

# STADT FRIEDRICHSDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 507-I

### „SPORTPARK“

#### TEIL 1 BEGRÜNDUNG

*ANLAGEN:*

*TEIL 2*

*ENTWICKLUNGSKONZEPT*

*„SPORT UND GEWERBEPARK FRIEDRICHSDORF“*

*TEIL 3*

*UMWELTBERICHT*

In der Fassung vom 14. Mai 2007

---

**Magistrat der Stadt Friedrichsdorf  
Stadtplanungs- und Hochbauamt**

Anschrift:

Stadtverwaltung · Postfach 13 40 · 61364 Friedrichsdorf

Sprechzeiten der Verwaltung

Hugenottenstraße 55 · 61381 Friedrichsdorf

Montag - Freitag 8 - 12 Uhr

Donnerstag zusätzlich 14 - 18 Uhr

**Telefonzentrale 0 61 72 / 731 - 0**

Auskunft erteilt Reinhard Wegmann

Zimmer Nr. 306

Telefon 0 61 72 / 731 - 250

Telefax 0 61 72 / 731 - 306

eMail [reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de](mailto:reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de)

1. Entwurfsfassung

S 439/05 Stand: 05.04.2007

**PLANERGRUPPE ASL**

KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.

TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	1
2	Planverfahren .....	2
3	Lage im Stadtgebiet.....	3
4	Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	4
5	Übergeordnete Planvorgaben .....	5
6	Bestandsanalyse .....	5
7	Planungsziele .....	6
7.1	Städtebaulicher Leitgedanke .....	6
7.1.1	Planungsziel Sportpark .....	6
7.1.2	Planungsziel Landwirtschaftliche Flächen, Gründlandnutzung.....	7
7.1.3	Planungsziel Öffentlich Grünfläche, Park.....	8
7.1.4	Planungsziel Erhalt eines Feldgehölzstreifens.....	8
7.2	Verkehr / Erschließung .....	8
7.2.1	Straßennetz.....	9
7.2.2	Fuß- und Radwegenetz, landwirtschaftliche Wege .....	9
7.2.3	Ruhender Verkehr.....	10
7.2.4	ÖPNV .....	10
7.3	Ver- und Entsorgung .....	10
7.3.1	Leitungsführung .....	10
7.4	Landschaft und Grünordnung.....	11
7.5	Immissionsschutz .....	12
8	Eingriff und Ausgleich.....	12
8.1	Flächenbilanz Nutzungsänderungen .....	13
9	Zusammenfassende Abwägung .....	14
10	Planstatistik .....	15
11	Anlagen .....	16
11.1	Freianlagenentwurf Sportpark Friedrichsdorf, Stand April 2007.....	16
11.2	Legende zum Freianlagenentwurf Sportpark Friedrichsdorf .....	17

weitere Anlagen:

- Bestandsplan
- Bebauungsplan mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen
- Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ mit zugehörigen Plänen
- Umweltbericht zu Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ und Bebauungsplan „Sportpark“

Stadt Friedrichsdorf

---

Bebauungsplan „Sportpark“, Begründung

---

**Verbindliche Bestandteile der Begründung sind als Teil 2 das Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ und als Teil 3 der Umweltbericht, der sich auf den erweiterten Geltungsbereich des Entwicklungskonzeptes bezieht. Auf diese wird in der folgenden Begründung regelmäßig verwiesen.**

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Das Erfordernis der Planaufstellung für den Gesamtbereich des „Sport- und Gewerbeparks Friedrichsdorf“ wird im Entwicklungskonzept dargelegt.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Teilplanes „Sportpark“ ergibt sich aus der unterschiedlichen Zeitschiene der Planverfahren für die Teilbereiche und der Dringlichkeit für den Sportpark.

- Der Sportpark einschließlich des Grünlandzuges zur Wohnbebauung liegt als detaillierte Planung vor und bedarf keiner weiteren Untersuchungen. Die Inhalte sind weitestgehend mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und auch in der Öffentlichkeit diskutiert worden. Das Bauleitplanverfahren kann unverzüglich durchgeführt werden.
  - Der Gewerbepark, insbesondere das vorgesehene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten kann nur dann sinnvoll als Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung weiterbetrieben werden, wenn künftige Entwickler oder Nutzer ihr Sortimentskonzept vorlegen. Ein entsprechendes Gesamtkonzept unterliegt der Prüfung Raumwirksamkeit.
  - Der Sportpark einschließlich des Grünlandzuges wird nicht Gegenstand eines Umlegungsverfahrens, da § 40 ff. BauGB für Flächen, die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, die Entschädigung in Geld oder durch Übernahme vorsieht. Hierfür muß alsbald die Rechtsgrundlage geschaffen werden, da bis 2010 der Bau der Sportanlagen, die auch dem Schulsport dienen, möglich sein muß. Sie sind funktional mit dem Neubau der Philipp-Reis-Schule verbunden.
  - Der Gewerbepark mit dem vorgesehenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu ordnen sein, soweit nicht vorab freiwillige Regelungen zwischen den heutigen Grundeigentümern, zukünftigen Investoren und der Stadt zu Stande kommen.
-

## 2 Planverfahren

Dem jetzigen und hier relevanten Verfahren zum Bebauungsplan „Sportpark“ liegt das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 507 „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ zugrunde.

Die im letzteren Verfahren entwickelten Planinhalte sind als beschlossenes Entwicklungskonzept Bestandteil des jetzigen Verfahrens. Einzelheiten sind im aktualisierten Entwicklungskonzept dargelegt.

Für das jetzige Bauleitplanverfahren relevant ist die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 507 „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ im Zeitraum vom 23.02.2002 - 09.02.2002. Der Bebauungsplan enthielt bis auf die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel bereits alle wesentlichen Elemente und Strukturen, wie sie auch heute vorgesehen sind. Daher wird dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 507-I „Sportpark“ dieses Verfahren im Sinne des § 3 (1) Nr. 2 BauGB zugrundegelegt. Die frühzeitige Beteiligung wird nicht wiederholt, insbesondere, da die Fragen zum großflächigen Einzelhandel nicht Gegenstand des jetzigen Verfahrens sind.

Für das jetzige Verfahren sind des Weiteren der Entwurfsbeschuß zum Bebauungsplan 507 „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ vom 15.12.2005 relevant, der insbesondere bereits die Integration des Freianlagenentwurfs für den Sportpark, aber auch die Ausweisung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zum Inhalt hatte.

Diesen integriert der Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 507-I „Sportpark“ vom 14.12.2006 durch den Beschluß des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 507 „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ als Entwicklungskonzept, dass dem Bebauungsplan „Sportpark“ zugrunde zu legen ist.

Aufgrund der im vorherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich ist, jedoch eine Änderung des noch geltenden Flächennutzungsplans des Umlandverbandes Frankfurt beim Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main beantragt bzw. parallel erfolgen muß.

### 3 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet des „Sport- und Gewerbeparks Friedrichsdorf“ liegt zwischen der Kernstadt Friedrichsdorf und dem Stadtteil Burgholzhausen, unmittelbar angrenzend an die Wohnsiedlung „Am Schäferborn“, westlich der BAB 5. Der Sportpark nimmt hiervon die Westhälfte ein. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt zwischen ca. 1,0 und 1,5 km. Im Norden befindet sich das „Gewerbegebiet Mitte“, südwestlich die Siedlung „Am Römerhof“ und der Stadtteil Seulberg, im Osten soll auf den Sportpark zeitlich und räumlich folgend der Gewerbepark realisiert werden. Östlich davon verläuft in Nord-Süd-Richtung die BAB 5.

