

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Holzesheimer Feld“ 5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Planungserfordernis.....	4
1.3	Zielsetzung und Auswirkung der Planung	4
2	Verfahren.....	4
3	Bestand	5
3.1	Plangebiet.....	5
3.2	Umfeld	5
4	Planungsgrundlagen.....	7
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	7
4.2	Bestehendes Baurecht.....	7
4.3	Fachbelange und Fachplanungen.....	8
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise	10
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
5.5	Flächen für Stellplätze	11
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
5.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.8	Geh- und Leitungsrechte	12
5.9	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Bachparzelle	12
6	Umweltauswirkungen.....	12
6.1	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	12
6.2	Auswirkungen auf die Geräuschsituation/ Immissionsschutz	14
7	Eigentumsverhältnisse.....	15
8	Städtebauliche Kennwerte	15
8.1	Flächenbilanz	15
9	Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften	15
B	Verzeichnis der Gutachten zum Bebauungsplan	16

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

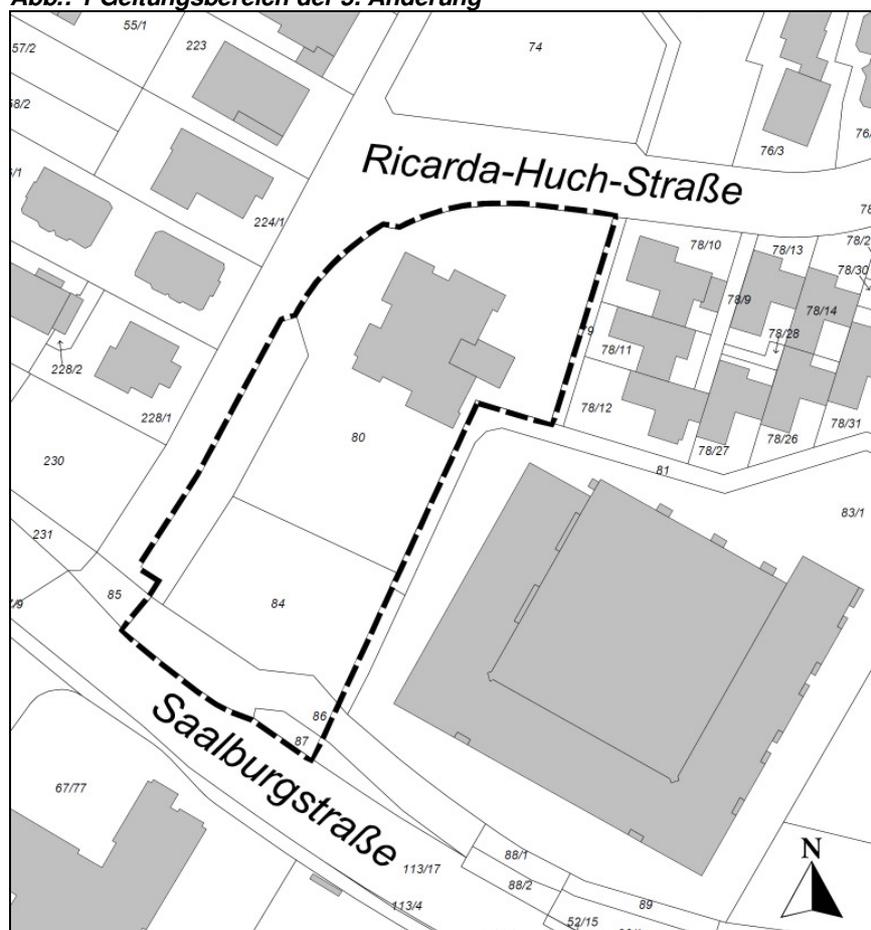
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Holzesheimer Feld“, 5. Änderung liegt im Stadtteil Dornholzhausen und umfasst im Wesentlichen das Gelände der heutigen Kindertagesstätte von Dornholzhausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch die Ricarda-Huch-Straße
- Im Süden durch die Saalburgstraße
- Im Osten durch einen öffentlichen Fußweg.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung (Abb.1). Maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,46 ha.

