

**Bebauungsplan Nr. 83
"Stedter Weg/Hofheimer Straße/Gesamtschule Gluckenstein"**

B E G R Ü N D U N G

1. Planbereich

Der Planbereich liegt im Stadtteil Kirdorf. Er schließt sich an den bebauten Bereich der Gesamtschule Gluckenstein an, spannt sich zwischen Hofheimer Straße und Stedter Weg und grenzt an die Grundstücke des Bürgerhauses und der Tennisplätze. Der Fußweg zwischen Bürgerhaus und Hofheimer Straße bildet die nord-östliche Grenze.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch das Grundstück des Bürgerhauses Kirdorf, den Stedter Weg, das Grundstück des Hauses Stedter Weg 58, das Grundstück der Gesamtschule Gluckenstein (Gemarkung Kirdorf, Flur 16, Flurstück 262/9), die Grundstücke der Häuser Hofheimer Straße 81 und 85, die Hofheimer Straße und den Fußweg, der zwischen der Hofheimer Straße und dem Bürgerhaus Kirdorf verläuft (Gemarkung Kirdorf, Flur 16, Flurstück 118/5 und Flur 15, Flurstücke 227/3, 3/2, 5/2 bis 11/2).

Die Teilflächen des Grundstückes der Gesamtschule am Gluckenstein östlich angrenzend an die Sporthalle, in der Abmessung von 20 x 25 m, der Bereich der Böschung östlich angrenzend an den Parkplatz, der Parkplatz der Sporthalle und ein Teil des Stedter Weges (Gemarkung Kirdorf, Flur 15, Flurstück 379/2) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Ausgangssituation, Planungsziel

Das zur Zeit unbebaute Gelände gehörte bisher zum Entwicklungsbereich der Gesamtschule am Gluckenstein. Es ist in den Bebauungsplänen NW 21 und NW 22 als Baugrundstück für Gemeinbedarf, hier Schule, festgesetzt. Planungsrechtlich handelt es sich somit um eine Baufläche und nicht um einen unbeplanten Außenbereich. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 83 werden die Bebauungspläne NW 21 und NW 22 in der dadurch berührten Fläche geändert.

Die Bebauungspläne NW 21 und NW 22 sind im Jahre 1972 aufgestellt worden. Sie sind unter Zielsetzung größerer Entwicklung im Schulbereich entwickelt worden und haben demzufolge die gesamte Gemeinbedarfsfläche, die nicht zwischen bebauter und unbebauter Fläche differenziert wurde, als Baufläche festgesetzt. In einem beiliegenden Lageplan werden die Zusammenhänge der rechtswirksamen Bebauungspläne und die Überlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 83 sichtbar gemacht.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung wurde beim Umlandverband Frankfurt beantragt.

