsplan 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 und der Umgang mit dem Niederschlagswasser aufgenommen. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Durchgrünung des Gebietes und der Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

## **5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.10.1 Außenbeleuchtung**

Die Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung mit einem uv-armen Lichtspektrum trägt zum Schutz nachtaktiver Insekten bei und dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes.

Diese Festsetzung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes, was bei Baugebieten im Übergangsbereich zur Landschaft (z.B. Ortsrandlage, Nähe zu einem Bach) von besonderer Bedeutung ist. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem geeigneten Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Bei der Verwendung konventioneller Beleuchtungskörper, die ein weites Farbspektrum abstrahlen, werden die Insekten besonders angezogen. Sie umschwirren das Licht und werden von ihrem normalen Lebenslauf abgehalten (Nahrungsaufnahme, Paarung, Eiablage), dadurch verlieren sie ihre Energievorräte und werden in überdurchschnittlich großer Anzahl gefressen.

### **5.10.2 Dachbegrünung**

Mit der Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen werden die Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung, insbesondere hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses sowie des Lokalklimas, verringert. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird festgesetzt, dass Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zu mindestens 70% extensiv zu begrünen sind.

Durch die anteilige extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen eine Lebensraumfunktion für einzelne Tier- und Pflanzenarten, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden.

Es wird eine erforderliche Mindeststärke festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen. Die extensive Dachbegrünung ist nur auf Dachflächen der obersten Geschosse herzustellen.

### **5.10.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die befestigten Flächen der Feuerwehr sind zum Schutz des Bodens und des Grundwassers flüssigkeitsdicht in Form von Asphaltflächen auszubilden. Mit dieser Festsetzung kann dem Schutzziel der Vermeidung des Austritts wassergefährdender Flüssigkeiten Rechnung getragen werden.

Durch die bestehende Auslastung der umliegenden Niederschlagswasser- und Mischwasserkanäle ist eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des im Plangebiet anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers in das Kanalnetz erforderlich. Zur Sicherstellung dessen werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Rückhaltung des Niederschlagswassers kann auch eine Brauchwassernutzung verbunden werden.

### **5.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die innerhalb der geplanten Friedhofserweiterung bestehenden Gehölzbestände werden mit dem Bebauungsplan zum Erhalt gesichert und sind bei der späteren Ausführungsplanung in die Ausgestaltung des Friedhofs zu integrieren. Die Festsetzung zur gärtnerischen Anlage nicht befestigter oder als Gräber genutzter Flächen sowie zum Anpflanzen von Bäumen dient der Durchgrünung des Friedhofes.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen einer Hecke stellen die randliche Eingrünung des Plangebietes sicher. Zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes werden zudem Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen mit einer Mindestqualität aufgenommen.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegenwirkt und eine Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung in die Umgebung gewährleistet. Des Weiteren soll mit diesen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet erfolgen.

## **6 Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)**

#### **6.1.1 Dachform und Dachneigung**

Durch Festsetzung von flach- und flachgeneigten Dächern bis zu 10° Neigung werden die hochbaulichen Erfordernisse der Neubauten berücksichtigt und die Voraussetzungen für beispielsweise Dachbegrünungen oder die Aufstellung von Photovoltaikanlagen begünstigt.

### **6.1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern es sich um notwendige haustechnische Anlagen bis zu einer gewissen Höhe handelt. Sie müssen einheitlich eingehaust werden, wobei diese Festsetzung nicht für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie Abluft- und Abgasrohre gilt. Gestalterische Beeinträchtigungen, die sich aus einer Vielzahl von Dachaufbauten ergeben können, sollen somit verhindert werden.

Mit der Festsetzung zur Höhe sowie des Zurücktretens hinter die Fassadenebene werden gestalterische Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Lage und die Größe der Dachaufbauten verhindert. Weiterhin werden mit der Festsetzung mögliche betriebstechnische Anforderungen, z.B. zur regenerativen Energieerzeugung, berücksichtigt.

### **6.1.3 Gestaltung von Einfriedungen**

Die Begrünung und Bepflanzung von Einfriedungen dient der optischen Einbindung dieser in das Orts- und Landschaftsbild.

### **6.1.4 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter**

Es wird festgesetzt, dass Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter einzufrieden und zu begrünen sind. Hierbei sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Durch die Festsetzung wird eine optische Abschirmung der Sammelstellplätze vom Straßenraum sowie den verbleibenden Grundstücksfreibereichen sichergestellt.

## **7 Nachrichtliche Darstellungen**

Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Abwasser und ggf. ihrer Schutzstreifen. Es erfolgt nicht die nachrichtliche Darstellung aller bestehenden Leitungen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die jeweiligen Versorgungsträger zu kontaktieren.

Im Bebauungsplan wird ein für die Feuerwehr notwendiger Überflurhydrant auf der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist der exakte Standort zu bestimmen.

## **8 Planverwirklichung**

### **8.1 Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,2 ha, die sich fast gänzlich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe befindet.

Ein kleiner Abschnitt des Flurstücks 4/3, Flur 7 im Osten des Plangebietes befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes. Die Fläche wird durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe an gepachtet.

Ein Teilbereich der Dornholzhäuser Straße (Flur 7, Flurstück 58/2) befindet im Eigentum des Landes Hessen. Ein Ausbau der Straße sowie eine mögliche Umwidmung müssen in Abstimmung mit der hessischen Straßenbauverwaltung (HessenMobil) erfolgen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

## 8.2 Flächenbilanz

**Tabelle 6: Flächenbilanz entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen, (ca. Flächenangaben)**

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zulässige GR [m <sup>2</sup> ]	Zul. Voll-geschosse	Zulässige GF [m <sup>2</sup> ]
Öffentliche Grünfläche „Friedhof“ davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	5.830 550 460	--	--	--
Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz/Ballspielwiese“ davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.130 530	--	--	--
Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	4.520	1.100	II	--
Sondergebiet „Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen“ davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.125 455	1.400	II	--
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher „Fuß- / Radweg“	375			
Versorgungsflächen	20			
Straßenverkehrsfläche	4.040			
Summe	22.040			

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

### 8.3 Kosten der Planung

Mit der Planung entstanden bzw. entstehen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, dem Grundstückserwerb, der Realisierung der baulichen Anlagen und deren Anschluss an Versorgungsleitungen, den Straßenausbau sowie mit der Umsetzung der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen.

## **B HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BEHÖRDEN**

Von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurden im Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB keine Belange oder Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan geführt haben.

Bezüglich der Beachtung und des Umgangs mit den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wird auf die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan verwiesen.

## C UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich zwischen der Dornholzhäuser Straße im Westen, der Gertrud-Bäumer-Straße im Süden und der Saalburgchaussee im Osten neu strukturiert und städtebaulich geordnet werden. Ziel 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.

Das städtebauliche Konzept sieht die Bündelung der Nutzungen direkt angrenzend an die bestehende Bebauung vor. Damit sind Erschließungsvorteile verbunden und im Osten 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.

Im Bereich der zukünftigen Friedhofserweiterung besteht derzeit eine temporäre Containeranlage als Übergangslösung zur Schulkinderbetreuung, die über ein Baugenehmigungsverfahren vor Rechtskraft des B-Plans errichtet wurde. Diese Anlage wird nach dem Bau des Schulkindhauses in der Valkenierstraße wieder abgerissen.

Für die Feuerwehr wird eine Fläche für Gemeinbedarf (ca. 4.520 m<sup>2</sup>) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit einer überbaubaren Grundstücksfläche, einer max. zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen von 1.100 qm sowie einer max. Gebäudehöhe von 8,5 m (2 Vollgeschosse) festgesetzt.

Das nach § 11 BauNVO geplante Sondergebiet „Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen“ umfasst eine Fläche von ca. 4.125 m<sup>2</sup>.

Für den Friedhof (ca. 5.830 m<sup>2</sup>) sowie den Kinderspielplatz (ca. 3.130 m<sup>2</sup>) werden öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan (weitgehend bestehende) Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche mit ca. 4.040 m<sup>2</sup> sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ mit ca. 375 m<sup>2</sup>) fest.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt rund 18.408 m<sup>2</sup> wobei von einer Flächenversiegelung von ca. 7.313 m<sup>2</sup> auszugehen ist (vgl. auch Kapitel C.2.3.1 und 2.3.6).

**1.2 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Kultur- und sonstigen Sachgüter, Mensch und Erholung werden in verschiedenen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze mit Zielen für den Umweltschutz sind:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG),
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Friedhofs- und Bestattungsgesetz (FBG) Hessen.

Im Folgenden werden die wesentlichen in den Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes - bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 131 - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des	- Bereitstellung von erforderlichen Friedhofs-, Sondergebiets- und Gemeinbedarfsflächen  - Bündelung von Nutzungen am Ortsrand, Arrondierung des bestehenden

	Orts- und Landschaftsbildes	Siedlungsrandes - Beschränkung der baulichen Anlagen - Festsetzung von Grünflächen
<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziel(e)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Beschränkung der baulichen Anlagen - Prüfung von Alternativstandorten - Prüfung der Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich Lärmbeeinträchtigung (Schalltechnische Untersuchung)
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Festsetzung Grünflächen - Beschränkung der baulichen Anlagen - Pflanzfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB  § 1a Abs. 2 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege  Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Im Rahmen der Umweltprüfung - fachliche Aussagen zum Lokalklima, Fachgutachten zum Artenschutz, Lärm, Bodenschutz und Wasser/Hydrogeologie - Fachgutachten zum Bodenschutz - Beschränkung auf unbedingt erforderliche Flächen zur Deckung des Bedarfs - Beschränkung der baulichen Anlagen
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der	- Festsetzung von

	Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	Kompensationsmaßnahmen
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Umweltprüfung</li> <li>- Landschaftsplanerische Festsetzungen</li> <li>- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziel(e)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
§ 1 BNatSchG		<ul style="list-style-type: none"> <li>- fachliche Aussagen zum Lokalklima, Fachgutachten zu Artenschutz, Bodenschutz und Wasser/Hydrogeologie</li> </ul>
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenschutzrechtliche Prüfung</li> </ul>
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachgutachten zum Bodenschutz</li> <li>- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hydrogeologisches Gutachten</li> <li>- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fachliche Aussagen zum Lokalklima, Fachgutachten zu Artenschutz, Lärm, Bodenschutz und Wasser/Hydrogeologie sowie Geophysikalische Prospektion</li> </ul>
§ 19 HDSchG	Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Umwelt-</li> </ul>

	denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen und Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind.	prüfung - Geophysikalische Prospektion
§ 5 Abs. 2 FBG	Friedhöfe müssen nach ihrer örtlichen Lage, ihrer Bodenbeschaffenheit und ihrer baulichen Gestaltung den Belangen des Umweltschutzes, vor allem des Gewässerschutzes, Rechnung tragen.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Hydrogeologisches Gutachten - Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Ca. 30 m östlich des Plangebietes befindet sich die äußere Grenze eines Heilquellenschutzgebietes der Zone D<sup>26</sup>. Gemäß Geotechnischem Gutachten<sup>27</sup>, Seite 14, „ist davon auszugehen, dass Mineralwasser im Plangebiet erst in größeren Tiefen ansteht und von den geplanten Baumaßnahmen nicht beeinflusst wird.“

Das Plangebiet wird von dem auf Sole verliehenen Bergwerkseigentum „Soolsprudel“ (B 07283) überdeckt, welches im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe steht. Gefährdungspotentiale aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt.

Im Landschaftsplan<sup>28</sup> als Fachplanung für Natur- und Landschaft ist das Plangebiet unter „tatsächliche Nutzung“ mit dem Planzeichen für Grünland gekennzeichnet. Im Rahmen der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung wurden für das Gebiet keine flächenspezifischen Zielvorstellungen definiert. Unter „Entwicklungsziele“ - Unterpunkt „Grünflächen und Freizeitnutzung“ - ist die Fläche dargestellt als „Fläche, die in besonderem Maß der Erholung dient oder die für diese Zwecke entwickelt werden soll“.