Abb.: 1 Geltungsbereich der 5. Änderung



1.2 Planungserfordernis

Bei der Kindertagesstätte Dornholzhausen „Ricarda-Huch-Straße 1“ (nachfolgend als „Kita“ bezeichnet) handelt es sich um eine kombinierte Einrichtung mit Krippen-, Kindergarten- und Hortgruppen. Aus Platzmangel sind die Krippengruppen gänzlich und die Hortgruppen teilweise ausgelagert. Es besteht nunmehr der Wunsch, die Gruppen in Zukunft in einem Gebäude zusammenzuführen sowie eine angemessene Essensversorgung für alle Gruppen durch die Einrichtung einer großen Küche mit Cafeteria/ Mensa sicherzustellen.

Das bestehende Kita-Gebäude ist ein zweigeschossiger, ca. 600 m² großer, Flachdachbau aus den 70er Jahren. Das Gebäude ist baulich in einem schlechten Zustand und daher stark sanierungsbedürftig. Vertiefende, vorbereitende Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass ein Neubau einer Sanierung und Erweiterung des Altbestandes vorzuziehen ist. Um eine Verlagerung der Kindertagesstätte während der Bauzeiten zu vermeiden, wird in Erwägung gezogen, den Neubau auf der zurzeit noch unbebauten, südlichen Teilfläche des Kita-Geländes zu errichten. Nach dessen Fertigstellung soll dann das alte Kita-Gebäude abgerissen werden.

Dies ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 15 „Holzesheimer Feld“, 4. Änderung jedoch nicht möglich. Auch wenn das Kita-Gelände bereits als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, so ist nach jetzigem Planungsrecht eine Überbauung der südlichen Teilhälfte nicht zulässig (vgl. Kap. 4.2). Aus diesem Grunde wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Die Art der Nutzung soll nicht verändert werden. Ziel der Planung ist es lediglich, den Entwicklungsspielraum für die bestehende Gemeinbedarfsnutzung in Zukunft zu vergrößern bzw. verschiedene Optionen für eine Weiterentwicklung zuzulassen. Durch eine Erweiterung der Baugrenzen soll eine flexiblere Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aber auch aus Gründen der Nachbarverträglichkeit dafür Sorge getragen, dass die zukünftige überbaubare Fläche einen angemessenen Abstand zu der benachbarten Wohnbebauung, östlich des Geländes, einhält. Aus den gleichen Gründen wird auch eine höhenmäßige Weiterentwicklung, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, ausgeschlossen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- § 13a (1) Satz 1 BauGB: Der Bebauungsplan dient der Fortentwicklung der bestehenden Gemeinbedarfsnutzung und ist daher als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.
- § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Der Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 1200 m² deutlich unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² zurück. Ein enger sachlicher Zusammenhang mit zeitgleich in der Umgebung aufgestellten weiteren Bebauungsplänen besteht nicht. Die südlich der Saalburgstraße geplanten bzw. sich bereits in der Aufstellung befindlichen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 dienen ausschließlich der Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung brachliegender Gewerbeimmobilien- und flächen.

- § 13a (1) Satz 4 BauGB: Durch die Planaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- § 13a (1) Satz 5 BauGB: Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird gemäß § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Gleichwohl werden die speziellen Umweltauswirkungen der Planung in der Begründung dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 6).

3 Bestand

3.1 Plangebiet

Bei dem heutigen Gelände der Kindertagesstätte handelt es sich um ein ca. 3600 m² großes Areal, welches im Norden mit dem Kita-Gebäude bebaut ist und im Süden für Spiel- und Freiflächen genutzt wird (vgl. Abb. 2). Es wird im Süden und Osten durch einen öffentlichen Fußweg begrenzt. Südlich des Fußweges verläuft der Heuchelbach in einem offenen Bachbett. Die Bachparzelle grenzt wiederum an die Saalburgstraße, die weiter westlich in die Lindenallee übergeht. Diese bilden gemeinsam die Haupterschließungsstraßen für Dornholzhausen. In unmittelbarer Nähe liegt die Bushaltestelle „Lindenallee“ für die Stadtbuslinien 1 und 11. Die Erschließung der Kita erfolgt über die Ricarda-Huch-Straße. Im unteren Abschnitt der Ricarda-Huch-Straße befinden sich derzeit ca. 14 öffentliche Stellplätze, die tagsüber überwiegend durch den Kita-Betrieb genutzt werden.

