

April
2019

STADT FRIEDRICHSDORF

Bebauungsplan Nr. 131-I
„Wohngebiet Hoher Weg - Süd“

Zusammenfassende Erklärung

INHALT

1.	Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Verfahrensablauf.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.1	Umweltprüfung.....	4
3.2	Gutachten	5
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	5
4.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB	6
4.3	Behördenbeteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB	7
4.3.1	Stellungnahmen Kreisausschuss des Hochtaunuskreis	7
4.3.2	Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt	8
4.3.3	Stellungnahme Syna	9
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	9

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung des ehemaligen Geländes der Philipp-Reis-Schule als allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

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 Bebauungsplans.

Die Stadt Friedrichsdorf beabsichtigt, in Absprache mit dem Hochtaunuskreis als Haupteigentümer der Flächen, für den Planbereich des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 131-1 „Wohngebiet Hoher Weg Süd“ ein innenstadtnahes Wohngebiet mit einer abgestuften Nutzung von hochwertigem Wohnen auf meist großzügig bemessenen Grundstücken zu realisieren. Es sollen 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.

2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde im Vollverfahren 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 wurde 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 erfolgte durch amtliche Bekanntmachung am 21.02.2008.

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

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.

Die erneute Offenlage 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.

Eine erneute Offenlage erfolgte mit amtlicher Bekanntmachung am 10.11.2018 in der Zeit vom 20.1.2018 bis einschließlich 21.12.2018.

Die Behörden und Träger öffentliche Belange wurden über die erneute Auslegung mit Anschreiben vom 09.11.2018 informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB und § 5 HGO mit der im Bebauungsplan enthaltenen Satzung nach § 91 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) erfolgte als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.04.2019.

Der Bebauungsplan mit der im Plan enthaltenen Satzung nach § 91 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) trat durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB (zum Zeitpunkt der Erstellung der zusammenfassenden Erklärung noch offen) am 18.04.2019 in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Dem Umweltbericht ist folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen:

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch Bebauung und Versiegelung wird es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131-I zu einem Verlust von ca. 16.800 m² funktionsfähiger, natürlich gewachsener Böden mit relativ geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung kommen. Darüber hinaus können zukünftig ca. 3.755 m² Fläche wasserdurchlässig befestigt werden. Da durch das bestehende Baurecht bereits eine Bebauung und Versiegelung von ca. 25.911 m² möglich ist, wird es durch den hier vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand zu einer deutlichen Reduzierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt kommen, der durch die geplanten Festsetzungen zur Begrünung flach geneigter Dächer zudem noch minimiert werden kann.

Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans wird es im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand zu einer Reduzierung der Bebauung und Versiegelung um ca. 9.100 m² kommen, die auf ca. 5.700 m² zugunsten klimawirksamer Grünflächen erfolgen wird. Für das Lokalklima bedeutet dies eine geringere innerstädtische Erwärmung in einem bereits „thermisch geringfügig belasteten Stadtrandbereich“. Durch die geplanten Festsetzungen zur Begrünung flach geneigter Dächer sowie heller, Temperatur reduzierender Materialien für Befestigungen kann der Eingriff zudem noch minimiert werden.

Schutzgüter Arten und Biotop

Die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen des Vor- und Nacheingriffszustandes wurden einer Bewertungsskala von 0 (keine Lebensraumfunktion) bis V (herausragende Lebensraumfunktion) zugeordnet. Als Ergebnis dieser Bewertung ist festzuhalten, dass es bei Realisierung der vorliegenden Planung zu einer Reduzierung der mit 0 bewerteten versiegelten und bebauten Flächen um 9.100 m² kommt. Gleichzeitig wird eine Zunahme der in Stufe I eingeordneten Flächen mit wassergebundener Befestigung zu verzeichnen sein. Dabei ist für die Lebensgemeinschaften des Plangebiets von ganz zentraler Bedeutung, dass für die Biototypen Grünflächen eine Zunahme von ca. 782 m², für die Gehölzbestände von ca. 378 m², für die geplante Extensivwiese von ca. 1.750 m² und für die zum Erhalt festgesetzten Streuobstbrachen von ca. 2.800 m² erfolgen wird. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist somit im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand eine deutliche Reduzierung des Eingriffs in Lebensräume der lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften zu verzeichnen.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungspfade 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. Für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art besteht ein Ausnahmeerfordernis. Die durchgeführte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange

aller vom Vorhaben (potentiell) betroffener Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Schutzgüter Mensch, Stadtbild und Erholung

