

01.03.2019

STADT FRIEDRICHSDORF

Bebauungsplan Nr. 131-I

„Wohngebiet Hoher Weg - Süd“

Begründung

INHALTSÜBERSICHT

- A Begründung
 - 1.0 Rechtsgrundlagen
 - 2.0 Planungsanlass und Planungsziele
 - 3.0 Plangeltungsbereich
 - 4.0 Planungsrechtliche Situation
 - 4.1 Übergeordnete Planungen
 - 4.2 Planungsrechtliche Ausgangslage
 - 5.0 Bestandssituation
 - 5.1 Städtebauliche Situation
 - 5.2 Verkehrssituation
 - 5.3 Landschaftsökologische Situation
 - 6.0 Abwägungsrelevante Tatbestände und Fachgutachten
 - 6.1 Verkehrliche Belange und Verkehrsgutachten
 - 6.2 Ökologische Belange und Artenschutzprüfung
 - 6.3 Lärmimmissionen
 - 6.4 Altlasten
 - 7.0 Verkehrserschließung
 - 7.2 Ruhender Verkehr
 - 7.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 8.0 Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
 - 8.2 Energieversorgung
 - 8.3 Energiekonzept
 - 8.4 Abfallentsorgung
 - 9.0 Nutzung und Bebauung
 - 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 9.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)
 - 10. Grünordnung
 - 11. Eingriff / Ausgleich
 - 12. Ergebnis der Artenschutzprüfung
 - 13. Planungsstatistik „Süd“
 - 14. Städtebaulicher Vertrag
 - 15. Verfahren
 - 16. Eingearbeitete Grundlagen

A BEGRÜNDUNG

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Vorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
- **Hessisches Straßengesetz (HStrG)**
in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366))
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- **Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG**
in der Fassung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Nach § 1 (3) BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan resultiert im Wesentlichen aus folgenden Entwicklungen:

Durch die Aufgabe der Philipp-Reis-Schule an diesem Standort steht die betreffende Fläche zukünftig für eine Folgenutzung zur Verfügung. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Nutzungsfestsetzung ‚Schule‘ besteht, bedarf es der Änderung bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadt Friedrichsdorf beabsichtigt, in Absprache mit dem Hochtaunuskreis als Haupteigentümer der Flächen, für den Planbereich ein innenstadtnahes Wohngebiet (Reines Wohngebiet – WR nördlich des Hohen Wegs im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 131-II, bzw. Allgemeines Wohngebiet – WA) mit einer abgestuften Nutzung von hochwertigem Wohnen auf meist großzügig bemessenen Grundstücken zu realisieren. Es sollen vorwiegend freistehende Einzelhäuser auf hochwertigen Grundstücken, aber auch verdichteter Wohnungsbau mit Geschosswohnungen, Doppelhäusern und Reihenhäusern entstehen. Zusätzlich sollen die Durchgrünung des Gebiets und, soweit möglich, die Erhaltung wichtiger Grünstrukturen bei der Planung berücksichtigt werden.

Die hangabwärts zunehmende Verdichtung und die schrittweise Umsetzbarkeit der Planung sind weitere Planungskriterien.

Das Planungskonzept verfolgt zusätzlich folgende Ziele:

- maßvolle bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgefüge,
- Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung in Anlehnung an die umliegende Wohnbebauung,
- städtebaulich geordnete Erschließung des neuen Baugebiets,
- Einbindung der Bebauung in das Stadtbild durch Erhaltung und Neuanpflanzung von Gehölzen und durch Begrenzung der Gebäudehöhen,
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt,
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes,
- Verwertung des anfallenden Dachflächenwassers,
- Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch Schallschutzmaßnahmen.

3.0 PLANGELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Friedrichsdorf nordwestlich der L 3057, zwischen Alt-Dillingen und dem Stadtzentrum. Es umfasst den südlichen Teilbereich des Blockinnenbereichs zwischen der Taunusstraße, der Dillinger Straße und der Straße „Am Rehlingsbach“ sowie die Fläche südöstlich der Straße „Hoher Weg“ zwischen dem Schwimmbad, dem Friedhof und der Bebauung an der Taunusstraße. Im Geltungsbereich liegt zudem auch das Gebäude der ehemaligen Schulturnhalle.

Die ca. 3,4 ha große Plangebietsfläche ist topografisch bewegt und steigt nach Nordwesten hin deutlich an.

Sie beinhaltet im Wesentlichen folgende Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Friedrichsdorf:

Flur 7: 1/11 tw.; 1/12 tw., 6/2, 141/1, 141/2 tw., 262/6

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131-I „Hoher Weg – Süd“ umfasst ca. 33.650 m².

4.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist.

Im Regionalen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg - Süd“ als „Wohnbaufläche – geplant“ dargestellt.

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich liegen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, eine Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung (Peter-Härtling-Schule) sowie eine Grünfläche für Sportanlagen (Freibad Friedrichsdorf).

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan legt mit dem Z 3.4.1- 9 für unterschiedliche Siedlungsstrukturen regionalplanerische Dichtewerte fest. Für Friedrichsdorf gilt der Siedlungsdichtewert von 45 bis 60 WE je ha für Wohnsiedlungsflächen im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte. Das Plangebiet tangiert zwar am äußersten Rand (mit der öffentlichen Grünfläche A) den Einzugsbereich des vorhandenen S-Bahn-Haltepunktes S5 Friedrichsdorf Bahnhof, kann aber aufgrund seiner Einbettung ins Ortsbild mit Wohngebieten, die keine innenstadttypische Dichte aufweisen, dem Siedlungstyp „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ mit 35 bis 50 Wohneinheiten je ha zugeordnet werden.

Bei der Betrachtung des Bruttowohnbaulandes werden die öffentliche Grünflächen A (0,22 ha), die privaten Grünflächen B und C (0,28 h) und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz (0,23 h) ausgenommen. Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich „Hoher Weg“, muss in der Bezugsgröße verbleiben. Diese Fläche dient der geplanten Wohnnutzung, da sie zur Erschließung des Gebietes notwendig ist. Damit beläuft sich das Bruttobauland auf 2,63 ha mit einer Siedlungsdichte von 32 bis 43 Wohneinheiten je ha.

Die Spannweite beruht darauf, dass die Anzahl der Wohneinheiten in den Flächen für Mehrgeschosswohnungsbau nicht festgesetzt sind und es Bereiche gibt, die sowohl Einzelhäuser als auch verdichtete Bauweisen anbieten (siehe auch Kapitel 12.0; WA 1 mit 4-8 WE, WA 2 mit 7-14 WE, WA 3 mit 6-12 WE, WA 4 mit 8 WE und WA 5 mit 60-70 WE). Somit werden die Dichtewerte durchschnittlich eingehalten, aber für die niedrigere Anzahl an Wohneinheiten sehr knapp unterschritten.

Die Voraussetzungen für die Unterschreitung liegen insbesondere in der Eigenart des umgebenden Ortsteils Friedrichsdorf-Dillingen, der von seiner gewachsenen Struktur eher dem ländlichen Siedlungstyp entspricht und aufgrund der aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern eine geringere Dichte aufweist. Das Plangebiet bildet keinen eigenständigen Ortsteil, sondern soll sich harmonisch in den bestehenden Ortsteil eingliedern. Daher ist eine Unterschreitung der Dichtewerte gerechtfertigt.

Eine Überschreitung der Siedlungsdichte für „verstädterte Besiedlung und ihrer Umgebung“ mit 35 bis 50 Wohneinheiten je ha ist nicht gegeben.

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs kommt es zu einer Überlagerung des geplanten Wohngebiets (WA) mit der im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Dies ist jedoch in der nicht-parzellenscharfen Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans begründet.

Nach §1 (4) BauGB ist der Bebauungsplan mit dem Planungsziel, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen, somit aus den Zielen der Raumordnung entwickelt und entspricht der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans.

4.1.2 BEBAUUNGSPLAN – BESTEHENDES BAURECHT

Für den Bereich nördlich des Hohen Weges besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 ‚Schulzentrum‘ aus dem Jahr 1972, in dem der größte Teil des Plangebiets als ‚Sonderbaugebiet Schule‘ festgesetzt ist. Weitere Bebauungspläne liegen weder im Plangebiet noch direkt angrenzend vor, die planungsrechtliche Einstufung erfolgt hier nach § 34 BauGB.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 110 „Schulzentrum“ von 1972, dessen Geltungsbereich als ‚Sonderbaugebiet Schule (SO)‘ festgesetzt ist, neu überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 „Schulzentrum“ besteht in den von der Neuplanung überdeckten Bereichen nicht mehr weiter. Er behält lediglich im Bereich der „Peter-Härtling“-Grundschule und des Kindergartens bzw. Kinderhortes seine Gültigkeit.

4.1.3 LANDSCHAFTSPLAN

Im Landschaftsplan zum RegFNP sind die verbuschten Obstwiesenbrachen westlich der Schule als geschützte Flächen nach § 23 HENatG-alt dargestellt, für die im Einzelfall eine Prüfung durch die Naturschutzbehörde erfolgen soll. Nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 13 des HAGBNatSchG sind Feldgehölze nicht mehr gesetzlich geschützt. Im Erläuterungsbericht des LP wird ausgeführt, dass der Biototyp ‚Streuobstwiese‘ innerhalb des Verbandsgebiets seinen Verbreitungsschwerpunkt im Vortaunus hat, wobei mit 27% jedoch ein hoher Bracheanteil sowie insgesamt ein deutlicher Rückgang dieses Lebensraumtyps zu verzeichnen ist. Als Leitziel für den Arten- und Biotopschutz wird daher u.a. die dauerhafte Sicherung der noch vorhandenen Obstwiesen für das Biotopverbundsystem im Bereich Friedrichsdorf formuliert.

Der durchgrünte Freiraumkomplex im Blockinnenbereich ist wegen seiner Bedeutung für die Feierabend- und Wochenenderholung im Landschaftsplan des UVF als „Fläche, die in besonderem Maße der Erholung dient oder die für diese Zwecke entwickelt werden soll“ dargestellt.

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE

Durch die Entscheidung des Hochtaunuskreises (HTK), die Philipp-Reis-Schule an der Straße „Hoher Weg“ in die Färberstraße zu verlegen, steht eine große innenstadtnahe Fläche zur Disposition. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf hat sich in Zusammenwirken mit dem Hochtaunuskreis mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 131 „Wohngebiet Hoher Weg“ am 11.12.2003 dazu entschlossen, für das zur Verfügung stehende Gelände eine Wohnbebauung (WA) vorzusehen. Dabei handelt es sich nicht nur um die Fläche der Philipp-Reis-Schulbauten, sondern auch um nordwestlich anschließende Bereiche, die ursprünglich für eine Erweiterung der bestehenden Schule, planungsrechtlich abgesichert durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110 „Schulzentrum“, vorgesehen waren. Um die geplante Neubebauung planungsrechtlich zu gewährleisten, soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 „Schulzentrum“ im Teilbereich des Geltungsbereichs überschrieben und der hier vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden. Da der bestehende Kindergarten und Kinderhort sowie die Grundschule im Bestand erhalten werden sollen, sind sie nicht mehr Gegenstand des neuen, in Randbereichen etwas erweiterten Plangebiets.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der diesem Verfahrensschritt zugrunde liegende städtebauliche Entwurf den Einwendungen entsprechend verändert. Um die öffentliche Vermarktung des Teils des Plangebiets, der ausschließlich im Eigentum des Hochtaunuskreises steht („Süd“), zu beschleunigen, wurde der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche unterteilt. Im Teilbereich „Nord“ befinden sich – neben dem Hochtaunuskreis als Eigentümer – mehrere

Flächen, die im Privateigentum stehen. Hierfür ist ein Umlegungsverfahren erforderlich, was erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (2) BauGB erfolgt separat zu den zwei Teilbereichen Bebauungsplan Nr. 131 – I „Wohngebiet Hoher Weg - Süd“ und B-Pl. Nr. 131 – II „Wohngebiet Hoher Weg - Nord“. Im Folgenden wird der Plangeltungsbereich „Süd“ (Nr. 131-I) hauptsächlich betrachtet.

5.0 BESTANDSSITUATION

5.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION

5.1.1 PLANGEBIET

Die Fläche südöstlich der Straße „Hoher Weg“ ist derzeit mit den 3- bis 4-geschossigen Gebäuden der Philipp-Reis-Schule sowie einem 2-geschossigen Wohnhaus bebaut. Nordwestlich der Straße „Hoher Weg“ befinden sich weitere 2- bis 3-geschossige Schulgebäude mit dazugehörigen versiegelten Flächen. Insgesamt nehmen die bereits durch Schulgebäude bebauten Flächen einen überwiegenden Teil des Plangebiets „Süd“ ein.

Weiter hangaufwärts schließen sich umfangreiche unbebaute Freiflächen an, bei denen es sich um brachliegende, teilweise bereits verbuschte Obstwiesen, z.T. großflächige, strukturarme Hausgärten, noch bewirtschaftete Obstwiesen und gehölzfreies Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität handelt. Diese Flächen liegen außerhalb dieses Plangebietes bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131-II „Hoher Weg – Nord“.

5.1.2 UMGEBUNG DES PLANGEBIETS

Die städtebauliche Situation östlich und nördlich des Plangebiets (Taunusstraße und Dillinger Straße) ist vorwiegend durch bis zu 3-geschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken in offener Bauweise charakterisiert. Dabei fallen vor allem an der Dillinger Straße einige denkmalwürdige bzw. denkmalgeschützte Gebäude auf. Durch die Tiefe der Grundstücke bedingt, ist hier in der Vergangenheit eine Nachverdichtung mit Doppel- und Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungsbau erfolgt, die dem ursprünglichen Charakter des Gebiets – Bebauung auf großzügigen Grundstücken – nicht Rechnung getragen hat.

Entlang der Straße „Am Rehlingsbach“ befinden sich oberhalb der Feldbergstraße ebenfalls stark verdichtete Bebauungsstrukturen (Reihenhäuser), während unterhalb der Feldbergstraße Einzelhäuser auf kleinen Grundstücken zu verzeichnen sind.

