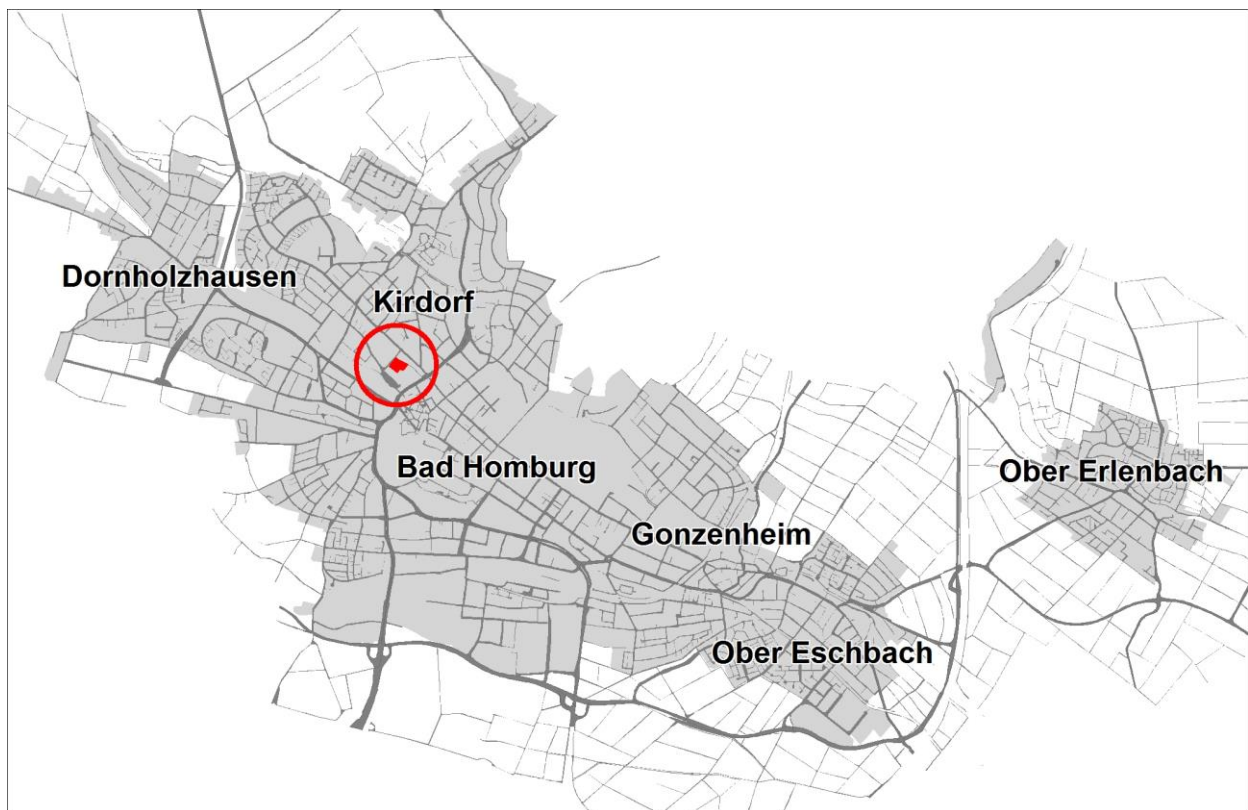


BEBAUUNGSPLAN NR.100, 3. Änderung
„Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis/ Zielsetzung und Auswirkung der Planung.....	4
2	Planungs- und Standortalternativen.....	6
3	Verfahren.....	7
4	Bestand	7
4.1	Gegenwärtige Nutzungen	7
4.2	Erschließung.....	8
4.3	Umfeld	8
5	Planungsgrundlagen.....	8
5.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	8
5.2	Landschaftsplan	10
5.3	Bestehendes Baurecht	10
5.4	Schutzgebiete.....	11
5.5	Eigentumsverhältnisse.....	12
6	Fachbelange und Fachplanungen.....	12
6.1	Verkehr.....	12
6.2	Immissionsschutz	15
6.3	Ver- und Entsorgung.....	15
6.4	Altlasten.....	16
6.5	Archäologie.....	17
6.6	Kampfmittel.....	17
6.7	Landschaft und Naturschutz	18
6.8	Elektromagnetische Strahlung	19
7	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept	19
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
8.1	Baugebiete	20
8.2	Verkehrsflächen.....	22
8.3	Grünordnung	23
8.4	Ver- und Entsorgung.....	24
9	Festsetzungen nach Landesrecht	24
9.1	Festsetzungen nach HBO.....	24
9.2	Festsetzungen nach HWG.....	24
10	Umweltauswirkungen	25
10.1	Auswirkung auf die Belange von Natur und Landschaft	25
10.2	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	26
11	Bodenordnung.....	28
12	Städtebauliche Kennwerte.....	28
12.1	Flächenbilanz	28
12.2	Kosten der Planung	28
B	Verzeichnis der Anlagen zum Bebauungsplan	30

A BEGRÜNDUNG

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, 3. Änderung¹ liegt nordwestlich der Kernstadt von Bad Homburg v.d.Höhe. Er umfasst eine Fläche mit der Größe von ca. 8.200 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die nördliche Grenze der Anliegerstraße Auf der Hub,
- im Südosten durch die Feuerwache an der Dietigheimer Straße,
- im Südwesten durch den Festplatz am Heuchelbach,
- im Nordwesten durch die Schwalbacher Straße.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, 3. Änderung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 ist in Abbildung 1 dargestellt und umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 9, die Flurstücke 99/19 tlw. und 573/23.

¹ Vgl. hierzu Kap. 5.3 Baurecht

1.2 Planungserfordernis/ Zielsetzung und Auswirkung der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ und der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ (vgl. 5.3 Baurecht). Primäres Ziel der Planung ist es, den Neubau einer Grundschule planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich, die rechtskräftigen Bebauungspläne in Teilbereichen zu überplanen.

Neubau einer Grundschule

Bei der heutigen Maria-Scholz-Schule an der Wiesbadener Straße/ Ecke Schwalbacher Straße handelt es sich um eine zweizügige Regel-Grundschule (8 Klassen) mit einem Sprachheilzentrum (12 Klassen). In den insgesamt 20 Klassen werden ca. 300 Schülern unterrichtet.

Die Maria-Scholz-Schule wurde zum Schuljahr 2015/16 als neue Regel-Grundschule aufgrund von steigenden Schülerzahlen, vor allem für die innerstädtischen Schulbezirke der Landgraf-Ludwig-Schule und der Hölderlinschule, eröffnet². Sie ist aus der ehemaligen Pestalozzischule, einer Förderschule für den Förderschwerpunkt Lernen und Sprachheil, hervorgegangen.

Aufgrund eines schlechten baulichen Zustandes, den damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Sanierungskosten der heutigen Maria-Scholz-Schule und den veränderten räumlichen Anforderungen an die neue Grundschule hat sich der Hochtaunuskreis als Schulträger für die Errichtung eines Neubaus der Grundschule einschließlich Betreuungszentrum mit Mensa für vier Betreuungsgruppen sowie einer 1-Feld-Sporthalle, welche in erster Linie dem Schulsport dient, entschieden. Außerhalb der Schulzeiten soll die Möglichkeit bestehen, die Sporthalle auch für eine außerschulische Nutzung, z.B. durch ortsansässige Sportvereine, zu nutzen.

Der geplante Neubau soll in unmittelbarer Nähe des heutigen Schulstandortes auf den sich im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen der Alten Feuerwache errichtet werden. Ein zwischen Stadt und Kreis geschlossener öffentlich-rechtlicher Vertrag³ regelt einen entsprechenden Grundstückstausch, der den Neubau der Grundschule auf den Flächen der Alten Feuerwache ermöglicht. Der Vertrag sieht vor, dass die Stadt eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 9, Flurstück 99/19, welches derzeit mit der Alten Feuerwache bebaut ist, in einer Größe von ca. 7.000 m² abzgl. einer an der südlichen Ecke der Grundstücksgrenze platzierten Transformatorenstation an den Kreis übertragen wird. Die genaue Größe des zu übertragenden Grundstücksanteils ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der darauf aufbauenden Bauplanung für den Neubau der Grundschule sowie einer abschließenden Vermessung. Die Stadt wird im Gegenzug das Eigentum des Schulgrundstücks Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 9, Flurstück 113/7 mit einer Größe von ca. 6.939⁴ m² der heutigen Maria-Scholz-Schule erhalten (vgl. Abbildung 2).

² Vgl. Ergänzung und Fortschreibung des Teil I „Allgemeine Informationen und Teilbereich allgemein bildende Schulen“ und des Teil II „Teilbereich sonderpädagogische Förderung“ des am 12.11.2012 vom Kreistag des Hochtaunuskreises beschlossenen Schulentwicklungsplans 2012 „Schulen für das 21. Jahrhundert“

³ Vgl. Öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 11.09.2015 zwischen dem Hochtaunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

⁴ ca. Flächenangaben entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen

Der Umzug soll nach der Errichtung des Neubaus voraussichtlich zum Schuljahr 2019/ 2020 erfolgen.