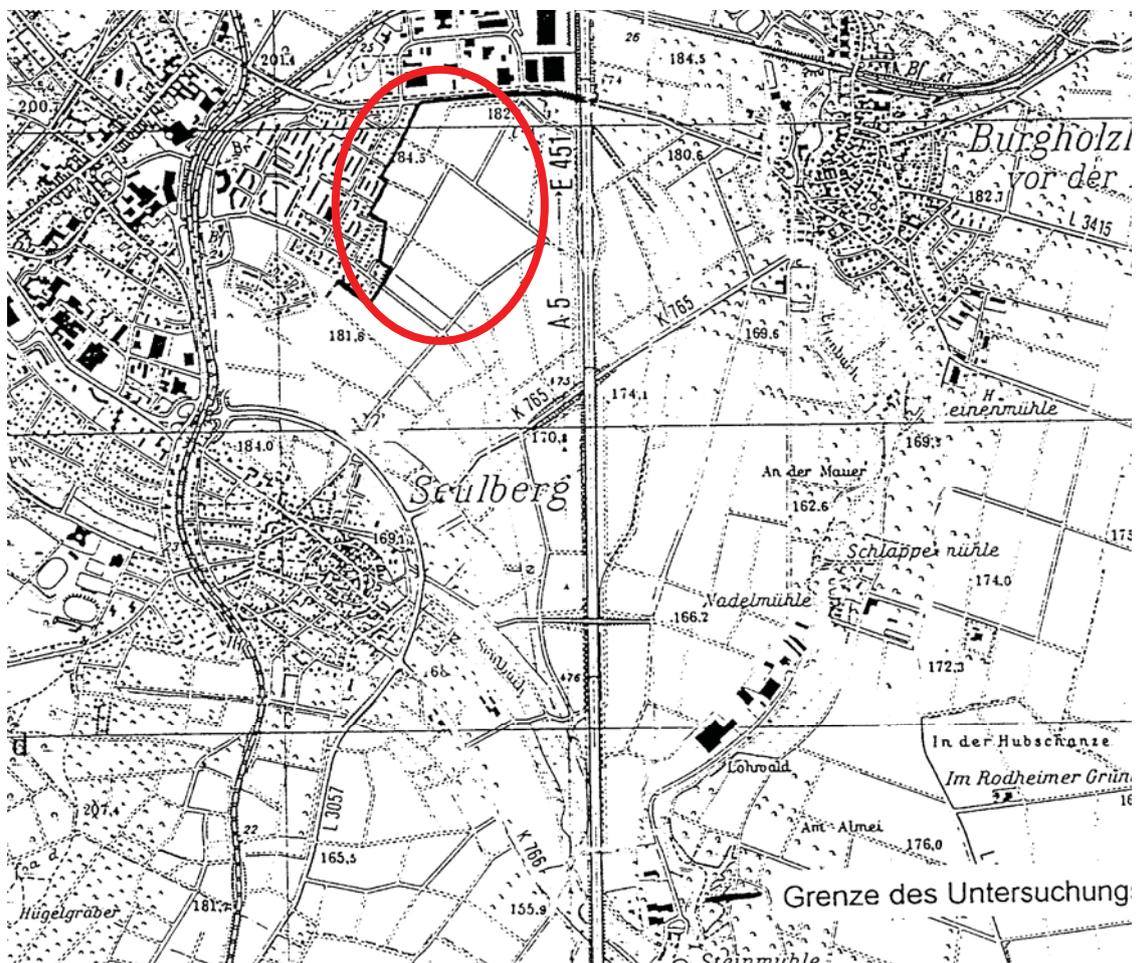


Abb. 1: Auszug aus der topographischen Karte, o. M. mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes „Sportpark“

#### 4 Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst ca. 13,7 ha.

Er wird begrenzt durch:

- Im Westen den Ostrand der Bebauung „Am Schäferborn“
- Im Norden die Landesstraße L 3415 Friedrichsdorf – Burgholzhausen und dem nördlich anschließenden „Gewerbegebiet Mitte“
- Im Osten den projektierten Gewerbepark, ca. 300 m vom Autobahnrand entfernt;
- Im Süden verläuft die Abgrenzung (von W nach O) in der Gemarkung Seulberg südwestlich der Grundstücksgrenze Petunienweg 13 - Feldwege Flur 52 Flurstück 41/5 und Flurstück 40/1 – mittig durch Flurstück 17 „Auf dem großen Scheerer“ bis 300 m vor der Autobahn an den Südrand des projektierten Gewerbeparks.

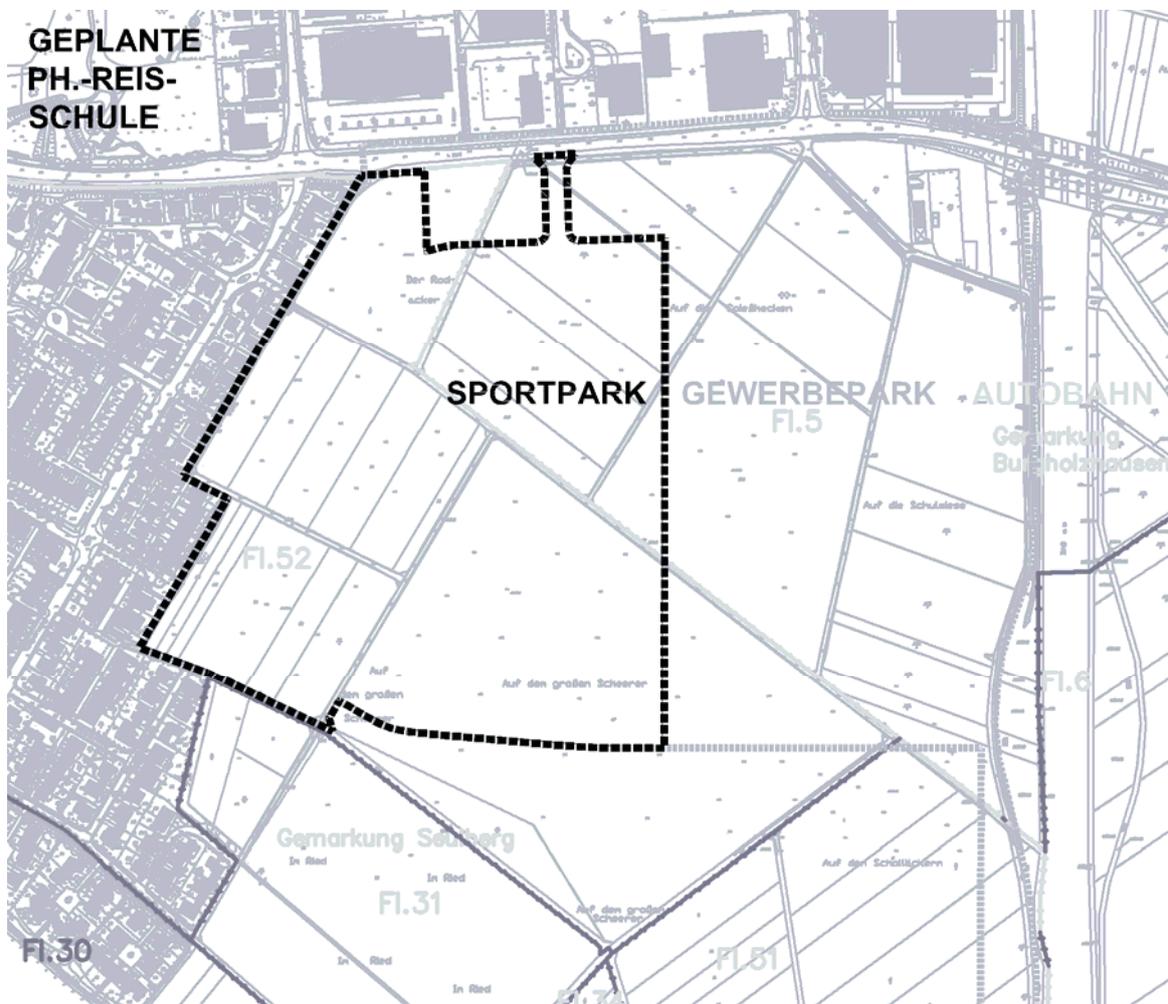


Abb. 2: Katastergrundlage mit Darstellung des Geltungsbereiches, o. M.