In der Hessischen Biotopkartierung sind im Gebiet und in der näheren Umgebung keine Flächen erfasst. Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotoptypen vor (vgl. Kapitel C.2.1.4).

Wichtige Belange in der Stadtplanung stellen der allgemeine Klimaschutz sowie die Nutzung erneuerbarer Energien dar. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die

<sup>26</sup> Verordnung vom 28.11.1985 des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

<sup>27</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Geotechnisches Gutachten; Oberursel, 01. Juni 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 4

<sup>28</sup> Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000

*städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch *„die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“* als Belange zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung können hierzu Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB oder in städtebaulichen Verträgen (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB) Regelungen getroffen werden.

Die Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden sind im Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich<sup>29</sup>, die Anforderungen an den Wärmeschutz und hinsichtlich des Primärenergiebedarfs von Gebäuden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt.

Für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Aufnahme spezieller Festsetzungen in den Bebauungsplan nicht erforderlich. Die vorliegende Bauleitplanung steht der Nutzung erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zum sparsamen und effizienten Einsatz von Energie insbesondere an den Gebäuden nicht entgegen.

Bezüglich der im Regionalen Flächennutzungsplan festgesetzten Ziele wird auf Kapitel A 3.1 verwiesen.

### **1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB diene insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

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

---

<sup>29</sup> Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Art. 14 G v. 21.7.2014 (BGBl. I, S. 1066)

Belang	Betroffen		Prüfung / Methode
	ja	nein	
Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Prüfung
Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>		Bestandskartierung
Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Fachgutachten
Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen Hydrogeologisches Gutachten
Schutzgut Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>		Fachliche Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen
Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen	<input checked="" type="checkbox"/>		Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Prüfung Bestandskartierung Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Sonstige Schutzgebiete (LSG, NSG)		<input checked="" type="checkbox"/>	Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Kultur- und Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Geophysikalische Prospektion
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, insbesondere	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Lärm	<input checked="" type="checkbox"/>		Schalltechnische Untersuchung
Luft		<input checked="" type="checkbox"/>	
Schwingungen / Erschütterungen		<input checked="" type="checkbox"/>	
Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>	
Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>	
Altlasten, Kampfmittel		<input checked="" type="checkbox"/>	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Geophysikalische Prospektion

Belang	Betroffen		Prüfung / Methode
	ja	nein	
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere	<input checked="" type="checkbox"/>		Auswertung vorhandener Daten / Quellen
Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>	
Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>	
Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Prüfung Bestandskartierung Auswertung vorhandener Daten / Quellen

## 2 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wurde ein eigenes Fachgutachten<sup>30</sup> erstellt, Seite 7:

Demnach sind im Plangebiet „*Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden aus Löss*“ mit sehr hohem Ertragspotenzial anzutreffen. „*Es kommen lehmige Böden aus Löß mit Bodenzahlen zwischen 65 und 80 Bodenzahlen und einem hohen bis sehr hohen Ertragspotenzial vor.*“

Hinsichtlich der Bodenfunktionen weisen von den im Plangebiet liegenden 1,79 ha großen landwirtschaftlichen Nutzflächen 1,05 ha die höchste Stufe und 0,74 ha die mittlere Stufe des Funktionserfüllungsgrad bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf. Die restlichen Bereiche (0,41 ha) sind bereits versiegelte Verkehrsflächen.

<sup>30</sup> Schnittstelle Boden – Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz: Berücksichtigung Schutzgut Boden Bebauungsplan Nr. 131 Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“; Ober-Mörlen, 15. April 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 12

Unabhängig vom Fachgutachten Boden erläutert Herr Voß von Dr. Hug Geoconsult GmbH am 26.02.2016:

*„Die generellen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sind durch die Vielzahl vorhandener Bohrungen bekannt. Demnach ist zunächst mit quartären Lößablagerungen zu rechnen, die meist Mächtigkeiten von einigen Metern aufweisen. Unterhalb davon folgen in der Regel quartäre Taunusschotter, die lokal ab Tiefen von ca. 2 m, aber auch erst ab ca. 7 m unter Gelände anstehen. Bei den Taunusschottern handelt es sich um Sand-Kies-Gemische, die mehr oder minder verlehmt sind. Im tieferen Untergrund stehen Tonschiefer bzw. Grünschiefer an.“*

#### Bewertung:

Fachgutachten zum Schutzgut Boden, Seite 7: ff: *„Alle Böden im Plangebiet erfüllen die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ zu einem mittleren Grad (Stufe 3). Beim Kriterium „Ertragspotenzial“ weisen 1,05 ha einen sehr hohen Grad (Stufe 5) und 0,74 ha einen hohen Grad (Stufe 4) der Funktionserfüllung auf. Zudem besitzen dieselben 1,05 ha jeweils einen hohen Funktionserfüllungsgrad (Stufe 4) für die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ mit dem Kriterium „Wasserspeicherfähigkeit“ sowie für die „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ mit dem Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“. 0,74 ha weisen für diese beiden Funktionen einen mittleren Funktionserfüllungsgrad (Stufe 3) auf.*

*„Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials weist keine Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt (...).*

*0,41 ha im Plangebiet weisen bereits versiegelte Flächen auf in Form der Verkehrsflächen der Dornholzhäuser Straße, der Gertud-Bäumer-Straße sowie der östlichen Verlängerung der Gertrud-Bäumer-Straße in Richtung Brücke über die Saalburgchaussee.“ (Seite 8). Hinzu kommt die eingangs beschriebene temporäre Containeranlage.*

*Der Bereich der temporären Containeranlage „umfasst 1.584 m<sup>2</sup>, wovon ca. 500 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche und ca. 250 m<sup>2</sup> Fläche mit Spielgeräten einnehmen. Die restliche Fläche sind Grünflächen. Für die versiegelten bzw. als Spielflächen genutzten Bereiche sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind.“*

Weitere Vorbelastungen sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich liegen keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfälle vor.

### **2.1.2 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. (Zum Heilquellenschutzgebiet siehe Kap.1.2 nach der Tabelle.)

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Baugrundstückes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor.

Gemäß Geotechnischem Gutachten<sup>31</sup> stellen die in der obersten Baugrundzone vorhandenen quartären Lößböden mit einer Gesamtmächtigkeit von mehreren Metern eine Besonderheit dar. Diese in der oberen Baugrundzone anstehenden Böden haben gegenüber Wasser im Baugrund eine sperrende Wirkung und sind als Grundwassergeringleiter zu charakterisieren. Sie sperren gegen einen Anstieg von Grund- bzw. Schichtenwasser in den unterlagernden wasserführenden Schichten (Taubusschotter) ab. Gleichzeitig kann auch von oben in den Baugrund eindringendes Wasser über diese Böden nur schlecht versickern.

Hohe Wasserstände sind vor allem im Frühjahr vorhanden. Die Wasserstände in den Pegeln steigen in dieser Jahreszeit teilweise bis nahe unter GOK auf. Im Sommer/Spätsommer sinken die Wasserstände in den Pegeln signifikant. Die Flurabstände in den temporär ausgebauten Kleinpegeln wurden über lange Zeiträume bei weniger als 2 m, temporär bis nahe der Geländeoberfläche gemessen.

Erläuterung von Herrn Voß, Dr. Hug-Geoconsult GmbH, am 26.02.2016:

*„Das eigentliche Grundwasser steht in den Taubusschottern. Hier ist eine starke Abhängigkeit von der Jahreszeit, mithin von den Niederschlägen, zu beobachten. Dementsprechend schwankt das Druckniveau stark, die Differenz kann bis zu 6 m betragen. Bei ansteigendem Druckniveau ist das Grundwasser aufgrund der Überlagerung mit „undurchlässigen“ Lößböden dann gespannt; es wurden teilweise artesische Grundwasserdrücke beobachtet.“*

#### Bewertung:

Fazit und Bewertung des Hydrogeologischen Gutachtens<sup>32</sup>, Seite 27, lauten: *Wie die bisherigen Untersuchungsergebnisse und die daraus gewonnenen Erkenntnisse zeigen, ist auf der geplanten Erweiterungsfläche in Dornholzhausen für den oberflächennahen und für Bestattungen vorgesehenen Bodenhorizont im Jahresverlauf über längere Phasen mit Vernässungen zu rechnen.*

*Dies ist nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht auf temporär aufsteigendes Grundwasser zurückzuführen, sondern maßgeblich durch versickerndes und aufgestautes Niederschlagswasser bedingt. Ursache der Schichtwasserführungen bzw. geringen Grundwasserflurabstände sind die im Untergrund flächendeckend anstehenden quartären Löße / Lößlehme, die aufgrund der Tonverlagerung und der daraus folgenden Abdichtung des Unterbodens mit zunehmender Tiefe weniger und nur gering durchlässig sind.*

*Der geplante Erweiterungsbereich ist deshalb für Erdbestattungen nach den Anforderungen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie an das Anlegen und Erweitern von Friedhöfen „nicht uneingeschränkt geeignet.“*

---

<sup>31</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Geotechnisches Gutachten; Oberursel, 01. Juni 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 4

<sup>32</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Erweiterungsfläche Friedhof Dornholzhausen – Hydrogeologisches Gutachten; Oberursel, 02. Juni 2016, siehe Verzeichnis E. Nr. 3

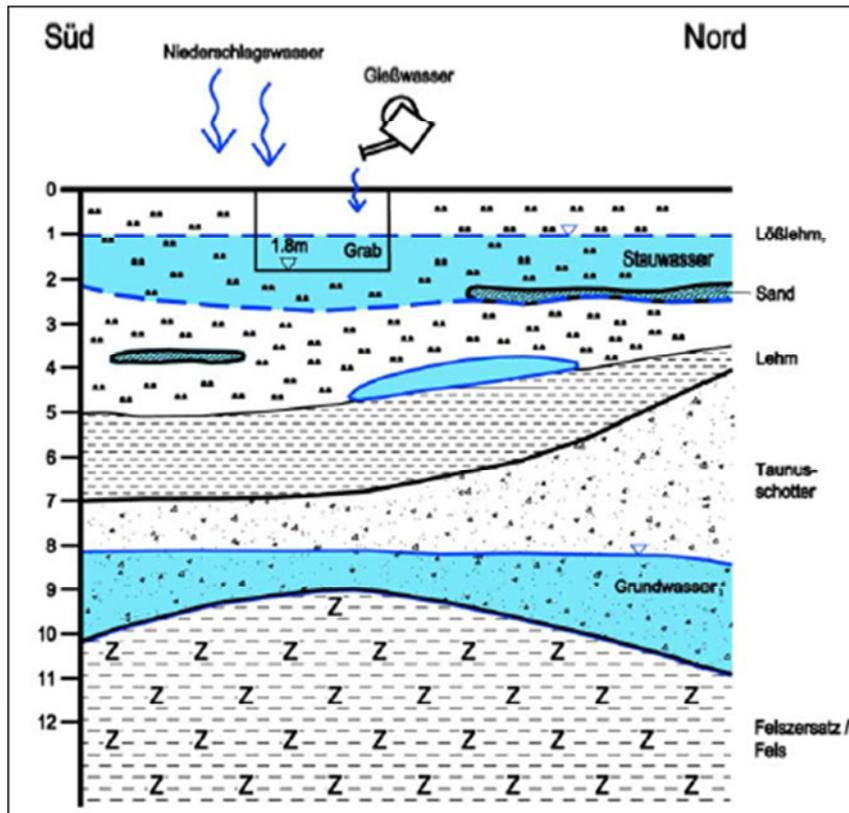


Abb. Nr. 1: Generelle hydrogeologische Situation auf dem Friedhof Dornholzhäuser  
(Hydrogeologisches Gutachten, Seite 22)

### Bestehende Friedhofsnutzung und Ausblick

Hydrogeologisches Gutachten, Seiten 23, 24:

„Wie beschrieben, sind auf dem Bestandsfriedhof ... Merkmale für das zeitweilige Auftreten von Grund- und Stauwasser (rezente Ausfällungen von Eisen- und Manganoxiden, Bleichung) sowie Austritt von Schicht- oder Hangwasser) ... bekannt und aufgetreten.