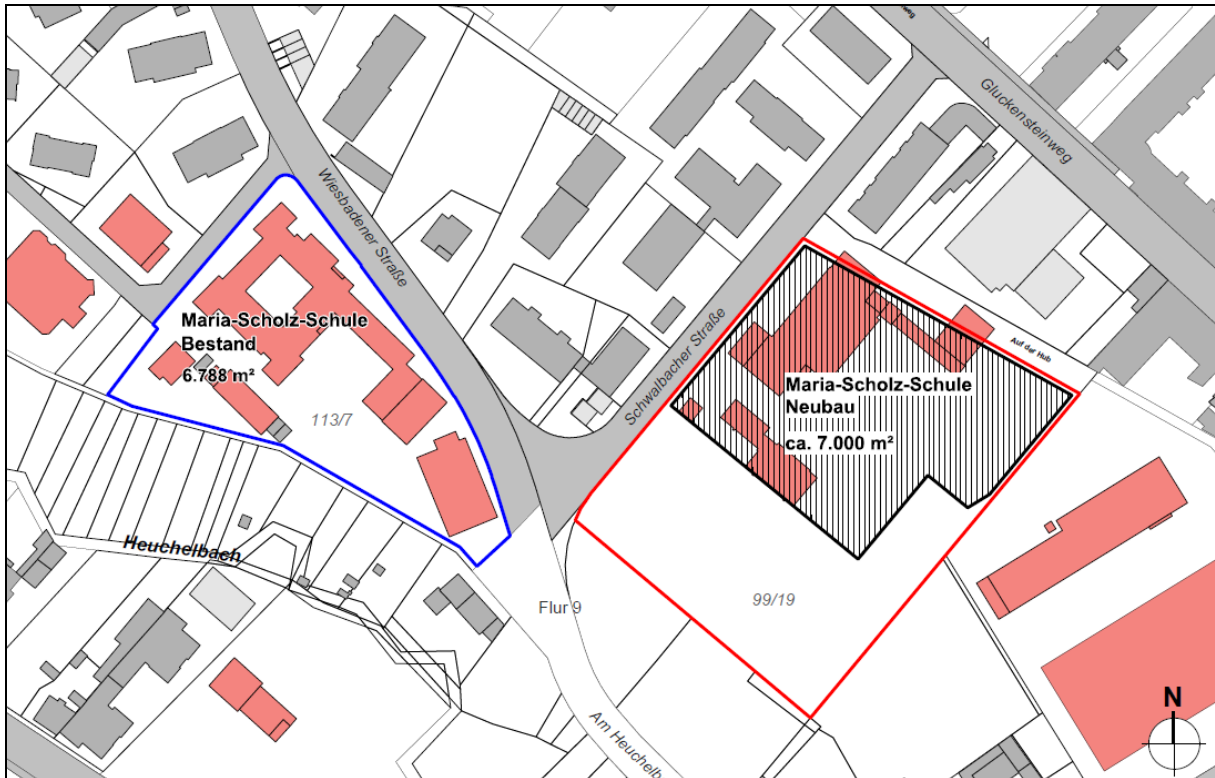


Abbildung 2: Grundstücksflächendarstellung der heutigen Maria-Scholz-Schule () und des Neubaus der Grundschule ().

Die Übertragung der Flächen an den Kreis soll rechtzeitig vor Baubeginn der neuen Grundschule erfolgen, welche voraussichtlich bis Anfang 2019 errichtet wird. Die Eigentumsübertragung des Grundstücks des heutigen Standortes der Maria-Scholz-Schule an die Stadt erfolgt nach Inbetriebnahme der neuen Grundschule voraussichtlich im Jahr 2019.

Die Flächen des geplanten Neubaus der Grundschule liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, welcher die Flächen als „Öffentliche Grünfläche - Festplatz“ festsetzt. Um die geplante Entwicklung umsetzen zu können, ist es erforderlich den Bebauungsplan Nr. 100 dahingehend zu ändern, dass die Flächen der zukünftigen Grundschule als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplans Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ als „Öffentliche Grünfläche - Festplatz“ festgesetzte Fläche wird damit von ca. 17.000 m² auf eine verbleibende, planungsrechtlich festgesetzte Fläche von ca. 10.000 m² reduziert. Als tatsächlich nutzbare und genutzte Fläche bleibt jedoch die Fläche des heutigen Festplatzes mit einer Größe von ca. 12.500 m² im Wesentlichen erhalten, da die Flächen des tatsächlich genutzten Festplatzes auch ein teilweise in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ festgesetztes unbebautes Mischgebiet umfassen (vgl. Baurecht Kap. 5.3). Diese zusätzlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Eine Nutzung durch fliegende Bauten (z.B. Fahrgeschäfte des jährlich stattfindenden Laternenfestes) ist unabhängig von der in einem Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässig.

Feuerwache Dietigheimer Straße

Im Zuge der geplanten Übergabe der städtischen Flächen an den Kreis soll die planungsrechtliche Situation für die angrenzende, bereits bestehende Zaunanlage der Feuerwache Dietigheimer Straße einschließlich einer ca. 27 qm kleinen Fläche an die Realität angepasst und für die Zukunft gesichert werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ ist dieser Bereich als „Öffentliche Grünfläche - Festplatz“ festgesetzt.

2 Planungs- und Standortalternativen

Für die Umorganisation der Maria-Scholz-Schule als Förderschule für den Förderschwerpunkt Lernen und Sprachheil in eine zweizügige Regel-Grundschule mit einem Sprachheilzentrum wurde eine Sanierung bzw. ein Umbau der bestehenden Bausubstanz ausgeschlossen.⁵ Gründe hierfür liegen in den hohen Sanierungskosten, insbesondere für die Behebung der zahlreichen baulichen, brandschutztechnischen und sicherheitsrelevanten Mängel, der organisatorischen Schwierigkeiten, welche im Bestand durch die Umorganisation der Schulform entstehen würden und den fehlenden Flächen für insbesondere das vollumfängliche Raumprogramm des Betreuungszentrums, des Flächendefizits der sanitären Anlagen sowie der Klassen und Differenzierungsräume der Sprachheilklassen (jeweils fehlende 10m² je Klasse).

Eine Alternative zur Sanierung bzw. Umbau besteht in der Errichtung eines Neubaus. Hierzu wurden zwei Alternativstandorte betrachtet: der Neubau auf den Flächen der heutigen Maria-Scholz-Schule und die Flächen der Alten Feuerwache. Beide Flächen haben den Vorteil der Flächenverfügbarkeit und sind aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe der entsprechend festgelegten Schulbezirke⁶ als geeignete Standorte zu betrachten. Standorte in weiterer Entfernung des definierten Schulbezirks sind für eine Grundschule nicht geeignet, da sich damit der Anteil an Eltern erhöht, die ihre Kinder mit dem PKW zur Schule bringen. Dies ist aus verkehrstechnischer, lärmtechnischer, umwelttechnischer und pädagogischer Sicht nicht erstrebenswert.

Die Errichtung eines Neubaus am Altstandort würde bedeuten, dass der Schulbetrieb während der Bauzeit in ein Interimsgebäude verlegt werden und die Schule somit mindestens zweimal umziehen müsste. Der Altstandort selbst scheidet als Standort für ein Interimsgebäude aus Platzmangel aus. Die Alternative, ein Umzug in die Georg-Kerschensteiner-Schule zwischen Jacobistraße, Frölingstraße und Urseler Straße, ist nur mit einer hohen zeitlichen Verzögerung realisierbar, da der infrage kommende Gebäudetrakt derzeit bis zum Neubau eines Erweiterungsbaus noch von der benachbarten Humboldtschule genutzt wird. Ebenso die vom festgelegten Schulbezirk entfernte Lage und der bestehenden Sanierungsbedarf sprechen gegen diese Alternative.

Hinsichtlich der Umsetzung der Errichtung des Neubaus bieten die Flächen der Alten Feuerwache hingegen aus planungstechnischer, organisatorischer und zeitlicher Sicht entscheidende Vorteile gegenüber dem Altstandort. Der Zuschnitt des Grundstücks bietet aufgrund seiner geometrischen Form bessere Planungsgrundlagen für einen Neubau. Zudem könnte der Abriss und Bau der neuen Grundschule ohne zeitliche Verzögerung, ohne negativen

⁵ Vgl. Bericht zur Umorganisation der Pestalozzischule (Anm.: neu: Maria-Scholz-Schule) in Bad Homburg vor der Höhe zu einer Grundschule mit einem Sprachheilzentrum und Neubau am neuen Standort, R.Plomer, FB Hochbau, Hochtaunuskreis

⁶ Satzung über die Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen des Hochtaunuskreises – in der Fassung unter Berücksichtigung der dritten Änderungssatzung vom 19.05.2014 – (Geltung ab 01.08.2015)

Einfluss auf den laufenden Schulbetrieb am Altstandort und mit nur einem Umzug der Schule – nach Errichtung des Neubaus – stattfinden.

3 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 Entwicklung einer Gemeinbedarfsnutzung im Innenstadtbereich und ist daher als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.
- § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Die im Bebauungsplan zukünftig maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20.000 m² liegen, da das gesamte Plangebiet insgesamt nur ca. 8.200 m² umfasst. Ein enger sachlicher Zusammenhang mit zeitgleich in der Umgebung aufgestellten weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.
- § 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 der Natura 2000-Gebiete 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 nicht erforderlich. Sehr wohl werden jedoch die wesentlichen Umweltbelange und ihre Auswirkungen untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden unter Kap. 10 „Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Vorgehensweise

Im April 2015 wurde der Sieger des Realisierungswettbewerbs für den Neubau der Grundschule ermittelt. Grundlage für den Hochbau-Wettbewerb waren der Bebauungsplanvorentwurf mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2015 sowie ein vom Schulträger Hochtaunuskreis vorgegebenes Raumprogramm. Der Bebauungsplan wurde entsprechend des städtebaulichen Konzepts des Siegerentwurfes konkretisiert und ermöglicht damit dessen planungsrechtlich gesicherte Umsetzung.

4 Bestand

4.1 Gegenwärtige Nutzungen

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ befindet sich die Alte Feuerwache, welche mit dem Neubau der Feuerwache an der Dietigheimer Straße im Jahre 2008 ihre ursprüngliche Nutzung verloren hat.

Derzeit werden die noch bestehenden Gebäudeteile durch den Kreisverband Hochtaunus e.V., Ortsverein Bad Homburg des Deutschen Roten Kreuzes (DRK), den Deutscher Kinder

schutzbund Kreisverband Hochtaunus e.V. und der Interessengemeinschaft Kirdorfer Feld e.V. (IKF) als Zwischennutzer genutzt. Die Freiflächen der Alten Feuerwache sowie das bestehende Hauptgebäude werden außerdem als Übergangsort für Flüchtlingsunterkünfte genutzt.

Um die Planung, am Standort der Alten Feuerwache eine neue Grundschule zu errichten, umsetzen zu können, sollen die noch bestehenden Gebäudeteile voraussichtlich im Sommer bzw. Herbst 2017 abgerissen werden.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schwalbacher Straße erschlossen und damit an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.3 Umfeld

Das Plangebiet grenzt nordwestlich an die Innenstadt/ Altstadt Bad Homburgs und ist als zentraler Standort der Stadt umgeben von verschiedenen Nutzungen.

Im Süden befindet sich der Festplatz am Heuchelbach. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Schwalbacher Straße/ Dietigheimer Straße“ sind die Flächen als „Öffentliche Grünfläche - Festplatz“ festgesetzt. Die tatsächlich genutzte Fläche des Festplatzes von ca. 12.500 m² ragt östlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 hinaus und liegt teilweise im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 (vgl. Kap. 1.2 und 5.3).

Auf dem Festplatz finden jährlich ca. 3-4 Veranstaltungen statt. Neben Zirkusveranstaltungen und Puppen- bzw. Märchentheater wird der Festplatz in erster Linie für das jährlich Ende August/ Anfang September stattfindende, 4-tägige Laternenfest mit zahlreichen Fahrgeschäften (z.B. Autoscooter, Riesenrad, Achterbahn o.ä.) genutzt. Durch den Neubau der Grundschule kommt es zu einem geringfügigen Flächenverlust von ca. 300 m² der tatsächlich als Festplatz genutzten Flächen im Grenzbereich zwischen alter Feuerwache und Feuerwache an der Dietigheimer Straße. Das Laternenfest kann weiterhin wie gewohnt stattfinden.