## 5 Übergeordnete Planvorgaben

### Regionalplan Südhessen 2000

Im Entwicklungskonzept wird auf die Einordnung des Sportparks als Ausstattungsmerkmal des ausgewiesenen Mittelzentrums Friedrichsdorf eingegangen.

Der Geltungsbereich Sportpark fällt in einen Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege. Insgesamt ordnet er sich in den übergeordneten Regionalen Grünzug ein: „Die Regionalen Grünzüge können mit gestalteten Landschaftselementen aufgewertet werden. In ihnen sollen Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der vorhandenen Freiraumfunktionen vorgesehen werden. Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind zulässig“.

Wie im Weiteren im Entwicklungskonzept bereits ausgeführt, ergibt sich aus der Stellungnahme des Regierungspräsidium vom 17.01.2002, dass gegen die geplanten Nutzungen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen und der Regionalplan vor Verabschiedung des im Verfahren befindlichen Regionalen Flächennutzungsplans nicht mehr geändert zu werden braucht.

Zum **Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000** und **Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt** wird auf die Ausführungen im Entwicklungskonzept verwiesen.

### Flächennutzungsplan

Der Planungsverband stellt zur Zeit den neuen Regionalen Flächennutzungsplan auf, dessen Entwurf sich in der Offenlegung befindet. Dieser berücksichtigt bereits die Planung des „Sport- und Gewerbeparks Friedrichsdorf“. Der Sportpark wird hier nicht als Gemeinbedarfs sondern als Grünfläche – Sport – dargestellt.

Dieser wird jedoch frühestens Mitte 2008 eine Reife erlangen, die erlauben würde, von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu reden. Daher wird eine Änderung des jetzt rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Sinne der Darstellungen des Entwurfs des RegFNP für den Geltungsbereich des Sportparks beantragt. Die Verfahren zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplans sollen gem. § 8 (3) BauGB parallel erfolgen.

## 6 Bestandsanalyse

Der Umweltbericht und das Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ gehen auf folgende Themen ein:

- Topografie und Grundwasser
- Verkehr / Erschließung
- Nutzung und Landschaft

- Altflächen

Zur Bestandsanalyse Verkehr ist zu ergänzen, dass nach Fertigstellung der Entlastungsstraße die L 3415 abgestuft wird. Das Amt für Straßen- und Verkehrswese Frankfurt hat hierzu bereits 2006 einen Plan vorgelegt, der die Abstufung zur Kreisstraße vorsieht.

## **7 Planungsziele**

### **7.1 Städtebaulicher Leitgedanke**

Der Bebauungsplan ist städtebaulich nur als Teil des Sport- und Gewerbeparks Friedrichsdorf zu verstehen. Daher wird ausdrücklich Bezug genommen auf die Darstellung aller Planungsziele, wie sie im Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf formuliert sind, da sie nur in ihrer Gesamtheit Lage, Zuschnitt und Gliederung die Planung des Sportparks erklären können. Schwerpunkt der Begründung und Abwägung sind selbstverständlich die Planungsziele, die sich unmittelbar mit den in diesem Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Nutzungen beschäftigen.

#### **7.1.1 Planungsziel Sportpark**

Im Entwicklungskonzept wird bereits die Begründung für die Notwendigkeit und Struktur des Sportparks geliefert.

Gesundheit, Bewegung und Sport haben ein verstärktes Gewicht in der Diskussion um eine menschengerechte Stadtentwicklung erhalten. Das Leitbild einer "sport- und bewegungsfreundlichen Stadt" betont die Bedeutung einer zeitgemäßen Sport- und Bewegungskultur. Viele der Kriterien, die für zukünftige Planungen formuliert werden, erfüllt die Planung dieses zentralen Sportparks, denn er ist schnell und damit umweltfreundlich zu erreichen, bietet wohnungsnah Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten, sichert Freiräume für Sport, Spiel und Bewegung, sorgt für eine hohe Auslastung der Sportflächen und schafft auch Alternativen zum Sport in der freien Landschaft.

Die notwendige Größe des Sportparks ergibt sich einerseits aus den normierten Größen der zu integrierenden Einzelanlagen, den Flächen für die die Lärmausbreitung begrenzende Geländemodellierung sowie die ergänzenden, vorwiegend begrünten Gestaltungsbereiche.

Dadurch dass das Konzept in einem kooperativen Planungsverfahren von Bürgern aus Sport, Politik und Nachbarschaft mit einem Expertenteam entstanden ist, besitzt es bereits eine umfassende Akzeptanz in der Öffentlichkeit.

Um sicher zu stellen, dass dieses Konzept auch realisiert werden kann, wurde noch vor der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans ein qualifizierter Freianlagenentwurf erarbeitet. Ein Übersichtsplan mit der Angabe der einzelnen Anlagenkomponenten ist in der Anlage

wiedergegeben. Die Kostenermittlung auf der Grundlage dieses Freianlagenentwurfs führte zur Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Investitionsprogramm der Stadt.

Innerhalb des Sportparkgeländes sind entsprechend den textlichen Festsetzungen vorgesehen

- Freianlagen für Sport, Spiel und Freizeit
- den Freianlagen dienende Nebenanlagen und Gebäude außer Sporthallen
- Gaststätte mit Vereins- und Konferenzräumen sowie Außenbewirtung
- Dienst- und Pächterwohnungen
- bauliche Anlagen für die Überdachung von Spielflächen und Tribünen.

Die auf die gesamte Fläche ausgedehnte Festsetzung über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll eine Mindestqualität nachvollziehbar machen:

- max. 35% der Fläche versiegelt werden darf, der Rest der Fläche ist zu begrünen, teilversiegelte Flächen sind zulässig,
- min. 270 Bäume 1. -3. Ordnung zu pflanzen sind,
- auf min. 20% der Flächen sind Hecken und Gebüsche zu pflanzen,
- min. 20% der Flächen sind als Gebrauchs-Spielrasen anzulegen.

Für die Bäume, Hecken und Gebüsche sind vorrangig heimische Sorten zu verwenden.

### **7.1.2 Planungsziel Landwirtschaftliche Flächen, Gründlandnutzung**

Für die im Bebauungsplan dargestellten Flächen wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung für den Sportpark folgende Ziele formuliert:

- Keine öffentlichen Nutzungen, insbesondere keine Zugänglichkeit, die zu Publikumsverkehr entlang der Ruhebereiche der Wohnbebauung führen.
- Maximierung des Abstandes zum Sportpark, der zusätzlich eine lärmschützende Modellierung aufweist.

Die städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung sind darüber hinaus:

- Minimierung des Eingriffs in private wirtschaftliche und eigentumsrechtliche Belange.
- Minimierung des Verlusts an Flächen für die Naturproduktion, daher soweit irgendmöglich Erhalt der hier bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung.
- Integration und Verbindung durch Wegeverbindungen auch Richtung Regionalparkroute; Landschaftsbild.
- Optimierung der Umweltaspekte, hier vorrangig die Aspekte Artenvielfalt, Biotopver-

bund und Klima (Kaltluftentstehung und –Abfluß).