Mit den daraufhin durchgeführten Untersuchungen und auf dieser Grundlage abgeleiteten (Sanierungs-)Maßnahmen konnte auf der Bestandsfläche in situ nachgewiesen werden, dass unter den hier gegebenen Standortbedingungen mit sogenannten **Sickerbohrungen** die mit Stauwasser in Verbindung stehenden Probleme beseitigt werden können.

Es hat sich bestätigt, dass durch Anordnen derartiger Sickerbohrungen das versickernde und temporär aufstauende Niederschlagswasser nicht mehr auf dem Niveau der Gräber gestaut wird, sondern in tiefere Schichten abfließen / versickern kann. ...

Ein höchster Grundwasserstand im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden.

Zwar steigt das Druckniveau des Grundwassers in den tiefer liegenden Taunusschottern zeitweise bis über die Höhe der Grabsohle an, gleichwohl ist aufgrund der absperrenden Wirkung der Decklehme (Lößböden) in grabrelevanter Tiefe lediglich mit temporär aufstauendem Schichten- und Sickerwasser zu rechnen.

*Bei Einsatz der (...) beschriebenen und vorgeschlagenen Maßnahmen kann der geforderte Mindestabstand eingehalten werden.*

*Grundwasserabsenkungen im eigentlichen Sinne müssen zur Anlage von Gräbern nicht ausgeführt werden.“*

### **2.1.3 Schutzgut Klima und Luft**

Regionalklimatisch ist das Gebiet um Bad Homburg subatlantisch geprägt mit milden Wintern, warmen Sommern und vorherrschenden Westwinden. Es variiert vom niederschlagsreichen, kühlen Höhenklima zum warmen und trockenen Klima der tieferen Lagen: im Mittel Niederschlagsmenge von ca. 700-800 mm / Jahr, Jahrestemperatur von ca. 8°C; mittlere Sommertemperaturen (über 16°C)<sup>33</sup>.

Zur Berücksichtigung lokalklimatischer Belange wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme<sup>34</sup> eingeholt, siehe Seite 4: *„Aufgrund des Reliefs von Bad Homburg v. d. Höhe und dessen Umgebung stellen sich an Strahlungstagen nach Sonnenuntergang ausgleichende, thermisch induzierte Strömungen ein. Damit werden einerseits kühle Luftmassen in das Siedlungsgebiet von Bad Homburg und auch in das Plangebiet transportiert. Andererseits fördern diese Kaltluftströmungen den Abtransport thermisch oder lufthygienisch belasteter Luft im Siedlungsgebiet.*

*Damit wird die nächtliche Abkühlung der bodennahen Luft im Stadtgebiet gefördert. Im Bebauungsplangebiet sind entsprechend den o.g. Kaltluftrechnungen in der ersten Nachthälfte Kaltluftströmungen aus dem nordwestlichen Sektor wirksam, die in der Folge (...) die Belüftung des zentralen Stadtbereichs unterstützen. In der zweiten Nachthälfte stellen sich gesammelte Kaltluftströmungen aus dem nordöstlichen Sektor ein, die entlang dem Grünzug an der Saalburgchaussee (...) nach Süden in das südwestliche Siedlungsgebiet von Bad Homburg transportiert werden und dort die nächtliche Belüftung fördern.*

*Im Bebauungsplangebiet führt im derzeitigen Zustand der Vegetationsbestand zu einer raschen nächtlichen Abkühlung der bodennahen Luft in Strahlungsnächten. Aufgrund der Größe der Fläche und der geringen Längsneigung werden dort keine intensiven, eigenständigen Kaltluftströmungen initiiert. Allerdings unterstützt die derzeitige Nutzung die aus oberhalb gelegenen Hangbereichen herantransportierte Kaltluftströmung.“*

### **2.1.4 Schutzgut Flora und Fauna, Artenschutz**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ca. 400 m nordöstlich befindet sich das FFH-Gebiet „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“. Infolge der geplanten Festsetzungen und der Entfernung des Schutzgebietes zum Plangebiet liegt hier jedoch kein Konflikt vor.

---

<sup>33</sup> Quelle: Klimaatlas Hessen

<sup>34</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG – Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware: Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 131 in Bad Homburg v.d.H.; Karlsruhe, 10. Mai 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 14

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und Pflanzenarten sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>35</sup> beschrieben.

Demzufolge wird der überwiegende Teil des Plangebietes intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt, welches zu kleinen Teilen ruderalisiert ist.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Seite 5: „*Ruderales, d.h. durch fehlende geregelte Nutzung, gelegentliche Störungen und teilweise hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnete Vegetationsbestände, bilden ... die Raine entlang der Asphaltstraßen sowie des Schotterweges. Zudem erstreckt sich eine ruderale Wiese über die komplette Ostseite des Plangebietes am Fuße des Lärmschutzwalls.*“ Seite 6: Gehölze (Gehölzgruppe aus Eschen und Eichen, Brombeergebüsche, Schleier- und Pflaumengehölz, Kreuzdorn-Hartriegelgebüsch) konzentrieren sich im Plangebiet auf den nordöstlichen Bereich.

Da im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine Reproduktionsgewässer vorhanden sind, sind keine geeigneten Lebensräume für geschützte Amphibienarten vorhanden. Auch für die lichtbedürftige Zauneidechse und andere Eidechsenarten weist das Plangebiet keine Habitateignung auf. (Seite 7)



Blick vom Fußweg (Flst. 57/14) nach Norden, rechts der Lärmschutzwall an der B 456



Blick von der Fußgängerbrücke auf das Plangebiet, am linken Rand verläuft die Gertrud-Bäumer-Straße



Eichen- und Obstbäume am Nordostrand



Blick in die Dornholzhäuser Straße, links der bestehende Friedhof

<sup>35</sup> Dörhöfer & Partner (Projektleitung) und Viriditas (Erfassung, Beschreibung, Bewertung): Artenschutzrechtliche Vorprüfung; Engelstadt, 14. November 2014, s. Verzeichnis E. Nr. 9

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein mögliches Jagdrevier dar. Es sind nur vereinzelt Tagschlafplätze in Höhlungen von Obstbäumen vorhanden. Die Nutzung des Gebietes ist jedoch als Jagdhabitat oder gelegentliches Tagschlafquartier begrenzt.

Die vorhandenen Höhlungen in Obstbäumen sind als Quartier und Reproduktionsraum für Höhlenbrüter nicht geeignet. (Seite 7)

Da in den Wiesenbereichen lediglich Einzelexemplare des Großen Wiesenknopfes vorhanden sind, ist nicht mit einem Vorkommen des an diese Pflanzenart angewiesenen Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Planbereich zu rechnen. (Seite 8)

Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings gibt es im weiteren Umfeld in den Braumannswiesen und im Kirdorfer Feld/Winkelwiesen.<sup>36</sup>

*„Aufgrund der Biototypenausstattung des Gebietes ist nicht damit zu rechnen, dass die Wiesen und Gehölze im Planungsbereich bei Dornholzhausen streng geschützten Arten als Reproduktionsstätten, Überwinterungshabitat oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dienen.*

*Lediglich der im Nordosten - außerhalb des Geltungsbereichs - befindliche Apfelbaum weist mit den vorhandenen Höhlen Habitateignung als Tagschlafquartier für streng geschützte Fledermausarten sowie als Nistplatz für höhlen- und nischenbrütende Vögel auf. Bodenbrütende Arten sind aufgrund der intensiven Nutzung mit früher und häufiger Mahd nicht zu erwarten.“* (Seite 8)

#### Bewertung:

Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG geschützten Biototypen vor.

Die folgende Bewertung der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfassten Biotypen basiert auf der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsverordnung - KV).

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP je m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
02.100	Schleier-/Strauchgehölze mit Obstbäumen, trocken-frisch, sauer	36	458	16.488
06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	16.406	344.526
09.130	Ruderales Wiesen	39	877	34.203
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Straßen, Gehwege)	3	4.296	12.888
	<b>Biotopwert gesamt</b>		<b>22.037</b>	<b>408.105</b>

Die Straßen und Gehwege im Geltungsbereich besitzen teilweise am Rand kleinere nicht befestigte Flächen (z.B. Rasen, Wiese), welche jedoch der Einfachheit halber zu den Verkehrsflächen und somit zum Biototyp 10.510 gezählt werden. Dies erleichtert die spätere

<sup>36</sup> Mitteilung Herr Zachow, Universität Kassel am 14.06.2016

Eingriffsbilanzierung, da im Bebauungsplan lediglich Verkehrsflächen ohne (Grün-) Randstreifen festgesetzt werden.

Als Wert mindernde Vorbelastungen sind insbesondere zu nennen:

- die starke Frequentierung von Fußgängerverkehr durch die südliche Hälfte der Grünlandfläche,
- die Nutzung eines Großteils der Fläche für den Hunderauslauf
- die erhöhte Dünger- und Biozidvorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung
- die infolge der umgebenden Gemeinde- und Bundesstraßen sowie der Fußwege isolierte, unvernetzte Lage der Planfläche.

Demnach stellt sich das Gebiet als bedingt wertvoll dar, wobei die Gehölzstrukturen mit den alten Streuobstbäumen im Norden insbesondere durch das Nebeneinander von vielfältigen, artenreichen Sukzession-Stadien im Zusammenhang mit den alten, vermutlich regionalen, hochstämmigen Apfelsorten als hochwertig anzusehen sind

### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Durch den im engeren Plangebiet fehlenden kleinräumigen Wechsel gliedernder Elemente und unterschiedlicher Nutzungsstrukturen ist eine stadtrandtypische Vielfalt an linearen und punktuellen Strukturelementen sowie einer landschafts- und naturraumtypischen Gestaltvielfalt kaum gewährleistet.

Lediglich die Gehölzgruppen und Einzelbäume im Norden lockern die große Grünlandfläche etwas auf. Weiterhin wird das Gebiet im Osten von einem angrenzenden, monoton wirkenden, da nur grasbewachsenen Lärmschutzwall gefasst. Nur im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich (nordöstlich gelegen) erlebniswirksame Waldflächen sowie ein Golfplatz. Zu einer Art von Vielfalt im zeitlichen Sinne trägt hier die Abfolge verschiedener Blühaspekte der Wiese im Laufe der Jahreszeiten bei.

Die Eigenart - als das Unverwechselbare, Typische eines Landschaftsausschnittes, welches charakterisiert wird durch die natürlichen Standortverhältnisse und die landschaftsprägenden Nutzungen - ist hier allenfalls in den gewachsenen Orts- bzw. Stadtrandstrukturen in Form des alten Friedhofs, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald zu erkennen. Diese, wie auch die nur noch fragmentarisch vorhandene Streuobstwiese im Norden des Gebietes, sind ein regionaltypischer Teil der Kulturlandschaft. Allerdings wird dieser Faktor durch das im Osten hinter dem angrenzenden Lärmschutzwall gelegene Baugebiet mit seinen Hochhäusern stark beeinträchtigt und entwertet.

Fußgänger, die von Osten aus der dicht und auch mit Hochhäusern bebauten Gartenfeldsiedlung kommen, passieren die Höhe der Fußgängerbrücke über die B 456 und ihre Lärmschutzwälle: Von der Brücke ergibt sich nach Westen und Norden ein befreiender Blick auf

das Grünland im Vordergrund, die hier nach Norden auslaufende gut durchgrünte, niedrige Bebauung von Dornholzhausen und die dahinter ansteigende Taunus-Waldlandlandschaft.<sup>37</sup>

Naturnähe - als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines Landschaftsausschnittes - ist im Plangebiet selbst, das völlig von menschlicher Nutzung geprägt ist, bis auf die fragmentarischen Gehölzstrukturen nicht mehr zu finden.