Für die übrige Zeit stehen die Flächen des Festplatzes der Öffentlichkeit, insbesondere für Besucher der Innenstadt oder Besuchern im Rahmen von innerstädtischen Veranstaltungen, unentgeltlich als Stellplatzflächen zur Verfügung.

Im Westen des Plangebiets entlang der Schwalbacher Straße befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet mit mehrgeschossigem Wohnungsbau, im Norden entlang des Gluckensteinweges ein Misch- und ein Kerngebiet, welche neben Wohnbebauung auch zwei Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung und verschiedene Gewerbebetriebe beherbergen.

Im Osten grenzt die Feuerwache an der Dietigheimer Straße an das Plangebiet.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

In dem am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP), welcher die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der

vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammenfasst, wird das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche - Festplatz“ dargestellt (vgl. Abbildung 3). Mit der Zielsetzung, das Plangebiet im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ für eine Fläche von ca. 6.900 m² auszuweisen, ergibt sich eine Abweichung der Planung von den Darstellungen des Reg-FNPs.

Gemäß § 13 a (2) BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellungen im RegFNP werden somit nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ohne eigenes Änderungsverfahren für den entsprechenden Bereich von Grünfläche, Festplatz in Fläche für den Gemeinbedarf angepasst.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauungsstruktur, welche sich aus Wohnbauflächen, Mischgebiet bzw. Kerngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf zusammensetzt, bestehen hinsichtlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes keine Bedenken für eine Abweichung von den Darstellungen des RegFNPs.

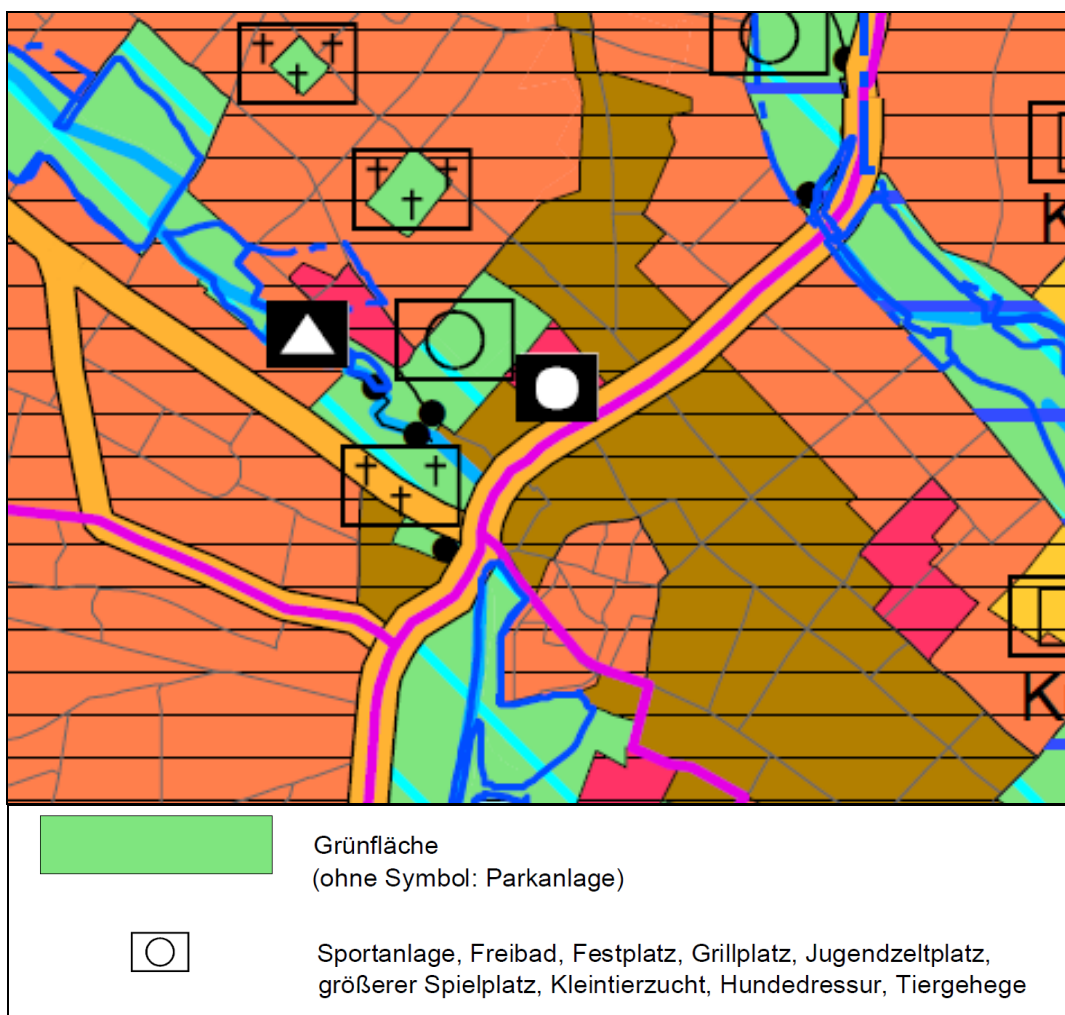


Abbildung 3: Auszug aus dem Reg FNP

5.2 Landschaftsplan

Gemäß der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) vom März 2001 wird das Planungsgebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sonstige Freizeit- und Erholungsanlage“ dargestellt. Sie soll im besonderen Maße der Erholung dienen.

Der Landschaftsplan selbst bildet keine rechtsbindende Grundlage. Er erhält seine rechtsbindende Wirkung erst mit der Übernahme in den RegFNP. Die empfehlenden Aussagen des Landschaftsplanes wurden als „Grünfläche - Festplatz“ in den seit dem 17.10.2011 wirksamen RegFNP integriert. Gemäß § 13 a (2) BauGB werden die Darstellungen im RegFNP nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ohne eigenes Änderungsverfahren für den entsprechenden Bereich im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 5.1).

5.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, RK 15.10.2002. In Teilbereichen wurde der Bebauungsplan Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, RK 23.09.2004 (Feuerwache Dietigheimer Straße) sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, RK 15.05.2009 überplant (vgl. Abbildung 4).

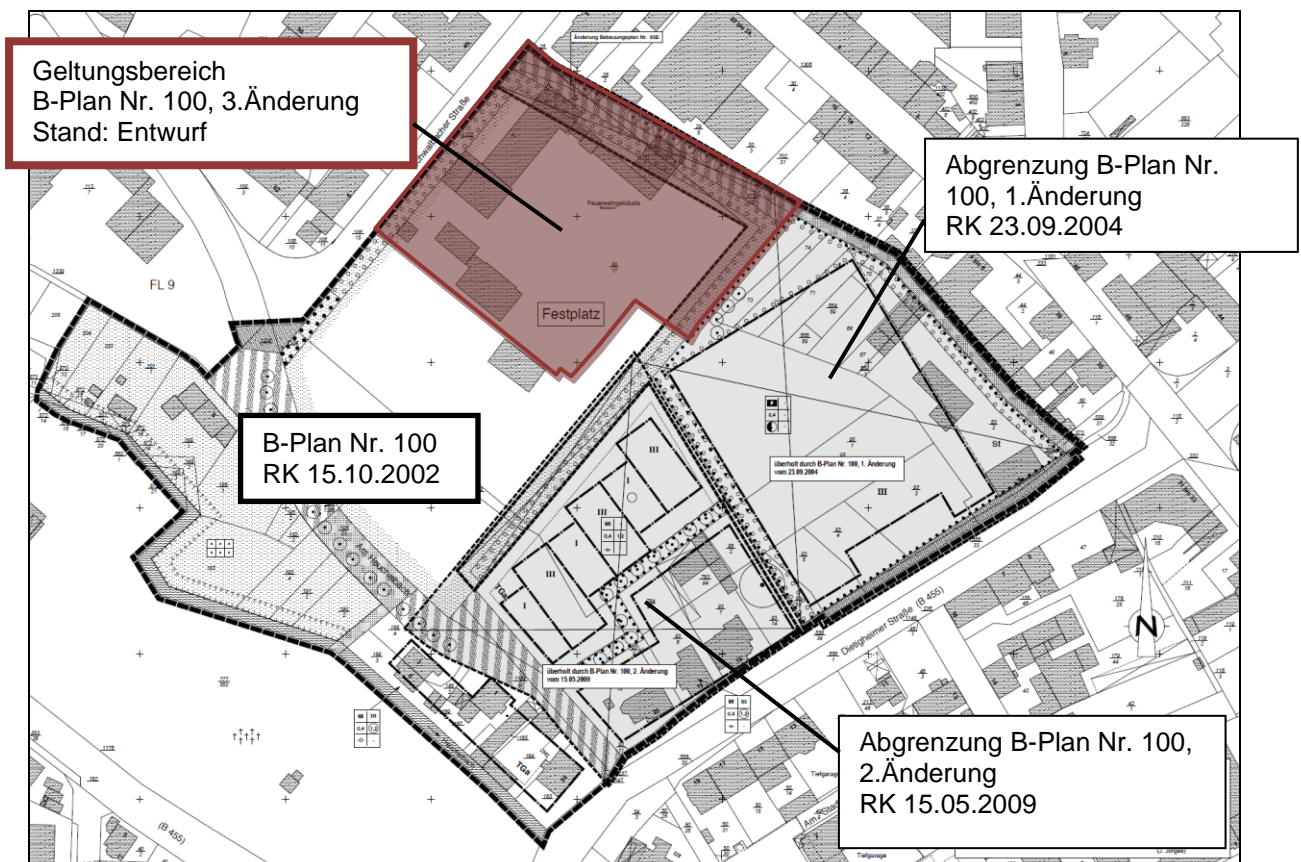


Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 100 mit Abgrenzung 1. Änderung und 2. Änderung sowie der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, wird nun der nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“, welcher die Flächen der Alten Feuerwache planungsrechtlich als „Grünfläche - Festplatz“ festsetzt, dahingehend überplant, dass der entsprechende Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ festgesetzt wird. Die ca. 27 qm große, an die Feuerwache Dietigheimer Straße grenzende Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr festgesetzt. Für die südlich an den Geltungsbereich der 3. Änderung angrenzenden Flächen des Festplatzes am Heuchelbach gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 100, der die Flächen als „Grünfläche - Festplatz“ festsetzt. Ein 5 m breiter Grünstreifen soll als Abgrenzung zur Schule und Eingrünung des Festplatzes dienen und wird entsprechend in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 festgesetzt.