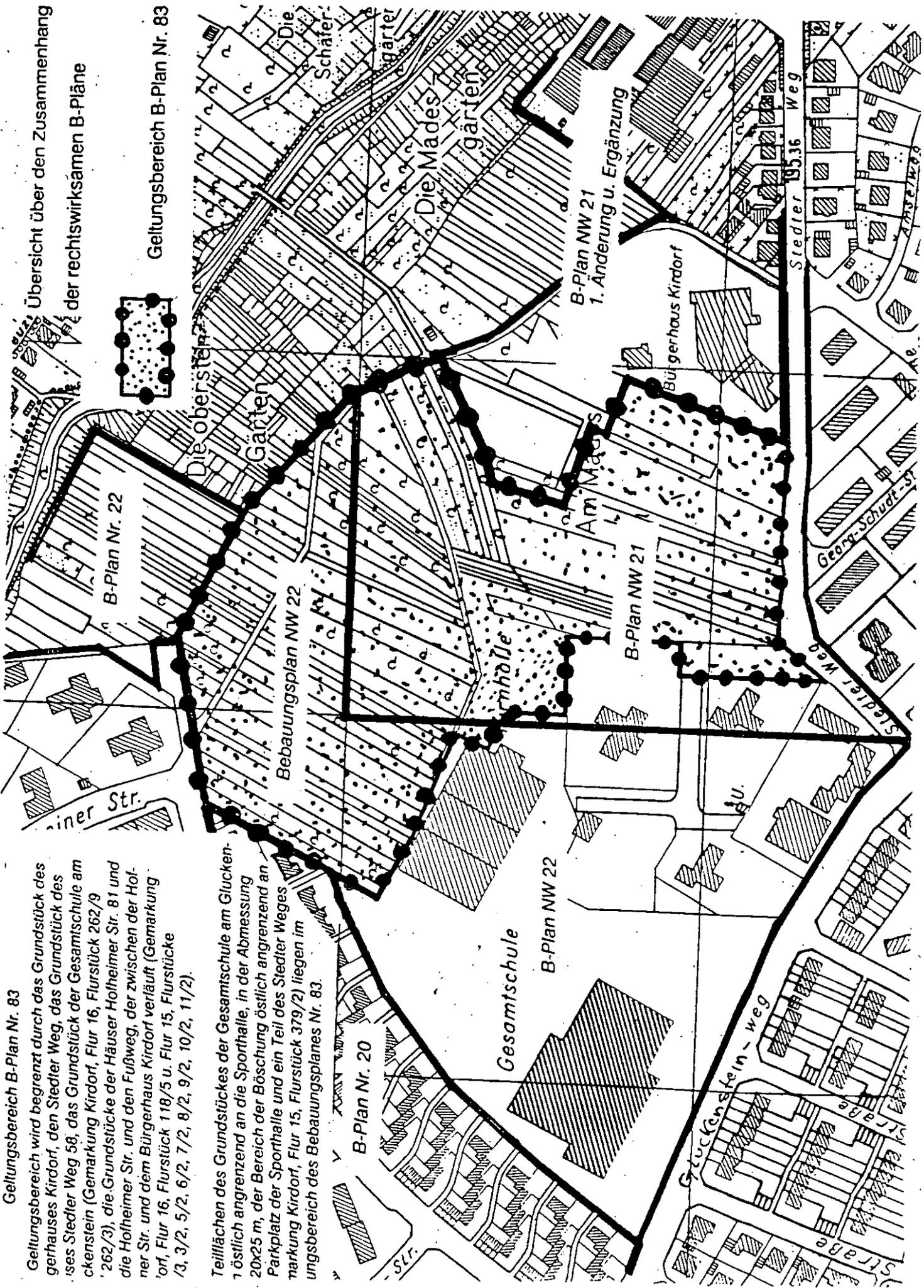
Geltungsbereich B-Plan Nr. 83

Geltungsbereich wird begrenzt durch das Grundstück des Bürgerhauses Kirdorf, den Stedter Weg, das Grundstück des Stedter Weg 58, das Grundstück der Gesamtschule am Stedter Weg 16, Flurstück 262/9, die Grundstücke der Häuser Hofheimer Str. 81 und Hofheimer Str. und den Fußweg, der zwischen der Hofheimer Str. und dem Bürgerhaus Kirdorf verläuft (Gemarkung Kirdorf, Flur 16, Flurstück 118/5 u. Flur 15, Flurstücke 1/3, 3/2, 5/2, 6/2, 7/2, 8/2, 9/2, 10/2, 11/2).

Teilflächen des Grundstückes der Gesamtschule am Gluckenplatz östlich angrenzend an die Sporthalle, in der Abmessung 20x25 m, der Bereich der Böschung östlich angrenzend an den Parkplatz der Sporthalle und ein Teil des Stedter Weges (Gemarkung Kirdorf, Flur 15, Flurstück 379/2) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83.

Übersicht über den Zusammenhang der rechtswirksamen B-Pläne

Geltungsbereich B-Plan Nr. 83



Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Mit Beschluß vom 31.01.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung diesen Willen bekräftigt. Gleichzeitig ist beschlossen worden, das Verfahren nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchzuführen.

In einer Informationsveranstaltung am 11.03.1991 wurden die Ziele der Planung den Bürgern dargelegt und ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Die ehemals für schulische Entwicklungen vorgesehene Fläche wird für diese Zwecke nicht mehr benötigt, so daß sie für andere Nutzungen - in diesem Fall für Wohnnutzung - zur Verfügung steht.

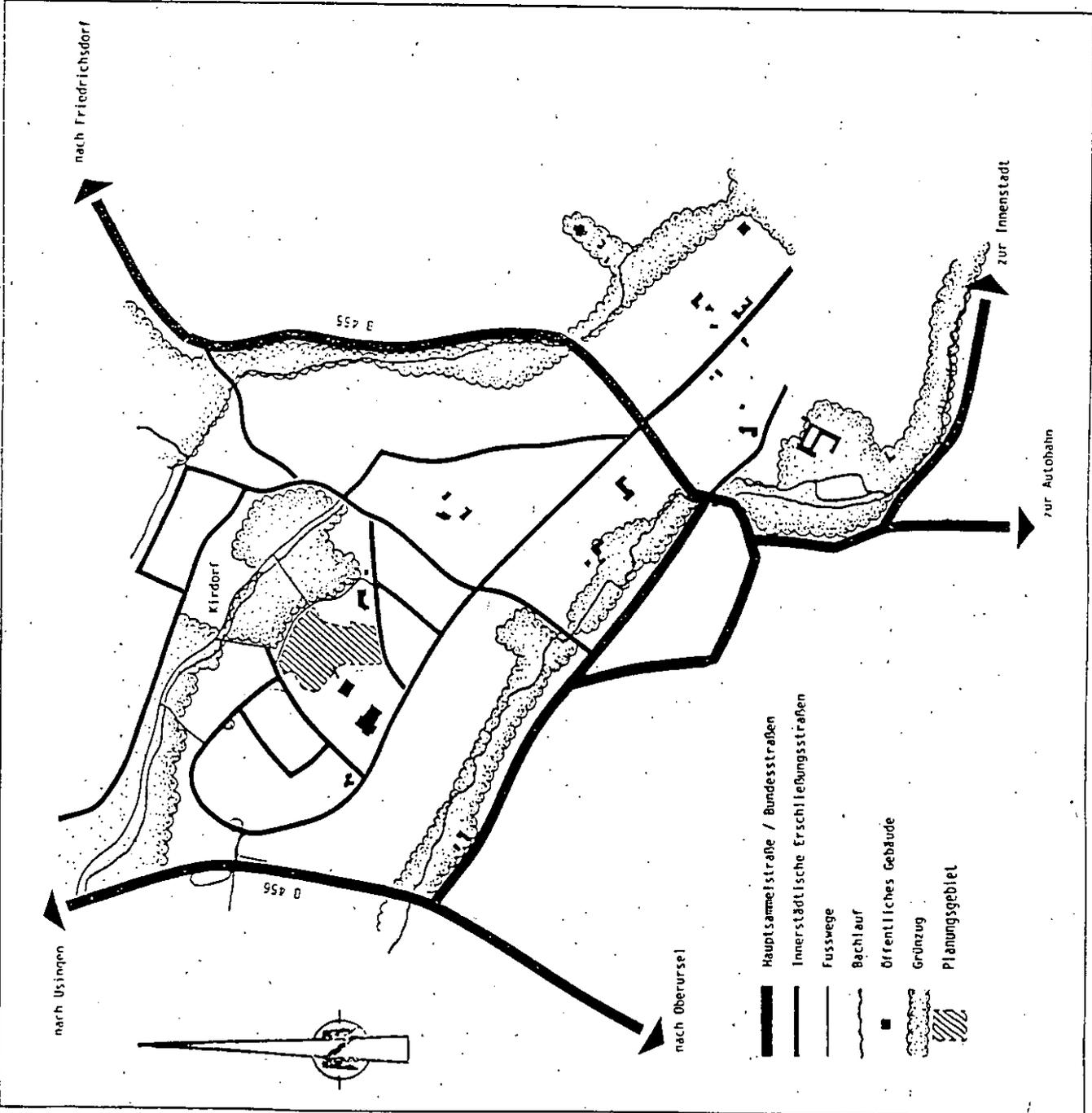
Im Rahmen der früheren Planverfahren hat bereits eine Interessenabwägung zwischen der Freihaltung des Geländes und der Bebauung stattgefunden. Es ist zu Gunsten der Bebauung entschieden worden. Diese Entscheidung, die auch Eingang in den Regionalen Raumordnungsplan, in den Flächennutzungsplan und in den Landschaftsplan des UVF gefunden hat, hat dazu geführt, daß diese Fläche Baulandqualität hat. In der Abwägung wird angesichts der Notwendigkeit, Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu schaffen, weiterhin der Bebauung der Vorrang eingeräumt.