Der nördlich des Hohen Weges liegende Kindergarten und – etwas oberhalb gelegen – der Kinderhort, stellen sich als 1- bis 2-geschossige Gebäude dar, die sich gut in die topografische Situation einfügen. Hier sind nutzungsbedingt auch größere Freiflächen anzutreffen. Ebenfalls nördlich des Hohen Weges befindet sich das 2-geschossige Gebäude der Grundschule (Peter-Härtling-Schule), das vor allem in südwestlicher Richtung über Freiflächen verfügt.

Südwestlich des Mirabellenwegs und der Schulsporthalle grenzt die Liegewiese des städtischen Freibades an. Der städtische Friedhof Friedrichsdorfs bildet die südöstliche Grenze des Plangebiets.

5.2 VERKEHRSSITUATION

Die äußere Erschließung der ehemaligen Philipp-Reis-Schule erfolgte im Untersuchungszeitraum zweigeteilt, sowohl von Osten über die Taunustrasse, wie auch von Westen über die Saalburgstraße bzw. die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Die bisher aus Sicherheitsgründen im Bereich der Schulen gesperrte Straße „Hoher Weg“ übernimmt die Funktion der inneren Erschließung, wobei nur eine östliche oder westliche An- bzw. Abfahrt möglich ist.

5.3 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE SITUATION

Während der Südosten des Plangebiets mit den vorhandenen Schulgebäuden relativ dicht bebaut bzw. versiegelt ist, herrschen im nordwestlichen Teil weitgehend unbebaute Freiflächen unterschiedlicher Nutzung (vorwiegend Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131-II „Hoher Weg – Nord“) vor. Zu den wertvollsten Flächen aus der Sicht des Naturschutzes zählen hier die brachliegenden, teilweise bereits verbuschten Obstwiesen, die mit ihrem alten Baumbestand, vor allem westlich der Philipp-Reis-Schule, ausgedehnte Flächen einnehmen. Sie haben insbesondere für die städtische Tierwelt Bedeutung. Teilweise sind im Bereich des Plangebiets noch Obstwiesen und gehölzfreies Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität zu verzeichnen. Was den Gehölzbestand betrifft, so konzentrieren sich die flächigen Hecken und Gebüsche vor allem im Umfeld der Schulgebäude, wo sie offensichtlich angepflanzt wurden. Bestände von Einzelbäumen sind im Gegensatz dazu vor allem im Nordosten zu verzeichnen, wobei Obstbäume und heimische Laubbäume vorherrschen. Die festgestellten Nadelholzbestände sind offensichtlich von verschiedenen Gartenbesitzern angepflanzt und für die Bewertung von untergeordneter Bedeutung.

6.0 ABWÄGUNGSRELEVANTE TATBESTÄNDE UND FACHGUTACHTEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die planungsrechtliche Grundlage für die Umwandlung eines bisher als ‚Sonderbaufläche – Schule‘ ausgewiesenen Gebiets in ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

6.1 VERKEHRLICHE BELANGE UND VERKEHRSGUTACHTEN

Mit der baulichen Nutzung der Plangebiete „Nord“ und „Süd“ wird sich die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen im Vergleich zur ehemaligen Schulnutzung nur geringfügig erhöhen. Die damit verbundenen Auswirkungen wurden in dem gesonderten Gutachten, B-Plan " Am Hohen Weg" – Verkehrsplanerische Begutachtung", Planungsbüro von Mörner+Jünger, Oktober 2003, untersucht.

Diese Begutachtung ging vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 aus und ist im Zuge der fortschreitenden Planungen zweimal ergänzt worden (1. Ergänzung 28.01.2004, 2.Ergänzung 19.04.2007). Auf diesem Gutachten beruhen die Erschließungsplanungen, die von der Firma Best Ingenieure, Lahnau, für das Plangebiet entwickelt wurden.

Für das Gutachten wurde ein städtebauliches Konzept als maßgebend zugrunde gelegt, das mit 285 Wohneinheiten eine maximale Ausnutzung des Plangebiets (gesamter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 131) vorsah. Es wurde gezielt diese Spitzenbelastung gewählt, um bei der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkung und der Prüfung der leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsbelastungen eine belastbare Prognose erstellen zu können. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass alle Knotenpunkte, die durch die Maßnahme betroffen sein können, ausreichend leistungsfähig sind. Bei dem Knoten Saalburgstraße/Homburger Landstr. (ehem. L 3057) wurde durch den inzwischen durchgeführten Neubau eines Kreisverkehrs bzw. der Entfernung der Ampelanlage eine gleichmäßigere und

umweltverträglichere Abwicklung der Verkehre erreicht. Auch die innere Erschließung ist mit der entwickelten Planung problemlos zu bewältigen, wobei hier die Öffnung des „Hohen Weges“, der seinerzeit wegen der Belange der ehem. Philipp-Reis-Schule für den Fahrzeugverkehr gesperrt wurde, angeraten wird.

VERKEHRSGUTACHTEN

In einer ‚Verkehrsplanerischen Begutachtung‘ des Planungsbüros von Mörner + Jünger, Darmstadt (Oktober 2003) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das umliegende Straßennetz untersucht. Dabei wurden die durch die Wohnbebauung neu induzierten Kfz-Verkehre und die durch die Schule bedingten und in Zukunft entfallenden Kfz-Verkehre gegengerechnet und in einer Prognosebelastung bestimmt. Andere Einrichtungen in unmittelbarer Nähe (z.B. Grundschule, Kindergarten) waren sowohl Bestandteil der Bestandsaufnahme wie auch der späteren Prognose.

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht für das Straßennetz nordwestlich der L 3057 sowie für die L 3057 selbst keine Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets zu erwarten sind. Die Leistungsfähigkeiten der benachbarten Knotenpunkte werden kaum beeinträchtigt und können die zu erwartenden Verkehrsmengen abwickeln. Das Plangebiet ist durch die Anbindung im Westen und Osten in ausreichender Qualität an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

Da das Verkehrsgutachten bereits im Vorfeld des Planverfahrens erstellt wurde, waren die Gutachter von den damals angedachten 285 Wohneinheiten ausgegangen. Das gesamte Baugebiet (Abschnitt Nord und Süd) lässt eine maximale Ausnutzung der Fläche mit ca. 180 Wohneinheiten zu, so dass die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens einer um ca. 100 Wohneinheiten erhöhten „Worst-Case-Situation“ entsprechen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den südlichen Teilbereich des Plangebiets mit ca. 110 Wohneinheiten. Dieser Teilbereich ist in den Betrachtungsbereich des Verkehrsgutachtens inkludiert. Durch die Annahme der überhöhten Wohneinheitenanzahl im gesamten Plangebiet sind die negativen Auswirkungen hinreichend betrachtet worden. Die aktuellen Planungen übersteigen die zu Grunde gelegten Bezugswerte nicht. Auch durch die Umplanung der südlichen Reihenhausreihen in Mehrgeschosswohnungsbauten bleiben die Planungen hinter der Prognose zurück.

In zwei ergänzenden Verkehrsplanerischen Stellungnahmen des Planungsbüros von Mörner + Jünger vom April 2004 und Februar 2007 wurden die Erschließungsalternativen bezüglich des Hohen Weges untersucht. Die Ergebnisse sind in den Ausführungen zur Planung enthalten.

FACHBEITRAG VERKEHR 2018

Zur Aktualisierung wurde im Juli 2018 ein Fachbeitrag Verkehr (Stadt Friedrichsdorf, B-Plan „Wohngebiet Hoher Weg-Süd“, Fachbeitrag Verkehr) vom Planungsbüro von Mörner erstellt. Der Fachbeitrag benennt neue Daten zur Situation der verkehrlichen Auswirkungen (Stand Juni 2018) und baut auf Ergebnisse und Bezugsgrößen der verkehrsplanerischen Begutachtung und die ergänzenden verkehrsplanerischen Stellungnahmen (Kapitel 1.2.1) auf.

Das Baugebiet „Hoher Weg-Süd“ soll bis zu 100 WE aufnehmen. Das dadurch induzierte zusätzliche durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen wird auf rund 750 Kfz am Tag abgeschätzt. Bezogen auf die morgendliche bzw. abendliche Spitzenstunde kann das Spitzenstundenverkehrsaufkommen im Querschnitt mit rund 10% -12% des Tagesverkehrs abgeschätzt werden; hier hieße das, dass rund 75-90 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde zusätzlich auftreten.

Das im Wohngebiet zusätzlich zu verteilende Verkehrsaufkommen auf Basis der geplanten rund 100 WE ist in den Straßen des Wohngebietes ohne weitere Auflagen verkehrsverträglich abzuwickeln. Der Zuwachs von insgesamt rund 90 Kfz/h (nachmittägliche Spitzenstunde) bzw. 750 Kfz/24h (Tagesverkehr) kann als „gering“ eingestuft werden. Die zulässigen Werte nach RAS 06 für Wohn- und Sammelstraßen sind bei weitem nicht erreicht.

Die Hauptlast des Verkehrs hat die Saalburgstraße zu tragen, die durch den Umbau zum Kreisel im Anschluss an die Homburger Straße komfortabel angebunden ist.

Die Frage der Beibehaltung der Sperrung „Hoher Weg“ kann abschließend allein aus Sicht der Verkehrsbelastungen nicht beantwortet werden.

Eine Beibehaltung der Sperrung des Hohen Weges verursacht im Vergleich zur Situation ohne Sperrung geringfügige zusätzliche Belastungen in der Feldbergstraße, dem westlichen Hohen Weg und in der Saalburgstraße. Dahingegen werden quartiersfremde Durchgangsverkehrsbeziehungen erschwert und das sensible Umfeld des Hohen Weges (Kindergarten, Sporthallen, ...) erfährt keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Mit beiden Erschließungsvarianten können die prognostizierten Verkehre leistungsfähig abwickelt werden. Es liegt somit im Ermessen der Stadt, welcher der beiden Erschließungsvarianten der Vorzug zu geben ist.

Zu relativieren ist die Aussage zu der evtl. Belastung des „Hohen Weges“ durch Fremdverkehre, wenn die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ aktiv durchgeführt wird. D.h. die Durchwegung als Abkürzung (z.B. durch Verkehrshindernisse) unattraktiv ist. Insofern sollte dies bei dem späteren Ausbau Beachtung finden, falls man sich für diese Variante entscheidet.

6.2 ÖKOLOGISCHE BELANGE UND ARTENSCHUTZPRÜFUNG

Die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die ökologischen Belange werden in Pkt. 10.0 sowie dem Umweltbericht, Begründung Teil B, gemäß § 2 a BauBG nach Anlage 1 zum BauGB (auf Grundlage der alten Rechtsgrundlage, übergeleitet nach § 233 i. V. m. § 245 BauGB, siehe hierzu Kapitel 15.), dargelegt. In 2011 wurden ein faunistisches Gutachten und eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG erstellt, jeweils durch das Büro für Umweltplanung, Stand Oktober 2011.

Die Artenschutzprüfung wurde im Sommer 2015 aktualisiert und im Sommer 2018 ergänzt.

ARTENSCHUTZPRÜFUNG

Es wurde im Zuge der Vorbereitung zur Offenlage für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 131 eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG (Stand Oktober 2010, Büro für Umweltplanung, Planungsteam HRS, Darmstadt) sowie ein Faunistisches Gutachten (Stand Oktober 2010, Büro für Umweltplanung, Planungsteam HRS, Darmstadt, Bearbeitung Dr. Jürgen Winkler) durchgeführt, bzw. erstellt. Infolge der Umstellung des Verfahrens auf zwei Teilbereiche sind die Ergebnisse verjährt und waren nicht mehr vollumfänglich belastbar.

Es erfolgte eine erneute Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG durch das Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, im Juli 2015. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis, für die Gruppe der Fledermäuse und für 38 Vogelarten sowie für die Einzelarten Schlingnatter, Zauneidechse, Kammmolch und Springfrosch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Fledermäuse und für sieben Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand sowie für eine Vogelart mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand ergab sich dabei die Notwendigkeit einer spezifischen, formalen Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Umnutzung im Bereich ‚Hoher Weg‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Die im Gutachten geforderten Maßnahmen wurden im Rahmen der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Statt der ursprünglichen Empfehlung zur Anlage eines Amphibien-schutzteiches wurde aufgrund einer neuerlichen Begehung in 2015 und aufgrund der vorgefundenen Arten lediglich die Anlage eines kleinen Niedrigwassertümpels empfohlen, was in die Festsetzungen aufgenommen wurde.

PRÜFUNG MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ 2018

Das Plangebiet wurde im Jahr 2010 hinsichtlich seiner artenschutzfachlichen Bedeutung untersucht (Faunistisches Gutachten, Büro für Umweltplanung, 2010). Im Anschluss wurde der geplante Eingriff unter artenschutzrechtlichen Aspekten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 131-I, Hoher Weg‘, Büro für Umweltplanung, 2015) (siehe jeweils Kapitel 1.2.3) bewertet und die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen formuliert.

Im Bebauungsplanentwurf (Stand: 14.10.2016) unter Punkt I 9 kam es zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)) sowie unter Punkt II 7 zur Festsetzung von weiteren Maßnahmen zum Artenschutz und unter Punkt I 12.1 zur Erläuterung der Fläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese (C). Die Erstaufnahme zur Fauna erfolgte im Jahr 2010, im Jahr 2015 erfolgte eine Teilaktualisierung.

Die Beratungsgesellschaft Natur GbR (BG Natur) wurde mit einer Aktualisierung (*Aktualisierung/Ergänzung der Bestandsaufnahmen, Prüfung Maßnahmen zum Artenschutz, BPlan Nr. 131-1 „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“, Stadt Friedrichsdorf; Stand September 2018*) beauftragt.

Das Ergebnis der Bestandsaktualisierung und die resultierenden Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Neben Angaben zur Maßnahmenumsetzung erfolgt, soweit dies möglich ist, bereits eine Quantifizierung des Umfangs der Maßnahmen und es werden Angaben zur Standortwahl gemacht. Auch die in der Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, zum Bebauungsplan Nr. 131-I (Dezember 2016) aufgeführten Punkte zum Artenschutz werden in die Maßnahmendetails integriert.