3.2 Umfeld

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum des Stadtteils Dornholzhausen (vgl. Abb. 3). Dementsprechend herrscht im Umfeld eine starke Durchmischung verschiedener Nutzungen. Neben weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen (Gemeindezentrum, Altenwohnanlage, Vereinshaus Dornholzhausen etc.) dient das Zentrum auch als Nahversorgungsstützpunkt mit einem Lebensmittelmarkt und diversen Einzelhandelsbetrieben an der Lindenallee. Auf der gegenüberliegenden Seite der Saalburgstraße liegt der „Büropark Dornholzhausen“ mit Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen. Östlich davon, auf dem ehem. Gelände der Lilly Pharma Holding GmbH, soll in Kürze ein Neubau für die Stadtwerke errichtet werden und ein neues Wohnquartier entstehen. Die bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld der Kita ist insgesamt sehr heterogen und reicht über Einfamilien- und Reihenhausbebauungen bis hin zu großmaßstäblichen Mehrfamilienhausanlagen und Wohnhochhäusern.

Die direkte Nachbarschaft wird im Osten gebildet durch eine große, hufeisenförmige Mehrfamilienhausanlage mit drei Vollgeschossen. Nördlich davon befindet sich eine vergleichsweise niedrige, zweigeschossige Bungalow-Siedlung. Auf der gegenüberliegenden, westlichen Seite der Ricarda-Huch-Straße stehen freistehende, zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser.

Abbildung 2: Vogelperspektive „Plangebiet“



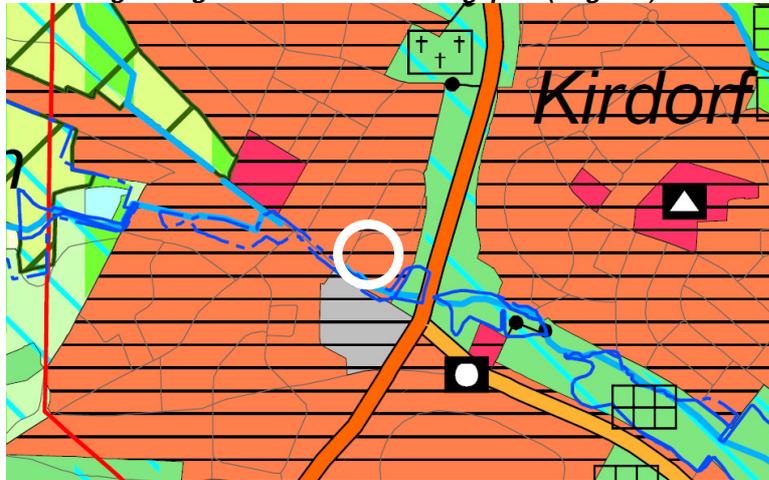
Abbildung 3: Luftbildkataster „Umfeld“



4 Planungsgrundlagen

4.1 **Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)**

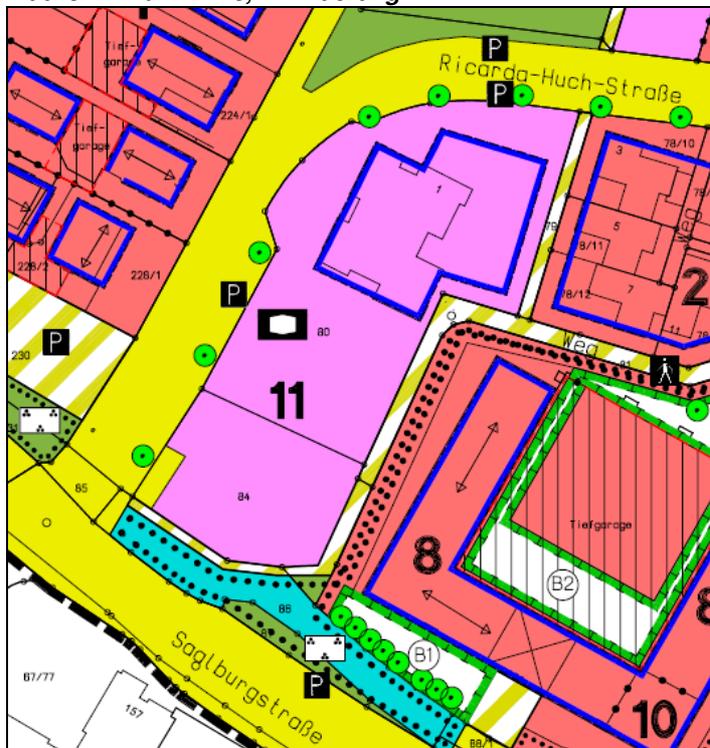
Abbildung 4: Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)



Der seit dem 17. Oktober 2011 wirksame Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar (vgl. Abb. 4). Da das Plangebiet unterhalb der Darstellungsgrenze von 0,5 ha liegt, ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes als aus dem RegFNP entwickelt anzusehen.