#### Bewertung:

Als positiv zu wertendes Kriterium für das Landschaftsbild und die Erholungseignung ist die Wahrnehmbarkeit der im Westen und Norden beginnenden zusammenhängenden Waldgebiete des Taunus zu nennen, welche sich über mehrere Höhenzüge bis zum Horizont hinziehen.

Weiterhin lässt sich die Grünlandfläche von Spaziergängern auf „wilden Trampelpfaden“ nutzen.

Als Wert mindernde Vorbelastungen sind insbesondere zu nennen:

- Nachteilige Auswirkungen der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung in Form von Düngung, Pflanzenschutzmittel- und Nährstoffeintrag auf Boden- und Grundwasserhaushalt
- Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastungen durch das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße, wenn auch durch einen Lärmschutzwall gemindert.

#### **2.1.6 Schutzgut Mensch**

Derzeit werden das Plangebiet und seine nähere Umgebung im Hinblick auf den Menschen durch folgende Faktoren geprägt:

- Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastungen durch das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße; werden durch den bestehenden Lärmschutzwall bereits minimiert. Aufgrund des vorhandenen Lärmschutzwalls ist nicht von erheblichen Lärmeinwirkungen auszugehen.
- Großflächig intensive Landbewirtschaftung im Plangebiet
- Möglichkeit der lokalen Naherholung im nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Wald.

Der Kampfmittelräumdienst bei Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 05.08.2013 darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

#### Bewertung:

Für den Menschen weist das Plangebiet somit derzeit nur relativ geringe Nutzungs- bzw. Erlebnis-Qualitäten auf.

---

<sup>37</sup> Mitteilung Herr Zachow, Universität Kassel am 14.06.2016

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine nennenswerten Kulturgüter vorhanden - sieht man von den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab, die man als Teil einer gewachsenen „Kultur-Landschaft“ im Sinne einer historischen Landnutzung ansehen könnte.

Sachgüter sind, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung und verschiedener Grundwasser-Messstellen, im Gebiet nicht vorhanden.

Die temporär errichtete Containeranlage wird nach Beendigung der Nutzungszeit wieder abgebaut und die Fläche für die Friedhofserweiterung zur Verfügung gestellt.

Im Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt. Daher wurde eine geophysikalische Prospektion<sup>38</sup> durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Magnetometerprospektion ist eine archäologische Bewertung des Untersuchungsareals unter Einschränkungen möglich, da letztlich nicht sicher zu entscheiden ist, ob es sich bei den relativ zahlreichen positiven Anomalien um vorgeschichtliche Siedlungsreste handelt oder ob sie auf moderne oder bodenkundliche Phänomene zurückgehen.

#### Bewertung:

Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht von Bedeutung, so dass diese den geplanten Nutzungen nicht entgegenstehen. Mögliche Bodendenkmale sind im Vorfeld der Bauarbeiten zu beachten.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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.

Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Sekundär-Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst, die hier jedoch - über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern (Kapitel C.2.1 bis 2.7) genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von geringer Bedeutung sind.

---

<sup>38</sup> Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch- geophysikalische Prospektion in der Flur „Im Nesselbornfeld“ Dornholzhausen, Bad Homburg v. d. Höhe, Hochtaunuskreis – Magnetometerprospektion am 07.07.2015; Marburg a.d. Lahn, 03. August 2015 Voller Name des Gutachtens, s. Verzeichnis E. Nr. 11

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Tendenzen, dass sich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft bei Nichtverwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) wesentlich ändert, sind nicht zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleibt. Nach Abbau der temporär errichteten Containeranlage würde die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Berücksichtigung Schutzgut Boden<sup>39</sup>, Seite 10: *„Die Böden würden ihre hohe und sehr hohe Funktionserfüllung der Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ (Ertragspotenzial), der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben.“*

Auch die lokalklimatischen Verhältnisse im Gebiet würden sich nicht verändern: Aussagen zum Lokalklima<sup>40</sup>, Seite 6: Mit Beibehaltung der *„Grünlandnutzung im derzeitigen Zustand ist in den Tagstunden von „Heißen Tagen“ keine kleinräumige Variation der Hitzebelastungen vorherrschend.“*

Wesentliche Änderungen der heute bestehenden Situation bzw. des ökologischen Zustands des Gebietes wären bei Nichtdurchführung der Planung somit nicht zu erwarten. Jedoch wäre eine Änderung (z.B. Umwandlung Grünland in Ackerflächen) bzw. Nutzungsintensivierung im Zuge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft möglich.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.3.1 Schutzgut Boden

Ermittlung der voraussichtlichen Neuversiegelung:

Max. Grundfläche Feuerwehr	1.100 m <sup>2</sup>
Max. zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze etc.	1.900 m <sup>2</sup>
Max. Grundfläche Kinder- und Jugendbetreuung	1.400 m <sup>2</sup>
Max. zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze etc.	1.000 m <sup>2</sup>
Grundfläche neue Trauerhalle (geschätzt)	250 m <sup>2</sup>
Grundfläche Trafostation (geschätzt)	15 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche neu (Verbreiterung Dornholzhäuser Straße)	120 m <sup>2</sup>
Befestigte Flächen innerhalb der Grünfläche Friedhof (geschätzt 20%)	1.165 m <sup>2</sup>

<sup>39</sup> Schnittstelle Boden – Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz: Berücksichtigung Schutzgut Boden Bebauungsplan Nr. 131 Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“; Ober-Mörlen, 15. April 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 12

<sup>40</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG – Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware: Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 131 in Bad Homburg v.d.H.; Karlsruhe, 10. Mai 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 14

Befestigte Flächen innerhalb der Grünfläche Spielplatz (geschätzt 10%)	313 m <sup>2</sup>
Mauer	50 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>7.313 m<sup>2</sup></b>

*Anmerkung:*

*Die Berechnung der Neuversiegelung erfolgte auf Grundlage der Abgrenzungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes - Stand 17.05.2016. Geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Flächengrößen sind möglich, haben aber keinen merklichen Einfluss auf die Ermittlung des Eingriffes bzw. des Ausgleichsbedarfs.*

Fachgutachten Boden<sup>41</sup>, Seite 11: *„Zusammenfassend ist die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ mit dem Kriterium „Ertragspotenzial“ am stärksten durch die Planung betroffen, gefolgt von der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ mit dem Kriterium „Wasserspeicherfähigkeit“ (Feldkapazität FK) und der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ mit dem Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“.*

*Die geringste Betroffenheit weist die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ mit dem Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ auf.“*

Folgende Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind zu erwarten:

- Verlust der gesamten Planungsfläche für die landwirtschaftliche Nutzung, dadurch allerdings auch verminderte Gefahr des Eintrages von Düngern und Bioziden in den Boden
- Beeinträchtigung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur während der Realisierung auch außerhalb von Baugruben (z.B. durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen etc.)
- Mögliches Austreten von Kraftstoffen sowie temporäre Zwischenlagerung von wassergefährdenden Stoffen auf dem Gelände des Feuerwehrhauses
- Verlust von 7.313 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter Bodenoberfläche mitsamt ihren Gunstwirkungen. Der Verlust dieses Bodens ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar, denn Boden ist nicht beliebig vermehrbar, sondern braucht sehr lange Entstehungszeiträume.

### 2.3.2 Schutzgut Wasser

Von dem Eingriff sind keine Still- oder Fließgewässer direkt betroffen.

Hinsichtlich des Grundwassers ergibt sich durch die Planung ein Verlust bzw. eine Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens auf 7.313 m<sup>2</sup> durch die mögliche

---

<sup>41</sup> Schnittstelle Boden – Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz: Berücksichtigung Schutzgut Boden Bebauungsplan Nr. 131 Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“; Ober-Mörlen, 15. April 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 12

Überbauung und Versiegelung. Hierdurch erfolgt Reduzierung der bisherigen Speisung des Grundwassers sowie eine potentielle Gefahr der Abflussverschärfung im Vorfluter.

Das durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung anfallende Niederschlagswasser, ist zu sammeln und nur bis zu einem Wert von 10 l / s \* ha gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Gemäß Geotechnischem Gutachten<sup>42</sup>, siehe u. a. Seiten 17 und 18, muss auf Grund der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse für spätere Bebauungen mit Wasser gerechnet werden, das sich bis jeweils knapp unter die bestehende Geländeoberkante einstellen kann. Dabei kann es sich sowohl um einstauendes / zusickerndes Niederschlags-/ Schichtenwasser in den oberen, bindigen geprägten Horizonten, aber auch aus den unterlagernden Taunusschottern aufsteigendes (oft gespannt anstehendes) Grundwasser handeln.

Es „ist vorrangig von ein- bis zweigeschossiger Bauweise ohne Unterkellerung auszugehen.“

„Die in der gründungsrelevanten Baugrundzone anstehenden quartären Lößböden sind als mäßig tragfähig zu bezeichnen. Es sind im Projektgebiet prinzipiell herkömmliche Flachgründungen nicht unterkellerten Gebäude auf Einzel- bzw. Streifenfundamenten bzw. auf durchgehenden Gründungsplatten (Flächengründungen) möglich. Vermutlich werden Flächengründungen (tragende Bodenplatte) bei gesamtheitlicher Betrachtung die wirtschaftlichere (und geotechnisch zu favorisierende) Variante darstellen.“

„Die Bodenplatten und die Außenwände von nichtunterkellerten Gebäuden sind dann, wenn die Oberkanten der Fußböden oberhalb des angrenzenden fertigen Geländes zu liegen kommen, gegen aufsteigende Feuchtigkeit nach DIN 18195, Teil 4 abzudichten.“

„Bei der Herstellung von Baugruben kann sich die Notwendigkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen ergeben. Diese können in aller Regel als offene Wasserhaltungen ausgeführt werden.“

Die Wasser- und Bodenschutzbehörde des Hochtaunuskreises legt für die Entwässerungsplanung der Friedhofserweiterung Wert auf eine strikte Trennung zwischen der Ableitung von Niederschlagswasser und der Ableitung von Schichten- bzw. Stauwasser, insbesondere bei der Entwässerung der Wegeparzellen, damit tieferliegendes Grundwasser nicht durch Oberflächenwasser verunreinigt wird.