- Keine Kompensation von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere keine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Insgesamt führen diese Überlegungen dazu, die relevanten Flächen als landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung auszuweisen. Wegen der zahlreichen Flächenanschnitte werden sie in den Geltungsbereich und somit die Abwägung aufgenommen.

### **7.1.3 Planungsziel Öffentlich Grünfläche, Park**

Der Sportpark liegt abgesetzt vom Wohngebiet und der L 3415, da einerseits ein Ruhebedürfnis des Wohngebiets besteht, dass durch Einhaltung eines Abstandes gewährleistet werden soll. Andererseits ist auch zur L 3415 eine Zone Bauflächen für gewerbliche Nutzung vorgelagert, die Schutz des Sportparks gegen Verkehrslärm gewährt.

Da jedoch insbesondere zur geplanten Philipp-Reis-Schule eine Verbindung hergestellt werden muß, die nicht durch das Wohngebiet führen soll, ist in der Nordwestecke des umgebenden Abstandsstreifens als Bindeglied eine öffentliche Grün- bzw. Parkfläche mit einem querenden Verbindungsweg vorgesehen. Diese Parkanlage soll so transparent, also nicht vollständig zugepflanzt, gestaltet werden, dass eine Sichtbeziehung zwischen der L 3415 und dem Sportpark, insbesondere dem im Nordwesten des Sportparks vorgesehen Treffpunkt erhalten bleibt. Aus der Freianlageplanung des Sportparks sollte die Empfehlung bei der Ausführungsplanung der Grünfläche übernommen werden, die Sichtbeziehung durch eine ausgeprägte Baumreihe entlang des querenden Weges zu betonen.

Zusätzliche textliche Festsetzungen für diesen Bereich werden nicht für erforderlich gehalten, da die Festsetzung als Park wesentlich abweichende Grünanlagennutzungen hinreichend ausschließt und eine sach- und fachgerechte Ausführung durch den öffentlichen Bauträger, die Stadt, gewährleistet ist.

### **7.1.4 Planungsziel Erhalt eines Feldgehölzstreifens**

Der in einem Teilbereich vorhandene und gut entwickelte Feldgehölzstreifen im Südwesten des Plangebiets zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Wohnbaugrundstücke soll erhalten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

## **7.2 Verkehr / Erschließung**

### **7.2.1 Straßennetz**

Bezüglich des verkehrlichen Gesamtkonzeptes und der Dimensionierung wird auf das Entwicklungskonzept verwiesen.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt längerfristig über zwei Zufahrten in die L 3415:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportpark“ kurzfristig ca. 200 m östlich des Tulpenwegs (Planstraße B, längerfristig untergeordnet).
- Östlich des Geltungsbereichs ist für den Sport- und Gewerbepark eine weitere Zufahrt in die L 3415 projektiert als Haupteinschließung in Gegenlage der Einmündung des östlichen Astes der Max-Planck-Straße (Planstraße A).

Die günstige Lage und gute Anbindung im örtlichen und überörtlichen Netz der Straßen aber auch des ÖPNV ist bereits im Entwicklungskonzept thematisiert. Der positive Aspekt der Zentralität und Bündelung städtischer Freizeitinfrastruktur wird im Umweltbericht behandelt.

Die Dimensionierung der Anschlüsse (im Geltungsbereich und projektiert außerhalb im Osten) erfolgt nach den Vorgaben verkehrstechnischer Fachplanungen.

Die Dimensionierung der gebietsinternen Verkehrsflächen beruht auf folgenden Grundüberlegungen:

- Einhalten der erforderlichen Sicherheitsabstände zu Bauten und Einrichtungen (z. B. Verkehrsschilder, Bäume usw.)
- Fahrbahnbreiten von 6,5 m zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr für LKW bei un- verminderter Geschwindigkeit von 50 km/h (Planstrassen A, B, C)
- Kombinierte Rad- und Fußwege mit einer Breite von 3 m innerhalb öffentlicher Grünflächen und entlang des südlichen Siedlungsrandes (sowie später entlang der L 3415). Dimensionierung aufgrund zu erwartendem höheren Radverkehrsaufkommens und erhöhter Verkehrssicherheit.

Temporär kann der am Ostrand im Gebiet verlaufende Fuß- und Radweg so erweitert werden, dass er den zentral am Ostrand gelegenen Parkplatz und die Wirtschaftsgebäude erschließt, bis weitere Abschnitte des Sport- und Gewerbeparks zu verbindlicher Bauleitplanung reifen.

### **7.2.2 Fuß- und Radwegenetz, landwirtschaftliche Wege**

Bezüglich der Entwicklung des Gesamtnetzes wird auf das Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ verwiesen.

Die als F + R-Wege im Plan dargestellten Bereiche sind asphaltiert oder gepflastert. Die Wegebreite liegt bei 3,50 m. Soweit im Bebauungsplan größere Breiten dargestellt werden,

dienen diese der zusätzliche Ausbildung wegebegleitender Grünflächen, die unter anderem die Funktion haben, die Wege von anschließenden Ackerflächen zu trennen.

Feld- und Wendewege für die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht gesondert ausgewiesen. Sie werden hier als Teil der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung gesehen.

Da die festgesetzten Wege in dem besonderen Umfeld des Sportparks vornehmlich dem freizeitorientierten Fuß- und Radverkehr dienen, sollen sie nur unter Einschränkungen auch dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Insbesondere sollen sie nicht als Wendewege beim Ackerbau benutzt werden. Soweit erforderlich sind Wendewege in den landwirtschaftlichen Flächen anzuordnen.

### **7.2.3 Ruhender Verkehr**

Im Norden und Osten des Sportparks sind als Teil der Anlage großräumige Besucher-Parkplätze für Busse und ca. 100 – 120 PKW vorgesehen.

Später sind im Gewerbepark für die Gewerbebereiche in der zentralen Achse beiderseits öffentliche Stellplätze (für ca. 30 PKW) vorgesehen. Bei größeren Sportereignissen können diese Stellplätze von den Zuschauern und Gästen mitgenutzt werden.

### **7.2.4 ÖPNV**

Ziel ist, den Sportpark für Bewohner aller Stadtteile gut erreichbar zu machen. Daher sollen sowohl der Sportpark als auch später der Gewerbepark in das öffentliche Linienbussystem einbezogen werden. Zur Zeit genügt für die Stadtbuslinie der vorhandene Haltepunkt in Höhe der Einmündung Tulpenweg.

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans ist die langfristige Perspektive für einen Bahnhof der Linie 16 im Nordosten des bestehenden Gewerbegebiets schon dargestellt. Dieser würde die überregionale Erreichbarkeit der Einrichtung über die bestehende Vernetzung Bus/Bahn hinaus verbessern.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

Die Themenbereichen Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Wasserversorgung werden im Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ und dem Umweltbericht für gesamt Plangebiet erörtert. Zusammenfassend kann hier festgestellt werden, dass diese Belange im Rahmen der Sportparkplanung umfassend berücksichtigt sind.

### **7.3.1 Leitungsführung**

Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes sind oberirdische Nahversorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Sie müssen in den ausgewiesenen Verkehrsflächen unterirdisch verlegt werden.

#### **7.4 Landschaft und Grünordnung**

Die allgemeinen Vorgaben in der Gesamtbetrachtung des Eingriffs und Ausgleichs sind im Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ und dem Umweltbericht dargelegt. Hier wird auch auf die teilweise Herleitung aus dem Biotopverbundkonzept eingegangen.