4.2 **Bestehendes Baurecht**

Abb. 5: B-Plan Nr. 15, 4. Änderung



Im seit 06.02.03 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung ist das Gelände der Kindertagesstätte Dornholzhausen bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Bau-

grenzen umfassen das bestehende Gebäude samt einer Erweiterungsfläche nach Nordosten. Weiterhin gelten u.a. folgende Festsetzungen:

- Anzahl der Vollgeschosse: max. II
- GRZ: max. 0,4
- GFZ: max. 0,8
- Bauweise: offen
- Dachform: Flachdach
- **P** = Öffentliche Stellplatzfläche

4.3 Fachbelange und Fachplanungen

4.3.1 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Das Ergebnis dieser Beurteilung ist in dem Kapitel Auswirkungen der Planung dargestellt (vgl. Kap. 6.1).

4.3.2 Immissionsschutz

Ein Immissionsschutzgutachten ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Dies wird im Kapitel Auswirkungen der Planung ausführlich erläutert (vgl. Kap. 6.2).

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Bei der Kindertagesstätte von Dornholzhausen handelt es sich um eine bereits bestehende Anlage. Die Ver- und Entsorgung ist auch für eine Erweiterung oder einen Neubau gesichert.

4.3.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

4.3.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nach dem neuesten Überarbeitungsstand der Überschwemmungsgebietsgrenzen¹ nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Heuchelbaches.

4.3.6 Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope, sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes.

¹ Blatt Nr. 4 zur Überschwemmungsgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Stand vom Dezember 2011

4.3.7 Landschaft und Naturschutz

Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbands Frankfurt (UVF) vom März 2001 wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet. Hiervon ausgenommen ist lediglich die Bachparzelle des Heuchelbaches mit ihren Uferbereichen. Diese sind als „Parkanlage oder sonstige öffentliche oder private Grünanlage“ dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Uferbereiche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Begleitgrün Bachaue“ festgesetzt; die vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten. Diese Festsetzung wird im Zuge der 5. Änderung beibehalten. Den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird somit entsprochen.

Abb. 6: Landschaftsplan des UVF



5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung für das Gelände der Kindertagesstätte bereits festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung wird, samt der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung“, beibehalten.

Die entlang der Ricarda-Huch-Straße vorhandenen Stellplätze sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplatzfläche“ festgesetzt. Um die Unterbringung des für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplatzbedarfs innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in Zukunft zu gewährleisten, werden die betroffenen Stellplatzflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen und ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche liegt derzeit noch auf verschiedenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen. Diese sind im Bauantragsverfahren entsprechend zu einem zusammenhängenden Grundstück zu vereinigen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur unwesentlich erhöht. Für die gesamte Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Grundfläche (GR) von insgesamt 1200 m² festgesetzt. Diese Zahl bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen und nicht nur auf das jeweilige Gebäude. Bei einer anrechenbaren Größe der

Gemeinbedarfsfläche von ca. 4050 m² entspräche dies insofern einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist sogar eine höhere GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei diese aufgrund der bisher festgesetzten, überbaubaren Fläche nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Diese weist lediglich eine Größe von rund 1050 m² auf. Gegenüber dem heute gültigen Bebauungsplan wird somit eine Zuwachsfläche von ca. 150 m² Grundfläche ermöglicht. Dies ist für die zukünftige Entwicklung der Gemeinbedarfsnutzung erforderlich und im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen, großformatigen Baukörper auch städtebaulich angemessen. Der durch die umliegende Bebauung gebildete Maßstab wird durch die festgesetzte Grundfläche von 1200 m² keinesfalls gesprengt. So weist bspw. allein der Hauptbaukörper der benachbarten Mehrfamilienhausanlage östlich des Plangebiets eine Grundfläche von über 2000 m² auf.

Da der Neubau bei gleichzeitiger Weiternutzung des Altbaus errichtet werden soll, wird die zulässige Grundfläche für den Zeitraum der Bauphase überschritten. Im Bauantragsverfahren ist durch eine entsprechende Auflage dafür zu sorgen, dass der Altbau nach Fertigstellung des Neubaus zu beseitigen ist.

Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO

Da bei der festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung in der Regel auch eine intensive Nutzung der Außenbereiche notwendig wird und die nunmehr mit einzurechnenden, vorhandenen Stellplatzflächen bereits einen Flächenanteil von rund 250 m² ausmachen, wird für die nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1.- 3. BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu insgesamt 2400 m² zugelassen. Dies entspricht in etwa einer GRZ von 0,6.

Zahl der Vollgeschosse

Die derzeit festgesetzte Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen (II) wird beibehalten. Es ist somit nach wie vor nur ein zweigeschossiges Gebäude möglich. Oberhalb des 1. Obergeschosses darf, wie nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch, ein Dach- bzw. Staffelgeschoss errichtet werden, sofern es kein Vollgeschoss darstellt.

Auf Festsetzungen zur Dachform wird verzichtet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war aufgrund des bestehenden Flachdachgebäudes ein Flachdach zwingend vorgeschrieben. Für eine Neubebauung soll jedoch ein größerer gestalterischer Spielraum gewährt werden.

5.3 Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind in der offenen Bauweise nur Gebäudelängen von max. 50 m zulässig. Dieses Maß wird für die festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung als ausreichend erachtet.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen (vgl. Kap. 1.2). Diese beziehen nach der neuen Planung die südliche Grundstückshälfte gänzlich mit ein, sodass in Zukunft verschiedene Optionen möglich sind. Es könnte ein Neubau auf der südlichen Teilfläche entstehen, es könnte aber auch, sofern dies gewollt wäre, der Altbestand weiterentwickelt oder an seinem bisherigen Standort durch einen Neubau ersetzt werden. Eine komplette Überbauung der festgesetzten, überbaubaren Fläche ist nicht möglich, da die eigentliche Gebäudegröße durch die max. zulässige Grundfläche und die offene Bauweise beschränkt wird. Es wird lediglich eine flexiblere Anordnung auf dem Grundstück ermöglicht, während das Maß der Nutzung weitgehend beibehalten bleibt.

Weiterhin wird aus Rücksicht auf die Wohnnachbarschaft die östliche Baugrenze deutlich von der seitlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Der Abstand zur Bungalow-Siedlung und

der Mehrfamilienhausanlage beträgt hiermit an der engsten Stelle ca. 16 m und geht somit weit über das nach der Hessischen Bauordnung geforderte Mindestmaß hinaus. Durch das Abrücken entsteht zwischen der Wohnnutzung und dem Kita-Gelände eine begrünte Pufferzone, wodurch gegenseitige Störungen durch Verschattungen oder Sicht- und Lärmbelästigungen minimiert werden.

Aus den gleichen Gründen wird auch für ein mögliches Staffelgeschoss oberhalb des 1. Obergeschosses ein nochmaliges Abrücken um mindestens 2,5 m von der östlichen Baugrenze festgesetzt. Gestalterisch ist hier eine dreigeschossig aufragende Fassade nicht erwünscht. Durch die deutliche Staffelung wird ein zweigeschossiges Erscheinungsbild gewährleistet.

5.5 Flächen für Stellplätze

Die für die Gemeinbedarfsnutzung erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der hierfür umgrenzten Flächen unterzubringen. Dort sind heute schon ca. 14 Stellplätze vorhanden. Zusätzlich des heute als Containerstellfläche genutzten Bereichs können hier in Zukunft bis zu 16 Stellplätze untergebracht werden. Dies entspricht dem zu erwartenden, rechnerischen Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung. Auf diese Weise können die Stellplätze für die Gemeinbedarfsnutzung in Zukunft baurechtlich gesichert werden. Sollten weitere Stellplätze benötigt werden, so sind diese innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern soll sichergestellt werden, dass neben den möglichen Nutzungen der Dachfläche für Belichtungen, Dachaufbauten, Dachterrassen etc. auch ein anteiliges Maß von 50 % an Dachbegrünung hergestellt wird. Sollten jedoch die verbleibenden Dachflächen stattdessen ganz oder teilweise zu Zwecken der Solarenergiergewinnung genutzt werden, so ist letzterer aus Energieeinspargründen der Vorzug zu geben.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Heuchelbach ist innerhalb des Plangebiets mit einer erhöhten Anzahl an Fluginsekten zu rechnen. Zum Schutz, insbesondere der nachtaktiven Fluginsekten, wird daher die Verwendung von insektenschonenden Außenbeleuchtungen mit einem uv-armen Lichtspektrum vorgeschrieben. Konventionelle Beleuchtungskörper strahlen in der Regel einen hohen Anteil an ultraviolettem Licht ab, was die Insekten besonders anlockt und damit gefährdet.