Geotechnisches Gutachten, Seite 20: Da (im Bereich der geplanten Feuerwehr) „das Austreten von Kraftstoffen sowie die temporäre Zwischenlagerung von wassergefährdenden Stoffen auf dem Gelände nicht (...) ausgeschlossen werden können, sollten die befestigten Freiflächen sowie der Fußboden der Fahrzeughalle für mögliche Leckagen in Anlehnung an die Tankstellenverordnung flüssigkeitsdicht ausgebildet werden.“

Zur Nutzbarkeit des geplanten Friedhofs macht das Geotechnische Gutachten folgende Ausführungen, Seite 19: „Bei den vorherrschenden Untergrundverhältnissen ist eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischen Gesichtspunkten (geringe Durchlässigkeit der Lößböden) kaum bis nicht möglich. In dem unterlagernden Taunusschottern wird eine geregelte Versickerung ebenfalls kaum möglich sein, insbesondere

---

<sup>42</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Geotechnisches Gutachten; Oberursel, 01. Juni 2016, s. Verzeichnis E, Nr. 4

*auch wegen des zu bestimmten Zeiten hohen Druckniveaus des hier vorhandenen Grundwassers.*

*Es müssen insoweit Alternativen (u. a. Einleitung in eine Vorflut, Kombinationen von Versickerung/Ableitung wie z.B. Versickerungsmulden im nördlichen Areal mit Überlauf in den Kanal) planerisch untersucht/geprüft werden. Wenn ein Vorfluter in wirtschaftlich erreichbarer Nähe nicht zur Verfügung steht, wären auch Rückhalteeinrichtungen/-bauwerke für das Niederschlagswasser denkbar, über die das Wasser gedrosselt in das städtische Kanalnetz abgegeben werden könnte.*

*Details dazu wären später im Rahmen einer (umsetzungs-)planerischen Bearbeitung festzulegen“*

Hinsichtlich der Eignung des Geländes für den geplanten Friedhof wurde eine eigenständige Untersuchung durchgeführt. Die im Hydrogeologischen Gutachten<sup>43</sup> ab Seite 28 beschriebenen **Sickerbohrungen**, sollen die Wasserverhältnisse an eine Friedhofnutzung anpassen. *„Die Sickerbohrungen sollen im Trockenbohrverfahren und im Schutz einer Verrohrung im Mittel bis 10 m Tiefe bzw. bis OK-Fels gebohrt werden. Die Bohrtiefen sind auf 15 m begrenzt. Der Bohrdurchmesser beträgt mindestens 278 mm.*

*Von der Bohrlochsohle bis 1,0 m unter GOK sollte unmittelbar nach Fertigstellung das Bohrloch mit Filterkies der Körnung 2 mm – 8 mm aufgefüllt werden.*

*Zwischen 1,0 bis 0,5 m unter GOK ist Quellton zur Abdichtung einzubringen. Zur Geländeoberfläche hin kann z. B. Felsenkies mit einer Körnung 0/32 eingebaut werden.“ (Seite 30)*

Über diese wasserdurchlässigen Bohrungen kann kontinuierlich über das ganze Jahr die Feuchtigkeit aus den oberen Bodenmetern in die Taunusschotter unter dem Lößlehm sickern. Die oben genannte Quelltonabdichtung im oberen Meter der Bohrungen führt dazu, dass in seltenen Fällen nur kurze Zeit aus den Schottern drückendes gespanntes Wasser nicht zu schnell aufsteigt, auch nicht bis an die Oberfläche, und in den seltenen kurzen Phasen die oberen Schichten auch nicht nachhaltig durchfeuchten kann. Gleichzeitig kann ggf. belastetes Oberflächenwasser nicht in das Grundwasser laufen.

---

<sup>43</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Erweiterungsfläche Friedhof Dornholzhausen - Hydrogeologisches Gutachten, Oberursel, 02.06.2016, s. Verzeichnis E. Nr. 3

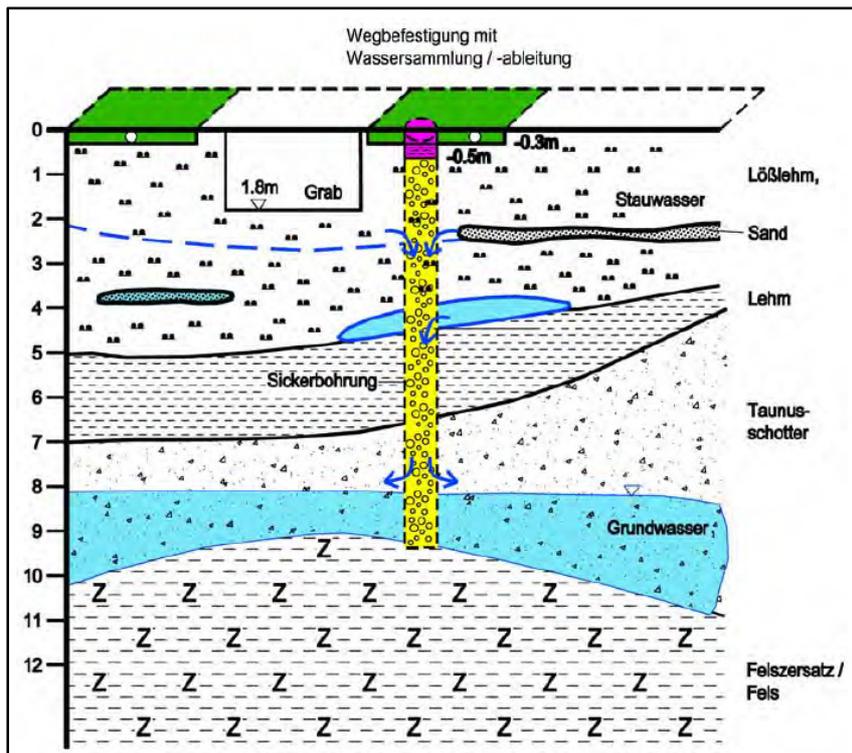


Abb. Nr. 2: Sickerbohrung als Konzept zur Vermeidung von Stauwasserproblemen

(Hydrogeologisches Gutachten, Seite 29)

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. Die Vorgehensweise hat sich beim benachbarten, bestehenden Friedhof bewährt.

Hydrogeologisches Gutachten, Seite 31: „Im Zuge späterer Planungen ist zu prüfen, ob die Herstellung eines oder mehrerer Entspannungsbrunnen zur ggf. temporären Entspannung des tiefer liegenden Grundwasserleiters (Taunus-schotter) angezeigt ist.“

### 2.3.3 Schutzgut Klima

Die Realisierung der Planung hat voraussichtlich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft:

- Sehr geringe Erhöhung der Wärmebelastung („Stadtklima“) im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten durch den Verlust von Kaltluft produzierenden Freiflächen.
- Die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche bzw. die bei der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt vernachlässigbar gering. Durch Begrünungsmaßnahmen zusätzlich entstehende Grünstrukturen im Plangebiet können sich zusätzlich mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig auswirken.
- Immissionen von Staub und Abgasen durch den motorisierten Verkehr in der näheren Umgebung (Besucherverkehr).

- Begrenzt auf die Bauzeit sind Immissionen von Staub und Abgasen zu erwarten.

Die lokalklimatische Stellungnahme<sup>44</sup>, Seite 6, kommt zu folgendem Ergebnis: „Mit der Planung ... ist keine flächenhafte Bebauung und keine flächenhafte Versiegelung vorgesehen. Damit ist eine flächenhafte Überwärmung im Plangebiet nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Erwärmungen beziehen sich auf den direkten Nahbereich der zusätzlichen künstlichen Oberflächen. In den Abend- und Nachtstunden sind im direkten Nahbereich der zusätzlichen künstlichen Oberflächen verringerte Abkühlungen zu erwarten; da die Kaltluftströmungen weiterhin wirksam sind, ist auch an der benachbarten Bebauung keine wesentliche Änderung der Lufttemperatur zu erwarten.“

### 2.3.4 Schutzgut Flora, Fauna und Artenschutz

Es ist der fast vollständige Verlust der bestehenden Biotoptypen im Gebiet zu erwarten. 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 werden, wobei allerdings gleichzeitig die Störintensität zeitweilig zunehmen wird.

Da bislang keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung des Gebietes nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten.

### 2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

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 relevanten baulichen Anlagen am Rand zur bestehenden Bebauung hin angeordnet. Die geplante Bebauung fügt sich durch die angrenzenden und umfangreichen Grünflächen gut in das Ortsbild ein.

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.

### 2.3.6 Schutzgut Mensch

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind in Form von möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den zukünftigen anlagebezogenen Verkehr auf den

---

<sup>44</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG – Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware: Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 131 in Bad Homburg v.d.H.; Karlsruhe, 10. Mai 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 14

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<sup>45</sup> ermittelt.

### Feuerwehrbetrieb

Hinsichtlich des **Regelbetriebes** wurden im Rahmen der Untersuchung Kommunikationsgeräusche, Pkw-Geräusche, Fahrgeräusche von Lkw / Aggregatprüfungen, stationäre Geräuschquellen (z.B. Klima- und Lüftungstechnik) sowie Sondersignalanlagen (Martinshörner) berücksichtigt.

Die Lärmprognose, Seite 28, kommt zu dem Ergebnis, dass *„durch den Regelbetrieb der Feuerwehr tagsüber Beurteilungspegel von maximal 43 dB(A) verursacht werden und somit der Richtwert (der TA Lärm) für Reines Wohngebiet von tags 50dB(A) (an den nächstgelegenen Wohnhäusern) deutlich um mindestens 7 dB(A) unterschritten wird. Der Regelbetrieb lässt zudem keine Geräuschspitzen erwarten, welche den Richtwert tags kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten. Wenn die Pkw-Abfahrten nach den Terminen der Einsatzabteilung nach 22 Uhr und somit in der Nachtzeit stattfinden, werden Beurteilungspegel nachts bis max. 34 dB(A) verursacht, womit der Richtwert für Reines Wohngebiet von nachts 35 dB(A) noch um 1 dB(A) unterschritten wird. Die Pkw-Abfahrten lassen keine Geräuschspitzen erwarten, welche den Richtwert nachts kurzzeitig um mehr als 20 dB(A) überschreiten.“*

Hinsichtlich des **Einsatzfalles** wurde im Gutachten festgestellt, dass *„es sich bei einem Feuerwehrstandort um eine Anlage handelt, deren Lärmimmissionen analog zu den Kriterien der TA Lärm für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen beurteilt werden müssen.“* (Seite 11)

*„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen nach Nr. 7.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte überschritten werden“.* Hierzu zählt auch die Rettungsfahrt von Feuerwehrfahrzeugen im Notfall. Signalhörner von Rettungsfahrzeugen weisen eine Schallleistung von 130 - 135 dB(A) auf. (Seite 12)

*„Im vorliegenden Fall wird nach den Angaben der Feuerwehr Bad Homburg v. d. Höhe davon ausgegangen, dass von dem vorgesehenen Feuerwehrstandort aus max. 100 Einsatzfälle im Jahr mit Einsatz von 4 Einsatzfahrzeugen und durchschnittlich 20 - 30 Einsatzkräften erfolgen. Davon finden etwa 2/3 der Einsätze nachts statt, wobei die Einsatzfahrzeuge über die Ausfahrt an der Dornholzhäuser Straße zu etwa 2/3 in Richtung Stadtgebiet und zu 1/3 in Richtung B 456 abfahren. Auf Grund des niedrigen Verkehrsaufkommens auf der Dornholzhäuser Straße ist davon auszugehen, dass die Sondersignalanlagen auch ohne eine Bedarfsampel in der Regel nicht unmittelbar bei der Ausfahrt vom Feuerwehrgelände, sondern ggf. erst an der Kreuzung Dornholzhäuser Straße / Gertrud-Bäumer-Straße / Valkenierstraße eingeschaltet werden.“* (Seite 28f)

---

<sup>45</sup> TÜV Hessen: Gutachten Nr. L8035 Untersuchung der Lärmimmissionen durch den geplanten Feuerwehrstandort, der verkehrlichen Auswirkungen der Planvorhaben sowie Beurteilungshinweise hinsichtlich der weiteren geplanten Nutzungen im Geltungsbereich; Frankfurt a.M., 13. April 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 8

Im nächtlichen Einsatzfall wurden Beurteilungspegel für die relevanten Immissionsaufpunkte nachts bis 44 dB(A) berechnet und „*erwartungsgemäß der Immissionsrichtwert nachts für ein Reines Wohngebiet um 9 dB(A) überschritten. Bei diesem Ereignis wurden Geräuschspitzen bis max. 61 dB(A) berechnet, womit auch der Richtwert für Reines Wohngebiet kurzzeitig um mehr als 20 dB(A) überschritten wird.*“ (Seite 28)

Ungeachtet der Ausnahmeregeln für den Notfalleinsatz sollte daher möglichst angestrebt werden, dass durch die nächtlichen Einfahrten von Einsatzfahrzeugen ohne den Einsatz von Signalanlagen keine Lärmimmissionen erzeugt werden, welche die Zumutbarkeitsgrenzen für Gebiete, in welchen gewohnt wird, entgegenstehen.