Insgesamt ergibt sich ein Bild, in dem dem Bestand von Ackerbauflächen und wenigen struktureichen wertvollen Flächen zukünftig große vorrangig struktureiche Grünflächen aber auch große durch Bebauung oder Befestigung versiegelte Flächen (vor allem im späteren Gewerbepark) gegenüberstehen.

Die Eingriffe sind unvermeidbar, da keine alternativen Standorte für diese für notwendig erachteten Entwicklungen vorhanden sind. Sie können jedoch durch sorgfältige Ausführung minimiert werden. Ein hoher Anteil an Vegetationsstrukturen, geringer Versiegelungsgrad, eine nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung, Erhöhung der Erholungsfunktion und Aufwertung des Landschaftsbildes sind deshalb Ziel der Planung.

Die in den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Sportpark“ fallenden Flächen sind hierbei besonders geeignet, ausgleichende Wirkungen durch vorteilhafte Vegetationsstrukturen und die Aufwertung des Landschaftsbildes zu erzielen.

In der Abwägung sind die Belange von Natur und Landschaft in Beziehung zu den Kultur- und Humanfaktoren zu setzen, die insbesondere bei einer Anlage für die Bewegungs- und Erlebniskultur einer ganzen Stadt ein erhebliches Gewicht besitzen.

Obwohl im vorliegenden detaillierter Freianlagenentwurf bis ins Detail geplant ist, wie viele Bäume, Sträucher und Wiesen gepflanzt werden oder entstehen – 270 Bäume, 15.000 Sträucher, 26.000 m<sup>2</sup> Wiesen (ohne Sportrasen) - und wie viel Fläche versiegelt wird - lediglich knapp 1/3 - wird der Nutzungszweck langfristig im Vordergrund stehen bleiben müssen. Dies bezieht spätere Veränderungen und Anpassungen an Sport-, Spiel- und Bewegungsbedürfnisse ein. Eine hohe Qualität der Grünanlagen in ökologischer und gestalterischer Hinsicht ist jedoch dauerhaft notwendiger Bestandteil des Gesamtkonzepts. Diese Abhängigkeit gewährleistet de facto die langfristige Berücksichtigung der Planungsziele.

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen werden daher Details des Freianlagenentwurfes herangezogen. Im Bebauungsplan werden sie jedoch nicht als Maßnahmen der Grünordnung festgesetzt.

## 7.5 Immissionsschutz

Eine umfassendere Darstellung mit den Wechselwirkungen aller Planungen im Bereich des Entwicklungskonzepts „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ ist in letzterem und dem Umweltbericht enthalten. Die Grundlagen liefert hierzu das Gutachten über die Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich Sport- und Gewerbepark (TÜV, Februar 2006).

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

- Eine Erhöhung der allgemeinen Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB (A) durch den Anlagen bezogenen Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen kann an den untersuchten Immissionsorten im Bereich der Wohnbebauung Am Schäferborn sicher ausgeschlossen werden.
- Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die allgemeinen Verkehrsgeräusche die Lärmimmissionen auf den Sportanlagen, z. B. durch Pkw-Parkbewegungen oder durch Besucher auf den Freiflächen, im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung weitestgehend überdeckt werden.
- Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden für alle Immissionspunkte im Wohngebiet Am Schäferborn eingehalten. Eine ständige Überdeckung aller Sportgeräusche - einschließlich der Geräuschspitzen durch Lautsprecheranlagen oder der Beifallskundgebungen von Fans im Stadion - ist hingegen nicht zu erwarten.

## 8 Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a (3) BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Diese Belange des Umweltschutzes sind in der Gesamtbetrachtung über den Planbereich „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ im Entwicklungskonzept und Umweltbericht dargestellt, und nicht isoliert für den Sportpark, da sowohl Eingriff als auch Ausgleich nur übergreifend für den Geltungsbereich des Entwicklungskonzepts angemessen dargestellt werden können. Als abschließende Schlussfolgerung kommt die Erläuterung des Entwicklungskonzepts zu der Aussage:

„Als Ergebnis für die Abwägung wird festgehalten, dass von 26 ha Ackerland 13 ha versiegelt, also deutlich verschlechtert und im Gleichgewicht 12 ha deutlich verbessert und 1 ha zusätzlich verbessert werden. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht für erforderlich gehalten.“

Zur zusätzlichen Nachvollziehbarkeit der Gültigkeit für den Sportpark ist die Flächenbilanz noch einmal nur für diesen dargestellt.

## 8.1 Flächenbilanz Nutzungsänderungen

Zugrunde liegt die Bilanz zum Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark, und der Freianlagenentwurf November 2004.

	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>	Diff. Best./Plg. m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>			
Straßen, Wege, versiegelt	2.440	3.500	
Weg versiegelt, ggf. teilversiegelt, bei 6 m Breite nur 3,5 m Breite angerechnet	0	3.300	
<b>Sportpark</b>			
Sportflächen, versiegelt	0	17.000	
Umkleidegebäude		750	
Rollsportüberdachung		1.500	
Wege + Plätze versiegelt		11.000	
<i>(12)</i> <b>Summe versiegelt</b>	<b>2.440</b>	<b>37.050</b>	<b>+34.610</b>
Wege teilversiegelt	0	6.000	
Sandspielbereiche	0	3.000	
<i>(16)</i> <b>Summe teilversiegelt</b>	<b>0</b>	<b>9.000</b>	<b>+9.000</b>
Sportrasen	0	10.000	
Rasen-, Spiel- und Liegewiese	0	26.000	
Pflanzflächen (15.000 Sträucher+ 270 Hochstämme)	0	20.000	
<b>Sonstige Vegetationsflächen</b>			
öffentliche Grünfläche Park	0	3.400	
Hecke / Gebüsch erhalten	1.370	1.370	
<b>Landwirtschaft</b>			
Grünland	0	30.000	
Wiesenwege/Feldwege	2.000	0	
<i>(31)</i> <b>Summe Vegetationsfläche</b>	<b>3.370</b>	<b>90.770</b>	<b>+87.400</b>
Acker	131.070	0	<b>-131.070</b>
<i>Rundung</i>		60	
<b>Summe alle Flächen</b>	<b>136.880</b>	<b>136.880</b>	

Zusätzliche Wirksamkeit der zahlreichen großen Bäume nach 20 Jahren:

300 neu gepflanzte Bäume 1.-3. O. Ø 5 x 5 m                      7.500 m<sup>2</sup>

## 9 Zusammenfassende Abwägung

In die Abwägung dieser Bauleitplanung sind insbesondere einzustellen die in § 1 (5) BauGB genannten allgemeinen Ziele der Bauleitplanung:

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ohne hier auf alle bereits in der Erläuterung des Entwicklungskonzepts dargelegten detaillierte Gründe erneut einzugehen, ist die Feststellung entscheidend, dass dieser Sportpark sich eben an die zukünftigen Generationen mit ihren sozialen Anforderungen wendet und neben den umweltschützenden Aspekten sich um eine sozialgerechte Bodennutzung bemüht. Darüber hinaus ist die Gesamtplanung darauf ausgerichtet, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu entwickeln.