Aufgrund der günstigen Lage zum Ortskern Kirdorf (ca. 700 m) und des Einkaufszentrum an der Gluckensteinstraße, sowie der vorhandenen Infrastruktur, wie Schule, Bürgerhaus, Kirche etc. bietet diese noch freie Fläche günstige Voraussetzungen und ist als Wohnstandort bestens geeignet.

Im Sinne der Zielsetzung, vorhandene Infra- und Sozialstruktur zu nutzen, flächensparenden Städtebau zu betreiben und eine weitere Landschaftszersiedelung zu vermeiden, wurde das Planungsgebiet ausgewählt.

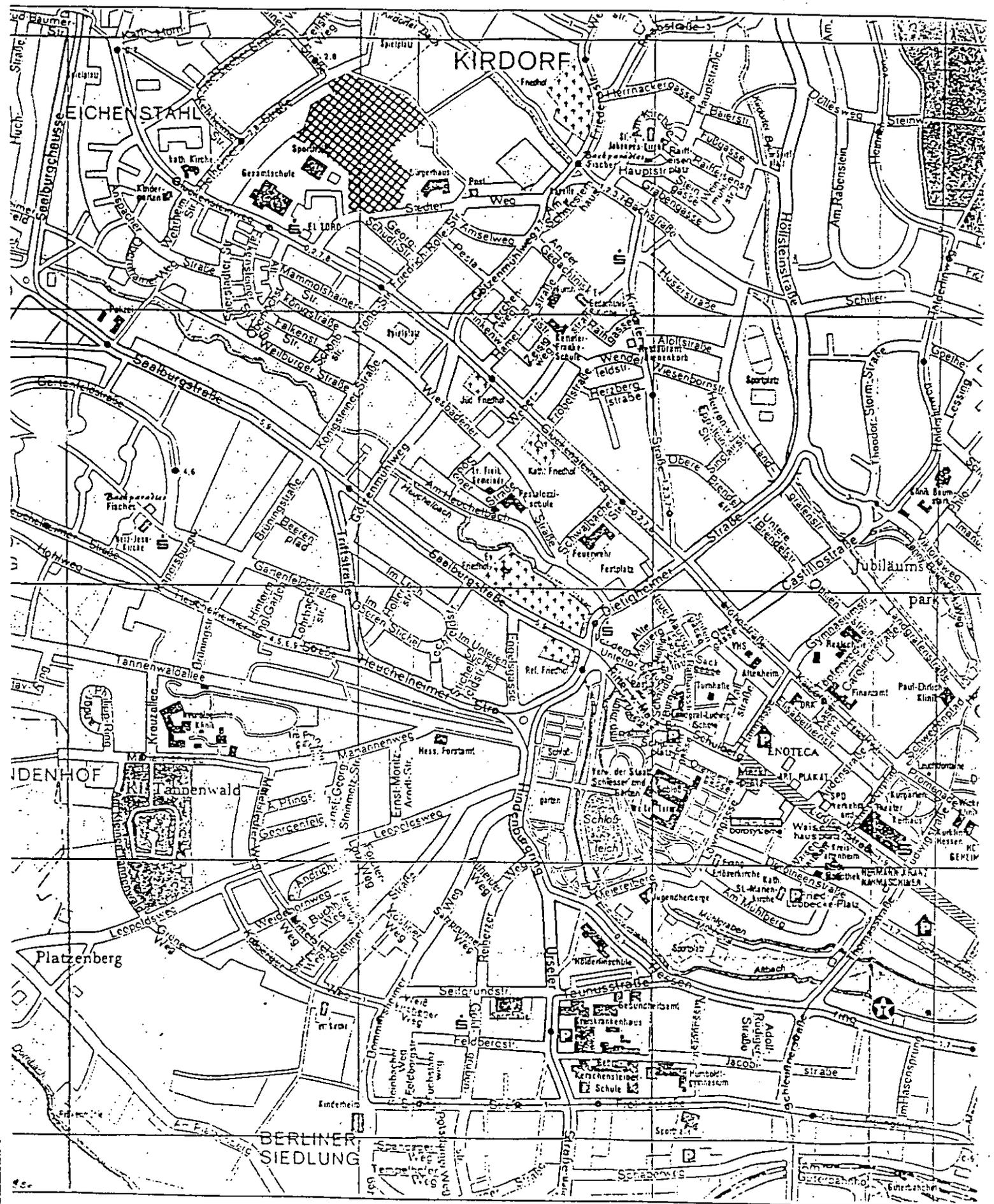
Auf dem Gelände soll sowohl Wohnungsbau nach den Richtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, speziell für kinderreiche Familien, als auch steuerbegünstigter Wohnungsbau erstellt werden.