Ergebnis:

Im Jahr 2018 wurde mittels Relevanzprüfung die Aktualität und Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen geprüft. Es erfolgten ergänzende Bestandsaufnahmen speziell zur Haselmaus und zur

Aktivität der Fledermäuse. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG wurden überarbeitet (*siehe Prüfung Maßnahmen zum Artenschutz, Kapitel 3*). Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein. Die im Gutachten geforderten Maßnahmen wurden im Rahmen der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt

6.3 LÄRMIMMISSIONEN

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum städtischen Freibad. Die von dem Freibad auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden im Gutachten zum Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr.: B233-17 Stand 11.09.2018 von der Grebner Ingenieure GmbH beurteilt. Im Gutachten sind ebenfalls die Lärmimmissionen durch Verkehrslärm betrachtet worden. Die Stadt Friedrichsdorf hat die Ergebnisse des Gutachtens bewertet, gewichtet sowie abgewogen und sich zu Eigen gemacht und den Festsetzungen zugrunde gelegt. Weiter Ausführungen zum Umgang mit Lärmimmissionen sind Kapitel 9.1.11 zu entnehmen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr.: B233-17 Stand 11.09.2018 von der Grebner Ingenieure GmbH erstellt.

SCHALLTECHNISCHE AUFGABENSTELLUNGEN

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg -Süd“, Stadt Friedrichsdorf, wurden folgende schalltechnische Aufgabenstellungen untersucht.

- Sportlärm

Geräuscheinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund der Nutzung des Freibades der Stadt Friedrichsdorf: Die relevanten Schallquellen sind die unterschiedlichen Becken sowie die Liegewiese und der Parkplatz des Schwimmbads. Für die Belegung des Freibades werden Ansätze für besucherintensive Tage verwendet, um eine schalltechnisch ungünstige Situation abzubilden. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgten nach den Vorgaben der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

- Verkehrslärm

Geräuscheinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund der vorhandenen öffentlichen Straßen und der öffentlichen Parkplatzflächen: Die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen der genannten Schallquellen erfolgt anhand der RLS 90. Der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde gelegt.

- Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen

Ermittlung der Zunahme des Verkehrslärms an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund der Entwicklung des Plangebiets:

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms für den Prognose-Nullfall - ohne den Verkehr des Plangebiets - und für den Planfall - unter Berücksichtigung des Verkehrs des Plangebiets -, erfolgt anhand der RLS 90. Für die Beurteilung der Zunahme des Straßenverkehrslärms existieren keine verbindlichen Regelwerke. Die Beurteilung der Zunahme des Straßenverkehrslärms erfolgt daher in

Analogie zur 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und den allgemeinen Grundsätzen der Lärmbewertung.

- Kinderlärm auf den Flächen der Schule

Die Schule wurde im schalltechnischen Gutachten nicht betrachtet, da nach § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen durch Kinder von Kindertageseinrichtungen und ähnlichen Einrichtungen (z.B. Schulhof) im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -Richtwerte nicht herangezogen werden. Insofern fehlt eine Beurteilungsgrundlage. Daher wurden diese Geräusche nicht weiter betrachtet.

Die Stadt Friedrichsdorf hat dennoch die möglichen Auswirkungen von Kinderlärm auf die geplante Wohnbebauung in ihre planerischen Erwägungen einbezogen. Daher sieht die Planung angrenzend an den Pausenhof als räumlichen Puffer zur Wohnbebauung im Osten einen öffentlichen Parkplatz und im Norden eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Hierdurch rückt die künftige Wohnbebauung deutlich vom Grundstück der Schule ab. Durch diese Planungen wird nach Einschätzung die Stadt Friedrichsdorf ein Konflikt zwischen dem privilegierten Kinderlärm und dem Schutzbedürfnis der geplanten Wohnbebauung minimiert.

Die schalltechnische Untersuchung gelangte zu folgenden Ergebnissen:

6.3.1 SPORTLÄRM

EINGANGSDATEN

Die Öffnungszeiten des Schwimmbads sind von frühestens 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Im schalltechnischen Gutachten wurden 2 Nutzungsszenarien für das Schwimmbad bei einer maximalen Auslastung an einem Sonn- oder Feiertag betrachtet. Die Beurteilung an Sonn- oder Feiertagen ist deutlich kritischer als an Werktagen.

Das Szenario 1 umfasst die Ruhezeit gemäß der 18. BImSchV mit einem erhöhten Besucheraufkommen innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr.

Das Szenario 2 betrachtet die sonstige Zeit außerhalb der Ruhezeit an einem Sonn- und Feiertag. Dieses Szenario beschreibt auch die Situation an stark besuchten Werktagen.

Im Zuge von Voruntersuchungen zum schalltechnischen Gutachten wurden umfangreiche Analysen der Besucherzahlen des Freibades in den zurückliegenden Jahren durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass im ungünstigsten Fall an wenigen Sonn- und Feiertagen im Jahr in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sehr viele Besucher das Freibad nutzen. Demnach halten sich in dieser Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr bis zu 2.500 Besucher im Freibad auf (Szenario 1). Die Analysen der Besucherzahlen haben weiterhin gezeigt, dass sich an diesen Spizentagen in der übrigen Öffnungszeit des Schwimmbads in der Zeit von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr im stündlichen Durchschnitt nur die Hälfte der Besucher, also 1.250 Personen, im Freibad aufhalten (Szenario 2). Dies wird als Szenario 2 in den Berechnungen berücksichtigt.

Die relevanten Schallquellen des Schwimmbads sind die Liegewiese, das Sprungbecken, das Spaßbecken, das Kinderbecken und das Schwimmerbecken sowie die Ankunft der Riesenrutsche. Außerdem wird der Parkplatz des Schwimmbads in die Berechnung eingestellt. Dem schalltechnischen Gutachten ist die genaue Aufteilung der oben genannten Besucher auf die unterschiedlichen Teilanlagen des Schwimmbads zu entnehmen.

BERECHNUNGSERGEBNISSE

a) Schritt 1: Voruntersuchung

Als 1. Stufe des schalltechnischen Gutachtens wurden diverse Voruntersuchungen möglicher Schallschutzmaßnahmen für die Szenarien 1 und 2 durchgeführt. Dabei wurden folgende Schallschutzmaßnahmen geprüft:

1. Planerische oder organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung einer Entstehung von Lärm
2. Vergrößern der Abstände zwischen Schallquelle und der schutzbedürftigen Nutzung
3. Aktiver Lärmschutz an der Schallquelle bzw. auf dem Ausbreitungsweg
4. Passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden

Die Maßnahmen sollten in der genannten Reihenfolge vorgenommen werden, da so die optimale Wirksamkeit erzielt wird. Die Verhältnismäßigkeit ist jedoch in Abhängigkeit zur örtlichen Situation zu prüfen und für den konkreten Fall zu bewerten. Die Stadt Friedrichsdorf hat die Untersuchungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens eingehend geprüft und bewertet. Sie macht sich die nachfolgend beschriebene Bewertung des schalltechnischen Gutachtens zu eigen.

Als ein wesentliches Ergebnis der Voruntersuchung bleibt festzuhalten, dass von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV lediglich der Plangebietsteil östlich der Straße „Hoher Weg“ betroffen ist.

Zu 1. - Planerische oder organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung einer Entstehung von Lärm

Die Lage zwischen Geräuschquellen und dem Plangebiet ist aufgrund der Grundstücksanordnungen vorgegeben. Zur Vermeidung von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV wäre es erforderlich, innerhalb des Plangebietes auf die Realisierung des Wohngebietsteils östlich der Straße "Hoher Weg" zu verzichten.

Durch organisatorische Maßnahmen auf Seiten des Schwimmbads, wie z.B. die weitere Beschränkung der Öffnungszeiten des Freibades, insbesondere während der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr, wäre es theoretisch möglich, eine Konfliktvermeidung zu Zeiten der höchsten Inanspruchnahme des Schwimmbades und den strengsten Beurteilungsanforderungen zu erreichen. Die Stadt Friedrichsdorf sieht jedoch keine Möglichkeit, die Öffnungszeiten des Freibades weiter zu beschränken. Dies gilt insbesondere für die sonntägliche Ruhezeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr. Ein Schließen des Freibades in dieser Zeit stuft die Stadt Friedrichsdorf als nicht praktikabel ein. Die Öffnungszeiten sind derzeit bereits so beschränkt, dass während der abendlichen Ruhezeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr keine Nutzung des Freibades stattfindet. Durch die weitere Beschränkung der Öffnungszeiten würde die Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des Schwimmbads stark beeinträchtigt.

Zu 2. - Vergrößern der Abstände zwischen Schallquelle und der schutzbedürftigen Nutzung

Das Plangebiet bzw. die verfügbare Fläche sind vorgegeben. Insofern ist eine Vergrößerung der Abstände zwischen Schallquelle und den schutzbedürftigen Nutzungen nicht möglich. Es wurde in einer Betrachtung in Erwägung gezogen, die Liegefläche zu verkleinern, damit Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes reduziert werden. Diese Verkleinerung führte jedoch lediglich dazu, dass nur in Teilbereichen die Immissionsrichtwerte erfüllt werden. Überwiegend werden die Immissionsrichtwerte mit einer solchen Maßnahme nicht erfüllt. Insofern ist durch die Verkleinerung der Liegefläche allein, kein Einhalten der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu gewährleisten. Die Stadt Friedrichsdorf sieht die Verkleinerung der Liegefläche als nicht geeignet an, die Geräuschkonflikte zu lösen. Hierdurch würde

sich die Schwierigkeit ergeben, dass zu Zeiten der intensiven Nutzung des Schwimmbads keine ausreichenden Liegeflächen für die Besucher zur Verfügung stehen. Außerdem ist nach Aussage des Gutachtens durch die Verkleinerung der Liegewiese keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu erreichen.

Zu 3. - Aktiver Lärmschutz an der Schallquelle bzw. auf dem Ausbreitungsweg

Aktive Lärmschutzmaßnahmen direkt an der pegelbestimmenden Schallquelle - dem Spaßbecken - sind technisch möglich und wurden in der Vergangenheit bereits sehr umfassend untersucht. Bei entsprechender Höhe der Schallschutzwände wäre es möglich, innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte weitgehend einzuhalten.

An der Quelle wurden folgende Maßnahmen untersucht:

- 3 m Lärmschutzwand am Spaßbecken
Immissionsrichtwert der 18. BImSchV überwiegend überschritten
- 8 m Lärmschutzwand am Spaßbecken
Einhaltung des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV mit Ausnahme der Süd-Ost-Fassade des Gebäudes im WA 5

Weiterhin wurde eine Schallschutzwand auf dem Ausbreitungsweg entlang des Mirabellenweges untersucht. Um den Immissionsrichtwert im Plangebiet einzuhalten, müsste eine solche Schallschutzwand entlang des Mirabellenweges eine Länge von 55 m und eine Höhe von etwa 14 m aufweisen.

In einer Gesamtbetrachtung der Wirksamkeit der im Gutachten untersuchten Schallschutzwänden und deren gestalterischen und städtebaulichen Auswirkungen, sieht die Stadt Friedrichsdorf die Realisierung von Schallschutzwänden auf dem Gelände bzw. am Rande des Schwimmbads als keine geeignete Maßnahme zur Konfliktvermeidung an. Die mit diesen Schallschutzwänden einhergehenden städtebaulich-gestalterischen Beeinträchtigungen sind nach Einstufung der Stadt Friedrichsdorf so gravierend, dass hierdurch die Attraktivität des Freibades stark leiden würde. Aus den genannten Gründen spricht sich die Stadt Friedrichsdorf auch gegen Schallschutzwände im Bereich des Mirabellenwegs aus, da hierunter nicht nur die Attraktivität des Freibades, sondern auch diejenige des geplanten Wohngebiets leiden würde.

Zu 4. - Passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden

Als weitere Maßnahmen sind Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden möglich, die sicherstellen sollen, dass vor den zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und auf den Außenwohnbereichen der Wohnungen der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV [3] eingehalten wird. In den Voruntersuchungen wurden verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Verzicht auf zu öffnende Fenster an kritisch belasteten Fassaden, Ausbildung einer speziellen Architektur zur Eigenabschirmung von zu öffnenden Fenstern und Balkonen, verglaste Loggien und Balkone etc. untersucht. Die Ergebnisse der Voruntersuchung belegen, dass durch Maßnahmen an den geplanten Gebäuden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden können.

Aufgrund der positiven Ergebnisse der Voruntersuchung hinsichtlich möglicher Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden befürwortet die Stadt Friedrichsdorf die Lösung der Geräuschkonflikte durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an der künftigen Bebauung.

b) Schritt 2: Schallschutzkonzept des Bebauungsplans

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzepts für den Bebauungsplan wurden im schalltechnischen Gutachten Berechnungen für die Szenarien 1 und 2 unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

- Freie Schallausbreitung

Im untersuchten Szenario 1 werden für große Teile der überbaubaren Grundstücksflächen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachgewiesen. Hiervon betroffen sind insbesondere die nächstgelegenen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen und die oberen Geschosse der künftigen Gebäude. Der höchste Beurteilungspegel beträgt maximal 60 dB(A). Somit wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten.

Aufgrund der um die Hälfte geringeren Zahl der Besucher im Szenarien 2 ist der Beurteilungspegel im Plangebiet 3 dB(A) niedriger, als derjenige im Szenario 1. Daher treten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nur auf deutlich kleineren Teilflächen des Plangebiets auf. Der höchste Beurteilungspegel beträgt 57 dB(A).

- Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung im Plangebiet

Im schalltechnischen Gutachten wurden die denkbar kritischsten Auswirkungen einer beispielhaften Bebauung im Plangebiet ermittelt. Hierbei zeigt sich einerseits, dass durch eine Bebauung zum einen die Geräuscheinwirkungen durch Abschirmung geringer sind als unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung. Andererseits treten in Teilbereichen durch Reflexionen an den künftigen Gebäuden höhere Geräuscheinwirkungen auf, als dies bei den Berechnungen der freien Schallausbreitung der Fall ist.