Darüber hinaus wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ in Teilbereichen überplant. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 als „Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Anliegerstraße“ festgesetzten Flächen werden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 übernommen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ bleibt unberührt. Für die Flächen des derzeit genutzten Festplatzes setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 ein Mischgebiet fest. Die Festsetzung resultiert in erster Linie aus der im Jahre 2008 geplanten Errichtung einer internationalen Grundschule, welche jedoch zwischenzeitlich an einem alternativen Standort in Ober-Eschbach errichtet wurde. Da sich die unbebauten Flächen in städtischem Eigentum befinden, ist auch weiterhin die Nutzung als Festplatz, auch ohne Änderung des Planungsrechts, gewährleistet.

Des Weiteren grenzen an die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ jeweils im Norden und Westen der Bebauungsplan Nr. 65E "Wiesbadener Straße, Weberstraße, Wendelfeldstraße, Kirdorfer Straße", RK 01.06.1991, welcher westlich entlang der Schwalbacher Straße ein Allgemeines Wohngebiet, südlich entlang des Gluckensteinwegs ein Kerngebiet vorsieht und der Bebauungsplan Nr. NW 11, RK 21.05.1974, welcher für den Bereich der heutigen Maria-Scholz-Schule eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sonderschule“ und südlich entlang des Gluckensteinwegs ein Mischgebiet vorsieht.

5.4 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 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Heilquellenschutzzone C des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v. d. Höhe. Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ sind in städtischem Eigentum.

Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 9, Flurstück 99/19 in einer Größe von ca. 7.000 m² abzgl. einer an der südlichen Ecke der Grundstücksgrenze platzierten Transformatorstation soll für den Schulneubau der ehemaligen Maria-Scholz-Schule an den Hochtaunuskreis als Schulträger rechtzeitig vor Baubeginn der neuen Grundschule übertragen werden (vgl. auch Kap. 1.2). Im Gegenzug hierzu bekommt die Stadt das derzeitige Schulgrundstück der Maria-Scholz-Schule Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 9, Flurstück 113/7 mit einer Größe von 6.794 m² vom Hochtaunuskreis übertragen. Die Grundstücke werden als wertgleich betrachtet.

6 Fachbelange und Fachplanungen

6.1 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird i. W. von der Schwalbacher Straße erschlossen. Zur Ermittlung der verkehrlichen Situation im Umfeld des Plangebietes und als Grundlage für die Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wurde durch das Büro IVV eine verkehrliche Untersuchung⁷ erstellt. Darin wurde das Verkehrsaufkommen der Straßen im Umfeld des Plangebietes durch eine Zählung am 6.11.2015 erfasst. Unter Berücksichtigung einer jährlichen Zuwachsrate von 0,6 % wurde daraus ein Prognoseverkehrsaufkommen für das Jahr 2025 abgeleitet.

Ergänzend wurden von der Feuerwehr Bad Homburg Angaben zum mittleren jährlichen Verkehrsaufkommen durch Einsatzfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge auf der Anliegerstraße „Auf der Hub“ übermittelt.

Die Verkehrsbelastung auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf den für den Schulbetrieb relevanten Zeitraum am Tag von 6:00-22:00 Uhr. Da für die Einsatzzeiten der Feuerwehr keine Angaben zur Tag-/Nacht-Verteilung erfolgen können, wird das gesamte Einsatz- und Verkehrsaufkommen der Feuerwehr auf den Zeitraum am Tag umgelegt.

Tabelle 1: Prognose 2025 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten,

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/6-22 Uhr] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, Werte gerundet)
Wiesbadener Straße	830
Schwalbacher Straße	720
Zufahrt Festplatz Nord (öffentlicher Parkplatz)	430
Zufahrt Festplatz Süd (öffentlicher Parkplatz)	750
Auf der Hub	190

⁷ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (12/2014): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Aachen.

Anliegerstraße „Auf der Hub“

Die Straße „Auf der Hub“ ist eine öffentliche Straße, dient aber im Wesentlichen der Erschließung der Feuerwehr Bad Homburg.

Nach Angaben der Feuerwehr werden jährlich ca. 1.000 Einsätze durchgeführt. Dabei kommen i. d. R. zwischen ein bis fünf Feuerwehrfahrzeuge zum Einsatz, darunter Pkw und Lkw. Dabei fahren ausrückenden Einsatzfahrzeuge in höchstens 10% der Fälle über die Straße „Auf der Hub“. In allen anderen Fällen erfolgt die Erschließung über die Dietigheimer Straße. Das Sondersignal (Martinshorn) wird von den Fahrern der Einsatzfahrzeuge nach eigenem Ermessen eingeschaltet, wenn es die Verkehrssituation erfordert. Nach den Angaben der Feuerwehr ist jährlich mit ca. 90 Einsatzereignissen über die Straße „Auf der Hub“ zu rechnen, bei denen das Sondersignal eingesetzt werden kann.

Die zurückkehrenden Einsatzfahrzeuge fahren alle über die Straße „Auf der Hub“. Außerdem fahren auch alle einrückenden Einsatzkräfte über die Straße „Auf der Hub“.

Außerhalb des Einsatzbetriebs werden weitgehend alle Fahrten von und zu der Feuerwehr über die Straße „Auf der Hub“ abgewickelt. Dies beinhaltet insbesondere:

- An- und Abfahrt aller hauptamtlichen und ehrenamtlichen Einsatzkräfte im Rahmen der Bereitschaft und zu Übungen,
- Versorgungs- und Dienstfahrten der Feuerwehr durch Bedienstete und externe (z.B. Post, Paketdienste),
- Besucherverkehr, z.B. im Rahmen von Sonderveranstaltungen, Sitzungsterminen der Feuerwehr, Nutzung der Tagungs- und Seminarräume durch die Feuerwehr oder sonstige kommunale Dienststellen.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch den Schulbetrieb

Nach Angaben des Schulträgers sind 20 Pkw-Stellplätze für Lehrer und sonstiges Personal vorgesehen. Dies entspricht der Anzahl an erforderlichen Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 24.2.2005. Es wird in der schalltechnischen Untersuchung bis zu 150 zusätzlichen Pkw-Fahrten an Werktagen durch Personal ausgegangen.

Nach den Erfahrungen des Schulträgers ist davon auszugehen, dass von den ca. 300 Schülern ca. 30% von den Eltern gebracht und wieder abgeholt werden. Daraus ergeben sich ca. 360 zusätzliche Pkw-Fahrten durch den Schulbetrieb an Schultagen.

Danach ergibt sich ein zusätzliches werktägliches Verkehrsaufkommen durch den Schulbetrieb von ca. 510 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr an Schultagen bzw. rund 230 Fahrten im Jahresmittel.

Darüber hinaus ist ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die i. d. R. abendliche Vereinsnutzung der Sporthalle zu erwarten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Vereinsnutzung wird mit 70 Pkw-Fahrten am Tag (entspricht 3,5 Fahrzeugbewegungen je Stellplatz) angesetzt. Da nicht ausgeschlossen wird, dass die Vereinsnutzung auch an Wochenenden und in Ferienzeiten stattfindet, wird auch im Jahresmittel von 70 Fahrten ausgegangen.

Daraus ergibt sich im Jahresmittel ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch den Schulbetrieb und die Vereinsnutzung von ca. 300 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr.

Bei gleichmäßiger Verteilung des Zusatzverkehrs auf die Schwalbacher Straße in Richtung Norden und Süden ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Schwalbacher Straße von ca. 150 Pkw-Fahrten. Dies entspricht einer Verkehrszunahme auf der Schwalbacher Straße von ca. 21 %. Die Verkehrszunahme wird hinsichtlich der Auswirkungen auf das Umfeld als nicht erheblich angesehen. Berücksichtigt man darüber hinaus nach dem Umzug der Schule in den Neubau den zukünftigen Wegfall der Maria-Scholz-Schule am Altstandort, welcher in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegen ist, wird das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen insgesamt eher geringer ausfallen.

Ruhender Verkehr

Südlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Nach der Verkehrsprognose von IVV im November 2014 finden hier täglich in der Zeit von 6:00 bis 22:00 ca. 1.180 Fahrzeugbewegungen (Summe der Zu- und Abfahrten) statt.

Auf dem Schulgelände selbst sind nach Angaben des Schulträgers und entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe 20 Stellplätze zu errichten. Die Vorfahrt für Fahrzeuge, mit denen die Kinder zur Schule gebracht und wieder abgeholt werden, soll an der Schwalbacher Straße möglichst weit südlich angeordnet werden, um im Einsatzfall Konflikte mit dem Feuerwehrverkehr im Einmündungsbereich der Straße „Auf der Hub“ zu vermeiden. Die Lage von Stellplätzen und Elternvorfahrt wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (vgl. auch Kap. 8.1.5.).

Zufahrten an der Straße „Auf der Hub“ werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 80 m Entfernung im Gluckensteinweg befindet sich die Haltestelle Schwalbacher Straße, welche von der Linie 7 und 17 (Nesselbornfeld – Niederstedter Weg/ Hochtaunuskliniken) angefahren wird und das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsmittelnetz anbindet.

Darüber hinaus befindet sich an der Dietigheimer Straße in ca. 150 m Entfernung die Bushaltestelle Untertor/ Friedhof. Von hier aus ist das Plangebiet stadtauswärts in Richtung Dornholzhausen (Linie 1, 11), Gartenfeld (Linie 4) und überörtlich in Richtung Hessenpark (Linie 5), Oberursel, Kronberg, Königstein (Linie 261) und Grävenwiesbach (Linie 50) angebunden.

Radverkehr und Fußgänger

Im Norden des Plangebiets verläuft straßenbegleitend der Anliegerstraße „Auf der Hub“ ein Fußgängerweg, welcher in den im Bebauungsplan Nr. 100, 1.Änderung festgesetzten Fuß- und Radweg entlang der Feuerwache an der Dietigheimer Straße mündet und als Verbindung zwischen Schwalbacher Straße und Dietigheimer Straße dient. Ein zukünftiger Ausbau als Radweg entlang der Anliegerstraße „Auf der Hub“ wird aufgrund von fehlenden Flächenressourcen und möglichen Konfliktpotentialen mit der als Feuerwehrezufahrt genutzten Anliegerstraße nicht weiterverfolgt.

Zudem verläuft in unmittelbarer Nähe des Plangebiet, nur durch den Festplatz getrennt, ein Radweg, welcher als Hauptverbindung 1.Ordnung⁸ des Radwegenetzes Bad Homburgs definiert ist. Hierüber ist das Plangebiet an die Innenstadt und an die Stadtteile Kirdorf/ Eichenstahl und Dornholzhausen angebunden⁹.