In der Abwägung sind neben den allgemeinen Zielen insbesondere die in § 1 (6) BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Wegen der Hauptnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hier insbesondere die unter folgenden Nummern genannten Belange erheblich:

- 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,.....
- 8. die Belange .....b) der Land- und Forstwirtschaft

Der Sportpark ist nicht nur der Befriedigung der Ansprüche des organisierten Wettkampf-, Vereins- und Schulsports gewidmet, sondern dient im Sinne eines Leitbilds der „sport- und bewegungsfreundlichen Stadt“ allen Bürgern, insbesondere auch den Nichtorganisierten aller Atlersstufen. Dieses zukunftsfähige Konzept ist auch nicht isoliert, sondern im Kontext einer nachhaltigen Strukturentwicklung der Gesamtstadt Friedrichsdorf angesiedelt. Es bietet auch den speziellen Gruppen wie Frauen, Kindern und Alten ein sicheres Umfeld für die Ausübung spielerischer und sportlicher Bewegung.

Die Belange des Umweltschutzes werden einerseits durch die, die Inanspruchnahme der Ackerflächen für bauliche Nutzungen ausgleichenden, strukturreichen in die Gesamtnutzung integrierten Grünanlagen berücksichtigt. Andererseits stellen die in der Gesamtplanung vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz die angrenzenden Wohnnutzungen schützende Aspekte dar.

Die wirtschaftlichen Belange der Landwirtschaft sind betroffen durch den Verlust an Produktionsfläche. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main weit verbreiteten Prozesses. Er steht dem Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe und der Zunahme der Produktivität auch im Bereich Seulberg gegenüber. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes und auch im Geltungsbereich des Entwicklungskonzepts kann der Verlust nicht ausgeglichen werden.

Die wirtschaftlichen und auch die eigentumsrechtlichen Eingriffe sind für die Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen, soweit gesetzlich geregelt, zu entschädigen. Im Bereich der zukünftigen Bauflächenausweisung für Gewerbe und Einzelhandel werden sie im Rahmen der Umlegung oder freiwilligen Vorausregelung geregelt. Hierauf geht auch das Kapitel 11.2 der Erläuterung des Entwicklungskonzeptes ein.

## 10 Planstatistik

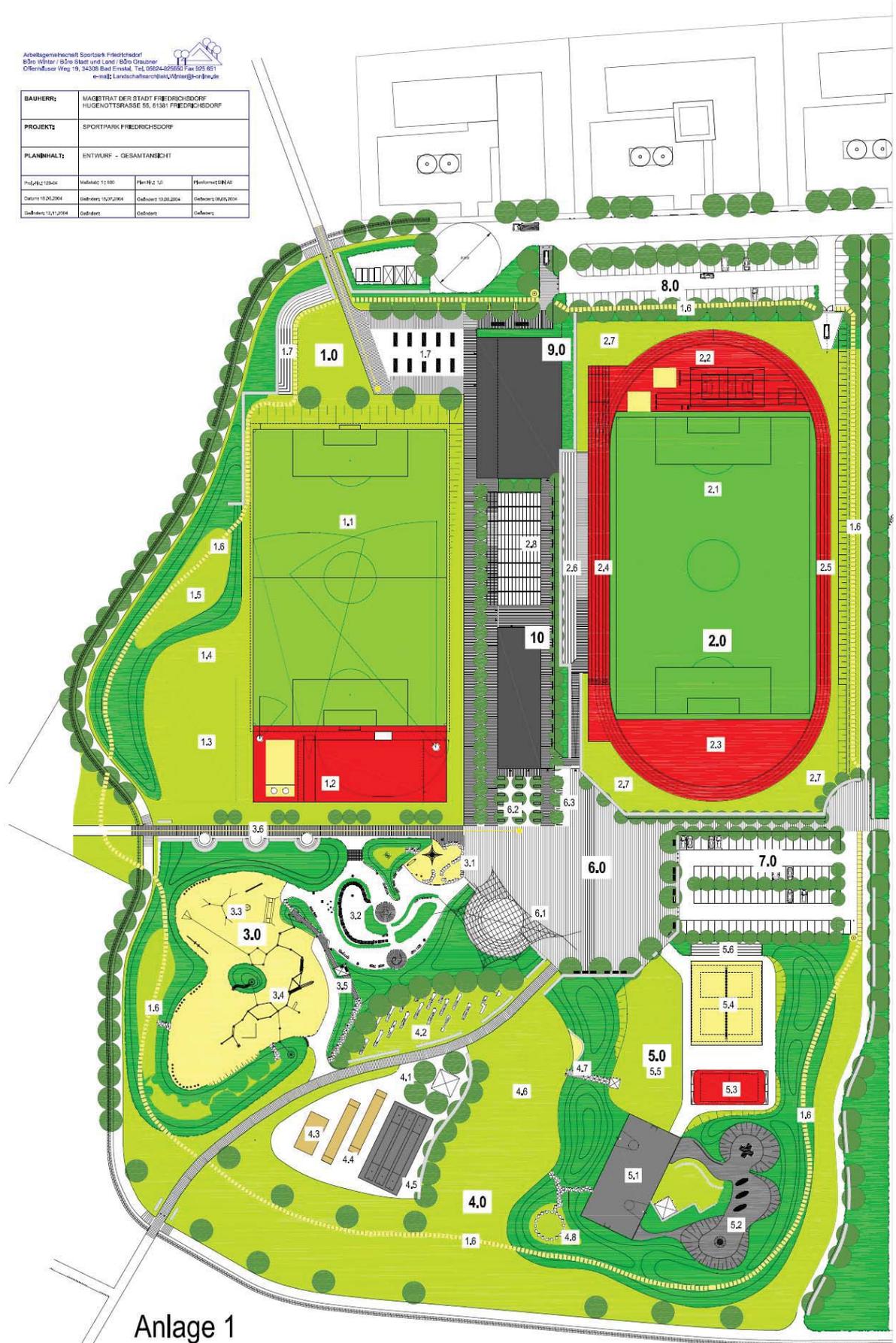
	Teilfläche m <sup>2</sup>	Summe Kategorie m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>		<b>136.880</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>		<b>94.840</b>
Sportpark	94.840	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>6.760</b>
Straßenverkehrsfläche	3.470	
Fuß- und Radweg	680	
Fuß- und Radwege, Mitbenutzung als landwirtschaftlicher Weg	3.080	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>		<b>5.410</b>
Park	3.360	
Parkwege	210	
Gehölz	1.370	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		<b>29.870</b>
Landwirtschaftliche Fläche	29.870	

# 11 Anlagen

## 11.1

Arbeitsgemeinschaft Sportpark Friedrichsdorf  
 Rüdiger Winter | Rüdiger Oskar und Land | Rüdiger Oskar  
 OffenerKaiser Weg 19, 34308 Bad Emstal, Tel. 05604425650 Fax 595 851  
 e-mail: Landschaftsarchitekt\_Winter@konkrete.de

<b>BAUHERR:</b>	MAGISTRAT DER STADT FRIEDRICHSDORF HUGENOTTBRASSE 55, 61381 FRIEDRICHSDORF		
<b>PROJEKT:</b>	SPORTPARK FRIEDRICHSDORF		
<b>PLANINHALT:</b>	ENTWURF – GESAMTANSICHT		
Proj.Nr. 12204	Maßstab: 1:800	Plan Nr. 2.11	Planform: DIN A4
Datum: 18.04.2004	Gezeichnet: 19.07.2004	Gelesen: 19.08.2004	Gezeichnet: 16.07.2004
Gezeichnet: 15.11.2004	Gezeichnet:	Gezeichnet:	Gezeichnet:



Anlage 1

Freianlagenentwurf Sportpark Friedrichsdorf, Stand April 2007

## 11.2 Legende zum Freianlagenentwurf Sportpark Friedrichsdorf

### 1.0 TREFFPUNKT NORD, ROLLSPORT-ZENTRUM UND RASENSPIELFELD

- 1.1 Rasenspielfeld 68 x 105 Meter (7.140 qm)
- 1.2 Leichtathletiksektor 70 x 25 Meter (1.750 qm), Kugelstoßanlage, Kugelstoßtrainingsfeld, Speerwurfanlage, Diskus-/Hammerwurfanlage, Hochsprunganlage
- 1.3 Option für zusätzliches Kleinspielfeld von 22 x 44 Meter in Rasenfläche
- 1.4 Randlicher Aufenthaltsbereich für organisatorische Zwecke, zum Ruhen und Beobachten
- 1.5 Platzflächen innerhalb der Wallmodellierungen, Ruhebereich für Finnenbahnbenutzer
- 1.6 Finnenbahn als Naturlaufbahn, Breite 1,80 Meter. Max. Laufstrecke 1300 Meter (hin und zurück). Optional sind Rundenlängen von 200 Meter und 500 Meter möglich. Einstiegspunkte am Parkplatz-Ost und am Treffpunkt Nord
- 1.7 Treffpunkt Nord und Vorplatz Rollsport-Zentrum mit "Naturtribüne" und Sitz- und Liegepodesten, Fahrradständer und Informationstafeln zum Sportparkgelände

### 2.0 KAMPFBAHN TYP C

- Gesamtfläche ca. 2 Meter in Tieflage zum angrenzenden Gelände
- 2.1 Kunstrasenspielfeld 68 x 105 Meter (7.140 qm) mit der Option für Kleinspielfelder im Querspiel
  - 2.2 Nördlicher Sektor, Kunststoff wasserdurchlässig, Weit- und Dreisprung, Weitsprunggrube, Stabhochsprung, Feldmarkierung Basketball
  - 2.3 Südlicher Sektor, Kunststoff wasserdurchlässig, nutzbar für Kleinspielfelder, Hochsprung
  - 2.4 Laufbahn 100 Meter, Kunststoff nicht wasserdurchlässig
  - 2.5 Laufbahn 400 Meter, Kunststoff nicht wasserdurchlässig
  - 2.6 Zuschauerränge 5-reihig als Stehstufenbereich (optionales Sitzen ist möglich)
  - 2.7 Nebenflächen zum Ruhen, zur Ablage und für organisatorische Zwecke bei Veranstaltungen
  - 2.8 Innenbewirtung in Verbindung mit Vereinsheim und Rollsportzentrum. Überstellung des Innenhofes mit einem begrünten Laubdach. Blickbeziehung in Richtung Kampfbahn.

### 3.0 TREFFPUNKT WEST UND SPIELBEREICH

- 3.1 Kleinkindspielbereich mit Sitz- und Aufenthaltszone für Eltern, Sichtbeziehung zum Marktplatz, Biergarten, Vereinsheim
- 3.2 Sinnesbereich (Erfahrungsfeld) mit Einrichtungen zum Erleben und "Auffrischen von Sinneserfahrungen"
- 3.3 Spielbereich mit Elementen zum Balancieren, Drehen, Gleiten, Rutschen und Schaukeln
- 3.4 Kletterwald mit Vernetzung in die anderen Spielbereiche, Kletterwand, Türmen und Röhrenrutsche
- 3.5 Höhenpfad der Sinne mit Anschluß an den Kletterwald
- 3.6 Treffpunkt West mit Sitznischen in den Gabionenwänden. Mittig runde Überdachung auf Stahlstütze mit integrierter Rundbank. An Gabionenwand Informationstafeln zum Sportparkgelände. Vielseitige Nutzbarkeit für Spaziergänger, Zuschauer und Sportler.

### 4.0 SPIELBEREICH FÜR JUNG UND ALT UND LIEGEWIESE

- 4.1 Außensitzbereich mit Wetterschutzdach und Baumhain aus Wallnüssen
- 4.2 Minigolf als 18-Bahnenanlage, Natursteinblöcke oder Gabionenverlauf als Abgrenzung und Sitz- und Ablagegelegenheit während des Spieles
- 4.3 Boulespielfeld 14 x 7 Meter (98 qm), Tennenbelag
- 4.4 Zwei Bocciafelder 3,80 x 24 Meter (je 91 qm), Tennenbelag, Sitzreihen zwischen den Spielfeldern

- 4.5 Sommerstockbahn, insgesamt drei Spielfelder 28 x 3 Meter (Gesamtfläche 450 qm), Sapu-Flüsterbelag
- 4.6 Große Liegewiese (5.000 qm), vielseitig nutzbar für Spiele, zum Rasten, Gymnastik, Picknicken
- 4.7 Kleinkindsandspielbereich randlich in Wallfläche (Eltern-Kindbeziehung), Klettersteig-/Turmkombination als spielerische Verbindung zum Trendsportbereich
- 4.8 "Thingplatz" auf Hochpunkt der äußeren Wälle mit Klettersteig aus Natursteinblöcken aus Richtung Liegewiese und Mehrzweckfeld, Blick über Sportparkgelände und in Richtung Frankfurt.

## **5.0 JUGENDTRENSPORTBEREICH**

- 5.1 Asphaltfläche 40 x 20 Meter (800 qm); nutzbar für Street-Basketball, Inlinehockey, Eislaufen im Winter, Aktivitäten in Verbindung mit angrenzender Skaterbahn sind möglich
- 5.2 Skater- und Inlinerbahn mit Feinasphaltfläche (1.100 qm), unterschiedlichen Anlauf Rampen, Wellen, Fun-Box, Rail-Slide, Curb-Pyramide
- 5.3 Vertieft liegende Fun-Box, vielseitig nutzbar für Basketball, Kleinfeldfußball, Volleyball, Badminton, Handball, wasserdurchlässiger Kunststoffbelag
- 5.4 Beach-Volleyball, zwei Spielfelder zu je 9x18 Meter (Gesamtgröße 750 qm), im Längsspiel Option für Beach-Handball und Beach-Fußball
- 5.5 Rasenfläche (1.300 qm) nutzbar für Veranstaltungen, weitere Spielaktivitäten wie Federball oder "Bolzen", gleichzeitig Zufahrt für Unterhaltungszwecke (Schotterrasenfahrs pur)
- 5.6 Tribünen einseitig des Beach-Volleyballfeldes, Transparente Stahl-/Holzkonstruktion

## **6.0 MARKTPLATZ**

- 6.1 Große Platzfläche als zentraler Mittelpunkt. Räumliche Fassung und Trennung zu den angrenzenden Spiel- und Sportbereichen durch freistehende, teilberankte Gabionenwände. Mit der aus Richtung Osten kommenden Zufahrt Erschließungsfunktion für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge mit Wendemöglichkeit. Vielseitige Nutzbarkeit für Veranstaltungen, als Zeltstandort oder für mobile Tribünen (Bühne) Bühne eingerahmt durch halbkreisförmige Tribünen, Nutzung als "Grünes Klassenzimmer" oder für Theaterspiele. Überspannung der Bühne durch eine textile Membrankonstruktion.
- 6.2 Biergarten baumüberstellt, Sichtbeziehung in Richtung Marktplatz, Kleinkindspielbereich, Rasenspielfeld und Kampfbahn
- 6.3 Fahrradstellplatz

## **7.0 PARKPLATZ OST**

- 7.1 112 PKW-Stellplätze

## **8.0 PARKPLATZ NORD**

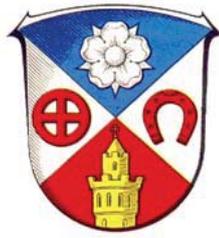
- 8.1 77 PKW-Stellplätze, 4 BUS-Stellplätze in Längsaufstellung parallel zur Erschließungsstraße

## **9.0 ROLLSPORT-ZENTRUM**

- 9.1 Optionaler Standort für Rollsportaktivitäten.