Die städtischen Gremien haben das Wohngemenge für den öffentlich geförderten und steuerlich begünstigten Wohnungsbau entsprechend dem Beschluß des Magistrates vom 22.07.1991 festgelegt. Unter Grundlage dieses Schlüssels ergeben sich ca. 330 Wohneinheiten.



Das Gebiet zwischen dem Stedter Weg, Hofheimer Straße und Gesamtschule Gluckenstein befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km zum Stadtgebiet. Sowohl im Gluckensteinweg, als auch in der Hofheimer Straße sind Haltestellen des ÖPNV vorhanden. Der Individualverkehr kann über den Gluckensteiner Weg zur Innenstadt oder über den Stedter Weg zur B 455 geleitet werden.

Bebauungsplanverfahren Nr. 83



StadtBauPlan Darmstadt

Weiterhin sind noch Flächen für den Gemeinbedarf, in diesem Fall ein Einrichtungen für Kindesbetreuung, z.B. Kindergarten und ein Jugendzentrum vorgesehen.

Erklärtes Planungsziel der Stadt Bad Homburg ist es, sowohl den dringenden Bedürfnissen des Wohnungsbedarfs, als auch den ökologischen Belangen, wie sparsamer Umgang mit natürlichen Ressourcen, geringe Flächenversiegelungen und Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes, gerecht zu werden.

3. Beschreibung der Randbedingungen

Das Gebiet zwischen dem Stedter Weg und der Hofheimer Straße zeichnet sich durch eine leichte Hanglage zur Kirdorfer Bachaue aus.

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich das Bürgerhaus Kirdorf, die Gesamtschule Gluckenstein mit Turnhalle als öffentliche Einrichtungen, und zwei Tennisplätze auf städtischem Grund, von einem privaten Verein als sportliche Einrichtung.

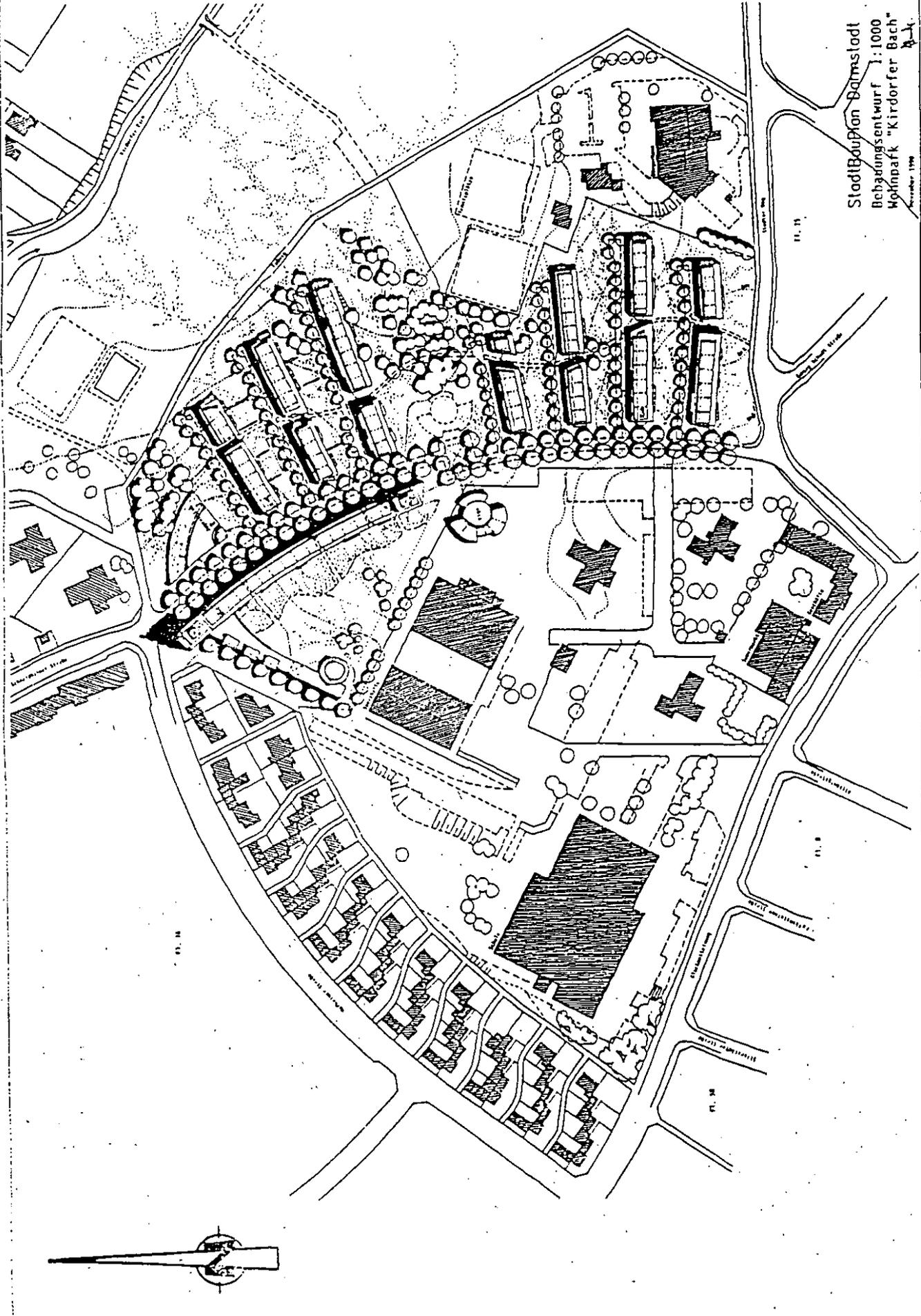
Die umgebende Bebauung zeichnet sich durch eine Vielzahl verschiedener Bauformen aus. Entlang der Hofheimer Straße befinden sich sowohl Einfamilien-Reihenhäuser, als auch Geschößwohnungsbau in Zeilenbauweise und Geschößwohnungsbau als freistehende Solitäre. Das Gebiet entlang des Stedter Weges ist durch Geschößwohnungsbau in Zeilenbauweise geprägt. Neben der Gesamtschule Gluckenstein sind drei Wohnsolitäre als städtebauliche Dominanten vorhanden.