Für das Szenario 1 wurde nachgewiesen, dass an den Südost- und Südwestfassaden einer künftigen Bebauung auf den 3 östlichen Baufeldern im WA 5 zumindest in einer Geschossebene der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV überschritten wird. Für kleinere Teile der abgewandten Nordwestfassaden einer potentiellen Bebauung auf den beiden östlichen Baufeldern wurden ebenfalls Überschreitungen des Immissionsrichtwerts festgestellt.

Die Fassadenflächen mit Überschreitung des Immissionsrichtwerts sind im Szenario 2 für die beiden westlichen größeren Baufelder deutlich geringer, als diejenigen des Szenarios 1. Es sind zum Teil nur Teile der Südost- und Südwestfassaden betroffen, auch ist der Anteil von Nordostfassaden mit Überschreitung des Immissionsrichtwerts deutlich geringer als im Szenario 1.

- Schallschutzmaßnahmen

Das schalltechnische Gutachten schlägt folgende Schallschutzmaßnahmen an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffenen Fassaden vor

- a. Schutzziel Aufenthaltsräume im Inneren des Gebäudes:

Verzicht von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen

oder

Umsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen vor zu öffnenden Fenstern, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, , Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, die sicherstellen, dass vor den zu öffnenden Fenstern der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in Höhe von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird.

b. Schutzziel Außenwohnbereiche:

Verzicht von offenen Außenwohnbereichen in Form von nicht verglasten Balkonen und Loggien und offenen Terrassen an kritisch beaufschlagten Fassadenseiten

oder

Umsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen die sicherstellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in Höhe von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Bei der Festlegung des Schallschutzkonzepts gegen den Sportlärm des Freibads hat die Stadt Friedrichsdorf eine eingehende Prüfung und Bewertung der im schalltechnischen Gutachten ermittelten Ergebnisse und vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

Insbesondere hat sich die Stadt Friedrichsdorf mit der Problematik der Geräuscheinwirkungen des Szenarios 1 in der mittäglichen Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen auseinandergesetzt. Das im Gutachten unterstellten Szenario 1 kann lediglich an einer begrenzten Zahl von Tagen eines Jahres auftreten. Das Schwimmbad ist in der Badesaison 2018 vom 6. Mai bis zum 9. September geöffnet. Dieser Zeitraum umfasst 23 Sonntage und 3 Feiertage. Auch wenn diese Tage in einer Bewertung nach § 5 Abs. 4 i.V.m. mit Nr. 1.5 des Anhangs 18. BImSchV nicht als seltene Ereignisse einzustufen sind, betreffen sie dennoch nur eine sehr begrenzte Zahl von Tagen. Außerdem stellt die Stadt Friedrichsdorf in ihre Bewertung ein, dass die sonntägliche Ruhezeit lediglich 2 Stunden beträgt. Auch ist davon auszugehen, dass sich nicht an jedem Sonn- oder Feiertag gleichzeitig 2.500 Besucher im Schwimmbad aufhalten.

Aufgrund der Öffnungszeiten ist an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen nach 20.00 Uhr von keiner relevanten Nutzung des Schwimmbads auszugehen.

Wichtig für die Bewertung der Stadt Friedberg ist auch, dass an den am stärksten beaufschlagten Fassaden des Szenarios 1 auch nach dem Szenario 2 Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich werden. Für die Bewertung ist außerdem von Bedeutung, dass im Szenario 1 an allen Fassadenteilen der Immissionsrichtwert eines Mischgebiets eingehalten wird.

Die Stadt Friedrichsdorf möchte den künftigen Bauherrn der Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein unverhältnismäßiges Schallschutzkonzept auferlegen. Die Bewältigung des Sportlärms macht es erforderlich, dass an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffenen Fassadenseite keine zu öffnenden Fenster bzw. die vom Gutachter vorgeschlagenen baulichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen greifen, wie die nachfolgenden Ausführungen zur Detailuntersuchung zeigen, stark in die Architektur und die Nutzbarkeit der Wohnungen ein. In einer Bewertung der schalltechnischen aber auch sonstigen städtebaulichen Belange gelangt die Stadt Friedrichsdorf zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen auf Basis des Szenarios 2 gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind.

Die Stadt Friedrichsdorf setzt die Schallschutzmaßnahme SM1 zum Schutz der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen und die Schallschutzmaßnahme SM2 zum Schutz von Außenwohnbereichen fest.

c) Schritt 3: Detailbetrachtungen

In einem 3. Schritt untersucht das schalltechnische Gutachten auf Basis einer im Entwurf des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan fixierten beispielhaften Bebauung, für den Bereich des

Geschosswohnungsbaus, im Zuge einer Detailuntersuchungen, konkrete Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden für die Fassadenseiten, an denen der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten wird.

Die entsprechenden Untersuchungen wurden für ein beispielhaftes Gebäude auf dem dem Freibad nächstgelegenen östlichen Baufeld im WA 5 durchgeführt. Durch die Detailuntersuchungen konnte der grundsätzliche Nachweis erbracht werden, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden umsetzbar sind. Diese Schallschutzmaßnahmen zielen darauf ab, vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und auf den Außenwohnbereichen der Wohnungen, wie z.B. Balkonen und Loggien o. dgl. den zulässigen Immissionsrichtwert der 18. BImSchV einzuhalten. Das Schallschutzkonzept für dieses Gebäude berücksichtigt verglaste Balkone bzw. verglaste Loggien und nicht zu öffnende Fenster an kritisch beaufschlagten Fassadenseiten. Durch geschickte Anordnung der verglasten Loggien ist es möglich, durch eine Teilverglasung, eine ausreichende Belüftung der Loggien und der hinterliegenden Aufenthaltsräume bei gleichzeitiger Einhaltung der zulässigen Werte auf den Außenwohnbereichen und vor den zu öffnenden Fenstern zu gewährleisten. Durch die entsprechende Untersuchung sieht die Stadt Friedrichsdorf den Nachweis als erbracht, dass innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse für die Wohnnutzung gewährleistet sind.

6.3.2 VERKEHRSLÄRM

EINGANGSDATEN

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind die öffentlichen Straßen und öffentlichen Parkplatz zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind die Verkehrsmengen der Straßen für den Planfall 2020 unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs durch das Plangebiet relevant. Für die Ermittlung der Zunahme des Straßenverkehrslärms durch die neuen Verkehre aufgrund des Plangebietes, ist neben dem Planfall auch der Prognose-Nullfall 2020 ohne Plangebiet zu untersuchen. In der Verkehrsuntersuchung wurde der Zusatzverkehr aufgrund des Plangebiets konservativ abgeschätzt und auf die entsprechenden Straßen umgelegt. Die nachfolgenden Tabellen führen die Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall und den Planfall auf.

Straße	DTV-Wert [Kfz/24h]	Lkw-Anteil [%]		Geschwindigkeit [km/h]		Emissionspegel [dB(A)]	
		Tag	Nacht	Pkw	Lkw	Tag	Nacht
Tanusstraße	ca. 2:000	2,1	0,6	30	30	50,8	42,5
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße	ca. 2:000	2,1	0,6	30	30	50,8	42,5
Am Rehlingsbach	ca. 2:000	2,1	0,6	30	30	50,8	42,5
Hoher Weg	ca. 1:000	2,1	0,6	30	30	47,8	39,5
Saalburgstraße	ca. 3.650	2,1	0,6	30	30	53,4	45,1
Homburger Landstraße	ca. 9:000-10:000	3,5	0,6	50	50	60,8	50,4

Tabelle 1 Emissionsansätze für die öffentlichen Straßen - Prognose-Nullfall 2020

Straße	DTV-Wert [Kfz/24h]	Lkw-Anteil [%]		Geschwindigkeit [km/h]		Emissionspegel [dB(A)]	
		Tag	Nacht	Pkw	Lkw	Tag	Nacht
Taunusstraße	ca. 2.480	2,1	0,6	30	30	51,7	43,4
Friedrich-Ludwig-Jahn- Straße	ca. 2.480	2,1	0,6	30	30	51,7	43,4
Am Rehlingsbach	ca. 2.600	2,1	0,6	30	30	51,9	43,6
Hoher Weg	ca. 1.100	2,1	0,6	30	30	48,2	39,9
Saalburgstraße	ca. 4.850	2,1	0,6	30	30	54,6	46,3
Homburger Landstraße	ca. 9:000-10:000	3,5	0,6	50	50	61,0	50,6

Tabelle 2 Emissionsansätze für die öffentlichen Straßen - Planfall 2020

Neben den Straßen wurde zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet auch der geplante öffentliche Parkplatz mit 36 Stellplätzen in die Untersuchung eingestellt.

GERÄUSCHEINWIRKUNGEN IM PLANGEBIET BERECHNUNGSERGEBNISSE

Die Orientierungswerte bei Verkehrslärm nach DIN 18005 betragen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen für ein allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) einer Nacht.

Am Tag treten die höchsten Beurteilungspegel an einer Bebauung im WA 5 in unmittelbarer Zuordnung zur Straße „Hoher Weg“ auf. An der dieser Straße zugewandten Fassadenseite beträgt der Beurteilungspegel am Tag bis zu 57 dB(A) und in der Nacht bis zu 49 dB(A). An allen übrigen Fassaden dieses Gebäudes sowie auch an allen sonstigen Gebäuden liegt der Beurteilungspegel bei nicht mehr als 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Somit wird mit Ausnahme einer Fassadenseite an allen künftigen Gebäuden der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Lediglich an einer Fassadenseite wird dieser Wert am Tag um bis zu 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten. Da an diesen Fassadenseiten jedoch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden, sieht die Stadt Friedrichsdorf nicht die zwingende Notwendigkeit, den städtebaulichen Entwurf zu verändern bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz dieser Gebäude durchzuführen, da die Wirksamkeit von Schallschutzwänden durch die geplante Höhe der Gebäude im WA 5 sehr gering ist. Eine städtebaulich vertretbare Schallschutzwand mit einer Höhe von z.B. 2-3 m wäre nicht ausreichend, um in den oberen Geschossen den Orientierungswert einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Zusatzbelastung auf der Straße „Hoher Weg“ konservativ abgeschätzt wurde, sieht die Stadt Friedrichsdorf gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, auch wenn keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Auf dem betroffenen, relativen kleinen Baufeld ist es möglich, die Wohnungen so zu orientieren, dass die überwiegende Anzahl von Aufenthaltsräumen die Fenster nicht nur in Zuordnung zur Straße „Hohe Weg“ haben. Dies zeigen auch die Grundrisse der beispielhaft untersuchten Bebauung im WA 5. Durch den ohnehin bei den künftigen Gebäuden umgesetzten baulichen Schallschutz aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung, werden keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude erforderlich, um im Inneren der Aufenthaltsräume eine gute Wohnqualität zu gewährleisten. Dies wird nicht zuletzt auch

dadurch gesichert, dass hinsichtlich der Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 erfolgt.

6.3.3 ZUNAHME DES VERKEHRSLÄRMS AUF ÖFFENTLICHEN STRAßEN

Hinsichtlich der Beurteilung der durch das Plangebiet verursachten Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen gibt es kein rechtlich verbindliches Regelwerk. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im jeweiligen Einzelfall. Häufig erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der dem Plangebiet zuzurechnenden Verkehre anhand folgender, von der Rechtsprechung entwickelter Kriterien und in analoger Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV sowie der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR. Schutzbedürftig sind die vorhandenen Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten etc.

Folgende Kriterien werden demnach geprüft:

- Kriterium 1

Die Zunahme des Straßenverkehrs und des daraus resultierenden Verkehrslärms muss dem Planungsvorhaben, hier dem Bebauungsplan "Wohngebiet Hoher Weg - Süd" eindeutig zuzuordnen sein. Eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr darf noch nicht erfolgt sein.

Mit Erreichen der Homburger Straße, vermischt sich der Verkehr aufgrund des Plangebiets im allgemeinen Verkehr. Auf Straßen zwischen dem Plangebiet und der Homburger Straße ist der Verkehr des Plangebiets eindeutig zuordenbar. Für diese Straßen sind die nachfolgenden Bewertungskriterien 2 und 3 zu prüfen.

- Kriterium 2

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist, wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des Planungsvorhabens eine Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen von mindestens 3 dB(A) erreicht wird und an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eine Überschreitung der gebietsabhängigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vorhanden ist.

Die Zunahme des Emissionspegels und der damit einhergehende Unterschied zwischen dem Prognose-Nullfall 2020 und dem Planfall 2020 wird nachfolgend zusammengestellt.

Straße	Prognose-Nullfall 2020 Emissionspegel [dB(A)]		Planfall 2020 Emissionspegel [dB(A)]		Zunahme Emissionspegel [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Tanusstraße	50,8	42,5	51,7	43,4	0,9	0,9
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße	50,8	42,5	51,7	43,4	0,9	0,9
Am Rehlingsbach	50,8	42,5	51,9	43,6	1,1	1,1
Hoher Weg	47,8	39,5	48,2	39,9	0,4	0,4
Saalburgstraße	53,4	45,1	54,6	46,3	1,2	1,2
Homburger Landstraße	60,8	50,4	61,0	50,6	0,2	0,2

Tabelle 3

Emissionspegel der öffentlichen Straßen - Zunahme Planfall 2020 / Nullfall 2020

Die Betrachtungen zeigen, dass eine Zunahme der Lärmbelastung unter konservativer, auf der sicheren Seite liegenden Annahmen rechnerisch vorhanden ist. Insofern wird für die Prognose der Planfall 2020 mit den konservativen Emissionsansätzen berücksichtigt. Die ermittelte rechnerische Zunahme liegt insgesamt bei lediglich max. 1,2 dB(A). Daher sind im Sinne der 16. BImSchV keine Anspruchsvoraussetzungen gegeben, da die Mehrbelastung nicht 3 dB(A) überschreitet.