Die Realisierung der vorliegenden Planung wird für das Umfeld mit etwa 200-260 zusätzlichen Bewohnern einhergehen. Als Folge der damit verbundenen Mobilität wird mit einer entsprechenden Erhöhung des Individualverkehrs sowie der hierdurch ausgelösten Lärm- und Schadgasemissionen zu rechnen sein. Angesichts der in der Vergangenheit durch den Schulverkehr („Schülerbringverkehr“) verursachten Belastungen ist jedoch davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan verursachte Belastung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen wird.

Das Heranrücken der Wohnbebauung an das Freibad als verursachende Lärmquelle würde ohne adäquate Schallschutzmaßnahmen die Zahl der Lärmbetroffenen erhöhen. Durch die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen auf ein angemessenes Maß begrenzt werden.

Wesentliche Veränderungen für das Stadtbild werden sich vor allem dort ergeben, wo bisherige Brachflächen einer Bebauung zugeführt und damit als Siedlungsfläche wahrnehmbar werden. Dies wird vor allem im nordöstlichen Teil des Plangebiets der Fall sein. Die städtebauliche Neuordnung des bisherigen Schulgeländes wird sich auf das Stadtbild voraussichtlich positiv auswirken, da eine kleinteiligere Bebauung mit höheren Grünflächenanteilen die bisherigen großkubaturigen Gebäude ersetzt.

Der siedlungsnahen Erholung werden bei Realisierung der Planung keine bedeutenden Flächenareale entzogen, da die Obstwiesenbrachen im Westen erhalten werden und das frühere Schulgelände sich nicht für eine Erholungsnutzung eignet.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Obwohl es durch das geplante Vorhaben zu umfangreichen Eingriffen in den Naturhaushalt kommen wird, ist unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Gutachten

Folgende Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen liegen für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen vor:

- 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)

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 04.03.2008 beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von 17 Stellungnahmen abgegeben. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch beide Teilbereiche (Bebauungsplan Nr. 131). Der Teil der Stellungnahmen, der sich auf

den Teilbereich Nr. 131-II bezieht, wird hier nicht aufgeführt. Zum Teil sind diese Anregungen bereits im weiteren Planungsprozess zum Bebauungsplan Nr. 131 eingeflossen, zum Teil wird eine Kenntnisnahme im eigenständigen Verfahren zum Teilbereich Nr. 131-II erfolgen.

- Thema Verkehr: Anregung, die Straße Hoher Weg nicht für den Verkehr zu öffnen
 - Keine Berücksichtigung. Die Wiederöffnung des Hohen Weges zur besseren Abwicklung der Verkehre wird von Seiten der Stadt Friedrichsdorf bevorzugt. Andere Verkehrswege würden andere Gebiete belasten (z. B. Feldbergstraße/Am Rehlingsbach), die zudem über eine geringere Aufnahmeleistung verfügen. Die Verkehre des Wohngebietes sind voraussichtlich wesentlich weniger wahrnehmbar als die Verkehre zu den Stoßzeiten des Schulbetriebes der Philipp-Reis-Schule.
- Thema Verkehr: Umbaumaßnahmen für die Straßen der angrenzenden Gebiete zur Verkehrsberuhigung
 - Keine Berücksichtigung. Die Leistungsfähigkeit der Straßen wurde gutachterlich als leistungsfähig bestätigt. Verkehrsordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zudem sind Regelungen zur Straßenverkehrsordnung nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
- Thema Verkehr: Forderung, die Straße Hoher Weg für den allgemeinen Verkehr beidseitig zu öffnen
 - Der Stellungnahme wurde gefolgt und der Bebauungsplanentwurf mit der Öffnung der Straße Hoher Weg angepasst.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

Die Offenlage nach § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vom 10.08.2015 bis einschließlich 24.09.2015 statt. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben. Bei der erneuten Offenlage vom 01.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016 sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. In der erneuten Offenlage vom 20.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 wurde eine Stellungnahme abgegeben.