⁸ Die Hauptverbindungen 1. Ordnung bilden das Stadtnetz, welches aus durchgehenden Hauptverbindungen besteht. Neben der Alltagstauglichkeit der Radverkehrsverbindungen sind die Hauptverbindungen 1. Ordnung auch an die Freizeit-Rundroute und an das regionale Radverkehrsnetz angeschlossen bzw. sind in diese integriert.

⁹ Radverkehrskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Fortschreibung 2011, plan & rat Büro für kommunale Planung und Beratung, Braunschweig November 2011: Ziel ist es, den Radverkehr in Bad Homburg v.d.Höhe und den angrenzenden Gebieten attraktiver und sicherer zu machen. Durch die Verbesserung des Radverkehrsnetzes und der Radverkehrsanlagen sollen die Menschen motiviert werden, das Fahrrad zu nutzen, und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

6.2 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung in zwei Bearbeitungsstufen erstellt.¹⁰ Gegenstand der Untersuchung sind:

- Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräusche von den angrenzenden Straßen auf dem Schulgelände.
- Ermittlung und Bewertung der Geräusche des angrenzenden Parkplatzes auf dem Schulgelände.
- Ermittlung und Bewertung der Geräusche der angrenzenden Feuerwache einschl. Zufahrt auf dem Schulgelände.
- Ermittlung und Bewertung der von der geplanten Schulnutzung ausgehenden Geräusche in der Umgebung, hier insb. Stellplätze, Vorfahrt (Kiss & Ride), Schulhof.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind in Kap. 10.2 dargestellt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Erdgas- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungstrassen in den angrenzenden Verkehrsflächen an die Erdgas- und Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser

Der bestehende Mischwasserkanal in der Schwalbacher Straße stößt an seine Kapazitätsgrenzen. Der Anschluss der alten Feuerwehr ist im Zuge der Abrissarbeiten fachgerecht zurückzubauen. Das Schmutzwasser der künftigen Schule ist am Mischwassersammler DN 700 anzuschließen, der von Schacht Nr. 7166M029 über Schacht Nr. 7266M345 nach Schacht Nr. 7266M300 parallel zum Heuchelbach südwestlich des Grundstücks durch das Festplatzgelände verläuft.

Das Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI), welches zur Simulation von Schmutzfrachten in städtischen Entwässerungsnetzen dient, wurde 2015 neu gerechnet und liegt dem Regierungspräsidium (RP) Darmstadt vor. In diesem Zusammenhang wurden die Eingabedaten mit dem RP Darmstadt abgestimmt und ein Zuwachs an befestigten Flächen und Einwohnern berücksichtigt. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind in der SMUSI 2015 enthalten.

Niederschlagswasser

Durch den Festplatz und die angrenzenden Kleingärten getrennt verläuft südlich des Plangebiets der Heuchelbach. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nach Rückhalt und Drosselung direkt in den Heuchelbach einzuleiten ist. Die zulässige Einleitemenge in den Heuchelbach bemisst sich anhand der natürlichen Abflusssituation des Heuchelbachs, die nicht nachteilig verändert werden darf. Hiermit wird den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Rechnung getragen, wonach das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Die Zuständigkeit hinsichtlich einer ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt beim Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden. Sie ergibt sich gemäß § 64 Hess. Wassergesetz

¹⁰ FIRU-GfI mbH (03/2015 und 01/2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe –; Kaiserslautern.

(HWG), wonach die Obere Wasserbehörde die Aufgaben der Unteren Wasserbehörde wahrnimmt, wenn der Landkreis selbst Betroffener einer Anordnung ist. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den Leitungsverlaufes des Regenwasserkanals, welcher über die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstückspartellen Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 9, Flurstück 99/19, 179/9, 106/23 und 190/2 erfolgen soll, die Eintragung einer Baulast zugunsten des Grundstücks mit der Neubebauung der Grundschule erforderlich.

Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich die Flächen der zukünftigen Grundschule noch im Eigentum der Stadt. Vor der Übergabe an den Hochtaunuskreis müssen die Grundstückspartellen bodenrechtlich neu geordnet werden. In diesem Zuge soll auch die erforderliche Belastung der städtischen Flächen umgesetzt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich derzeit drei Hydranten zur Löschwasserentnahme mit einer verfügbaren Löschwassermenge von bis zu 122 m³/h. Die Hydranten im Baugebiet müssen ggf. in Abstimmung mit dem konkreten Baukonzept der Schule verlegt werden. Darüber hinaus befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich auf dem Gelände der heutigen Feuerwache an der Dietigheimer Straße ein weiterer Hydrant mit einer verfügbaren Löschwassermenge von 117,5 m³/h. Der Löschdruck liegt bei allen Hydranten bei 1,5 bar. Im Einzelfall mögliche erhöhte Anforderungen an die Löschwasserversorgung müssen darüber hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden und sind seitens des Vorhabenträgers umzusetzen.

Stromversorgung

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich 2 Transformatorstationen. Direkt an der Schwalbacher Straße steht die Transformatorstation der lokalen Versorgungsträgerin. Sie versorgt das gesamte Gebiet. Die Transformatorstation soll in Richtung Süden in den Grünstreifen, welcher Schule von Festplatz trennt, verschoben werden. Im Zuge der hochbaulichen Planungen des Neubaus ist abschließend zu klären, ob die Station auch den gesamten Bedarf der Grundschule einschließlich Mensa, Betreuungszentrum und 1-Feld-Sporthalle abdecken kann oder ob zusätzliche Maßnahmen für eine ausreichende Versorgung getroffen werden müssen. Der Standort einer ggf. weiteren erforderlichen Station wird abschließend im Rahmen des Bauantrags - / Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Eine weitere Transformatorstation dient ausschließlich den Zwecken des Festplatzes und ist insbesondere für den Betrieb des Laternenfestes erforderlich. Sie ist in städtischem Eigentum. Der Leitungsverlauf der Transformatorstationen verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

6.4 Altlasten

Das Plangebiet wurde seit Anfang der 1960er Jahre als Feuerwehrstandort mit Meldezentrale, Werkstattgebäude, Schlauchturm, Schlauchwaschgebäude und Wohnhaus genutzt. 1976 erfolgte die Baugenehmigung für den Einbau einer Tankanlage einschließlich Lagerung von 10.000 l Diesel und 6.000 l Super zum Eigenverbrauch. Die unter- bzw. oberirdischen Anlagen (2x Heizöllager und 3x Eigenverbrauchstankstellen) wurden im September 1999 bzw. August 2008 stillgelegt. Hinweise auf Verunreinigungen liegen laut Email des RP Darmstadts vom 23.11.2015 nicht vor.

Mit dem Neubau der Feuerwehr an der Dietigheimer Straße im Jahre 2008 ging die ehemalige Nutzung gänzlich verloren (vgl. auch Kap. 4.1).

Zur Klärung, ob es durch die frühere Nutzung zu Verunreinigungen des Bodens gekommen ist und ob die vorhandenen Auffüllungen schadstoffbelastet sind, wurde für das Plangebiet und die nähere Umgebung eine Orientierende Umwelttechnische Untersuchung¹¹ in Auftrag gegeben. Im Ergebnis konnten für das Plangebiet keine möglichen Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden – Mensch, für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze oder für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser festgestellt werden.

Es ist hierbei zu beachten, dass die Bereiche innerhalb bzw. unterhalb der bestehenden Gebäude nicht untersucht wurden. Gemäß Abstimmung und Email mit dem RP Darmstadt vom 03.11.2015 und 23.11.2015 wird daher folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Beim Abbruch der Betriebsgebäude sind Eingriffe in den Untergrund wie Aufnahme von Bodenplatten und Bodenversiegelungen von einem qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RPU) Wiesbaden, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden. Werden im Rahmen von Erdarbeiten organoleptische Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das RPU Wiesbaden zu benachrichtigen.“

Für die Bereiche, in denen die oberflächennahen Auffüllungen vor Ort verbleiben, z.B. Schulhof, Spielflächen, etc., sind weiterführende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.5 Archäologie

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Planbereichs vor. Wenn jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der HessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.6 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen aussagefähige Luftbilder vor. Laut Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes¹² hat die Auswertung dieser Luftbilder 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.

Sollten dennoch im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

¹¹ Orientierende Umwelttechnische Untersuchung, Festplatz, 61350 Bad Homburg, Hydrodata GmbH, Oberursel, 14.11.2014

¹² Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, RP Darmstadt vom 10.09.2014

6.7 Landschaft und Naturschutz

Freiflächen / Vegetation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100, 3. Änderung ist größtenteils versiegelt. Unversiegelte Flächen im Osten und Süden des Planungsgebietes sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die ursprünglich die Rahmenpflanzung des Festplatzes darstellten. Der Baumbestand setzt sich zusammen aus Linden, Walnuss, Ahorn und Robinnien, im Strauchbestand finden sich u.a. Hartriegel, Feldahorn, Holunder, Hasel. Am Rande des Parkplatzes auf dem Gelände der Alten Feuerwache stehen 6 alte Linden. Entlang der Straße „Auf der Hub“ wurden sieben Ahornbäume gepflanzt.

An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Böschungen die bis zu 2,50 m zum Festplatz bzw. zur Feuerwache hin abfallen.

Artenschutz

Im Juli 2014 wurde eine Faunistische Potentialabschätzung¹³ für das Gebiet des Bebauungsplanes erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Planungsraum sich als artenarmes Siedlungshabitat der Stadtmitte darstellt.

Bei den Vögeln handelt es sich überwiegend um ubiquitäre Arten, deren Revierräume sich schwerpunktmäßig auf die Gehölze und Hecken säume konzentrieren. In den alten Linden befinden sich Baumhöhlen, die potenziell als Nisträume geeignet sind.

Bei den Fledermäusen konnten keine Quartiere gefunden werden. Temporäre Sommerquartiere der Zwergfledermaus sind aber möglich (Baumhöhlen, kleine Spalten im Gebäude). Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Kontroll-Begehung im Mai 2015¹⁴ wurden ebenfalls weder Nester von Vögeln noch sonstige Spuren (Gewölle, Kotansammlungen, Federn usw.) gefunden, die auf ein aktuelles Brutvorkommen von Vögeln hindeuten könnten. Es konnten keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Aktuell oder früher besiedelte Baumhöhlen wurden nicht festgestellt.