Als Anhaltswerte für eine zumutbare Lärmbelastung können die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete dienen, in welchen nach § 6 BauNVO uneingeschränkt gewohnt werden kann. Der Immissionsrichtwert nachts für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um mindestens 1 dB(A), der zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen um mindestens 4 dB(A) unterschritten. (Seite 28)

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. Die verbleibende Belastung der angrenzenden Wohnbebauung wird als zumutbar angesehen, zumal auch im weiteren innerstädtischen Bereich bei der Vorbeifahrt von Einsatzfahrzeugen der Polizei, der Feuerwehr oder DRK entsprechende Belastungen auftreten und zum Schutz der allgemeinen Sicherheit und Ordnung hinzunehmen sind.

### Verkehrsanlagen

Schalltechnische Untersuchung, Seite 23: Die von der Planung verursachten Geräusche durch Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen wurden anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt. Dabei wurden die im Verkehrsgutachten<sup>46</sup> ermittelten Verkehrsmengen im sog. Planungs-Nullfall denjenigen im Planfall gegenübergestellt.

Schalltechnische Untersuchung, Seite 29: Im Ergebnis werden im Planfall an den Immissionspunkten der nächstgelegenen Wohnhäuser „*Beurteilungspegel tags bis 51,8 dB(A) und nachts bis 44,0 dB(A) verursacht und somit die Grenzwerte für Wohngebiete nach der 16. BImSchV tagsüber um mindestens 8 dB(A) und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Die Pegeldifferenzen betragen max. + 1,6 dB(A), was nach den einschlägigen Kriterien keiner wesentlichen Änderung der Verkehrslärmimmissionen entspricht. Auch unter der zusätzlichen Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen aus dem Bereich der B 456, die abgeschirmt östlich des Plangebietes verläuft, kann sicher ausgeschlossen werden, dass die Planvorhaben*

---

<sup>46</sup> Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Bad Homburg v.d.H.; Frankfurt a.M., 14. April 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 13

*im Geltungsbereich ... zu einer Steigerung der Verkehrslärmimmissionen auf die enteignungsgleichen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts führen.“*

Die Schalltechnische Untersuchung, Seite 25, kommt zu dem Schluss: *„Die verkehrlichen Auswirkungen der Planvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans können als unerheblich im Sinne der einschlägigen Kriterien des Planungsrechts angesehen werden.“*

#### Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen

Hinsichtlich der geplanten Kindereinrichtungen (Kinderbetreuung, Spielplatz) wird in der Schalltechnischen Untersuchung, Seite 26, festgestellt, dass sich aus § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG ableiten lässt, dass im Regelfall die von diesen Einrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder im Rahmen des Üblichen liegen und nicht geeignet sind, eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG herbeizuführen. Dennoch sollte im Rahmen der Planungen beispielsweise die Positionierung der Gebäude so gewählt werden, dass durch diese eine Abschirmung der lauterer Außenspielbereiche von Kitas erreicht werden kann. Laute Spielgeräte oder Außenspielflächen sollten in einem möglichst großen Abstand zu den schutzbedürftigen Nachbarn geplant werden.

Dies wurde in der Planung durch die Lage im Plangebiet selbst und die Festlegung der überbaubaren Fläche entlang der Dornholzhäuser Straße und damit verbunden die Lage der Außenspielbereiche von der Wohnbebauung abgeschirmt berücksichtigt. Eine zusätzliche Berücksichtigung im Detail kann zudem in der späteren Ausführungsplanung erfolgen.

Bei der geplanten Jugendeinrichtung ist gemäß Schalltechnischer Untersuchung Seite 26 f zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Personen ab einem Alter von 14 Jahren handelt und die Privilegierung nach § 22 a BImSchG entfällt.

Die geplanten Einrichtungen fallen unter den Begriff der „Anlagen für soziale Zwecke“ und fallen somit aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm heraus. Dennoch sind auch *„nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass*

*a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und*

*b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“*

Als Minderungsmaßnahme wird in der Schalltechnischen Untersuchung daher auf Seite 28 empfohlen, *„die Räumlichkeiten des Jugendhauses mit einer Belüftungseinrichtung auszustatten, welche einen Betrieb, z. B. in den Ruhezeiten und nachts, auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht.“* Die Freibereiche sind bereits in einem Bereich geplant, der zur Wohnbebauung hin abgeschirmt ist. *„Hinsichtlich der Betriebszeiten einer Jugendeinrichtung im Regelbetrieb sollten ebenfalls die immissionsschutzrechtlichen Belange der Wohnnachbarschaft bei der Planung beachtet werden.“*

Entsprechende bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen können im Detail im Baugenehmigungsverfahren geprüft und umgesetzt werden.

### Friedhofsnutzung

Schalltechnische Untersuchung, Seite 14: *„Die TA Lärm weist keine Immissionsrichtwerte für Friedhöfe aus. (...) Das Schutzinteresse ist i.d.R. hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (...).“* *„Für den Regelbetrieb der Feuerwehr kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass dieser keine Überschreitung dieses Immissionsrichtwertes in den Friedhofsbereichen bzw. im Bereich der geplanten Sondergebiete hervorrufen wird.“*

### **2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerem Ertragspotenzial dauerhaft in Anspruch genommen. Baudenkmale sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Im Rahmen der archäologisch-geophysikalischen Prospektion<sup>47</sup> wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der bodenkundlich/geologischen Voraussetzungen angenommen werden kann, dass die Mehrzahl der im Gebiet angetroffenen Anomalien geologischen bzw. bodenkundlichen Ursprungs ist. *„Einzelne Anomalien können möglicherweise auf archäologische Strukturen zurückgehen, während die Mehrzahl auf moderne Bodeneingriffe oder geologische bzw. bodenkundliche Phänomene zurückzuführen sein dürfte.“* (Seite 6)

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher das Vorgehen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen und das betroffene Areal ggf. entsprechend archäologisch zu untersuchen.

### **2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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. Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Sekundär-Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst, die hier jedoch - über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von geringer Bedeutung sind.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Als Ergebnis der Umweltprüfung und der Berücksichtigung der einzelnen Umweltbelange werden zur Vermeidung, Minimierung sowie zur Kompensation des durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen Eingriffs in die Natur und Landschaft folgende Maßnahmen

---

<sup>47</sup> Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch- geophysikalische Prospektion in der Flur „Im Nesselbornfeld“ Dornholzhausen, Bad Homburg v.d. Höhe, Hochtaunuskreis – Magnometerprospektion am 07.07.2015; Marburg a.d. Lahn, 03. August 2015 s. Verzeichnis E. Nr. 11

vorgeschlagen, welche im Bebauungsplan nach Planungsrecht und Bauordnungsrecht festzusetzen sind:

- M 1: Minimierung: Beschränkung der überbaubaren Fläche durch die Festsetzung einer max. Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche und dem Sondergebiet. - Maßnahme für alle Schutzgüter ohne Kultur- und Sachgüter<sup>48</sup>
- M 2: Minimierung: Das auf den abflusswirksamen Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen zu sammeln, zurückzuhalten und zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten. Dabei darf die zulässige Einleitmenge von insgesamt 10 l/s\*ha nicht überschritten werden.
- Die Ausführung der Regenwasserrückhaltung, -nutzung, -versickerung bzw. Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. – Maßnahmen für das Schutzgut Wasser
- M 3: Minimierung: Geotechnisches Gutachten, Seite 20: Befestigte Freiflächen der Feuerwehr sind flüssigkeitsdicht auszubilden. Diese Flächen sind an einen Abscheider anzuschließen. - Maßnahme für die Schutzgüter Boden und Wasser
- M 4: Minimierung: Durch die Anordnung der Baufenster bzw. der Gebäude Schaffung eines zusammenhängenden Grünzuges und Verminderung und schalltechnischer Immissionen. - Maßnahme für die Schutzgüter Ort- und Landschaftsbild / Erholung bzw. Mensch
- M 5: Minimierung: Ausweisung von Grünflächen.- Maßnahme für alle Schutzgüter ohne Kultur- und Sachgüter<sup>49</sup>
- M 6: Minimierung: Dachflächen sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen. Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig. - Maßnahme für alle Schutzgüter bis auf Mensch und Kultur- und Sachgüter
- M 7: Minimierung: Innerhalb des gesamten Plangebiets sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Spektrum zu verwenden. - Maßnahme für die Schutzgüter Fauna und Artenschutz
- M 8: Vermeidung: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sind die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Pflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen. - Maßnahme für alle Schutzgüter außer Kultur- und Sachgüter.

---

<sup>48</sup> Schnittstelle Boden – Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz: Berücksichtigung Schutzgut Boden Bebauungsplan Nr. 131 Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“; Ober-Mörlen, 15. April 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 12

<sup>49</sup> Schnittstelle Boden – Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz: Berücksichtigung Schutzgut Boden Bebauungsplan Nr. 131 Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“; Ober-Mörlen, 15. April 2016, s. Verzeichnis E. Nr. 12

M 9: Kompensation: Innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3 m breite Hecke aus Laubsträuchern zu pflanzen. Je angefangene 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen.

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß der Pflanzliste unter Hinweis Nr. 13 zu verwenden. - Maßnahme für alle Schutzgüter außer Kultur- und Sachgüter.

M 10: Kompensation: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sind die nicht überbauten Flächen und die nicht befestigten Freiflächen (Grundstücksfreiflächen, die nicht als Wege-, Grab- oder sonstige befestigte Flächen angelegt sind) als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Es sind mindestens 30 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß der Pflanzliste unter Hinweis Nr. 13, zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baum umfassen.

Die Durchwurzelung der Grabfelder mit statisch wirksamen Wurzeln ist durch entsprechende Abstände der Baumstandorte oder durch die Verwendung senkrechter Wurzelvorhänge zu vermeiden. - Maßnahme für alle Schutzgüter außer Kultur- und Sachgüter. Zum Beispiel fördern die festgesetzten Grünstrukturen auf dem neuen Friedhof die Artenzahl der Vögel.

M 11: Kompensation: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz mit Ballspielwiese“ sind mindestens 15 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen.

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß der Pflanzliste unter Hinweis Nr. 13, zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Gehölze für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baum umfassen. - Maßnahme für alle Schutzgüter außer Kultur- und Sachgüter.

M 12: Kompensation: Innerhalb des Sondergebietes „Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen“ sind mindestens 10 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen.

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß der Pflanzliste unter Hinweis Nr. 13, zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Gehölze für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baum umfassen. - Maßnahme für alle Schutzgüter außer Kultur- und Sachgüter.

M 13: Kompensation: Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind mindestens 20 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß der Pflanzliste unter Hinweis Nr. 13, zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baum umfassen. - Maßnahme für alle Schutzgüter außer Kultur- und Sachgüter.

M 14: Minimierung:

Im Geltungsbereich sind geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. mit Hecken und / oder Sträuchern oder rankenden Pflanzen zu begrünen. - Maßnahme für die Schutzgüter Klima und Luft, Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild.

Insgesamt trägt die starke innere Durchgrünung - insbesondere der geplanten Friedhofs- und Spielplatzfläche - sowie das Freihalten eines Grünzugs/Korridors zwischen Neubebauung und Lärmschutzwand zur Herstellung der Biotopvernetzung, zur Verbesserung der Stadtgestalt bzw. des Landschaftsbildes sowie des Lokalklimas und nicht zuletzt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Folgende Hinweise sollten zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

H 1: Baugrund/Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. weitergehende geotechnische Untersuchungen sowie Baugrunduntersuchungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in das Grundwasser erlaubnispflichtig sind (vgl. Wasserhaushaltsgesetz). Zuständig für die Anzeige, die Abstimmung und die Genehmigung dieser Eingriffe ist die entsprechende Fachbehörde (Hochtaunuskreis, Untere Wasserschutzbehörde).

- Hinweise für die Schutzgüter Boden und Wasser

H 2: Hydrogeologie Friedhofserweiterung

Gemäß dem Hydrogeologischen Gutachtens zur Friedhofserweiterung sind bei der Umsetzung der Friedhofserweiterung besondere hydrogeologisch wirksame bauliche Vorkehrungen zu treffen. Diese sind erlaubnispflichtig (vgl. Wasserhaushaltsgesetz).