5.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungsgebote

Das heutige Kita-Gelände ist bereits heute stark eingegrünt. Auf den Freiflächen stehen viele, verschiedene Laubbäume sowie eine kleine Anzahl an Nadelgehölzen. Neben den unmittelbaren, klimatischen Vorteilen für die Kita (schattenspendende Wirkung, Luftreinhaltung etc.) wirken sich die Bäume auch positiv auf dortige Ortsbild aus. Um diese Qualitäten in Zukunft zu wahren, wird ein Anpflanzungsgebot von 15 hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Der Anteil an Strauchbepflanzungen ist hingegen verhältnismäßig gering, da die Außenflächen überwiegend zum Spielen genutzt werden. Eine stärkere Bepflanzung wird nicht für nötig gehalten; die Außenflächen müssen in erster Linie den spezifischen Nutzungsanforderungen der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche genügen. Um eine Mindestbepflanzung der Außenbereiche zu sichern, wird ein Anpflanzungsgebot von 25 Sträuchern festgesetzt.

Beim Anpflanzungsgebot können vorhandene Gehölze auf die anzupflanzende Anzahl jeweils mit angerechnet werden.

Erhaltungsgebote

Das Gelände wird nach Süden hin durch das dichte Ufergehölz des Heuchelbaches wirksam von der Saalburgstraße abgeschirmt; letztere ist zumindest optisch kaum wahrnehmbar (vgl. Abb. 2). Es ist zudem an drei Seiten durch eine vorhandene Hainbuchenhecke durchgängig eingefriedet. Die Heckeneinfriedung dient dazu, die Außenflächen der Kita einzufassen und bietet langfristig einen Sichtschutz gegenüber dem umlaufenden Fuß- bzw. Gehweg. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Ufergehölze und die Heckenbepflanzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Der Erhalt von Einzelbäumen kommt nur für die Randbereiche der Gemeinbedarfsfläche in Betracht. Ausgewählt wurden hierbei solche Bäume, die besonders günstig positioniert sind (Gliederung der Stellplatzflächen, Sichtschutz zwischen Kita-Gelände und Bungalow-Siedlung). Diese Bäume sind nach Abgang entsprechend zu ersetzen. Die im Nordosten stehende, große und ausladende Trauerweide ist hingegen nur wegen ihrer heutigen, ortsbildprägenden Wirkung zu erhalten. Für einen Ersatz besteht jedoch kein städtebaulicher Grund, weswegen sie nach Abgang nicht ersetzt werden muss.

5.8 Geh- und Leitungsrechte

Da der heutige öffentliche Gehweg als Bestandteil der Ricarda-Huch-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, müssen für die Wegefläche Geh- und Leitungsrechte gesichert werden. Die Wegefläche wird daher als mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten für Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Nördlich der Bachparzelle verläuft der städtische Mischwasserkanal DN 500. Die Leitungstrasse liegt teilweise innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. verläuft in unmittelbarer Nähe zur überbaubaren Fläche. Beidseits der Kanalachse ist ein 3,0 m breiter Schutzstreifen von Bebauungen sowie von Baumanpflanzungen freizuhalten. Eine vollständige Ausschöpfung der überbaubaren Fläche im Bereich der südlichen Baugrenze ist daher nur möglich, wenn der Kanal vom Verursacher in Abstimmung mit der Stadtentwässerung verlegt wird.

Der nördlich der Bachparzelle als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Weg dient nicht nur als Fußweg, sondern auch zur Kanalunterhaltung und soll daher in seiner jetzigen Lage und Breite bestehen bleiben.

In der Planzeichnung ist der Verlauf des Kanals gekennzeichnet; weiterhin wird unter II. Hinweise Nr.4 auf die mit dem Kanal zusammenhängenden Schutzvorkehrungen hingewiesen.

5.9 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Bachparzelle

Im rechtskräftigen Bebauungsplan befindet sich der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte, öffentliche Fußweg innerhalb der Bachparzelle. Hierdurch würde das Bachbett bzw. der Uferbereich stark eingeschränkt, weshalb der Fußweg weiter nördlich angelegt wurde. Die Planzeichnung wird im Zuge der 5. Änderung dahingehend angepasst und der Fußweg entsprechend seiner tatsächlichen Lage festgesetzt.