Die ruderale Schotterfläche im Osten des Planungsgebietes stellt einen potentiellen Lebensraum für Reptilien dar. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse ist zwar unwahrscheinlich, zum sicheren Ausschluss wurden jedoch im Mai 2015 zwei weitere Kontroll-Begehungen durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum und in den angrenzenden Bereichen keine Vorkommen von Reptilien nachgewiesen werden. Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (FFH-Arten, streng geschützte Arten) wie z.B. die Zauneidechse konnten somit nicht festgestellt werden. Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 (1) Nr.1 & 3 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die gemäß § 44 geschützten Vögel und Fledermäuse sollen Fällungen von Bäumen und Rodungen von Sträuchern nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Beim Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

¹³ Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtliche Konfliktbewertung, Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung, Büro Plan Ö, Biebental, August 2014.

¹⁴ Kontrolle auf das Vorkommen von Artenschutzrechtlich-relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse und Reptilien), Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung, Büro Plan Ö, Biebental, Mai 2015.

6.8 Elektromagnetische Strahlung

Im Rahmen einer elektrobiologischen Überprüfung¹⁵ wurde die sich im Geltungsbereich befindlichen Transformatorenstationen einschließlich des verbindenden Erdkabels auf Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder gemäß der Verordnung über elektromagnetische Felder der 26. BImSchV¹⁶ hin untersucht. Im Ergebnis wurden zum Zeitpunkt der Messungen alle Grenzwerte deutlich unterschritten.

7 Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept

Der im Bebauungsplan festgesetzte Grundstücksflächenzuschnitt berücksichtigt neben den Anforderungen, die aus dem Schulneubau heraus resultieren, auch die flächenmäßigen Anforderungen für das traditionelle Laternenfest auf dem angrenzenden Festplatz (vgl. Kap.1.2 und 4.3).

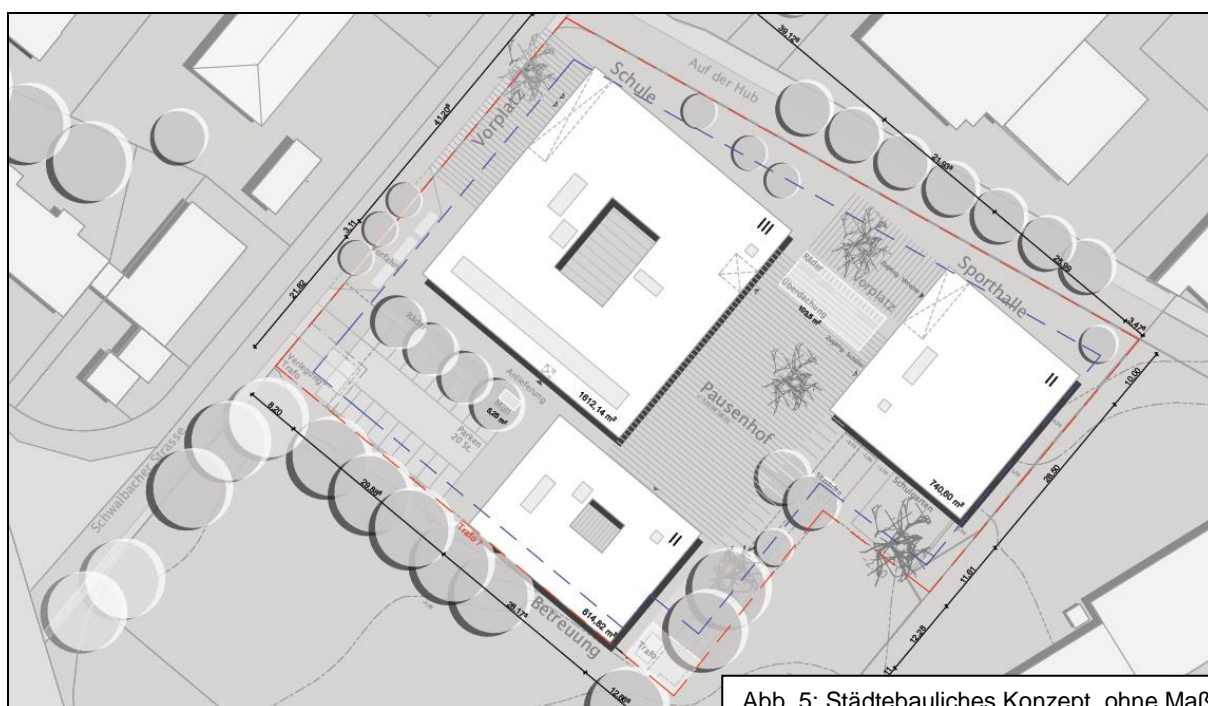


Abb. 5: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab
AMA_Architekturbüro, Burghausen

Auf Grundlage des aus dem Realisierungswettbewerb im April 2015 hervorgegangenen Siegerentwurfs soll nun der Bebauungsplan aufgestellt werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Aufteilung der Schulnutzung in drei einzelne Baukörper vor, welche sich in scheinbar freier Anordnung um den Pausenhof gruppieren (vgl. Abb. 5). Im Nordwesten an der Schwalbacher Straße liegt das dreigeschossige Hauptgebäude mit glasüberdecktem Atrium und Durchgang zum Pausenhof. Im östlichen Bereich bildet die 1-Feld-Sporthalle eine räumliche Trennung zur Feuerwache an der Dietigheimer Straße und reagiert damit auch auf die lärmtechnischen Anforderungen, z.B. im Bereich der Grundstücksgrenze zur Feuerwache keine Aufenthalts- und Klassenräume mit zu öffnenden Fenster anzuordnen. Im Südwesten

¹⁵ Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung der Trafostationen und Erdkabel Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße, 61350 Bad Homburg v.d.H. Bebauungsplan Nr. 100, Michael Rost Elektrobiologie, Bad Vilbel – Dortelweil, 17.11.2014

¹⁶ „Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16. Dezember 1996 – 26. BImSchV)“ (12/1996) „Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl I S. 3266)“

weit zurückgesetzt von der Schwalbacher Straße ist das zweigeschossige Betreuungszentrum mit einer Grenzbebauung und einer im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 194 ü. NHN (vgl. Kap. 8.1.3) angeordnet. Im Abstandsbereich zwischen Betreuungszentrum und Schwalbacher Straße befinden sich die Stellplatzanlage mit Elternvorfahrt im größtmöglichen Abstand zu der Anliegerstraße und Feuerwehrezufahrt „Auf der Hub“, sodass das Konfliktpotential an der Feuerwehrezufahrt so weit wie möglich minimiert wird.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Baugebiete

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ wird gemäß § 9 (1) Nr. 5 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ festgesetzt und dient der Unterbringung von schulischen Anlagen und ihren zugehörigen Einrichtungen. Hiermit wird die planungsrechtliche Möglichkeit der Errichtung einer Grundschule inklusive Betreuungszentrum und Mensa sowie einer in erster Linie für den Schulsport genutzten 1-Feld Sporthalle geschaffen. Um auch eine außerschulische Nutzung außerhalb der Schulzeiten, z.B. für die Sporthalle durch ortsansässige Sportvereine, zu ermöglichen, wird zusätzlich folgende klarstellende textliche Definition der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ festgesetzt: „Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig“.

Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation und Anpassung an die Realität im rückwärtigen Bereich der Feuerwache an der Dietigheimer Straße wird im östlichen Grenzbereich zu der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn es sich um kein Baugebiet im Sinne der §§ 2-11 BauNVO handelt, wird für die Fläche für den Gemeinbedarf zur Steuerung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche usw. auf den Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß der BauNVO zurückgegriffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximalen Gebäudehöhe über NHN bestimmt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Damit wird den Anforderungen des Schulträgers an die für den Schulneubau einschließlich Sporthalle erforderliche Grundfläche mit der Notwendigkeit zur Herstellung ausreichender Freiflächen auf einem Schulgelände entsprochen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO darf bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Zur Klarstellung sind die Flächen für den Pausenhof mit einzurechnen. Hiermit wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen funktionalen Schulneubau ein Mindestmaß an Grün- und Freiflächen für das Plangebiet sichergestellt.

Der Neubau der Grundschule soll sich in die Umgebungsbebauung einpassen und gleichzeitig sollen die baulichen Anforderungen einer Schule umsetzbar sein. Aus diesem Grund wird die Zahl der Vollgeschosse auf III Geschosse und die Höhenentwicklung der baulichen Anla-

gen durch die Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe von 198 ü. NN für das gesamte Baufenster beschränkt. Je nach Standort des Betrachters und in Abhängigkeit der modellierten Geländehöhe entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13 m. Durch die Festsetzung wird eine den Erfordernissen einer Schulnutzung gerecht werdende Bebauung ermöglicht, die sich in der Höhenentwicklung an den Umgebungsbauten (Wohnbebauung mit maximalen Traufhöhen von ca. 197 ü.NN bzw. Firsthöhen von ca.199,5 ü.NN und Feuerwehr mit ca. 196,65 ü.NN) orientiert (vgl. Abbildung 6). Durch die Festsetzung wird eine Integration des Neubaus in die Umgebung und damit eine Umfeldverträglichkeit erreicht.

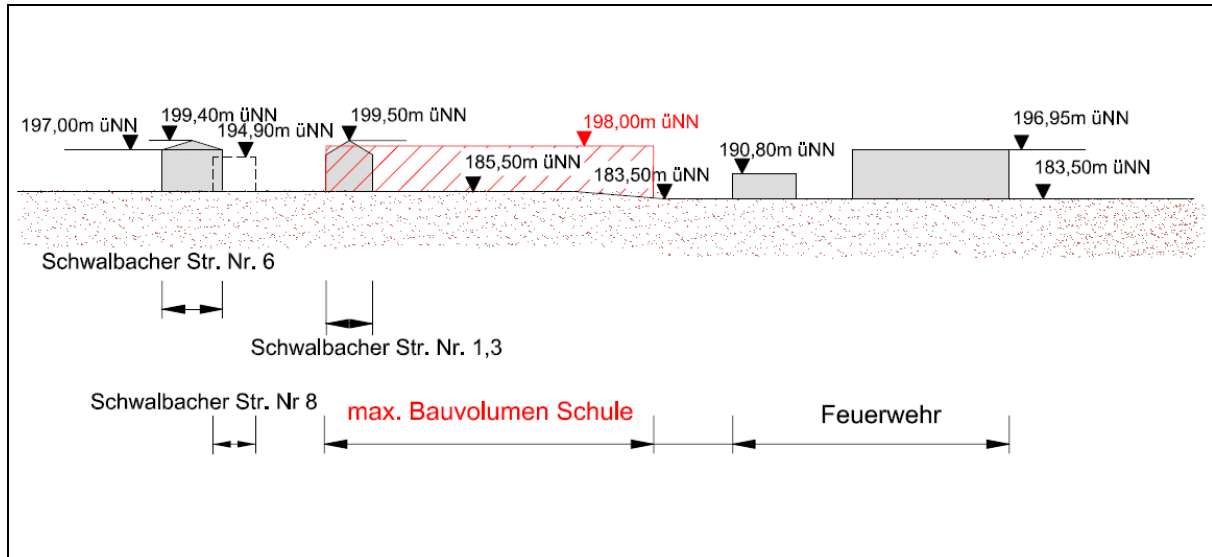


Abbildung 6: Höhenentwicklung im Plangebiet und Umgebung

Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die für die Steuerung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche usw. relevanten Parameter werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ hinreichend geregelt.