Es ist somit keine einheitliche umgebende Bebauung vorhanden.

4. Städtebaulicher Entwurf, Konzeption

Die sehr heterogene Umgebung mit ihren vielfältigen Wohn- und Bauformen bietet keinen städtebaulichen Anknüpfungspunkt, um die Vorgabe einer bestimmten Formensprache aufzunehmen und fortzuführen.

Der Lösungsansatz schafft einen räumlichen Abschluß im Westen, der im nördlichen Bereich durch einen differenziert gegliederten Baukörper gebildet wird. Dieser weist eine Höhenentwicklung von vier und fünf Vollgeschossen auf. In seiner Längenentwicklung gibt es etwa alle 25 m Durchgänge, Fassadenvor- und Rücksprünge und Dacheinschnitte. Er bildet den baulichen Rücken für das Gesamtkonzept, an dem sich die Zeilenbauten angliedern. Im südlichen Bereich wird der räumliche Abschluß nach Westen durch doppelte Baumreihen fortgesetzt.



StadtBauPlan Darmstadt
Bebauungsentwurf 1:1000
Wohnpark "Kirdorfer Bach"
November 1990

Die strahlenförmig nach Osten verlaufende Zeilenbebauung öffnet sich zur Kirdorfer Bachaue und räumt somit dem Freiraum ein Übergewicht ein, so daß nur ein geringer Grad an versiegelter Fläche entsteht.

Durch die kammartige Bebauung wird eine Verzahnung von freier Landschaft mit den Gebäuden erreicht. Die Baustruktur berücksichtigt den Baumbestand und die topographischen Gegebenheiten. Aus der Lage am Rande der Aue des Kirdorfer Baches ist es städtebaulich geboten, die Geschößzahl nach oben zu begrenzen. Die Zeilenbauten weisen entlang der Hauptschließungsstraße einen viergeschossigen Kopfbau auf. Der an den Kopfbau anschließende, zur Bachaue hin verlaufende Baukörper besteht aus drei Vollgeschossen. Durch ein zweigeschossiges Bindeglied wird er in der Länge gegliedert und nimmt durch einen Höhenversatz bezug auf die Topographie. Auf allen Baukörpern ist ein nicht als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß aufgesetzt.

Die Wohnungen in den Zeilen sind Nord/Süd ausgerichtet, d.h. die untergeordneten und kälteren Nebenräume können nach Norden ausgerichtet werden, die Aufenthalts- und Wohnräume mit der Möglichkeit zu vorgebauten Wintergärten sind nach Süden angeordnet.

Die Anzahl Wohneinheiten wird sich auf ca. 330 WE beziffern, was etwa einer Einwohnerzahl von ca. 900 EW entspricht.

Der Kindergarten und das Jugendzentrum werden im Norden des Planungsgebietes an der Hofheimer Straße angeordnet. Dieser Standort gewährleistet eine Verbindungsfunktion zwischen der schon dort wohnenden Bevölkerung und den Neubürgern.

Das Gebiet wird von der Hofheimerstraße und dem Stedter Weg aus erschlossen.

5. Öffentliche Einrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Jugendzentrum

Das Jugendamt der Stadt Bad Homburg hat die Errichtung einer "multifunktionalen Einrichtung für einen Jugendclub, eine kombinierte Hort/Spiel-Lernstube sowie Räume für Familienhelfer, Erziehungsbeistände und Streetworker" gefordert.

Die vom Kreisgebietsrechenzentrum gelieferten Zahlen über die Jahrgänge 1969 bis 1990 wurden von der Jugendpflege ausgewertet. Der Einzugsbereich wurde in einen näheren und einen weiteren Bereich aufgeteilt. Im näheren Bereich, ca. 800 m entfernt, wohnen zur Zeit 835 Kinder und Jugendliche im Alter vom 7 - 20 Jahren und im weiteren Einzugsbereich, ca. 2,0 km Entfernung wohnen 2683 Kinder und Jugendliche der gleichen Altersstruktur.

Aufgrund dieser Zahlen, eines geschätzten Bedarfs durch die Neubürger und schon jetzt fehlenden Raumangebotes wurde vom Jugendamt ein Raumprogramm aufgestellt, das diesen Bedarf deckt. Gebäude und Betriebsform des Jugendzentrums werden darauf abgestimmt, daß in der Nachbarschaft - Wohngebiete an der Hofheimer Straße - keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

Die Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und das Jugendzentrum haben eine stadtteilübergreifende Funktion. Für den Standort am nördlichen Rand des Planungsgebietes spricht auch die unmittelbare Nähe zu dem Spiel- und Bolzplatz an der Kirdorfer Aue.