- Hinweise für die Schutzgüter Boden und Wasser

H 3: Bodenschutz / Oberbodenaushub

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (Oberbodenaushub) ist entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern, fachgerecht zu lagern und soweit möglich zur

Grünflächengestaltung zu verwenden. Überschüssiges Material ist sachgerecht zu verwenden (vgl. auch § 202 BauGB).

Folgende bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind während der Bauphase nach Möglichkeit zu berücksichtigen (Fachgutachten Boden, Seite 15):

- *sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),*
- *fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,*
- *Art und Qualität der Verfüllmaterialien,*
- *Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, ...*
- *Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen,*
- *Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,*
- *Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,*
- *Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,*
- *Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.“*
- Hinweise für das Schutzgut Boden

#### H 4: Hinweise auf die Friedhofssatzung

Auf die Satzung für die Benutzung der kommunalen Friedhöfe der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe (Friedhofssatzung) wird hingewiesen. So sind u.a.

- Grabstätten für Erdbestattungen zu mindestens 50% der Grabfläche zu bepflanzen; eine Abdeckung mit Kies, Splitt oder ähnlichen Materialien auf mehr als 50% der Grabfläche ist nicht zulässig,
- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln und Salzen untersagt,
- die Bepflanzung in einem gepflegten Zustand zu halten; Laub, Unkraut, verwelkte Blumen und Kränze sind zeitnah von den Grabstätten zu entfernen.
- das Pflanzen von Muschelzypressen untersagt,
- stark wachsende Gewächse (Bäume, Sträucher etc.) regelmäßig zu beschneiden und abgestorbene Bäume und Sträucher zu beseitigen.
- Hinweise für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild

#### H 5: Geotechnische Hinweise

umsetzungsbezogene Hinweise aus dem Geotechnischen Gutachten, Seite 21:

*„Eine Schwächung der natürlichen Deckschichten (Lößböden) am Standort sollte vermieden werden.“*

*„Die Leitungsgräben von erdverlegten Leitungen sollten mit bindigem Bodenmaterial (z.B. mit hydraulischen Bindemitteln verbesserte Aushubböden) verfüllt werden.“*

*„Um Vernässungen infolge Niederschlag zu vermeiden, ist für das gesamte Areal eine wirksame Oberflächenentwässerung zu planen und umzusetzen.“*

*„Für unbefestigte Flächen (KITA, Spielwiese etc.) sollte in diesem Zusammenhang u.a. das Erdplanum in den Lößböden mit entsprechendem Gefälle angelegt werden.“*

*Eine Überdeckung der Lößböden mit entsprechend durchlässigem Material in ausreichender Stärke (ca. > 0,4 m) ist ebenfalls erforderlich. Ggf. sind darüber hinaus gehende Maßnahmen (Dränagen) erforderlich.“*

Eingriffe in das Grundwasser sind genehmigungspflichtig. Daher müssen solche Arbeiten beim Hochtaunuskreis angezeigt und von den Fachbehörden (Untere Wasserbehörde, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) genehmigt werden.

Aus einer Mail von Herrn Voß, Dr. Hug-Geoconsult GmbH vom 26.02.2016 (umsetzungsbezogene Hinweise):

*„Was die nicht unterkellerten Gebäude der Feuerwehr angeht, können diese in den Lößböden herkömmlich gegründet werden. Vermutlich wird eine Flächengründung (tragende Bodenplatte) in der Gesamtheitsbetrachtung die bessere Variante darstellen, es sind dem Grunde nach aber auch herkömmliche Einzel- und Streifenfundamente möglich.“*

*Dies gilt so auch für alle sonstigen, nicht unterkellerten Bauwerke.*

*Bei Unterkellerung muss aus abdichtungstechnischen Gründen eine (wasserdichte) Bodenplatte zur Ausführung kommen, weil mit temporär aufstauendem Schichten- und Sickerwasser gemäß DIN 18195-6 zu rechnen ist.*

*Für Verkehrsflächen aller Art ist aufgrund der Frostempfindlichkeit und der eher geringen Tragfähigkeit der Böden mit Mehraufwand (verstärkte Tragschicht, Bodenverfestigung) gegenüber den Regelbauweisen nach RStO gerechnet werden.*

*Für die Friedhofserweiterung sind Sickerbohrungen vorzusehen, um das in den Lößböden (und bevorzugt in den verfüllten Gräbern) stauende Oberflächenwasser in die unterlagernden Taunusschotter abzuführen.“*

- Hinweise für die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch

#### H 6 Baumabstände zu Versorgungskabeln

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“, GW 135 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, AGFW-

Regeln, DIN-Vorschriften, Merkblatt der Stadtwerke Bad Homburg v.d.Höhe) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen hingewiesen.

Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind im Voraus abzustimmen und entsprechende Auskünfte sowie Leitungspläne bei den jeweils zuständigen Versorgungsträger vor Beginn jeglicher Maßnahmen einzuholen.

- Hinweise für grünordnerische Maßnahmen

#### H 7: Baumabstände zu Abwasserleitungen

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Abwasserentsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 4,0 m zur Kanalachse einzuhalten. Pflanzungen mit Bodendeckern oder Sträuchern im Bereich des Sicherheitsstreifens der Leitung sind nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung Bad Homburg v.d.Höhe möglich.

- Hinweise für grünordnerische Maßnahmen

#### H 8: Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen

Gehölzbestände sind nach den allgemein anerkannten technischen Normen und Regelwerke zu schützen.

- Hinweis für den Schutz von Gehölzen

#### H 9: Hinweis auf das Bundesnaturschutzgesetz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es soll geprüft werden, ob eine Bewirtschaftung des Wiesenstreifens östlich des Plangebiets im Hinblick auf eine Förderung der Verbreitung des Großen Wiesenknopfes entwickelt werden kann.<sup>50</sup>

- Hinweise für den Artenschutz

#### H 10: Mauer südlich zum Friedhof

Zwischen dem Friedhof und der Sondergebietsfläche „Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen“ wird empfohlen eine 1,5 m – 2,0 m hohe Einfriedung (Mauer, Hecke oder Kombination) zur optischen und akustischen Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen zu errichten.

- Hinweis für das Schutzgut Mensch

#### H 11: Archäologischer Denkmalschutz

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist das gesamte überplante Areal archäologisch zu untersuchen. Das Vorgehen hat in Abstimmung mit dem Landesamt für

---

<sup>50</sup> Mitteilung Herr Zachow, Universität Kassel am 14.06.2016

Denkmalpflege Hessen zu erfolgen. Mögliche archäologische Auffälligkeiten sind vor Ort unverändert zu belassen und der Denkmalschutzbehörde zu melden. - Hinweis für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### H 12: Bergbau

Das Plangebiet wird von dem auf Sole verliehenen Bergwerkseigentum „Soolsprudel“ (B 07283) überdeckt, welches im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe steht. Gefährdungspotentiale aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt.

- Hinweis für die Schutzgüter Wasser, Klima und Mensch

#### H 13: Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Aesculus hippocastanum - Rosskastanie

Fagus sylvatica - Rotbuche

Juglans regia - Walnuss

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Salix alba - Silber-Weide

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris - Wildapfel

Populus tremula - Espe

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche \*

Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche \*

Sorbus domestica - Speierling

Sorbus torminalis - Elsbeere

Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsen-Birne

Berberis vulgaris - Berberitze \*

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel \*

Corylus avellana - Waldhasel

Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn

Crataegus oxyacantha - Zweigriff.

Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen \*

Ligustrum vulgare - Rainweide \*

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche \*

Prunus mahaleb - Weichselkirsche \*

Prunus spinosa - Schlehe \*

Rhamnus frangula - Faulbaum \*

Ribes alpinum - Johannisbeere

Rosa arvensis - Feldrose

Rosa canina - Hundsrose

Rosa rubiginosa - Weinrose

Rosa pimpinellifolia - Bibernelle

Salix cinerea - Grau-Weide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder \*

Viburnum lantana - Wolliger

Schneeball \*

Viburnum opulus - Wasserschneeball \*

Kletter- und Rankpflanzen:

Hedera helix (Gemeiner Efeu) *	Clematis-Arten (Waldrebe)
Lonicera-Arten (Geißblatt) *	Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa-Arten (Kletterrosen)	Vitis vinifera (Weinrebe).

\* Nicht für die Pflanzung im Bereich von Kinderspielplätzen verwenden.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-20 cm.

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die Verwendung von invasiven Neophyten, wie beispielsweise Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), sowie von Nadelgehölzen ist unzulässig.

## 2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

In Kapitel A.1.4 der Begründung wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen.

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

Die für den erforderlichen Neubau des Feuerwehrhauses im Vorfeld untersuchten Standortalternativen (Saalburgstraße bzw. südlich des Golfplatzes) kamen aus unterschiedlichen Gründen (u.a. fehlender Grundstückszugriff) nicht in Betracht.

## 2.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung basiert auf der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsverordnung - KV).

Die vorhandenen Verkehrsflächen Gertrud-Bäumer-Straße mit Fußweg und Dornholzhäuser Straße im Geltungsbereich umfassen neben den versiegelten Flächen (Straße, Bürgersteig) auch kleinere unbefestigte Restflächen (z.B. Rasen und Wiesenstreifen in Randbereichen). Diese werden zwar voraussichtlich nicht verändert, der Einfachheit halber werden jedoch - wie bei der Bestandsbewertung - die gesamten im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit 3 Punkten bewertet.

Die Planung zeigt folgende Bilanz, wobei die in Kapitel 2.4 vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt wurden:

Die Bestandsbewertung (Kapitel 2.1.4) ergab einen Gesamtbiotopwert von 408.105 Punkten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt somit 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 (Ruderales Wiese, 39 BWP) welcher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll aufzuwerten ist.

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

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP je m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
02.100	Schleier- /Strauchgehölze mit Obstbäumen, trocken-frisch, sauer (Erhaltung)	36	458	16.488
02.500	Hecken- /Gebüschpflanzung ( <i>Aufwertung um 3 Punkte wegen standortgerechter Pflanzung</i> )	26	1.549	40.274
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Straßenverkehrsflächen)	3	4.416	13.248
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (Nebenanlagen, Stellplätze etc., befestigte Flächen in Grünflächen, vgl. Kap. 2.3.1)	3	4.378	13.134
10.715	Dachflächen, nicht begrünt (30%) mit Regenwasserversickerung (Feuerwehr max. 1.100 m <sup>2</sup> , Kinder- und Jugendbetreuung max. 1.400 m <sup>2</sup> , Trauerhalle Friedhof 250 m <sup>2</sup> , Trafostation 15 m <sup>2</sup> )	6	830	4.980
10.720	Dachflächen, extensiv begrünt (70%) (Feuerwehr max. 1.100 m <sup>2</sup> , Kinder- und Jugendbetreuung max. 1.400 m <sup>2</sup> , Trauerhalle Friedhof 250 m <sup>2</sup> , Trafostation 15 m <sup>2</sup> )	19	1.936	36.784
10.743	Neuanlage von Fassaden- (Mauer-) Begrünung	13	50	650
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Spielplatz (3.128 m <sup>2</sup> - 318 m <sup>2</sup> 10.520 - 532 m <sup>2</sup> 02.500)	14	2.278	31.892
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, nicht überbaubare Grundstücksfläche Feuerwehr (4.518 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup> 10.715/10.720 - 1.900 m <sup>2</sup> 10.520)	14	1.518	21.252
	<i>Zwischensumme</i>			<i>178.702</i>

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP je m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
	<i>Zwischensumme</i>			<i>178.702</i>
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, nicht überbaubare Grundstücksfläche „Ki/Ju“ (4.124 m <sup>2</sup> - 1.400 m <sup>2</sup> 10715/10.720 - 1.000 m <sup>2</sup> )	14	1.269	17.766