8.1.3 Bauweise

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise wird entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zugelassen, wenn die max. Gebäudehöhe von 194,00 ü NHN nicht überschritten wird. Je nach Standort des Betrachters und in Abhängigkeit der modellierten Geländehöhe entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9 m.

Die erforderlichen Abstandsflächen können auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche bzw. auf der im Bebauungsplan Nr.100 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Festplatz vollständig nachgewiesen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Grenzbebauung in diesem Bereich vertretbar. Hierzu trägt auch der im Bebauungsplan festgesetzte 5 m breite Grünstreifen zwischen Festplatz und Baugrundstück der Schule bei, der eine gestalterisch und räumlich hinreichende Trennung der Nutzungen gewährleistet, sodass keine negativen Wirkungen durch die Grenzbebauung ausgelöst werden würden.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien/Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die hochbaulichen Anlagen gänzlich innerhalb des Baufensters untergebracht werden. Für die ebenfalls für die Schulnutzung erforderlichen Pausenhofflächen gilt, dass sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die Baugrenzen wird entlang der Schwalbacher Straße, von welcher das Schulgebäude erschlossen wird, ein Mindestabstand von 5 m von der Grundstücksgrenze aus festgesetzt. Der Mindestabstand resultiert aus der Bauflucht zur nördlich gelegenen Wohnbebauung heraus. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen einschließlich der Anliegerstraße „Auf der Hub“ wird ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt, welcher dem Umstand einer ausreichenden Gewährleistung von gesunden Licht- und Luftverhältnissen großvolumiger Bauwerke Rechnung trägt.

8.1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine möglichst hohe gestalterische Qualität des Straßenraums und zusätzlich eine randliche Eingrünung der Baugrundstücke zu erzielen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle“ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze. Weiterhin wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze, überdachte Stellplätze und eine Elternvorfahrt nur innerhalb der mit „St + Vorfahrt“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Mit der Anordnung der Stellplätze im südwestlichen Bereich des Grundstücks im möglichst großen Abstand von der Straße „Auf der Hub“ wird auf das Konfliktpotential im Einsatzfall der Feuerwehr mit ggf. dem aus dem Schulbetrieb heraus resultierenden Verkehren reagiert und dieses weitestgehend minimiert.

8.2 Verkehrsflächen

8.2.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Anliegerverkehr

Die Verkehrsfläche „Auf der Hub“ wird entsprechend ihres tatsächlichen Straßenverlaufes und ihrer Funktion als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Anliegerverkehr festgesetzt. Sie dient der Feuerwehr als Feuerwehreinfahrt und -ausfahrt für Einsätze im westlichen Stadtgebiet. Um den reibungslosen Ablauf ohne Zeitverzögerungen im Einsatzfall der Feuerwehr nicht zu gefährden, sind Stellplätze im Bereich der Anliegerstraße unzulässig.

8.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg

Nördlich entlang der Anliegerstraße „Auf der Hub“ wird ein Fußweg entsprechend des tatsächlichen Bestandes als Verlängerung und Weiterführung des schon im Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung festgesetzten Rad- und Fußweges zwischen Dietigheimer Straße und Schwalbacher Straße festgesetzt. Da die Wegeverbindung für einen Radweg als ungeeignet eingestuft wird und ein zukünftiger Ausbau nicht weiterverfolgt wird, wird auf eine zusätzliche Festsetzung als Radweg verzichtet (vgl. Kap. 6.1).

8.2.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der nördlichen Baugrenze wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hiermit soll verhindert werden, dass das Baugrundstück von der Anliegerstraße aus erschlossen wird, da diese als Feuerwehrezufahrt für die Feuerwache an der Dietigheimer Straße dient. Rechtlich erforderliche Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind aber zulässig.

8.3 Grünordnung

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

Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässiger Befestigungen bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des Kanalnetzes reduziert. Weiterhin dient die Festsetzung der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Schulhofflächen sind aufgrund ihrer Nutzungsanforderungen von der Festsetzung nicht betroffen.

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Durch die Verwendung von Beleuchtung mit UV-freiem Leuchtmittel werden nachtaktive Fluginsekten geschützt.

8.3.2 Öffentliche Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze auf den Flächen des Festplatzes sieht der Bebauungsplan einen 5 m breiten Grünstreifen vor. Dieser wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird diese Fläche als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dient zum einen als Abgrenzung des Festplatzes zum Baugrundstück der Schule, zum anderen als Eingrünung des Festplatzes. Bereits im Bebauungsplan Nr.100 wird der dort festgesetzte Festplatz mit einem 5 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Diese Zielsetzung wird nun in Abgrenzung zum Schulneubau auch in die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr.100 „Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße“ aufgenommen und festgesetzt. Im Falle einer zulässigen Grenzbebauung liegen die aus brandschutztechnischer Sicht erforderlichen Abstandsflächen von 5 m innerhalb des Grünstreifens. Um einen im Bedarfsfall zu nutzenden, zusätzlichen Zugang zwischen Schule und Festplatz zu ermöglichen wird folgende ausnahmsweise gültige Festsetzung für den Grünstreifen getroffen: Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das Anlegen eines Zugangs zwischen Festplatz und Schule einschließlich Zuwegung ausnahmsweise bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Es ist durch organisatorische Mittel zu gewährleisten, dass der Zugang während Veranstaltungen auf dem Festplatz nicht nutzbar ist.

Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücksflächen wird ein Mindeststandard an Begrünung auf dem Schulgelände gewährleistet. Damit werden sowohl positive Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz als auch für das Kleinklima erreicht.

Durch die Neupflanzung von einheimischen Gehölzen wird der mit den Baumaßnahmen verbundene Verlust von Bäumen und Sträuchern kompensiert. Langfristig können dadurch auch wieder Nistplätze für Vögel und Sommerquartiere für Fledermäuse entstehen.

Die Begrünung von Flachdächern leistet einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

8.3.3 Erhalt von Einzelbäumen

Entlang der Straße „Auf der Hub“ wurden zur Aufwertung des Straßenraumes Bäume gepflanzt. Diese relativ jungen Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt, ihre Entwicklung zu großen Straßenbäumen und den damit verbundenen positiven Wirkungen für das Stadtbild und Kleinklima werden damit gewährleistet.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die sich im Plangebiet befindlichen zwei Transformatorstationen (vgl. Kap. 6.3) werden unter Zugabe notwendiger Abstandsflächen als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität entsprechend ihres tatsächlichen bzw. entsprechend ihres geplanten Standortes festgesetzt.

9 Festsetzungen nach Landesrecht

9.1 Festsetzungen nach HBO

9.1.1 Dachaufbauten

Hinsichtlich Dachaufbauten wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend welche Höhe diese erreichen dürfen. Hiermit werden die bestehenden betriebstechnischen Anforderungen und das Bestreben, einen Beitrag zur regenerativen Energieerzeugung zu leisten, unter Beachtung des Einflusses auf die Gestaltung des Stadtbildes berücksichtigt.

Damit die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigt wird, sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Betriebstechnisch notwendige Anlagen, Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten sind mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und eine maximale Gesamtlänge pro Gebäude von 7,0 m nicht überschreiten. Die Anlagen sind einheitlich in Farbe und Materialität einzuhausen.

Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe, des erforderlichen Rücksprungs und den Vorgaben zur Gestaltung (Farbe und Materialität) werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Dachaufbauten verhindert.

Hauptgebäude und Betreuungszentrum sind im Wettbewerbssiegerentwurf als Atriumgebäude mit Glasdach entwickelt worden. Zur Klarstellung und Gewährleistung der Atriumüberdachung wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgenommen: Oberlichter mit einer Höhe von bis zu 2,5 m, wenn diese um mindestens 2,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

9.2 Festsetzungen nach HWG

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Heuchelbachs zum Plangebiet und um den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Rechnung zutragen (vgl. Kap. 6.3), wird eine entsprechende wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Umweltauswirkungen

10.1 Auswirkung auf die Belange von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung wird die Neubebauung eines Grundstückes vorbereitet, dass bereits jetzt überwiegend versiegelt ist. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Schulhof werden die Flächen auch zukünftig überwiegend versiegelt sein. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und Minderung der Grundwasserneubildung bleiben daher bestehen.

Weiterhin ist mit der Neubebauung der Verlust des vorhandene Baum- und Strauchbewuchs und damit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verbunden. Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie erforderliche Abstützmaßnahmen in Bereich der vorhandenen Böschung führen ebenfalls zu Veränderung der Bodenfunktionen und dem Verlust von Vegetation.

Durch die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Erhalt von Einzelbäumen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden die Beeinträchtigungen gemindert und größtenteils ausgeglichen.

Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden wegfallende Bäume und Sträucher ersetzt. Die wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen vermindert die Versiegelung und mit der Festsetzung zum Niederschlagswasser wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser, das nicht versickern kann, nicht in die Kanalisation eingeleitet wird. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes Rechnung getragen.

Eine weitere positive Maßnahme stellt die Begrünung von Flachdächern dar, sie leistet einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. In Anbetracht der hohen Versiegelung im Umfeld des Bebauungsplanes ist die Funktion der Dachbegrünung als klimatischer Ausgleich von besonderer Bedeutung und stellt eine Maßnahme zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung gemäß § 1a(5) BauGB dar.

Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Geltungsbereiches und der vorgenannten Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Kleinklima und den allgemeinen Klimaschutz nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu betrachten und darzulegen. Hierzu wurde im Juli 2014 eine Faunistische Potentialabschätzung erstellt (vgl. Kap. 6.7). Gemäß den Ergebnissen dieser Untersuchung sind im Untersuchungsgebiet keine Arten mit besonderer, naturschutzfachlich bemerkenswerter Bedeutung zu erwarten.

Da aber alle wildlebenden Vogelarten und die heimischen Fledermäuse gemäß § 44 BNatSchG geschützt sind, werden für diese Arten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse vermeidbar getötet oder verletzt werden. Abbrucharbeiten sollten im Winter (Ende Oktober bis Anfang März) erfolgen. Im dazwischenliegenden Zeitraum sind zeitnahe Kontrollbegehungen vor Beginn der Abbrucharbeiten durchzuführen.