Die ermittelten Zunahmen des öffentlichen Verkehrslärms sind den betroffenen Anwohnern zumutbar. Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms werden nicht erforderlich.

- Kriterium 3

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist, wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des Planungsvorhabens der Beurteilungspegel des Verkehrslärms erstmalig mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht wird oder der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weitergehend erhöht wird. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in den untergeordneten Straßen ist nicht zu erwarten, dass ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und von 60 dB(A) in der Nacht durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets erreicht bzw. weiter erhöht wird.

- Fazit

Die ermittelten geringfügigen Zunahmen des öffentlichen Verkehrslärms sind den betroffenen Anwohnern nach Einschätzung der Stadt Friedrichsdorf zumutbar. Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms werden nicht erforderlich.

SCHUTZ GEGEN AUßENLÄRM

Im schalltechnischen Gutachten wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07 vom Juli 2016 ermittelt. Diese Werte bilden die Grundlage zur Dimensionierung des Schallschutzes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, wie z.B. Dächer, Wände, Türen, Fenster. Zur Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche fand eine konservative Überlagerung der Geräuscheinwirkungen des Sportlärms und des öffentlichen Verkehrslärms statt. Die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet betragen 61-65 dB(A). Diese entsprechen dem Lärmpegelbereich III. Bei Zugrundelegung des Lärmpegelbereich III werden keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile gestellt, die nicht ohnehin schon aufgrund der zwingend anzuwendenden Energieeinsparverordnung umzusetzen wären. Daher setzt die Stadt Friedrichsdorf die Umsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Aufenthaltsräume künftiger Wohnungen entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereich III fest. Die entsprechende Festsetzung findet sich in Kapitel 9.1.11.

6.4 ALTLASTEN

Zu möglichen Altlasten teilte das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie den Planverfassern im März 2011 mit, dass es nach dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) am Rand des Plangebiets zwei Altstandorte mit dem Flächenstatus ‚Adresse / Lage überprüft (validiert)‘ gibt. Es handelt sich dabei um die zwei folgenden Einträge:

ALTIS-Nr.: 434.002.020-000.074
Datenstand: 09.03.2011
Art der Fläche: Altstandort
Adresse: Taunusstr. 110, Stadt Friedrichsdorf
Beschreibung: Malerbetrieb Merkel (1946-1975)

Bewertung: keine Angabe
ALTIS-Nr.: 434.002.020-000.110
Datenstand: 09.03.2011
Art der Fläche: Altstandort
Adresse: Taunusstr. 108, Stadt Friedrichsdorf
Beschreibung: Schreinerei Schneider (1925-1955)
Bewertung: keine Angabe

Die Firmen befanden sich an der Taunusstraße, die außerhalb des Plangebiets liegt. Einwirkungen auf das ehem. Schulgelände bzw. das Plangebiet sind nicht ersichtlich.

7.0 VERKEHRERSCHLISSUNG

7.1 INDIVIDUALVERKEHR

ÄUßERE ERSCHLIEßUNG:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher von Osten über die Taunusstraße sowie von Westen über die Saalburgstraße bzw. über die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und die Straße „Am Rehlingsbach“. Die Straße „Hoher Weg“ fungiert im Osten als Übergang von innerer und äußerer Erschließung. Über einen Kreisels, der hier Verteilerfunktion übernimmt, werden die beiden Teilbereiche erschlossen.

Bezogen auf die Leistungsfähigkeit wäre eine alleinige Erschließung des Plangebiets über die Straße „Hoher Weg“ möglich. Aus Gründen der Verkehrs- und Erschließungsqualität ist durch die Verlängerung der Feldbergstraße eine weitere Anbindung an das bestehende Straßennetz vorgesehen.

Bezüglich der Straße „Hoher Weg“ sind zwei Varianten möglich:

Bei einer Erschließung des Wohngebiets über den geöffneten Hohen Weg und über die verlängerte Feldbergstraße ist der größere Verkehrsanteil nach Westen hin ausgerichtet. Davon wiederum verläuft der maßgebliche Anteil des zu- und abfließenden Verkehrs über die Saalburgstraße. Die Anbindung über die Feldbergstraße ist aufgrund der internen Struktur des Wohngebiets attraktiver als die Anbindung über den westlichen Hohen Weg, weshalb diese auch stärker nachgefragt wird: Über die Feldbergstraße fahren in der Summe etwa 115 Kfz/h in das Quartier, über den westlichen Hohen Weg etwa 60 Kfz/h. Die Straße „Am Rehlingsbach“ wird durch Neuverkehr kaum zusätzlich belastet (etwa + 10 Kfz/h). Durch eine Öffnung des Hohen Weges ist quartiersfremder Durchgangsverkehr nicht auszuschließen. Dessen Größenordnung kann aufgrund der verfügbaren Basisdaten nur grob abgeschätzt werden. Es ist davon auszugehen, dass er voraussichtlich etwa 20 bis 30 Kfz/h betragen wird. Für eine genauere Abschätzung wären umfangreichere Verkehrs- bzw. Haushaltsbefragungen notwendig, deren Aufwand durch die zu erwartenden Ergebnisse nicht gerechtfertigt würde.

Unter den getroffenen Annahmen ist in der nachmittäglichen Spitzenstunde für den Hohen Weg eine Querschnittsbelastung von etwa 160 Kfz/h und für die Feldbergstraße von etwa 150 Kfz/h zu erwarten. Die Saalburgstraße weist dann eine Querschnittsbelastung von etwa 140 bis 360 Kfz/h und die südliche Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße von rund 180 Kfz/h auf. Die Querschnittsbelastung der Taunusstraße beträgt in der nachmittäglichen Spitzenstunde etwa 160 bis 330 Kfz/h. Es ist zu erwarten, dass die Straßen gemäß ihrer Funktion die prognostizierten Verkehrsmengen reibungsarm abwickeln und somit eine geeignete Erschließung darstellen können.

Unter Beibehaltung der Sperrung des Hohen Weges ist der Verkehr in den nachmittäglichen Spitzenstunden weiterhin nach Westen ausgerichtet, und die Saalburgstraße nimmt den Hauptanteil des zufließenden Verkehrs auf. Die Feldbergstraße wird zwischen Saalburgstraße und Am Rehlingsbach von etwa 135 Kfz/h zusätzlich befahren, die Straße „Am Rehlingsbach“ von etwa 35 Kfz/h.

Für den Hohen Weg resultiert aus den getroffenen Annahmen in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Querschnittsbelastung von etwa 110 bis 130 Kfz/h. Die Feldbergstraße wird voraussichtlich von etwa 170 Kfz/h befahren. Die Saalburgstraße weist dann eine Querschnittsbelastung von etwa 140 bis 350 Kfz/h und die südliche Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße von rund 160 Kfz/h auf. Die Querschnittsbelastung der Taunusstraße beträgt in der nachmittäglichen Spitzenstunde etwa 190 bis 360 Kfz/h. Auch in diesem Fall können die genannten Straßen gemäß ihrer Funktion die zu erwartenden Verkehrsmengen reibungsarm abwickeln und die Erschließung in vollem Umfang gewährleisten.

Fazit:

Eine Beibehaltung der Sperrung des Hohen Weges verursacht im Vergleich zur Situation ohne Sperrung zusätzliche Belastungen in der Feldbergstraße und in der Straße „Am Rehlingsbach“. Im Gegensatz dazu werden quartiersfremde Durchgangsverkehrsbeziehungen erschwert und das sensible Umfeld des Hohen Weges (Kindergarten, Grundschule,...) erfährt keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Mit beiden Erschließungsvarianten können die prognostizierten Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden.

Da die Beibehaltung der Sperrung des Hohen Weges die Feldbergstraße und die schmale Straße „Am Rehlingsbach“ zu stark belasten würde, ist es sinnvoll, den Hohen Weg wieder für den Fahrverkehr zu öffnen. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Peter-Härtling-Grundschule und des Kindergartens Rechnung zu tragen, wurde aber im Bebauungsplan eine Ausbildung als „verkehrsberuhigter Bereich“ (Schritttempo) festgelegt.

INNERE ERSCHLIEßUNG:

Der südöstlich des Hohen Weges gelegene Teil des Plangebiets ist durch eine von der Straße „Hoher Weg“ in südöstliche Richtung abzweigende Stichstraße erschlossen, wobei der Mirabellenweg in die Erschließungsfläche mit einbezogen und nach Osten als Fußweg weitergeführt wird. Ein durchgehender Ausbau des Mirabellenweges kann wegen der entstehenden Schleichverkehre nicht empfohlen werden; ist wegen der Öffnung des Hohen Weges auch obsolet. Zudem würden auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes Stellplätze entfallen, was die derzeitige knappe Stellplatzsituation am Schwimmbad verschärfen würde.

Fußläufige Erschließung

Es ist beabsichtigt, für den südlichen Abschnitt des Baugebietes über das städtische Anwesen Taunusstr. 104 eine Fußwegeverbindung zur Taunusstraße herzustellen. Über die Grünfläche B wird ein privater Fußweg zur Verlängerung der Feldbergstraße (über die Straße „Am Rehlingsbach“ hinaus) geführt. Für den nördlichen Abschnitt wird eine weitere fußläufige Anbindung an die Taunusstraße angedacht.

Im unteren Teil des Plangebiets stellt der Mirabellenweg die notwendige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in südöstliche Richtung dar.

7.2 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr wird wie folgt organisiert:

Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken können die Stellplätze durch die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden. Zusätzlich ist an den Grundstücksgrenzen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen möglich.

Die Reihenhaushausgrundstücke verfügen über Gemeinschaftsstellplätze bzw. –carports entlang der jeweiligen Erschließungsstraße, während die notwendigen Stellplätze bei dem Grundstück der Kennziffer 5 (vorgesehener Geschosswohnungsbau) aus städtebaulichen Gründen sowie zur Minimierung der versiegelten Flächen hauptsächlich in Tiefgaragen verlagert wird. Die notwendigen Besucherstellplätze sollen ebenerdig, auf privaten Flächen entlang der Straßen, angeordnet werden.

Darüber hinaus können in der Straßenverkehrsfläche, auf ausgewiesenen Flächen an der Straße „Hoher Weg“ sowie auf einem Parkplatz südlich des Kreisels (Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung Parken) öffentliche Parkplätze für die Unterbringung des Besucherverkehrs angeboten werden. Um dem Anstieg der Motorisierung Rechnung zu tragen, wurden die Straßenquerschnitte der Mischverkehrsfläche bewusst nicht nur auf die reinen Bewegungsflächen reduziert, sondern auch für die Unterbringung von Parkbuchten ausgelegt.

Zur Unterstreichung des besonderen Wohncharakters und zur gestalterischen Auflockerung der Straßenräume sind in den Vorgartenbereichen tlw. straßenraumwirksame Baumpflanzungen festgesetzt.

7.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Erschließung des Gebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch den Stadtbus, der im 30-Minuten-Takt das Plangebiet mit anderen Stadtteilen sowie dem Bahnhof verbinden kann. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Taunusstraße, Dillinger Straße / Dillinger Kirche, Hoher Weg / Saalburgstraße sowie Alte Grenzstraße / Talstraße. Damit sind die Bewohner des neuen Wohngebiets ebenfalls an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung des geplanten Wohngebiets erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Friedrichsdorf. Die Versorgung des Gebiets mit dem erforderlichen Löschwasser ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem in die Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal. Zur Minimierung der Abwassermengen ist im Plangebiet der Bau von Zisternen (s. „Regenwassernutzung“) vorgeschrieben.

REGENWASSERNUTZUNG

Der größte Teil der Dachflächen (ca. 80%) steht zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, das in Zisternen geleitet und soweit möglich als Brauchwasser weiterverwendet werden soll, zur Verfügung. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Kompensation des Eingriffes in den Wasserhaushalt dar.

8.2 ENERGIEVERSORGUNG

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebiets kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden.

Für die Gasversorgung ist die „Mainova“ in Frankfurt zuständig.

Versorgungsträger für Strom ist die Firma Syna GmbH in Bad Homburg.

8.3 ENERGIEKONZEPT

Für das Plangebiet wird angestrebt, anhand eines Energiekonzepts eine hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Energieversorgung zu sichern. Es werden im Bebauungsplan Hinweise formuliert, die die Nutzung von regenerierbaren Energiequellen fördern.

Die Standards der gültigen EnEV (zuletzt geändert durch Art. 3 V v 24. Oktober 2015) sind bei der Ausführung von Hochbauten mindestens einzuhalten. Der KfW-E70-Standard existiert seit Inkrafttreten (01.01.2016) der neuen Anforderungswerte der EnEV offiziell zwar nicht mehr, dennoch soll sich die Planung der Mehrfamilienhäuser an diesen Standard hinsichtlich Einhaltung des Jahres-Primärenergiebedarfes und des spezifischen Transmissionswärmeverlustes anlehnen und damit die Anforderungen der aktuell gültigen EnEV in Teilbereichen überschreiten.

Zudem sind die Anforderungen des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu erfüllen. Die Versorgung der Mehrgeschosswohnungsbauten soll durch eine zentrale Versorgungsanlage zu circa 95% für regenerierbare Energien, wie Pellets oder vergleichbare Wärmeerzeuger bzw. Maßnahmen im Sinne des EEWärmeG, hergestellt werden.

Durch den Einsatz einer Pelletheizung lässt sich die CO₂-Bilanz und der Primärenergiebedarf eines Gebäudes, verglichen mit einem Gebäude, dessen Heizsystem auf Brennwerttechnik (Öl oder Gas) basiert, auf einen Bruchteil reduzieren.

Gemäß den Berechnungen vom „IWU Darmstadt mit GEMIS Version 4.13“ besitzen Holz-Pellets ein CO₂-Äquivalent von 43 g/kWh, verglichen mit Erdgas 247 g/kWh beziehungsweise Heizöl mit 311 g/kWh.

Es ist unter dem Vorbehalt einer energetischen und wirtschaftlichen Prüfung beabsichtigt zur Nutzung regenerativer Energiequellen Solarkollektoren auf den Dachflächen zur Warmwassererzeugung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu realisieren.