- Thema Verkehr: Forderung nach weiterreichenden, verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich.
 - Keine Berücksichtigung. Die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Wie der verkehrsberuhigte Bereich umgesetzt wird, ist Gegenstand der Ausbauplanung. Die Regelungen im Bebauungsplan sind nur grundsätzlicher Natur.
- Thema Verkehr: Forderung nach Regelungen zum Baustellenverkehr.
 - Keine Berücksichtigung. Der Bebauungsplan kann Baustellenzufahrten nicht regeln. Dies wird im Einzelfall von der Verkehrsbehörde festgelegt.
- Thema Verkehr: Anregung, die Straße Hoher Weg nicht für den Verkehr zu öffnen
 - Keine Berücksichtigung. Die Wiederöffnung des Hohen Weges zur besseren Abwicklung der Verkehre wird von Seiten der Stadt Friedrichsdorf bevorzugt. Andere Verkehrswege würden andere Gebiete belasten (z. B. Feldbergstraße/Am Rehlingsbach), die zudem über eine geringere Aufnahmeleistung verfügen. Die Verkehre des Wohngebietes sind voraussichtlich wesentlich weniger wahrnehmbar als die Verkehre zu den Stoßzeiten des Schulbetriebes der Philipp-Reis-Schule.

4.3 Behördenbeteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.11.2005 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Nach § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.2015 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 25.10.2016 erfolgte die Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten Offenlage mit der Aufforderung zur Stellungnahme. Mit dem Schreiben vom 09.11.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über eine weitere erneute Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden oder die nur einen hinweisenden Charakter hatten, werden nicht gesondert aufgeführt.

4.3.1 Stellungnahmen Kreisausschuss des Hochtaunuskreises

Abteilung Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

- Forderung eines, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationskonzeptes zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen und die Umsetzung der CEF-Maßnahmen vor Baufeldfreimachung sowie eine ökologische Baubegleitung. Im Kompensationskonzept ist für Nisthilfen das Verhältnis 1:3 aufzunehmen.
 - Berücksichtigung. Durch einen geeigneten Fachplaner wird im Rahmen der Ausführungsplanung ein Kompensationskonzept erstellt. Das Konzept wird die CEF-Maßnahmen benennen und Aussagen über deren endgültige Standorte und genauen Umfang treffen. Die Umsetzung der in dem zu erstellenden Kompensationskonzept zu benennenden CEF-Maßnahmen soll vor Baufeldfreimachung erfolgen.

Das Kompensationskonzept wird vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zu den Maßnahmen werden der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah Berichte zur Verfügung gestellt. Diese Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen. Planinhalte werden dadurch nicht verändert.
- Forderung: Zeitnahe Berichte zu den erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
 - Berücksichtigung: Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt eine Dokumentation. Der städtebauliche Vertrag hält diese Punkte fest.
- Forderung: Konkretisierung des Flachwassertümpels
 - Berücksichtigung: Aufnahme des Flachwassertümpels in das Kompensationskonzept.
- Forderung: Fußweg durch die Grünflächen B und C
 - Berücksichtigung: Ein Fußweg wurde in Randlage der Grünflächen festgesetzt.
- Forderung: Fassadenbegründung
 - Keine Berücksichtigung. Es sind ausschließlich Wohnungsbauten geplant, die allseitige Belichtungsmöglichkeiten benötigen. Somit eignen sich zu wenige Flächen für Fassadenbegründung.
- Forderung: Redaktionelle Überarbeitung der Pflanzlisten und des Verweises auf das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sowie Ergänzungen zu Hinweisen
 - Berücksichtigung.