6 Umweltauswirkungen

6.1 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der Anwendung des Beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (vgl. Kap. 2).

Gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB fällt das vorliegende Bebauungsplanverfahren auch nicht unter die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die Eingriffe, die aufgrund der 5. Änderung zu erwarten sind, gelten hiernach als im Sinne des § 1a Abs. 3 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig hiervon ist festzuhalten, dass der Zulässigkeitsmaßstab infolge der 5. Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nur geringfügig erhöht wird (vgl. Kap. 5.2 Grundfläche). Die Flächeninanspruchnahme durch künftig mögliche Überbauungen liegt mit einer max. zulässigen Grundfläche von insgesamt 1200 m² lediglich bei 30 % der Gemeinbedarfsfläche.

Was den Grünbestand angeht, so befinden sich auf dem heutigen Kita-Gelände ca. 35 Bäume; der Anteil an heimischen, standortgerechten Laubbäumen liegt bei ca. 60 %. Auch wenn es sich hierbei weder um einen besonders alten/ hohen noch in sonstiger Weise besonders wertvollen Baumbestand handelt, so wird das heutige Ortsbild an dieser Stelle doch durch die Vielzahl der vorhandenen Bäume maßgeblich geprägt. Infolge der geplanten Neubaumaßnahme auf der südlichen Teilfläche des Plangebiets ist mit einem Wegfall der dort vorhandenen Bäume zu rechnen. Dies ist nicht zu vermeiden, wenn man das Weiterbestehen der Gemeinbedarfsnutzung auf Dauer sichern will. Unabhängig davon, dass der Verlust quantitativ durch die Anwendung der Baumschutzsatzung auszugleichen ist, sollen durch das Anpflanzungsgebot von 15 hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laubbäume auch die hiermit verbundenen, besonderen Qualitäten gesichert werden. Das heutige, positive Ortsbild wird weitgehend gewahrt. Die neu zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück wirken wegen ihrer schattenspendenden Eigenschaften ausgleichend auf das Lokalklima. Sie dienen gemeinsam mit den zu erhaltenden Ufergehölzen der Luftreinigung und Reinhaltung und bieten darüber hinaus einen Lebensraum für siedlungstypische Tierarten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu betrachten und darzulegen. Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung² gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Aufgabe der Beurteilung war eine faunistische Erhebung und Bewertung der vorkommenden Arten sowie die Erstellung einer Artenschutzprüfung.

Eine Untersuchung vor Ort durch das Büro Gall brachte folgende Ergebnisse:

- In den Gehölzen wurden weder Baumhöhlen noch Nester frei brütender Arten gefunden.
- Am Gebäude selber bieten sich hingegen diverse potenzielle Quartiere für Fledermäuse sowie zahlreiche Nischen, die auch von Vögeln genutzt werden können.
- Nach stichprobenartiger Aufnahme der Vogelarten wurden nur typische und im Siedlungsraum Bad Homburgs häufig vorkommende Arten entdeckt. Darunter bemerkenswert waren allein der Girlitz (etwas außerhalb des Gebiets) sowie die im Umfeld vorkommenden Arten Haussperling, Rauchschwalbe und Mauersegler, die hier lediglich als Nahrungsgäste auftreten.

² Büro Gall (08/2012): Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 15, 5. Ä.

Die hierauf vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Europäische Vogelarten

Brutvogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden, wobei ein jährweises Vorkommen sog. bemerkenswerter Vogelarten (z.B. Girlitz, Stiglitz etc.) nicht sicher auszuschließen ist.

Fledermäuse:

Grundsätzlich kommen typische und häufige nahrungssuchende Arten im Umfeld des Plangebiets vor wie z.B. die Zwergfledermaus. Ein Vorkommen weiterer Arten wie etwa der Breitflügelfledermaus oder der Kleinen Bartfledermaus ist zumindest phasenweise nicht auszuschließen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass für die vorkommenden Arten die gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geltenden Verbotstatbestände - Tötungsverbot, Schädigungsverbot und Störungsverbot – nicht eintreten können. Eine Störung ist für beide Tiergruppen definitiv auszuschließen.

Da infolge der Planung jedoch sowohl mit einem Gebäudeabriss, als auch mit der Rodung vorhandener Bäume zu rechnen ist, kann eine Tötung/ Verletzung oder Schädigung von Lebensstätten nicht sicher ausgeschlossen werden. Es werden daher folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten
- Artenschutzrechtliche Baubegleitung beim Gebäudeabriss

Unter dieser Maßgabe sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten grundsätzlich auszuschließen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG werden nicht erforderlich. Gutachterlich wird jedoch empfohlen, die Möglichkeit von Nisthilfen und Kunstquartieren zu prüfen.