Die Ausrichtung der Baufenster zielt auf eine südorientierte Lage der geplanten Gebäude ab. Wohn- und Aufenthaltsräume sollen ebenfalls nach Möglichkeit nach Süden zu orientiert werden. Ebenso ist auf eine optimierte Winddichtigkeit zu achten. Zu beachten sind hierbei auch die Anforderungen aus dem Schallschutz.

8.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Papier, Wertstoffe, Biomüll) wird durch ein privates Unternehmen gewährleistet. Für die differenzierte Müllentsorgung sind 4 Mülltonnen pro Haushalt erforderlich.

9.0 NUTZUNG UND BEBAUUNG

9.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 ergeben sich aus der bereits vorhandenen Nutzung in den umgebenden Baugebieten, den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie der aktuellen Nutzungsabsicht. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 dienen vorwiegend dem Wohnen, ihre Differenzierung erfolgt im Maß ihrer baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Beherbergung, Gartenbau, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um das Wohngebiet mit seinen Wohnfolgeeinrichtungen nicht durch zusätzlichen Verkehrslärm zu beeinträchtigen.

9.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den einzelnen Baugebieten jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen sowie die maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

In den Baugebieten der Kennziffern WA 1 bis WA 3 ist eine GRZ von 0,3 zulässig, während die Überbauung der Grundstücke für Hausgruppen (Reihenhäuser) und der Geschosswohnungsbauflächen (Kennziffern WA 4 und WA 5) mit einer GRZ von 0,4 geregelt wird.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 befinden sich in einer weniger verdichteten Hanglage mit Einfamilienhausbebauung. Hier entspricht die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,3 den aufgelockerten Siedlungsstrukturen der Umgebung.

Für die allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind verdichtete Wohnformen vorgesehen (Reihenhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau), die die Möglichkeit für einen höheren Versiegelungsgrad erforderlich machen. Daher ist für diese Gebiete eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, um ausreichend Entwicklungsspielraum auf den Grundstücken zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 (Einzelbaukörper bis 18 m Länge, bzw. Kettenhäuser) und WA 4 (Hausgruppen und Kettenhäuser) werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Baugebiet mit der Kennziffer WA 5 (Mehrgeschosswohnungsbau) sind drei Vollgeschosse zulässig. Die übrige Bebauung – Einzel- und Doppelhäuser der Kennziffern WA 1 und WA 2 – sind maximal mit nur einem Vollgeschoss auszuführen.

Das meist deutlich ansteigende Gelände ermöglicht eine Hangbauweise, bei der das Untergeschoss als Vollgeschoss erscheint und dadurch ausreichend Wohnfläche zur Verfügung steht. Ein weiterer Grund für die Einschränkung der Vollgeschosse liegt in der gestalterischen Zielsetzung, das neue Baugebiet in seiner talseitig sichtbaren Geschossigkeit an die umgebende Bebauung anzugleichen und auf zwei bzw. drei sichtbare Geschosse zu begrenzen.

9.1.3 BAUWEISE

Dem geplant großzügigen Charakter der Bebauung folgend, wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die offene Bauweise, bzw. abweichend offene Bauweise mit reduzierter Baukörperlänge sowie abweichend Bauweise mit einseitigen Grenzabstand festgesetzt. Um die gewünschten Baustrukturen und ein großes Angebot an unterschiedlichen Bautypen zu erzeugen, finden die unterschiedlichen Bauweisen in den einzelnen Baugebieten einzeln oder in Kombination Anwendung (nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Einzel- und Kettenhäuser, bzw. nur Reihen- und Kettenhäuser).

Im Baugebiet der Kennziffer WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser (Kennziffer WA 1) und Doppel- und Einzelhäuser (Kennziffer WA 2) in der offenen Bauweise o zulässig. Diese Bebauungsstruktur entspricht der städtebaulich angestrebten Dichte der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Im Baugebiet der Kennziffer WA 3 wird die abweichend offene Bauweise a1 (nur Einzelhäuser zulässig) zusätzlich mit einer Längenbeschränkung der Baukörper auf maximal 18 m festgesetzt. Dies ist notwendig, um die Gebäudegröße an die umgebende Bebauung und die eher kleinteilige Gebietsstruktur mit ihren großzügigen Freiflächenanteilen anpassen zu können. Zudem sind im Baugebiet der Kennziffer WA 3 Kettenhäuser in abweichender Bauweise a2 mit einseitiger Grenzbebauung zulässig, um ein Angebot an verschiedenen Gebäudestrukturen zu ermöglichen.

Im Baugebiet der Kennziffer WA 4 sind Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise o und Kettenhäuser in abweichender Bauweise a2 mit einseitiger Grenzbebauung zulässig. Somit werden im Plangebiet Flächen für junge Familien gesichert.

Im Wohngebiet Kennziffer WA 5 sind Gebäude in der abweichend offenen Bauweise a3 mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die zulässige Gebäudekörperlänge wird auf bis zu 56 m festgesetzt. Die Baufenster erlauben Baukörper dieser Länge, die städtebaulich an dieser Stelle verträglich ist und dennoch den Charakter des Wohngebiets wahrt. Die bauliche Ausgestaltung des Geschosswohnungsbaus wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER GEBÄUDE

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden die Baufenster im Angebotsplan mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen in den allgemeine Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind enger gefasst, um die gewünschte Bauweise und Haustypen mit energetisch und grundrissfreundlicher Ausrichtung nach Süden, bzw. Südosten Rechnung zu tragen. In den allgemeinen Wohngebieten für Einfamilienhäuser (WA1 bis WA 4) wird die Stellung der Gebäude zusätzlich durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung gesteuert, um die Ausrichtung der Gebäude zu sichern.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 werden vier Baufenster aufgezoogen, die sich eng an dem Konzept orientieren, in dem der Schallschutz umfänglich abgeprüft wurde. So kann gesichert werden, dass die festgesetzten Maßnahmen vollumfänglich Schutzfunktion haben, ohne ein Übermaß an Regelungen treffen zu müssen. Das wäre bei einem großen Baufenster der Fall gewesen, da hier ein größerer Gestaltungsspielraum auch mehr Regelungsbedarf mit sich gebracht hätte. Die städtebauliche Gestaltung im Bereich WA 5 wird, siehe Punkt , über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um die bauliche Kreativität nicht übermäßig einzuschränken, wird ausnahmsweise für Balkone und Terrassen eine Überschreitung der Baugrenzen von 10 m², bzw. 12 m² zugelassen. Diese müssen allerdings das landesrechtliche Abstandrecht wahren.

9.1.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN UND TIEFGARAGEN

Garagen, Carports und Stellplätze, Tiefgaragen

Im Bebauungsplan werden Festsetzung zur Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Bei den Einzel- und Einzel- oder Doppelhausgrundstücken der Kennziffern WA 1 und WA 2 sind Garagen, Stellplätze und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) allgemein zulässig. Die geringere GRZ II (GRZ I ist 0,3, somit die GRZ II 0,45) schützt die notwendigen Freiflächen ausreichend.

Bei den Einzel- und Kettenhausgrundstücken, bzw Reihen- und Kettenhausgrundstücken (Kennziffer WA 3 und WA 4) sind Garagen und allseits offene und teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze, nicht ohne Einschränkung im Gebiet zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Bereichen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig. Zur städtebaulich sinnvollen Bündelung der Stellflächen und Carports und zur Freihaltung der Freibereiche sind entlang der neu zu erstellenden Erschließungsstraße (in Verlängerung des Mirabellenwegs) Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 (Geschosswohnungsbau) sollen die notwendigen Stellplätze aus städtebaulichen Gründen (Minimierung der versiegelten Flächen) hauptsächlich in Tiefgaragen angeordnet werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind ohne Einschränkung im gesamten Gebiet zulässig. Somit können die notwendigen Stellplätze unterirdisch untergebracht und ein durchgrüntes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität hergestellt werden. Stellplätze sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit entlang des Mirabellenwegs auf den privaten Grundstücksflächen Besucherstellplätze angeboten werden können.

Für alle allgemeinen Wohngebiete gilt, dass die Zufahrten zu den Stellplatzmöglichkeiten aus den Regelungen ausgenommen sind, solange der Versiegelungsgrad nicht über das Maß der Zulässigkeit nach § 19 (4) BauGB, bzw. dem festgesetzten Maß überschritten wird.

Nebengebäude

Bei den Grundstücken der Kennziffern WA 1 bis WA 3 sind Garten- und Gerätehütten bis maximal 15 m³ zulässig. Sie dürfen nur an der hinteren Grundstücksgrenze (an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen Grundstücksgrenze) errichtet werden, und sind für zwei Grundstücke baulich zusammenzufassen. Alternativ sind diese auch in Verlängerung der Garagen und Carports zulässig. Es soll die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, wie auch des städtebaulichen Gesamtbildes, durch den Bau von Garten- und Gerätehütten möglichst minimiert werden, indem diese gebündelt werden. Eckgrundstücke sind aufgrund der fehlenden hinteren Grundstücksgrenze von der Regelung ausgenommen.

Für alle Wohngebiete sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung, im Speziellen Tauben- und Geflügelhaltung, nicht zulässig, um den Wohnfrieden im Gebiet nicht unzumutbar zu beeinträchtigen. Ausnahmsweise kann auf den Grundstücken von Einfamilienhäusern (WA 1 bis WA 4) Kleintierhaltung, außer Tauben- und Geflügelhaltung, zugelassen werden, wenn die negativen Auswirkungen die Grenze der Zumutbarkeit nicht überschreiten.

9.1.6 MINDESTGRUNDSTÜCKSMASSE

In den Baugebieten der Kennziffern WA 1 und WA 2 sind Mindestgrundstücksgrößen (400 bzw. 350 m²) festgesetzt, um den besonderen Wohncharakter des Plangebiets, dessen Umgebung von meist großzügig geschnittenen Grundstücken bestimmt wird, zu unterstreichen. Dies trägt außerdem der Minimierung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Erschließungsstraßen bei.

9.1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Um die Belastung der angrenzenden Straßen sowie die durch den ruhenden Verkehr ausgelöste Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, wird für die Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser der Kennziffern WA 1 bis WA 3 die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf max. zwei pro Wohngebäude festgesetzt. Für die Reihen- oder Kettenhäuser der Kennziffern WA 4 ist aus gleichem Grund nur maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

9.1.8 FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Aus städtebaulichen Gründen, zur Vermeidung von Einschränkungen der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten sowie zur Minimierung von Gefahrenpunkten im Straßenraum wird die unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Telekommunikation u.a.) verbindlich festgesetzt.

9.1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – ZWECKBESTIMMUNG SPORTANLAGE, FREIBAD

Analog zu den Flächen des Sondergebiets wurden im Grenzbereich der öffentlichen Verkehrsflächen Flächen auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage, Freibad, für Böschungsbereiche, die der Absicherung des Straßenkörpers dienen, in den Geltungsbereich mit einbezogen. Für diese Flächen erfolgen keine gesonderten Festsetzungen.

9.1.10 PRIVATE GRÜNFLÄCHE – ZWECKBESTIMMUNG BÖSCHUNGSGRÜN

Im Grenzbereich der öffentlichen Verkehrsflächen wurde ein private Grünfläche D, Zweckbestimmung Böschungsgrün, auf dem Grundstück der Peter-Härtling-Schule für Böschungsbereiche, die der Absicherung des Straßenkörpers dienen, festgesetzt. Für diese Flächen erfolgen keine gesonderten Festsetzungen.

9.1.11 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im Plangebiet werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Sie dienen der Sicherung der Erschließung.

Fläche 1-GFL

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird für die Hinterliegergrundstücke eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger (1-GFL) gesichert. Die Grundstücke könnten zwar auch von der neu geplanten Erschließungsstraße (Verlängerung des Mirabellenwegs) erschlossen werden. Da hier aber eine starke Böschung zur Erstellung des Straßenkörpers erforderlich ist, die die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke von dieser Seite einschränkt, wurde eine leichter zugängliche Fläche gesichert.

Fläche 2-GL

Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird eine Fläche mit Gehrechten für die Allgemeinheit und Leitungsrechten für die Anlieger gesichert. Die Gehrechte dienen der Sicherung des

Fußweges zu einem Vereinsheim, das auf dem rückwärtigen Grundstück (außerhalb des Geltungsbereichs) liegt. Die Leitungsrechte dienen der Versorgung der Grundstücke.

Fläche 3-GL

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist zwischen den Baufenstern eine Fläche mit Geh- und Leitungsrechten für die Anlieger gesichert. Diese dienen der Erschließung der Grundstücke.

Privater Fußweg

Der private Fußweg (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg) wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Vernetzung des Gebiets mit der Umgebung zu fördern.

9.1.12 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Zur Bewältigung des Sportlärms wurden im Entwurf des Bebauungsplans Festsetzungen und Hinweise getroffen.

SCHALLSCHUTZMAßNAHME SM1

Durch die festgesetzten Maßnahmen steht es dem künftigen Bauherrn frei, durch die Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen, maßgebliche Immissionsorte im Sinne der 18. BImSchV an kritisch beaufschlagten Fassadenseiten zu vermeiden oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeit eingehalten wird. Außerdem hat der Bauherr zu gewährleisten, dass eine missbräuchliche Außerkraftsetzung der Schallschutzmaßnahmen durch Benutzer und Bewohner der Wohnung unterbunden wird. Durch die Formulierung einer Auflage hinsichtlich der gutachtlichen Konkretisierung der tatsächlichen Geräuscheinwirkungen an den geplanten Gebäuden unter Berücksichtigung ggf. vorgelagerte Gebäude besteht die Möglichkeit, den Umfang der von Überschreitungen betroffenen Fassaden zu reduzieren und somit auch den Umfang der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die entsprechenden Auswirkungen einer vorgelagerten Bebauung sind im schalltechnischen Gutachten umfassend untersucht.