Die Möglichkeit, diese Einrichtungen in zwei eigenständige Bauvorhaben aufzuteilen, wurde in der Form genutzt, daß die andere Einrichtung für Kinderbetreuung, vornehmlich für kleinere Kinder, an zentraler Stelle in Verbindung mit dem zentralen Platz und dem daran anschließenden Grünraum angeordnet wurde.

6. Erschließung, Verkehr

Die Erschließung des Neubaugebietes wird insgesamt als verkehrsberuhigtes System gestaltet. Ab den Anschlußpunkten Hofheimer Straße und Stedter Weg wird durch eine besondere Gestaltung der Einfahrtbereiche, wie z.B. differenzierte Materialwahl, und durch Verkehrszeichen (Zeichen 325/326 StVO) dies verdeutlicht.

Die Haupterschließung verläuft in Nord-Süd-Richtung. In der Mitte der Haupterschließungsstraße wird eine Erlebniszone durch ein Quartiersplätzchen gebildet, der in Verbindung mit dem Grünbereich zur Aue des Kirdorfer Baches steht. Von dort aus ergibt sich ein schöner Ausblick in die freie Landschaft der Bachaue und des Kirdorfer Feldes. Im weiteren Blickfeld befindet sich die Kirdorfer Kirche.

Eine generelle Durchfahrt von der Hofheimer Straße zum Stedter Weg ist nicht möglich. Die geplanten Erschließungsstraßen, die an Hofheimer Straße und Stedter Weg anbinden, enden am Platzbereich und sind Sackgasen. Die Straßenenden werden als Wendehämmer ausgebildet. Der Platz wird durch mechanische Sperren vom Durchgangsverkehr freigehalten. Für Sonderfahrzeuge besteht dadurch die Einrichtung einer Benutzungsmöglichkeit.

Von dem Platz aus werden der Kinderspielplatz und der Grünbereich zur Kirdorfer Bachaue fußläufig erschlossen.

Die Wohnzeilen werden über Wohnstiche erschlossen. Parallel zur Haupterschließung ist eine zweite fußläufige Verbindung als Verbindung zwischen den Hauszeilen und zur Kirdorfer Bachaue vorgesehen.

Die Wohnwege werden als Mischverkehrsfläche mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet.

Der Stellplatzbedarf für das Wohngebiet wird abgedeckt durch Tiefgaragen unter den vorderen Wohnblöcken und Gemeinschaftsstellplätze entlang der Wohnwege, die als Carports ausgeführt werden. Die Parkplätze, die auch dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen, befinden sich entlang der Haupterschließungsstraße.

Hofheimer Straße und Stedter Weg sind Haupterschließungsstraßen im städtischen Verkehrsnetz. Der Stedter Weg verbindet den Stadtteil Gluckenstein-Eichenstahl mit dem Ortskern Kirdorf und erschließt das Bürgerhaus Kirdorf, sowie die dahinterliegenden Tennisplätze. Die Hofheimer Straße ist eine wesentliche Erschließung für die Wohngebiete Nesselbornfeld und Eichenstahl. Aufgrund dieser Funktion verläuft dort eine Buslinie. Somit ist auch das neu geplante Wohngebiet ebenfalls gut durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

Durch die vorgegebenen Hauptverkehrsfunktionen dieser beiden Straßen stellt die Verteilung des Verkehrsaufkommens des Neubaugebietes je circa zur Hälfte auf die Hofheimer Straße und den Stedter Weg für die Anwohner keine unzumutbare Mehrbelastung dar.

Das Neubaugebiet ist an das vorhandene Fußwegenetz gut angebunden, sowohl im Norden des Plangebietes als auch innerhalb des Grünzuges zur Kirdorfer Bachaue hin. Über das Fußwegesystem ist auch die naheliegende Infrastruktur, der Ortskern Kirdorf und das Einkaufszentrum Gluckenstein gut zu erreichen.

7. Landschaft, Klima

Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf einem leicht bewegtem, nach Nord-Nord-ost abfallenden Hang, der sich zur Kirdorfer Bachaue wendet.

Die Fläche ist als Wiesenfläche ausgebildet, wobei einige Grundstücke mit alten Obstbäumen bestanden sind, deren obstbauliche Nutzung jedoch nicht bedeutend ist. Wichtiger ist dagegen ihr ökologischer Wert, da alte Obstbäume mit Totholzteilen insbesondere für vom Aussterben bedrohte Insektenarten einen schützenswerten Lebensraum bilden.

Neben den charaktergebenden Obstbaumreihen finden sich auf der Fläche zwei größere, zusammenhängende Vegetationsbestände, die aus aufgelassener Gartennutzung bzw. aus Brachflächen hervorgegangen sind und sich heute im fortgeschrittenen Verbuschungsstadium einer Sukzession befinden. Diese Laubholzinseln bieten Nist-, Aufenthalts- und Rückzugsgebiete sowie Nahrungsquellen für Vögel und Insekten und sollen als strukturgebende Vegetationsbestände erhalten bleiben.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Ziel ist es, den mit der notwendigen Flächenumwidmung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt minimal zu halten. Dies wird erreicht durch die Freihaltung ökologisch besonders wertvoller Teile des Plangebietes und eine landschaftsgerechte Bebauung, die die örtlich auftretende Hangabwinde nicht behindert. Weiterhin wird durch eine verdichtete Bauweise, die Reduzierung der versiegelten Fläche auf ein Minimum, die Anwendung von Dach- und Fassadenbegrünung und die Umsetzung eines ökologischen Energie- und Wasserkonzeptes der Eingriff möglichst gering gehalten.