In dem Bebauungsplan wird auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung und die hierin genannten Vermeidungsmaßnahmen entsprechend hingewiesen.

6.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation/ Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz wird auf das am 28.07.2011 in Kraft getretene Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (10. BImSchGÄndG) hingewiesen. Zweck dieser Gesetzesänderung ist es, Kinderlärm im Vergleich zu sonstigen Lärmquellen in Zukunft zu privilegieren. Hierfür wurde ein neuer § 22 Abs. 1a BImSchG geschaffen mit folgendem Wortlaut: „*Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und richtwerte nicht herangezogen werden.*“

Diese neue Rechtslage führt dazu, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindern ausgehen in der Regel von der Nachbarschaft hinzunehmen sind, zumal Kindertageseinrichtungen wegen ihrer sozialen Funktion regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein müssen. Sofern sie sich in dem üblichen Rahmen halten, stellen sie nach der neuen Gesetzeslage keine erhebliche Belästigung mehr für die Nachbarschaft dar, sondern sind als Bestandteil einer sozial funktionierenden Gesellschaft hinzunehmen. Die Annahme, dass Kinderlärm noch eine schädliche Umwelteinwirkung darstellt, kann nur noch in ganz seltenen Ausnahmefällen zum

Tragen kommen. Etwa wenn die Einrichtung in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Krankenhäusern oder Pflegeanstalten gelegen sind oder sich nach Art, Größe und Ausstattung nicht in Wohngebiete und die vorhandene Bebauung einfügt.

All diese Faktoren treffen im Fall der Kita Dornholzhausen nicht zu. Im näheren Umfeld gibt es weder schutzbedürftige Nutzungen der o.g. Art, noch ist eine Nicht-Einfügung in das städtebauliche Umfeld festzustellen. Gerade die Lage im Ortszentrum von Dornholzhausen, das gewissermaßen einen infrastrukturellen Stützpunkt für den Stadtteil darstellt, eignet sich im besonderen Maße zur Aufnahme von gemeinbedarftlichen Einrichtungen dieser Art (vgl. Kap. 3.2). Auch in Bezug auf die Maßstäblichkeit des Baukörpers dürften keine Bedenken bestehen. Eine städtebauliche Einfügung ist angesichts der großformatigen Baukörper in der direkten Nachbarschaft und in der näheren Umgebung (Wohnhochhäuser, Büro- und Mehrfamilienhauskomplexe) ebenfalls gegeben.

Auch handelt es sich bei der vorliegenden Einrichtung zwar um eine verhältnismäßig große Kindertagesstätte mit voraussichtlich 8 Gruppen. Die Ausstattung der Kita zielt jedoch nicht darauf ab, Kinder aus weiter entfernten Stadtteilen oder gar aus dem gesamten Stadtgebiet anzuziehen. Gegenüber der bestehenden Einrichtung sind auch keine wesentlichen, betrieblichen Änderungen geplant. Es handelt sich vielmehr um das übliche Betreuungsangebot, das darauf ausgerichtet ist, den Stadtteil zu versorgen und allenfalls noch Kinder aus benachbarten Stadtteilen mit einzubeziehen.

Ein Lärmgutachten oder gar die Festsetzung von schalltechnischen Maßnahmen ist demnach für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

7 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen befinden im Eigentum der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

8 Städtebauliche Kennwerte

8.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung entsprechend zeichnerischer Festsetzung

Bezeichnung	Fläche [ca. m²]
Geltungsbereich	4.640
Fläche für den Gemeinbedarf	4.050
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	80
Bachparzelle mit Grünflächen	510

9 Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Rathausplatz 1, in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung/ Städtebau, im 3. OG eingesehen werden.

B VERZEICHNIS DER GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Artenschutzrechtliche Beurteilung Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie, August 2012

Hinweis:

Das hier aufgeführte Gutachten kann während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, Rathausplatz 1, in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung/ Städtebau, im 3. OG eingesehen werden.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 05.07.2013

gez.
Michael Korwisi
Oberbürgermeister
i.V.
Karl Heinz Krug
Bürgermeister und Stadtkämmerer

gez.
Holger Heinze
Fachbereichsleiter Stadtplanung