Die im Gutachten festgestellten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV tritt lediglich in den saisonalen Öffnungszeiten des Schwimmbads von Anfang Mai bis Anfang September auf. In der übrigen Zeit in der das Schwimmbad nicht in Betrieb ist, könnten die nicht zu öffnenden Fenster geöffnet werden. Gleiches gilt für die baulichen Schallschutzmaßnahmen vor den zu öffnenden Fenstern. Daher unterstützt die Stadt Friedrichsdorf eine Auflage in den Baugenehmigungen der künftigen Wohnungen, die lediglich das Verschlussensein der zu öffnenden Fenster oder der vorgelagerten baulichen Schallschutzmaßnahmen zu den saisonalen Öffnungszeiten des Freibades zum Gegenstand hat. In der Baugenehmigung muss durch geeignete Auflagen sichergestellt werden, dass die Möglichkeit zum Öffnen der betroffenen Fenster und baulichen Schallschutzmaßnahmen nicht in die Hand der Eigentümer und Mieter gegeben ist, sondern durch geeignete Schließmechanismen und Schlüssel, die bei der Hausverwaltung oder einer entsprechenden Stelle hinterlegt sind, ein Öffnen der Fenster oder der vorgelagerten baulichen Schallschutzmaßnahmen in der saisonalen Öffnungszeiten des Freibades, wenn überhaupt nur zum Putzen der Fenster oder der vorgelagerten baulichen Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Falls eine solche Auflage nicht möglich sein sollte, sind die Schallschutzmaßnahmen aus Sicht der Stadt dennoch akzeptabel.

SCHALLSCHUTZMAßNAHME SM2

Neben dem Schutz der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen, ist auch die Bereitstellung ruhiger Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien und Wohngärten, für die Stadt von großer Bedeutung, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Daher trifft sie eine Festsetzung, nach der an den kritisch beaufschlagten Fassaden Außenwohnbereiche nur dann zulässig sind, wenn in deren Mitte der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird. Werden Außenwohnbereiche an den vom Schwimmbad abgewandten Fassadenseiten vorgesehen, so sind an diese keine besonderen schalltechnischen Anforderungen gestellt. Durch die geschickte Anordnung von geschützten Außenwohnbereichen in Form von verglasten Balkonen und verglasten Loggien ist es möglich sowohl die zu öffnenden Fenster als auch den Außenwohnbereich zu schützen. So ist es möglich, mit einer Maßnahme die Schallschutzanforderungen der Schallschutzmaßnahme SM1 und SM2 zu erfüllen. Vergleichbar der Schallschutzmaßnahme SM1 ist sicherzustellen, dass die baulichen Schallschutzmaßnahmen, so auszubilden sind, dass sie durch den Eigentümer bzw. Mieter der Wohnungen nicht unzulässigerweise geöffnet werden können.

Wie auch für die Schallschutzmaßnahme SM1 wird durch die Formulierung einer Auflage hinsichtlich der gutachtlichen Konkretisierung der tatsächlichen Geräuscheinwirkungen an den geplanten Gebäuden unter Berücksichtigung ggf. vorgelagerte Gebäude die Möglichkeit eröffnet, den Umfang der von Überschreitungen betroffenen Fassaden zu reduzieren und somit auch den Umfang der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Ausführungen zur Schallschutzmaßnahme SM1 betreffend den saisonalen Öffnungszeiten des Freibads gelten auch für die Schallschutzmaßnahme SM2.

Durch die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan möchte die Stadt Friedrichsdorf verdeutlichen, dass in der Erdgeschosszone die Nutzung von Wohngärten möglich ist, auch wenn nicht sichergestellt ist, dass auf diesen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit eingehalten wird. Diese Möglichkeit jedoch ist an die Voraussetzung gebunden, dass eine betreffende Wohnung auch einen weiteren geschützten Außenwohnbereich entweder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend Schallschutzmaßnahme SM2 oder durch einen weiteren Außenwohnbereich auf einer abgewandten Fassadenseite verfügt. Hinsichtlich des nicht geschützten Wohngartens ist es für die Stadt Friedrichsdorf von großer Bedeutung, dass auf diesen Außenwohnbereichen zumindest der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet eingehalten wird.

Für die Stadt Friedrichsdorf ist es weiterhin wichtig, klarzustellen dass nicht jede Art von Balkonen als Außenwohnbereich zu betrachten ist. So ist es möglich schmale Putzbalkone vor nicht zu öffnenden Fenstern sowie Balkone die als 2. Rettungsweg dienen auch an Fassaden mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) zu ermöglichen. Dies setzt jedoch voraus, dass die jeweilige Wohnung über einen abgewandten bzw. durch bauliche Maßnahmen geschützten Außenwohnbereich verfügt, auf dem der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird.

SCHALLSCHUTZMAßNAHME ALLGEMEIN

Durch die Festsetzung der Schallschutzmaßnahme allgemein werden gute schalltechnische Qualitäten im Inneren der künftigen Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet gewährleistet. Dennoch werden durch die baulichen Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude keine unzumutbaren hohen Anforderungen für den künftigen Bauherrn gestellt. Durch die Festsetzung einer Ausnahme wird dem Bauherrn die Möglichkeit eröffnet, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden verminderten Geräuscheinwirkungen an abgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten die Anforderungen an baulichen Schallschutz zu reduzieren. Auch wird dem Bauherrn

durch eine Ausnahmefestsetzung die Möglichkeit eröffnet, sollten sich in Zukunft andere, verminderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben, diese in Ansatz bringen zu können. Eine Verminderung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz wäre z.B. bei Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-1:2018-01 vom Januar 2018 gegeben.

9.1.13 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wurde im Bebauungsplan die Höhenlage des Geländes im allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzt. Ziel ist es, die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs mit seiner Höhenentwicklung abzusichern. Das Gelände im Plangebiet ist topographisch sehr bewegt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind für die Umsetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser große Baufenster hangaufwärts festgesetzt. Aufgrund der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition kann es bei Bezugnahme auf das ansteigende natürliche Gelände dazu führen, dass das Untergeschoss als Vollgeschoss gezählt werden müssten. Erschwerend kommt hinzu, dass das Gelände abgeräumt wird (ehemalige Philipp-Reis-Schule) und durch die Erdbewegungen das Gelände in noch nicht absehbarer Weise geändert wird. Daher wird zur Wahrung der geplanten Geschossigkeit und Gebäudekubatur die geplante Geländehöhe festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 5 HBO gilt als Geländeoberfläche die Höhe, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Höhenlage der Geländeoberfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen ist, wobei geringfügige Abweichungen um bis zu 0,30 m zulässig sind.

Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen ist zudem eine Anpassung an die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern zulässig.

Mit den gewählten Festsetzungen wird die Höhenlage in dem Teilbaugebieten insoweit vorgegeben, wie dies zum Nachweis der Nichtanrechenbarkeit von Geschossen als Vollgeschosse gemäß dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf erforderlich ist.

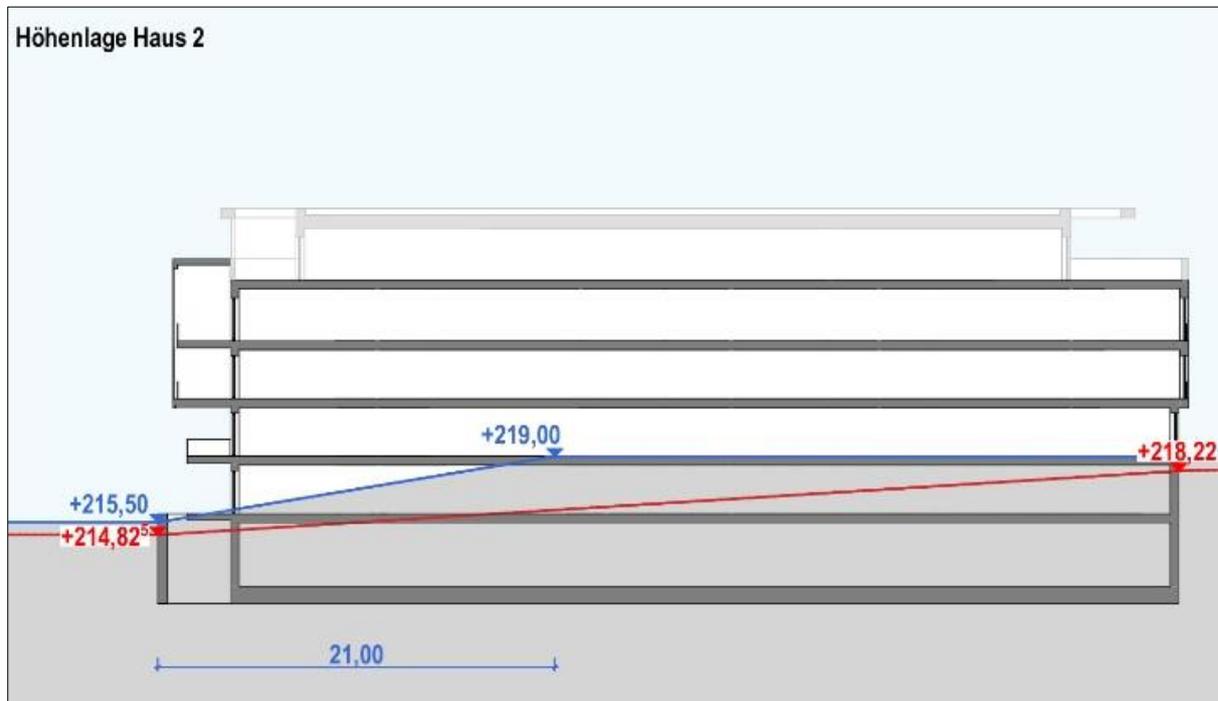


Abb. 1 Schemaschnitt mittleres Baufeld WA 5 mit festgesetzter Höhenlage

9.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der Einfriedigungen sowie zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen getroffen.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, ist die Dachform frei wählbar und auf eine maximale Dachneigung von 45° (Pultdächer 15°) begrenzt. Aus städtebaulichen und Gestaltungsgründen werden für Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser eine einheitliche Dachform und Dachneigung je Doppelhaus bzw. Hausgruppe oder Kettenhausanlage sichergestellt.

Für Garagen, Nebengebäude und Carports sind nur flache und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig. Die Dacheindeckung soll durch die getroffenen Festsetzungen den regionaltypischen Materialien und Farben angepasst werden.

Einfriedigungen

Nur wenn Einfriedigungen intensiv begrünt werden, ist eine, von der festgesetzten 1,50 m - Höhe abweichende Höhe von bis zu 2 m zulässig. Durch diese Regelung sollen „Absper-Wirkungen“ und -damit einhergehend - ein kleinteiliges Erscheinungsbild der Grundstücke minimiert werden.

Befestigung von Hof- und Terrassenflächen sowie von privaten Stellplätzen

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sind Stellplätze, Hof- und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sofern Sicherheitsgründe (Topografie, Grundwasserbeeinträchtigungen, Versickerungsfähigkeit) nicht entgegenstehen. Es sollten vorwiegend helle Materialien verwendet werden, die die klimatischen Bedingungen im Wohngebiet vor allem in den Sommermonaten weniger stark beeinträchtigen.

Bei der Errichtung der Stellplätze ist die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf zu berücksichtigen. Im allgemeinen Wohngebiet „WA 4“, in dem Reihenhäuser festgesetzt wurden, ist es ausnahmsweise erlaubt, abweichend von der Stellplatzsatzung (Stand 31.01.2017) auch 4 Stellplätze ohne gemeinsame Zufahrt zusammenzufassen und direkt von der Straße anzufahren, damit die erforderlichen Stellplätze entsprechend des städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden können.

10. GRÜNORDNUNG

Im Bebauungsplan ist zur Minimierung der geplanten Eingriffe die Erhaltung einer extensiv genutzten Obstwiese (Fläche C – „Obstwiese“) sowie einer brachliegenden Obstwiese (Fläche B – „Feldgehölz“) vorgesehen. Hierdurch können wertvolle Habitate der streng geschützten Tiergruppen Fledermäuse und Vögel dauerhaft gesichert werden. Hierzu wurden die beiden Flächen als Flächen zum Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus soll als Ausgleichsmaßnahme im Südosten des Plangebiets eine extensiv genutzte Wiese angelegt werden (Fläche A – „Quartiersgrün“), die einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas, als Lebensraum für Pflanzen- und Tier-Lebensgemeinschaften sowie zur Gestaltung des Stadtbildes und des Wohnumfeldes leisten wird. Die Ränder der Fläche sind mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB eingesäumt, um einen Übergang zur Wohnbebauung zu schaffen. Zum Mirabellweg sind Einzelbäume zu pflanzen, um eine städtebaulichen Einbindung in den Straßenraum zu bilden.

Darüber hinaus wird der Eingriff in den Naturhaushalt durch die folgenden Festsetzungen kompensiert: Intensive Durchgrünung des Wohngebiets mit einheimischen Bäumen und Sträuchern,

- Pflanzung von einheimischen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen sowie auf öffentlichen Stellplätzen und den Gemeinschaftsstellplätzen,
- Begrünung der Dachflächen mit einer Neigung bis 15°,
- Befestigung von privaten Fußwegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (sofern von der Topographie her möglich),
- vorzugsweise Ausführung von Befestigungen mit hellen, temperaturreduzierenden Belägen,
- großflächige Maßnahmen zur Entsiegelung und Umgestaltung im Bereich des bestehenden Schulgeländes,
- Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen.

11. EINGRIFF / AUSGLEICH

Für die Ermittlung des Voreingriffszustands wurde der letzte rechtmäßige Zustand zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass die Bilanzierung auf Grundlage des 2011 ermittelten Bestandes bzw. der Festsetzungen des derzeit für diesen Bereich gültigen Bebauungsplans Nr. 110 „Schulzentrum“ erfolgte. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gemäß Kompensationsverordnung (KV) hat zum Ergebnis, dass bei Realisierung der hier vorliegenden Planung ein Kompensationsüberschuss von 158.291 Biotopwertpunkten (BWP) entsteht.