Eine Verbesserung des ökologischen Potentials erfolgt über die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die zu verwendenden Pflanzen entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation und sind somit den Standortverhältnissen angepaßt, benötigen kaum Pflegemaßnahmen und bieten der Tierwelt vielfältige Lebensräume.

Öffentliches Grün

Im Mittelbereich wurde eine von West nach Ost verlaufende Grünzone ausgewiesen, die neben ökologischen Aspekten auch stadtgestalterische und freiraumplanerische Aufgaben übernimmt. Der Gehölzbestand stellt durch seine natürliche Vegetationsentwicklung einen schützenswerten Lebensraum für Flora und Fauna dar. Die Fläche wird in ihrer Struktur erhalten bleiben und durch einen landschaftsökologisch orientierten Pflegeplan in ihren wertvollen Sukzessionsstadien gehalten werden.

Die Grünzone ist als schnell erreichbarer öffentlicher Grünbereich mit natürlichen, wassergebundenen Fußwegen ausgestattet und als extensiv angelegte, multifunktional nutzbare Fläche ausgebildet.

Im westlichen Bereich im direkten Anschluß an den Quartiersplatz ist ein zentraler Spielplatz für Kinder von 6 - 12 Jahren vorgesehen. Durch Obstbaum- und Gehölzpflanzungen und die Verwendung von Holzspielgeräten soll die Fläche räumlich eingegrenzt werden und trotzdem mit dem Grünzug eine Einheit bilden.

Die Verwendung nicht giftiger, fruchtesspendender Gehölze (Obstbäume und -sträucher) unterstützt das gefahrlose Spiel der Kinder.

Im Nordteil des Gebietes liegt die zweite, große, zu erhaltende Vegetationsfläche; bestehend aus einem waldartigen Gehölzbestand. Durch die nördlich und südlich angrenzenden Kinderspielplätze stellt das Wäldchen einen wichtigen Erlebnisbereich für Kinder dar, der in seiner Grundstruktur erhalten bleibt.

An der Westseite des Plangebietes ist ein durchgängig gestuft aufgebauter Gehölzstreifen vorgesehen, der zum einen als Sichtschutz zu der angrenzenden Turnhalle und zum anderen als Wind- und Vogelschutzhecke dient. Die Verwendung standortgerechter Gehölze bildet strukturreiche, vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna und kann somit ökologische Ausgleichsfunktion übernehmen.

Straßenraumbegrünung

Entsprechend der Klassifikation der Straßen werden die Straßenräume mit Bäumen verschiedener Größenkategorien bepflanzt. An der Haupteinschließungsstraße bildet die Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Greenspire') die linienführende Baumart. Der Quartiersplatz wird durch die höher werdende Kaiser-Linde (*Tilia cordata* 'Pallida') bestimmt. Die Wohnwege können wahlweise mit kleinkronigen, blühenden Bäumen bepflanzt werden, wobei in einer Straße nur eine Baumart verwendet werden darf, um die Einheitlichkeit eines Straßenraumes zu sichern und die Identifikation zu fördern.

Private Grünflächen

Innerhalb der Baugebiete werden die Grünflächen naturnah gestaltet. Um die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, sind höchstens 25 % der Grundstücksfreifläche wasserdurchlässige Wegeflächen auszubilden.

Die Gesamtfläche ist für alle Bewohner als nutzbare Grünfläche auszubilden. Die Erdgeschoßwohnungen können eine ebenerdige Terrasse über den Tiefgaragen erhalten. Weiterhin sind Mietergärten für einen Teil der oberen Wohnungen vorgesehen, um individuelle Gartennutzungen zu gewährleisten. Die Mietergartenanlage ist mit niedrigen, geschnittenen Hecken einzufassen, um ein einheitliches Bild der Gesamtanlage zu schaffen.

Insbesondere für Kleinkinder werden Spielplätze vorgesehen, die im direkten Umfeld der Wohnungen liegen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Erlaß des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 04.01.1991 hat im Rahmen der Bebauungsplanung die Ermittlung des auf dieser Planungsebene möglichen Ausgleichsflächenbedarfs und die Darstellung von Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen für voraussehbare Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) zu erfolgen.

Im Zuge der Durchführung der planungsrechtlich zulässigen Eingriffe sind die auf Grundlage von § 6, Abs. 2 HeNatG entstehenden Anforderungen zu erfüllen.

Durch die Darstellung bzw. Festsetzung der Ausgleichsmöglichkeiten für die zulässigen Eingriffe im Bebauungsplan hat der Planungsträger hierfür planerisch Vorsorge zu treffen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Biotopwertverfahrens nach Aicher und Leyser, das im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz erarbeitet und im März 1991 vorgelegt wurde.

Nutzungs-/ Biotoptyp lt. Schlüssel	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²)		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
Streuobstwiese	42	6.700 qm		281.400	
Sukzessionsfläche	37	4.800 qm		177.600	
Grasland	29	40.410 qm		1.171.890	
Bolzplatz	6	1.730 qm		6.780	
Feldweg, Fußpfad	6	2.160 qm	8.440 qm	12.960	54.640
Versiegelte Fläche	3	1.300 qm	3.130 qm	3.900	9.390
Bebaute Fläche					
- mit ext. Dachgrün	10		9.950 qm		99.800
TG-Fläche					
- mit intensiv Dachgrün	13		4.570 qm		59.410
Grünfläche					
- arten- und struktur- reich	25		22.270 qm		556.750
Hecken- Neupflanzung					
- standort-gerecht	30		3.000 qm		90.000
Naturnahe Grünfläche	35		5.810 qm		203.350
* 101 Großkronige Bäume à 25 qm Trauffläche	31		(2.525 qm)		78.275
* 67 Kleinkronige Bäume à 15 qm Trauffläche	31		(1.005 qm)		31.155
* = Biotopwert wird zusätzlich zum darunter liegenden Biotopwert berechnet					
Summe/Übertrag		57.100 qm	57.100 qm	1.654.530	1.191.270
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 6 minus Sp. 5 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				472.760 Punkte *****	

In der Tabelle werden die Biotopwerte des Bestandes den Biotopwerten der Planung gegenübergestellt und die Differenz der Gesamtsummen ergibt den Biotopwert der noch zu leistenden Ausgleichmaßnahmen.