Durch den Verzicht auf die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar wird gewährleistet, dass keine Nester von brütenden Vögeln oder Wochenstuben von Fledermäusen zerstört werden. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Durch die Neupflanzung von einheimischen Gehölzen wird der Wegfall von potentiellen Nistplätzen für Vögel und Sommerquartieren für Fledermäuse langfristig kompensiert. In zwei weiteren Kontroll-Begehungen im Mai 2015 wurde das Vorkommen von schützenswerten Reptilien ausgeschlossen. (vgl. Kap. 6.7).

10.2 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

In einer ersten Bearbeitungsstufe der schalltechnischen Untersuchung¹⁷ zum Bebauungsplan wurden Hinweise zur Anordnung der Schulgebäude und der Freiflächen gegeben, um erhebliche Auswirkungen des Schulbetriebes auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden und um Einwirkungen durch Verkehrslärm und den Feuerwehrbetrieb auf die Schule zu minimieren.

In der zweiten Stufe der schalltechnischen Untersuchung¹⁸ wurde dann die Geräuschsituation anhand des konkreten Baukonzeptes (vgl. Kap. 7) überprüft. Die Untersuchung kommt zu nachfolgenden Ergebnissen.

Schulbetrieb

Berücksichtigt wurden der Pausenhof, die Stellplätze für Personal im Südosten des Grundstücks und die Eltern-Vorfahrt an der Schwalbacher Straße für Kinder, die mit dem Pkw zur Schule gebracht werden.

Durch den Schulbetrieb ergibt sich an dem zum Pausenhof nächstgelegenen Gebäude Schwalbacher Straße 1-3 ein Beurteilungspegel von bis zu 55,9 dB(A) am Tag. Dadurch wird der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag sicher eingehalten.

An den Wohngebäuden westlich der Schwalbacher Straße ergeben sich im Nahbereich der Vorfahrt und des Parkplatzes Beurteilungspegel von bis zu 49,2 dB(A) am Tag. Dadurch wird der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag sicher eingehalten.

Bei einer Nutzung des Lehrerparkplatzes nach 22:00 Uhr, z. B. durch Nutzer der Sportanlage, ergeben sich mit den angesetzten 20 Pkw-Abfahrten je Stunde am Gebäude Schwalbacher Straße 8 Beurteilungspegel von bis zu 45,3 dB(A). Dadurch wird der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht um 5,3 dB(A) überschritten. Die Nutzung der Stellplätze ist daher durch organisatorische Maßnahmen einzuschränken. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Einzelne Pkw-Fahrten nach 22 Uhr (bis zu 5 je Stunde) sind möglich, ohne den Richtwert zu überschreiten. Gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag ist die außerschulische Sporthallennutzung auf eine Nutzungszeit bis maximal 22:00 Uhr festgeschrieben worden.

¹⁷ FIRU-GfI mbH (03/2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – erste Bearbeitungsstufe; Kaiserslautern.

¹⁸ FIRU-GfI mbH (01/2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – zweite Bearbeitungsstufe; Kaiserslautern.

Feuerwehrbetrieb

In der schalltechnischen Untersuchung werden folgende regelmäßige Betriebsvorgänge auf dem Feuerwehrgelände berücksichtigt:

- Bis zu 261 Fahrbewegungen und Parkvorgänge durch Pkw auf dem nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes einschließlich der Grundstückszufahrt.
- Bis zu 19 Einsatz- und sonstige Fahrten von Lkw auf dem nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes einschließlich der Grundstückszufahrt.
- Täglich 90 Minuten Übungsbetrieb auf dem nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes einschließlich lautstarker Kommunikation, Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen und Aggregaten sowie Einsatz von Maschinen.

Im Regelbetrieb ohne Berücksichtigung der Einsatzfahrten ergeben sich durch den Feuerwehrbetrieb an den Schul- und Betreuungsgebäuden (ohne Sporthalle) Beurteilungspegel von bis zu 53,5 dB(A). Dadurch wird der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag sicher eingehalten.

Im Einsatzfall – ausrückende Einsatzfahrzeuge über die Straße „Auf der Hub“ – ergeben sich bei Verwendung des Martinshorns im Norden des Schulgeländes Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag. Die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte stellen für diese Sondersituationen keine geeigneten Beurteilungsmaßstäbe dar.

Zur Beurteilung der Situation ist daher vor allem auf die Dauer und Häufigkeit der Ereignisse abzustellen. Bei ca. 90 Einsätzen im Jahr mit Verwendung des Sondersignals über die Straße „Auf der Hub“ ergibt sich im Mittel alle 4 Tage ein entsprechender Einsatzfall. Unter Annahme einer gleichmäßigen Verteilung der Einsätze über die Wochentage und über die 24 h am Tag ist mit nicht mehr als einem Einsatzfall in der Woche während der Unterrichtszeiten zu rechnen. In dieser Situation wird der Unterricht durch die Vorbeifahrt von bis zu 5 Einsatzfahrzeugen mit Martinshorn für wenige Minuten massiv gestört bzw. unterbrochen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Lärmpegel an den abgewandten Gebäuden eines exemplarischen Schulgebäudes deutlich gemindert werden.

Aufgrund der Seltenheit des Auftretens der Einsatzfahrten während des Schulbetriebes wird auch die Anordnung von Unterrichtsräumen an der Nordseite des Gebäudes ohne besondere Schallschutzmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Einzelhandelsbetrieb REWE

Nördlich der Straße „Auf der Hub“ befindet sich ein REWE-Markt. Auf dem Grundstück befinden sich eine Tiefgarage und ca. 30 ebenerdige Stellplätze im Außenbereich, davon ca. 10 Stellplätze im südlichen Teil des Grundstückes nahe der geplanten Schule. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt vom Gluckensteinweg. Geräuscheinwirkungen des REWE-Marktes wurden im Lärmgutachten nicht untersucht. Aus Erfahrungen mit zahlreichen Einzelhandelsprojekten kann davon ausgegangen werden, dass selbst in unmittelbarer Nachbarschaft wesentlich größerer Stellplatzanlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten werden.

Verkehrslärm

Auf der Grundlage der in Kap. 6.1 dargestellten Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet ermittelt.

An der der Schwalbacher Straße zugewandten Fassade des Schulgebäudes ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 54 dB(A) am Tag. An der dem öffentlichen Parkplatz (Festplatz) zugewandten Fassade des Betreuungszentrums ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 55 dB(A) am Tag. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird sicher eingehalten.

Fazit / Empfehlung

Insgesamt sind durch die geplante Schulnutzung an dem Standort keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten. Vereinzelt erhebliche Störungen des Unterrichtsbetriebs können sich durch die Vorbeifahrt von ausrückenden Feuerwehrfahrten mit Martinshorn ergeben, welche jedoch im Anbetracht der gemeinnützigen Nutzung als vertretbar angesehen werden, sodass keine Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt werden müssen. Durch organisatorische Maßnahmen ist die eingeschränkte Nutzung der Stellplatzanlage von 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte der TA Lärm nachts zu sichern. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Bodenordnung

Aufgrund des neu definierten Grundstücks für den Neubau der Grundschule sind geringfügige, bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

12 Städtebauliche Kennwerte

12.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächen¹⁹ [m²]
Geltungsbereich	8.198
Gemeinbedarf „Schule mit Sporthalle“	6.939
Gemeinbedarf „Feuerwehr“	27
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“	532
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	291
Fläche für Versorgungsanlagen	90
Grünflächen	319

12.2 Kosten der Planung

Die Kosten für den Grunderwerb entfallen, da die Flächen aufgrund eines wertgleichen Grundstückstausches zwischen Stadt und Kreis zur Verfügung gestellt werden.

Die Kosten zur Durchführung des Wettbewerbes und zur Verwirklichung des Hochbaues werden durch den Schulträger getragen.

Der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe entstehen Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Die Kosten für die im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens einzuholenden externen Fachgutachten tragen der Kreis und die Stadt entsprechend des Entwurfs des öffentlich-rechtlichen Vertrages²⁰ jeweils hälftig.

¹⁹ Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Flächenangaben)

²⁰ Vgl. öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 11.09.2015 zwischen dem Hochtaunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Darüber hinaus beteiligt sich die Stadt entsprechend des Entwurfs des öffentlich-rechtlichen Vertrages

1. an den Kosten des Betreuungszentrums mit einem pauschalierten Investitionskostenzuschuss in Höhe von 2,8 Mio. € brutto, wobei der Hochtaunuskreis anteilig den Investitionskostenzuschuss erstattet, wenn die neue Grundschule auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen innerhalb von 10 Jahren nach Inbetriebnahme des Betreuungszentrums zu einer Ganztagschule werden sollte.
2. an den Betriebskosten des Betreuungszentrums mit einem pauschalen Betrag von 1.350,- € pro Betreuungsgruppe und Monat
3. zu 50 % an den Investitionskosten für den Sporthallenneubau (geschätzte Gesamtkosten ca. 2,5 Mio. € brutto); im Gegenzug steht der Stadt der Sporthallenneubau außerhalb der Schulzeiten für außerschulische Nutzungen zur Verfügung
sowie
4. zur Hälfte an den Betriebskosten der Sporthalle.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 08.09.2017

gez. Alexander W. Hetjes

gez. Kerstin Krause

Dezernat I
Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
Kerstin Krause
Stellv. Fachbereichsleitung

B VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtliche Konfliktbewertung, Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung, Büro Plan Ö, Biebertal, August 2014.
- Kontrolle auf das Vorkommen von Artenschutzrechtlich-relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse und Reptilien), Bebauungsplan Nr. 100, 3. Änderung, Büro Plan Ö, Biebertal, Mai 2015.
- Orientierende Umwelttechnische Untersuchung, Festplatz, 61350 Bad Homburg, Hydrodata GmbH, Oberursel, 14.11.2014.
- Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung der Trafostationen und Erdkabel Dietigheimer Straße/ Schwalbacher Straße, 61350 Bad Homburg v.d.H. Bebauungsplan Nr. 100, Michael Rost Elektrobiologie, Bad Vilbel – Dortelweil, 17.11.2014.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe – erste Bearbeitungsstufe; FIRU-GfI mbH, Kaiserslautern, 18.03.2015.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe, FIRU-GfI mbH, Kaiserslautern, 17.01.2017.
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe; Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, 19.12.2014.

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten und Fachplanungen können während der Dienststunden im Technischen Rathaus, Bahnhofstraße 16-18, Fachbereich Stadtplanung, eingesehen werden.