12. ERGEBNIS DER ARTENSCHUTZPRÜFUNG

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen ist – auf Basis der ermittelten, faunistischen Daten - die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie sind – mit Ausnahme der reinen Maßnahmenempfehlungen - als verbindliche Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem § 9 (1) Nr. 20 BauGB umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Alle Typbezeichnungen sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler entliehen; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar. Die Maßnahmendarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung angelehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet:

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen, CEF- und Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt, bzw. in die Hinweise (V 07) übernommen:

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN:

V 01 Fledermausschonender Gebäudeabriss und -umbau: Die in 2010 im Plangebiet nachgewiesene Zwergfledermaus nutzt potenziell – wie auch andere in ihrem Vorkommen nicht grundsätzlich ausschließbare Fledermausarten - die vorhandenen Gebäudestrukturen als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben); auch eine Überwinterung hinter lockeren Fassadenteilen und in Gebäuderissen ist nicht auszuschließen; daher sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu öffnen; Gebäuderisse und –öffnungen vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse

zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Der Eingriff in die Bestandsgebäude ist außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen, um Verbotstatbestände bei gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative 1: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört werden um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Dies muss – für die potenziellen Überwinterungshabitate sinnvollerweise vor dem Einflug ins Winterquartier, also im Oktober oder November durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar darf diese Methode nicht angewendet werden. Kann der Oktober-/Novembertermin nicht realisiert werden, so kann als zeitliche Alternative die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der ‚Wochenstubenphase‘ gewählt werden (Februar bis April); als weitere, unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss ist zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchzuführen, da zu dieser Zeit die Quartiere verlassen sind. Die UNB erhält dann einen Ergebnisbericht.

Maßnahmenalternative 2: Durch eine gezielte Ausflugkontrolle ist festzustellen, ob die vorhandenen Quartierpotenziale überhaupt eine funktionale Bedeutung für gebäudegebundene Fledermausarten besitzen; hierzu ist eine unmittelbare, detektorgestützte Überwachung der zu überprüfenden Gebäude(-Teile) durch eine fachlich qualifizierte Person notwendig; dies ist jedoch nicht während der Winterruhezeit möglich. Ein Ende der Winterruhe kann im betroffenen Landschaftsraum ab Anfang Februar bei einer Abfolge von mindestens fünf milden Nächten (Minimaltemperatur > 5°C) angenommen werden; zur Gewährleistung einer höchstmöglichen Nachweissicherheit ist der Überwachungszeitraum von 1 Std. vor Sonnenuntergang bis 2 Std. nach Sonnenuntergang zu bemessen. Sind keine ausfliegenden Fledermäuse nachweisbar, muss mit dem Abriss des Gebäudes unmittelbar am darauffolgenden Tag begonnen bzw. die nutzbaren Quartierstrukturen mechanisch zerstört werden, um eine spätere Quartiernutzung auszuschließen. Im Nachweisfall müssen dann in jedem Fall die vorstehend formulierten Maßnahmenalternativen Anwendung finden.

- V 02 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum der Fledermäuse wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen; aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen; festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren (S 02).

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen; die UNB erhält einen Ergebnisbericht. Werden Fledermäuse angetroffen sind diese

in geeignete Quartiere umzusetzen; im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- V 03 Begrenzung der Abrisszeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinterten Fledermäusen auszuschließen sind die unter V 01 gemachten Vorgaben zu beachten. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

- V 04 Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt (Ziergärten).

Maßnahmenalternative: Sollte die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Vorlaufend ist bei der UNB ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

- V 05 Erhalt von Gehölzstrukturen: insbesondere im Westen des Plangebietes ist das gut entwickelte, baumgeprägte Flächengehölz – samt seinen Höhlenbäumen - weitestgehend zu erhalten und langfristig zu sichern, da dieser Bereich für die lokale Avifauna – insbesondere für Spechte und höhlenbrütende Arten, aber auch für baumfreibrütende Arten - von gesteigerter Bedeutung ist. Eine parkähnliche Ausgestaltung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht abzulehnen; ein querender Fußweg ist allenfalls naturnah und unter Einbindung des Gehölzbestandes anzulegen.

- V 06 Gehölzschutz: Für die unter V 05 als ‚zu erhalten‘ aufgeführten Gehölze sind bauzeitlich geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.ä.) vorzusehen; die Notwendigkeit einer tatsächlichen Umsetzung wird im Einzelfall durch die ökologische Baubegleitung (vgl. S 01) entschieden. Die DIN 18920 in der Fassung von Juli 2014 kann bei der Stadtverwaltung Friedrichsdorf, Garten- und Tiefbauamt, eingesehen werden.

- V 07 Hinweis Erhalt bestehender Nistgeräte: Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Nistkästen (insgesamt vier Stück) sind wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten dauerhaft zu sichern. Wenn die Nistkästen an ihren aktuellen Standorten nicht erhalten werden können, müssen sie vorlaufend zu möglichen Eingriffen von einer fachlich qualifizierten Person an einen störungsarmen Standort im funktionalen Umfeld des Eingriffsbereiches umgehängt werden (vgl. dazu auch die anliegende Karte 3).

Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die neuen Standorte sind gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren.

V 08 Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke muss außerhalb der Hauptbrutzeit – also zwischen 01. September und 31. März – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesehen werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

CEF-MAßNAHMEN:

C 01 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen (Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN und Fledermaushöhle 3FN) pro entfallender Baumhöhle; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen; die Quantifizierung sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Anmerkung: Die Maßnahme ist nur umzusetzen, wenn im Zuge der Vorhabensrealisierung tatsächlich Höhlenbäume gefällt werden müssen.

C 02 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Im funktionalen Umfeld sind zum Ausgleich der wegfallenden 3 potenziell fledermausgeeigneten Fassadenteile bauzeitlich insgesamt 9 Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3 FN aufzuhängen; die Quantifizierung erfolgt nach Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Quartierpotenziale; der strukturelle Ausgleich muss im Verhältnis 1 : 3 erfolgen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) erhält einen Ergebnisbericht mit Darstellung der gewählten Standorte als Vollzugsdokumentation. Zu empfehlen ist hier bspw. eine Installation an den Schulgebäuden oder der naheliegenden Kindertagesstätte.

C 03 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich zehn Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils fünf Nisthöhlen 1B und fünf Nisthöhlen 2MR) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabensbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Darstellung der gewählten Standorte als Vollzugsdokumentation. Zu empfehlen ist hier bspw. eine Installation an den Schulgebäuden oder der naheliegenden Kindertagesstätte.

C 04 Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle 2M) pro entfallenden Höhlenbaum aufzuhängen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen; die Quantifizierung sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Anmerkung: Die Maßnahme ist nur umzusetzen, wenn im Zuge der Vorhabensrealisierung tatsächlich Höhlenbäume gefällt werden müssen.

KOMPENSATIONSMAßNAHMEN:

K 01 Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für potenzielle, gebäudegebundene Quartierverluste durch den Abriss der Bestandsgebäude, sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe insgesamt zehn Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche einzubauen; zu verwenden sind Fledermaussteine Typ 27; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

Maßnahmenalternative: Als Ersatz für die genannten Quartiersteine werden zwischenzeitlich auch von einigen Herstellern entsprechend konzipierte Dachziegel angeboten; der Einsatz dieser Elemente ist funktional vergleichbar, verhindert dabei aber die Verkotung der Außenfassade.

K 02 Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern durch den Abriss der Bestandsgebäude, sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Artengruppe zehn Niststeine als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen; zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind jeweils fünf Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und fünf Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen; die Maßnahmenumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

Maßnahmenalternative: Als Ersatz für die genannten Niststeine werden zwischenzeitlich auch von einigen Herstellern entsprechend konzipierte Dachziegel angeboten; der Einsatz dieser Elemente ist funktional vergleichbar, verhindert dabei aber die Verkotung der Außenfassade.

Die sonstigen Maßnahmen und empfohlenen Maßnahmen wurden unter den Hinweisen zum Artenschutz aufgenommen

SONSTIGE MAßNAHMEN:

- (S 01) Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wird die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung empfohlen.
- (S02) Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermausarten mit einer Bindung an Baumhöhlenquartiere, ist in jedem Fall unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren; im Nachweisfall gilt V 02.

EMPFOHLENE MAßNAHMEN:

- (E 01) Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

- (E 02) Freiflächengestaltung: Das Freiflächenkonzept sollte im Plangebiet eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten – auch auf den privaten Freiflächen - beinhalten; eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und – pflege ist zu berücksichtigen.
- Schaffung eines Stillgewässerbiotopes: Zur Förderung und langfristigen Sicherung des aktuell nachgewiesenen Fadenmolch-Vorkommens sollte - idealerweise im funktionalen Umfeld des derzeitigen Gewässerstandortes - ein naturnaher, krautreicher Tümpel von rund 10 m² Größe angelegt werden. Hierzu wird ein detaillierter Ausführungsplan empfohlen um die Belange des Amphibienschutzes hinreichend gewährleisten zu können; im Rahmen der Ausführungsplanung ist auch ein Pflegekonzept für das neue Stillgewässer zu entwickeln. Dieses Stillgewässerbiotop ist in Fläche C gesichert (Textliche Festsetzung I Nr. 12.1).

CEF- UND KOMPENSATIONSMABNAHMEN:

Grundsätzlich ist es auch realisierbar, die Maßnahmen C 02 und C 03 im Bereich der Grünflächen A B oder C zu realisieren (bspw. als Mauerteilstück o.ä.) und diese Struktur dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall kann die verpflichtende Umsetzung der Maßnahmen K 01 und K 02 entfallen.

FCS-MABNAHMEN:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben keine entsprechenden Maßnahmen notwendig.

13. PLANUNGSSTATISTIK „SÜD“

Plangeltungsbereich	33.652 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	9.870 qm
Private Verkehrsfläche	89 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.226 qm
Private Grünfläche	2.703 qm
Grünbereiche/Böschung für Straßenkörper	460 qm
Nettobauland	18.304qm

<u>Voraussichtliche Anzahl der Gebäude:</u>	30
Einzelhäuser	15
Doppelhaushälften	2
Hausgruppen (Reihenhäuser)	8
Gebäude Geschosswohnungsbau:	3

Anzahl der Wohneinheiten

Mehrgeschosswohnungsbau	ca. 60-70 WE
Reihenhäuser (je 1 WE)	ca. 8 WE
Einzel – und Doppelhäuser (je 1-2 WE)	ca. 17-34 WE
Gesamt (Angaben variieren aufgrund der Wahlfreiheit von 1 bis 2 WE bei Einzel- und Doppelhäusern (Ausnahme Reihenhäuser) und der Wohnungsgröße im Mehrgeschosswohnungsbau. Kettenhäuser sind noch nicht berücksichtigt.)	ca. 85-112 WE

Anzahl zusätzlicher Einwohner (ca. 2,3 / WE)

ca. 196-258 EW

14. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümern der Flächen und der Stadt Friedrichsdorf nach § 11 BauGB geschlossen werden.

Städtebaulich relevante Punkte im städtebaulichen Vertrag sind die Regelung der Höhenentwicklung und Gestaltung des Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 5 zur Sicherung der Einfügung ins städtebauliche Gesamtgefüge sowie die Schallschutzmaßnahmen und die verbindliche Umsetzung der Erschließungs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

15. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 10 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung gemäß § 2 BauGB erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2003.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 (1) BauGB wurden gleichzeitig mit der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB mittels Anschreiben vom 07.11.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 04.03.2008 durchgeführt, Die Einladung erfolgt durch amtliche Bekanntmachung am 21.02.2008.

Die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung hat mit amtlicher Bekanntmachung am 01.08.2015 in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 24.09.2015 gemäß § 3 (2) BauGB stattgefunden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung mit Anschreiben vom 07.08.2015 informiert und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.

Danach wurde das Plangebiet wegen der unterschiedlich notwendiger Vermarktungs-Verfahren in das Bebauungsplangebiet Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“ (Hochtaunkreis alleiniger Eigentümer)

und Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ (unterschiedliche Eigentümer – Umlegung erforderlich) aufgeteilt.

Die erneute Offenlage des B-Plan-Entwurfes Nr. 131-I (Süd) erfolgte mit amtlicher Bekanntmachung am 21.10.2016 in der Zeit vom 01.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Auslegung mit Anschreiben vom 25.10.2016 informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach der Offenlage wurde wegen nicht zu realisierender Schallschutzeinrichtungen eine Neubearbeitung und somit eine erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 131-I erforderlich. Diese fand nach erstüblicher Bekanntmachung am 10.11.2018 vom 20.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt.

Der B-Plan Nr. 131-II (Nord) soll erst mit Beginn der Realisierung des Südabschnittes weiterbearbeitet werden, da hier Abhängigkeiten bezüglich der Erschließung bestehen.

Mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bl. I S. 3634) wurde die neue Fassung des Baugesetzbuches eingeführt. Im vorliegenden Verfahren werden von den Überleitungsvorschriften nach § 233 i. V. m. § 245 c BauGB Gebrauch gemacht. Insbesondere trifft dies auf den Umweltbericht zu, der auf Grundlage der alten Rechtslage ausgeführt wurde. Die Anwendung der Überleitungsvorschriften ist zulässig, da das Verfahren sowohl vor dem 13.05.2017 eingeleitet wurde als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor diesem Termin stattgefunden hat.

16. EINGEARBEITETE GRUNDLAGEN

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Verkehrsplanerische Begutachtung (Planungsbüro von Mörner + Jünger, Darmstadt, Oktober 2003) mit ergänzender verkehrsplanerischer Stellungnahme (Planungsbüro von Mörner + Jünger, Februar 2007) sowie Fachbeitrag Verkehr (Planungsbüro von Mörner, Stand Juli 2018)
- Faunistisches Gutachten (Büro für Umweltplanung, Oktober 2010)
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG (Büro für Umweltplanung, Juli 2015)
- Aktualisierung/Ergänzung der Bestandsaufnahmen, Prüfung Maßnahmen zum Artenschutz, Beratungsgesellschaft Natur dbR, Stand September 2018
- Schallimmissionsschutz Gutachten, Projekt-Nr. B233-17 (11.09.2018, Grebner Ingenieure GmbH)

Friedrichsdorf, 01.03.2019