	10.520 - 455 m <sup>2</sup> 02.500)			
11.232	Friedhofsneuanlagen / <i>Aufwertung um 5 Punkte wegen umfangreicher Pflanzfestsetzungen</i> (5.828 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup> 10.715/10.720 - 550 m <sup>2</sup> 02.500 - 458 m <sup>2</sup> 02.100 - 1.165 m <sup>2</sup> 10.520 - 50 m <sup>2</sup> 10.743)	21	3.355	70.455
04.110	Einzelbaum, standortgerecht (StU 16-20), 3 m <sup>2</sup> Trauffläche, 75 Stück	31	(225 m <sup>2</sup> )	6.975
	<b>Biotopwert gesamt</b>		<b>22.037</b>	<b>273.898</b>

### Externe Kompensationsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen im Wald

Der externe Ausgleich zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Defizits findet durch Maßnahmen im Stadtforst der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe statt. Durch Entnahme von nicht standortgerechten Baumbeständen und die dauerhafte Herstellung von Waldlichtungen sowie die Wiederherstellung der historischen Waldnutzungsform Niederwald kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Waldflächen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt, seitens der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen und im Ökokonto der Stadt eingebucht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:



Abb. Nr. 3

#### **Ökokonto Fläche 318**

Lage: Gemarkung Bad Homburg v. d. H, Flur 1, Flurstück 1/1

Größe: rd. 9.600 m<sup>2</sup>

Maßnahme: Entfernung der Fichten und dauerhafte Herstellung einer Waldlichtung durch regelmäßiges Mulchen

Wertpunkte: vollständig 124.644



### Ökokonto Fläche 321

Lage: Gemarkung Bad Homburg  
v. d. H, Flur 1, Flurstück 1/1

Größe: 5.120 m<sup>2</sup>

Maßnahme: Entfernung der Fichten und  
dauerhafte Herstellung einer  
Waldlichtung durch  
regelmäßiges Mulchen

**Wertpunkte:** Verbrauchspunkte bisher:  
Gewerbegebiet Hühnerstein  
53.099 Punkte  
verbliebener Kontostand in  
Punkten: 13.461

**Verbrauchspunkte B-Plan  
131: 9.563 Punkte**

verbliebener Kontostand in  
Punkten: 3.898

Abb. Nr. 4



Abb. Nr. 5: Lage der Ökokontoflächen

## Zusammenfassung

In folgender Tabelle sind die durch die externen Kompensationsmaßnahmen erzielten Biotopwertpunkte zusammengestellt.

<b>Flächen</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
Wald, Ökokonto-Fläche 318	124.644 WP
Wald, Ökokonto-Fläche 321	9.563 WP
<b>Summe</b>	<b>134.207 WP</b>

Durch die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen werden insgesamt 134.207 Biotopwertpunkte in Anspruch genommen. Das gesamte Ausgleichsdefizit für den vorliegenden Bebauungsplan beträgt derzeit 134.207 Wertpunkte. Somit kann das nach hessischer Kompensationsverordnung ermittelte Ausgleichsdefizit durch die o. a. externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsbegehungen und von Auswertungen planungsrelevanter Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen.

Die vorliegende Prüfung beruht primär auf einer Inspektion des Plangebietes und seiner näheren Umgebung in Form der Biotoptypenkartierung. Zudem wurden die einschlägigen Fachvorgaben ausgewertet, die in dem Beitrag überwiegend benannt sind, wie z.B. Hessische Biotopkartierung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung etc.

Zahlreiche Aussagen wurden einschlägigen Grundlagenwerken bzw. Vorlagen entnommen, die nicht alle angegeben bzw. zitiert wurden, so z.B. topografische Karten, Orthofotos, geologische bzw. Boden-Karten, wasserwirtschaftliche Werke, Klimauntersuchungen, Standortkarten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie; Schutzgebiets-Aussagen und weitere Informationen aus dem Internet (Umweltatlas, Bodenviewer Hessen u.a.). Zudem konnte zu den meisten Schutzgütern auf Fachgutachten<sup>51</sup> zurückgegriffen werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurde zudem die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung - Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ bearbeitet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus,

<sup>51</sup> Siehe Verzeichnis E. der Untersuchungen, Fachbeiträge und Gutachten

um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

### 3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die (nicht vorhergesehenen) „*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche bzw. nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Neuanlage des Friedhofs sind hinsichtlich der Sickerbohrerfolge sowie eventueller Auswirkungen der Entwässerung auf den tieferen Grundwasserleiter und indirekt auf die umliegende Bebauung durch Beobachtungspegel / Messstellen sowie regelmäßige Kontrollen, deren Art und Umfang durch die Fachbehörden festgelegt wird, Monitoringmaßnahmen durchzuführen.

Bei fachgerechter Ausführung der vorgeschlagenen Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich, einschließlich der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, sodass eine aktive Umsetzungskontrolle durch die Kommune entbehrlich ist. Beschädigungen oder auffällige Vitalitätsschwächen von Gehölzen oder ähnliches würden mit hoher Wahrscheinlichkeit ansonsten von Bürgern ohnehin gemeldet. Eine Kontrolle des Baumbestandes wird zweimal jährlich durch den Betriebshof vorgenommen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Kontrolle der Wirksamkeit der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durch regelmäßige Ortstermine der bodenkundlichen Baubegleitung während der Bauphase,
- Kontrolle der Wirksamkeit der Minderungsmaßnahme Dachbegrünung durch Ortstermine,
- Überprüfung, ob verbleibende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden aufgrund von Schwierigkeiten bei der Durchführung oder aufgrund einer eingeschränkten Wirksamkeit von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entstanden sind.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Stadt von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die in vorliegendem Umweltbericht erläuterte Umweltprüfung zur Neuausweisung einer Friedhofsfläche, zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes, der Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses und einer Kindertagesstätte sowie eines Spielplatzes am nordöstlichen Rand des Stadtteils Dornholzhausen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ergab, dass ein solches Vorhaben in dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich als umweltverträglich eingestuft werden kann, sofern die entsprechenden Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Insbesondere der **Boden** ist zwar erheblich von der Planung betroffen, aber unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen und einer extensiven Nutzung der Grünflächen auf vormals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen ist der Eingriff in den Bodenhaushalt vertretbar, zumal eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches im Sinne einer Nachverdichtung in Anspruch genommen wird.

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.

Die Auswirkungen auf das **Lokalklima** sind als vernachlässigbar einzustufen, da zum einen die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche aufgrund ihrer der Größe und der geringen Längsneigung keine intensiven, eigenständigen Kaltluftentstehung und -strömungen 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.

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. Die festgesetzten Grünstrukturen auf dem geplanten Friedhof fördern die Artenzahl der Vögel.

Auch 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. Die Gebäudekörper werden im Plangebiet in das grünordnerische Konzept eingebunden und ziehen dementsprechend keine erhebliche Außenwirkung nach sich. 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.

Es gibt keine Hinweise, dass die übrigen Schutzgüter **Mensch** und **Kultur- u. Sachgüter** eine solch hohe Empfindlichkeit aufweisen, dass sie dieser Überplanung - unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - entgegenstünden. Die Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch den Betrieb der Feuerwehr können durch schalltechnische Maßnahmen bzw. durch Maßnahmen im Betriebsablauf minimiert werden.

Das verbleibende Biotopwertdefizit wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt kompensiert.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 03.04.2017

gez. Hetjes

gez. Heinze

\_\_\_\_\_  
Dezernat I

\_\_\_\_\_  
Fachbereich Stadtplanung

Alexander W. Hetjes  
Oberbürgermeister

Holger Heinze  
Fachbereichsleiter

## D VERZEICHNIS DER UNTERSUCHUNGEN, FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

1. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Hydrogeologische und geotechnische Stellungnahme, Oberursel, 16.Juni 2008
2. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Friedhof Dornholzhausen, Bad Homburg v.d. Höhe – Ergebnisse der Sickerbohrungen, Grundwassermonitoring 2008 – 2009; Oberursel, 27.Oktober 2009
3. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Erweiterungsfläche Friedhof Dornholzhausen – Hydrogeologisches Gutachten; Oberursel, 02. Juni 2016
4. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Geotechnisches Gutachten; Oberursel, 01. Juni 2016
5. TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7053 Untersuchung der Lärmimmissionen durch den angedachten Regelbetrieb des geplanten Feuerwehrhauses Dornholzhausen; Eschborn, 04. Mai 2011
6. TÜV Hessen: Gutachten Nr. L 7191 Untersuchung der Lärmimmissionen durch den angedachten Regelbetrieb des geplanten Feuerwehrhauses Dornholzhausen für zwei Bebauungsvarianten; Frankfurt a.M., 03. Februar 2012
7. TÜV Hessen: Schalltechnische Stellungnahme Nr. L 7730 im Rahmen der städtebaulichen Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“/ Immissionsschutzrechtliche Einstufung der Planvorhaben; Frankfurt a.M., 03. November 2014
8. TÜV Hessen: Gutachten Nr. L8035 Untersuchung der Lärmimmissionen durch den geplanten Feuerwehrstandort, der verkehrlichen Auswirkungen der Planvorhaben sowie Beurteilungshinweise hinsichtlich der weiteren geplanten Nutzungen im Geltungsbereich; Frankfurt a.M., 13. April 2016
9. Dörhöfer & Partner (Projektleitung) und Viriditas (Erfassung, Beschreibung, Bewertung): Artenschutzrechtliche Vorprüfung; Engelstadt, 14. November 2014
10. Dörhöfer & Partner Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 131 „Gertrud-Bäumer-Straße / Dornholzhäuser Straße / Saalburgchaussee“; Engelstadt, 15. Juni 2016
11. Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch- geophysikalische Prospektion in der Flur „Im Nesselbornfeld“ Dornholzhausen, Bad Homburg v.d. Höhe, Hochtaunuskreis – Magnometerprospektion am 07.07.2015; Marburg a.d. Lahn, 03. August 2015
12. Schnittstelle Boden – Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz: Berücksichtigung Schutzgut Boden Bebauungsplan Nr. 131 Gertrud-Bäumer-Straße, Dornholzhäuser Straße, Saalburgchaussee“; Ober-Mörlen, 15. April 2016

13. Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Bad Homburg v.d.H.; Frankfurt a.M., 14. April 2016
14. Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG – Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware: Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 131 in Bad Homburg v.d.H.; Karlsruhe, 10. Mai 2016

Alle o.a. Untersuchungen, Fachbeiträge und Gutachten können während der Dienststunden im Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Bahnhofstraße 16-18, in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung/ Städtebau, im 3. OG eingesehen werden.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 2: Statistik der Grabnachfrage .....	8
Abbildung 3: Geprüfte Standortalternativen Feuerwehr (1-3), Standort 0 = gegenwärtiger Standort.....	13
Abbildung 4: Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	17
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem westlich der Dornholzhäuser Straße angrenzenden Bebauungsplan mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 (rote Markierung) .....	18
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem östlich der Saalburgchaussee gelegenen Bebauungsplan Nr. 44 (links), Ausschnitt aus dem südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 (rote Markierung) (rechts).....	19
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umweltverbandes mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 (rote Markierung).....	33
Abbildung 8: Städtebauliches Nutzungskonzept.....	35
Abbildung 9: Planung des Feuerwehrhauses Freiwillige Feuerwehr Bad Homburg - Dornholzhausen – Dachaufsicht und Freiflächengestaltung.....	36

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) .....	5
Tabelle 2: Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen im Plangebiet.....	21
Tabelle 3: Ist-Zustand 2015 / Prognose-Nullfall 2025 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitte .....	22
Tabelle 4: Prognose-Planfall 2025 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte.....	22
Tabelle 5: Flächenansätze Feuerwehrhaus Dornholzhausen Bad Homburg v.d.Höhe .....	40
Tabelle 6: Flächenbilanz entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen, (ca. Flächenangaben).....	47