Mögliche Ausgleichmaßnahmen können sein:

- Anlage von Feldgehölzhecken	39 Punkte
- Anlage von Streuobstwiesen/Alleen	37 Punkte
- Pflanzung von Einzelbäumen	31 Punkte
- Pflanzung von Baumgruppen	33 Punkte
- Umwandlung von Ackerland im Grünland	21 Punkte
- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Sukzessionsflächen	39 Punkte

Da als Ausgleichmaßnahme nur die Biotopwertverbesserung angerechnet wird, kann als Anhaltspunkt für den notwendigen Flächenbedarf ein durchschnittlicher Punktwert von 20 Punkten angenommen werden.

$$\frac{472.760 \text{ Pkte}}{20/\text{qm}} = 23.638 \text{ qm}$$

2 - 2,5 ha Ausgleichsflächen
=====

Da die Gemeinden gehalten sind durch planerische Maßnahmen den vollen Ausgleich innerhalb des Plangebietes abzudecken, muß geprüft werden, ob der Geltungsbereich vergrößert oder ob ein zweiter Teilbereich dazugenommen werden kann.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist nach Aussagen der zuständigen Ämter und Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Um den wachsenden Energiebedarf etwas einzudämmen, wurde von der Cooperative Darmstadt ein Gutachten zum sparsamen Umgang von natürlichen Ressourcen erstellt, das der Begründung auszugsweise, ohne die differenziert ausgeführten Berechnungstabellen, als Anlage beiliegt.

Zur Versorgung des Gebietes mit Heizungswärme und Warmwasser wird ein Blockheizkraftwerk in direkter Nähe zur Turnhalle erstellt, so daß nicht nur die neu zu errichtenden Wohnhäuser, sondern auch die schon bestehende Wohnbebauung und die umliegenden öffentlichen Einrichtungen durch das BHKW versorgt werden können. Zur weiteren Energieeinsparung werden die Häuser mit erhöhter Wärmedämmung errichtet und die einzelnen Haushaltsgeräte, wie z.B. Waschmaschine und Geschirrspülmaschine, mit Warmwasser versorgt, so daß nur noch wenig Strom zur weiteren Aufheizung benötigt wird.

Die Einsparung von Trinkwasser kann durch die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung erreicht werden. Das Regenwasser, das auf den Dachflächen anfällt, wird in einem Behälter gesammelt, aus dem dann Wasser zur Toilettenspülung entnommen wird.

Zur besseren Wasserkontrolle wird in jeder Wohnung ein Wasserzähler installiert.

9. Lärmschutz

Um ein vertretbares und verträgliches Miteinander zwischen dem Wohnen und der Funktion des Bürgerhauses, der Tennisplätze sowie der Turnhalle und der Gesamtschule am Gluckenstein hinsichtlich der Lärmemissionen zu schaffen, wurde von der Stadt Bad Homburg ein Lärmgutachten an das Büro isab, Friedrichsdorf in Auftrag gegeben, das in seinen wesentlichen Teilen als Auszug als Anlage der Begründung beiliegt. Das Gutachten nimmt zu den Lärmquellen: Bürgerhaus, Tennisplätze, Schule, Jugendzentrum und Bolzplatz Stellung.

Bei Tanz- und Rockveranstaltungen im Bürgerhaus, das nur mit einem mangelhaften Schallschutz versehen ist, gab es schon mehrfach Nachbarklagebeschwerden. Da die Stadt Bad Homburg eine Sanierung des Bürgerhauses durchführt, wird in deren Rahmen auch der Schallschutz zur Nachbarschaft sichergestellt. Das Gutachten beschreibt dazu einen Forderungskatalog.

Das Nebeneinander von Wohnen und Freizeitbereich, in diesem Fall Tennisplätze, bringt es mit sich, Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

In dem Lärmschutzgutachten wird ein 4,0 m hoher um die Tennisplätze umlaufender Schallschirm empfohlen, der bis auf den direkt im Süden angrenzenden Baublock, die Lärmpegelwerte auf das zulässige Maß reduziert.

Durch erhöhte Wärmeschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern, z.B. eine Dreifachverglasung oder ein dem heutigen Stand der Technik entsprechendes Fenster wie im Gutachten der Cooperative Darmstadt aufgeführt, ist gleichzeitig ein erhöhter Lärmschutz gewährleistet. Aus dem Lärmgutachten geht hervor, daß bei Einbau von Lärmschutzfenstern mit entsprechender Lüftungsmöglichkeit der notwendige Lärmschutz erreicht wird. Um ein verträgliches Miteinander zu schaffen und den Außenbezug für die Bewohner zu gewährleisten, wird eine mit Kletterpflanzen begrünte Lärmschutzwand vorgesehen.

10. Flächenbilanz

Überbaubare Fläche	10.420 qm
Private Freifläche	29.340 qm
öffentliche Freifläche	6.350 qm
Fläche für Gemeinbedarf	4.670 qm
Straßenverkehrsfläche	10.520 qm
Geltungsbereich insgesamt	61.300 qm

Bad Homburg, den 01.11.1991

gez. Weber

.....
(Stadtrat)

(StadtBauplan)

gez. Lotz

.....
(Amtsleiter)