- Forderung: Klarstellung, dass die Kompensationsmaßnahmen K 01 und K 02 ausnahmsweise entfallen können, wenn die Ersatzmaßnahmen C 02 und C 03 dauerhaft umgesetzt werden.
 - Berücksichtigung und Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Klarstellung.
- Forderung: Detaillierte Angaben zum Ausschluss einer potentiellen Gefährdung der Haselmaus
 - Berücksichtigung. Im Rahmen der Abwägung hat der Fachgutachter ausführliche Angaben zur Haselmaus gemacht. Eine potentielle Gefährdung kann ausgeschlossen werden.
- Forderung: Übernahme der Ersatzmaßnahme E 02 in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise Nr. 7 „Weitere Maßnahmen zum Artenschutz“.
 - Keine Berücksichtigung: die Ersatzmaßnahme E 02 ist im Kompensationskonzept enthalten sowie unter der Festsetzung C 02 in die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Abteilung Untere Immissionsschutzbehörde

- Forderung: Aufnahme eines Hinweises zur Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Situation
 - Berücksichtigung und Ergänzung der Hinweise.
- Forderung: Abhilfemaßnahmen für Baustellenlärm
 - Keine Berücksichtigung. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Regelungen zu Abhilfemaßen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden.

Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde

- Aufnahme eines Einzelkulturdenkmals in Nähe des Geltungsbereichs
 - Keine Berücksichtigung, da Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs nicht getroffen werden können.

4.3.2 Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt

Abteilung Raumordnung und Landschaftsplanung

- Modifizierung und Vereinfachung der Darlegung zur Siedlungsdichte.
 - Berücksichtigung: Die Begründung wurde angepasst.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt – vorsorgender Bodenschutz

- Ergänzung des Umweltberichts zur Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Boden.
 - Berücksichtigung und Anpassung des Umweltberichts.
- Aktualisierung des Gesetzesverweises (Bodenschutzgesetz)
 - Berücksichtigung und Anpassung der Unterlagen

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt – Abwasser

- Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Gesetzeslage zum Umgang mit Niederschlagswasser.
 - Berücksichtigung: Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die neue Gesetzeslage.

- Forderung: Wiederholung der Volumenberechnung des Regenrückhaltebeckens aufgrund aktualisierten Berechnungsgrundlagen
 - Berücksichtigung: Erneute Berechnung des Stauraumvolumens in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt

Abteilung Immissionsschutz

- Aufnahme eines Hinweises zur Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Situation.
 - Berücksichtigung und Ergänzung der Hinweise.
- Übernahme der Schallschutzmaßnahmen SM1 und SM2 in die Planzeichnung; Verweis auf die zugehörigen Lärmpegelbereiche für das Schalldämmmaß bei Lüftungselementen; Empfehlung der Grundrissorientierung
 - Keine Berücksichtigung: Die Schallschutzmaßnahmen SM1 und SM2 sind bereits in der Planzeichnung enthalten; keine nächtliche Schallbelastung durch das Schwimmbad (siehe Öffnungszeiten), Schallschutznachweis der Außenbauteile erfolgt im Genehmigungsverfahren, kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan; keine Vorgaben zur Grundrissorientierung im Bebauungsplan erforderlich, da Lärmschutz mit den erfolgten Festsetzungen hinreichend berücksichtigt wurde.

4.3.3 Stellungnahme Syna

- Sicherung einer neuen Trasse zur bestehenden Transformationsstation „Taunusstraße 104“.
 - Keine Berücksichtigung. Da keine abgestimmte Planung zur Trasse vorliegt, könnte ein Eintrag nur als Hinweis erfolgen und keine rechtliche Wirkung entfalten.
- Sicherung einer Versorgungsfläche
 - Keine Berücksichtigung. Die Versorgungsfläche liegt in der öffentlichen Fläche und ein Planeintrag ist entbehrlich. Hinweise und Forderungen werden beim Ausbau beachtet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Bebauung nach den Vorgaben des bestehenden Baurechts – Schulzentrum – wird nach eingehender Prüfung durch den Kreis als Eigentümer der Mehrzahl der Grundstücke nicht weiterverfolgt. Der Schulstandort wurde aufgegeben. Dadurch entsteht eine innerstädtische Brachfläche, die zu den Flächenreserven der Stadt Friedrichsdorf für die Innenentwicklung zählt. Im Sinne der Bodenschutzklausel und der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu verfolgen. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche ist daher ein wichtiges städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Friedrichsdorf.

Da sich der Planbereich innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes befindet, ist hier die geplante Ergänzung der Wohnbebauung naheliegend, zumal sich dies mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Friedrichsdorf deckt. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden zwei Erschließungsvarianten sowie verschiedene Möglichkeiten zum Schutz des neuen Wohngebietes vor schädlichen Lärmeinwirkungen geprüft.