## **10.0 PARK-ZENTRUM**

- 10.1 Multifunktionales Gebäude mit Verwaltung, Umkleiden, Bewirtung, u.a.



# STADT FRIEDRICHSDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 507-I

### „SPORTPARK“

*TEIL 1  
BEGRÜNDUNG*

**ANLAGEN:  
TEIL 2  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
„SPORT UND GEWERBEPARK FRIEDRICHSDORF“**

*TEIL 3  
UMWELTBERICHT*

In der Fassung vom 14. Mai 2007

**Magistrat der Stadt Friedrichsdorf**  
**Stadtplanungs- und Hochbauamt**

Anschrift:

Stadtverwaltung · Postfach 13 40 · 61364 Friedrichsdorf

Sprechzeiten der Verwaltung

Hugenottenstraße 55 · 61381 Friedrichsdorf

Montag - Freitag 8 - 12 Uhr

Donnerstag zusätzlich 14 - 18 Uhr

**Telefonzentrale 0 61 72 / 731 - 0**

Auskunft erteilt Reinhard Wegmann

Zimmer Nr. 306

Telefon 0 61 72 / 731 - 250

Telefax 0 61 72 / 731 - 306

eMail reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de

1. Entwurfsfassung

S 439/05 Stand: 05.04.2007

**PLANERGRUPPE ASL**

KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.

TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

INHALT

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Einordnung des Entwicklungskonzepts</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Größe und Abgrenzung des Entwicklungsbereichs</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Übergeordnete Planvorgaben</b> .....	<b>7</b>
7.1	Regionalplan Südhessen 2000 .....	7
7.2	Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000.....	8
7.3	Flächennutzungsplan.....	9
7.4	Landschaftsplan.....	11
7.5	Schutzgebiete .....	11
<b>8</b>	<b>Bestandsanalyse</b> .....	<b>12</b>
8.1	Topografie und Grundwasser .....	12
8.2	Verkehr / Erschließung .....	12
8.3	Nutzung und Landschaft .....	12
8.4	Altflächen .....	13
<b>9</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>14</b>
9.1	Städtebaulicher Leitgedanke .....	14
9.2	Planungsziel Sportpark .....	14
9.3	Planungsziel Gewerbepark .....	22
9.4	Planungsziel Landwirtschaft und Grünflächen .....	24
9.5	Planungsziel Lärmschutz an der Bundesautobahn.....	24
9.6	Planungsziel Flächen für die Versorgung .....	26
9.7	Verkehr / Erschließung .....	26
9.7.1	Straßennetz.....	26
9.7.2	Fuß- und Radwegenetz.....	28
9.7.3	Ruhender Verkehr.....	29
9.7.4	ÖPNV .....	29
9.8	Ver- und Entsorgung.....	29
9.8.1	Entwässerung .....	29
9.8.2	Energieversorgung.....	30
9.8.3	Wasserversorgung.....	30
9.8.4	Leitungen .....	30
9.9	Landschaft und Grünordnung .....	30
9.9.1	Planungsgrundsätze und -ziele.....	30
9.9.2	Landwirtschaftliche Flächen / Öffentliche Grünflächen .....	31

9.9.3	Dach- und Fassadenbegrünung.....	34
9.9.4	Wasserflächen .....	35
9.9.5	Flächen für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen.....	35
9.10	Immissionsschutz.....	37
<b>10</b>	<b>Eingriff und Ausgleich.....</b>	<b>39</b>
10.1	Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren.....	39
10.2	Flächenbilanz Bestand/Planung und Veranschlagung der Wirksamkeit der festgesetzten Bäume.....	41
10.3	Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase .....	43
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Grünfestsetzungen .....	44
10.5	Gesamtbewertung Eingriff/Kompensation .....	44
<b>11</b>	<b>Eigentumsrechtliche und wirtschaftliche Belange.....</b>	<b>44</b>
11.1	Grundeigentum .....	44
11.2	Wirtschaftliche Belange .....	45
<b>12</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>46</b>
<b>13</b>	<b>Planstatistik.....</b>	<b>48</b>
<b>14</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>49</b>
14.1	Beurteilungspegel Straßenverkehr nachts Prognose 2015 (ohne Planung „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“).....	50
14.2	Beurteilungspegel Strassenverkehr nachts (mit Planung „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“).....	51
14.3	Beurteilungspegel Strassenverkehr tags (ohne Planung „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“).....	52
14.4	Beurteilungspegel Strassenverkehr tags (ohne Planung „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“).....	53
14.5	Beurteilungspegel – Sport- und Freizeitlärm.....	54

ABBILDUNGEN:

Abb. 1;	Auszug aus der topographischen Karte, o. M. mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ .....	5
Abb. 2;	Katastergrundlage mit Darstellung des Entwicklungsbereichs, o. M.....	6
Abb. 3;	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000 .....	7
Abb. 4;	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 .....	9
Abb. 5;	Auszug aus dem Entwurf des RegFNP, Stand April 2007 .....	10
Abb. 6;	Auszug aus dem Landschaftsplan, Entwicklungskarte, des PVFRM .....	11
Abb. 7;	Städtebauliche Planstatistik .....	49

ANHANG:

Bestandsplan, Rechtsplan mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

## 1 Vorbemerkung und Einordnung des Entwicklungskonzepts

Das Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ ist weitgehend identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 507 „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“. Entsprechend folgen Plan und Text den vorgegebenen Strukturen und Inhalten eines Bebauungsplanes, wie sie insbesondere durch das Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung vorgegeben sind. Insbesondere wird auch das für den Bebauungsplan bereits durchgeführte Verfahren in Kapitel 3 dargestellt und auf die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen eingegangen.

Der Bebauungsplanentwurf „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt.

- Der Geltungsbereich wurde auf der Südseite um ca. 1 ha erweitert.
- Ein Teil der Gewerbeflächen entfällt zugunsten eines 7,8 ha großen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Die Ausweisung des Sportparks erfolgt als Gemeinbedarfsfläche auf der Basis eines in einem kooperativen Verfahren entwickelten Konzepts und bereits vorliegenden Entwurfs.
- Der Abstand zwischen Sportpark und Wohnbebauung wurde vergrößert. Die Flächen bleiben soweit möglich in landwirtschaftlicher Nutzung.
- Die Anbindung des Plangebietes erfolgt nunmehr mit zwei statt nur einem Knoten an der L 3415.

Für das Teilgebiet „Sportpark“ einschließlich der Flächen zwischen dem Sportpark und der Bebauung „Am Schäferborn“ wird ein abgetrenntes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das inhaltlich und verfahrensmäßig (frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB) auf das vorige Bebauungsplanverfahren aufbaut.

Da jedoch die gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der Beteiligungsverfahren überarbeitete Planung zugrunde gelegt wird und wesentliche Abwägungsinhalte gebietsübergreifend sind, wurde der erreichte Planungsstand mit Plan, Erläuterung und Umweltbericht als Entwicklungskonzept beschlossen und wird als verbindlicher Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplans Nr. 507-I „Sportpark“ eingehen.

## 2 Erfordernis der Planaufstellung

1999 beschloss der Magistrat, an der L 3415 zwischen dem Wohngebiet „Am Schäferborn“ und der BAB 5 ein Gewerbegebiet einschließlich eines Sportzentrums zu entwickeln. Damit sollte der anhaltenden Nachfrage aus dem gewerblichen Bereich vorsorgend Rechnung getragen und darüber hinaus die schwierige Bedarfssituation im Schul-, Freizeit- und Vereins-

sport entspannt werden (v.a. Verlagerung der Philipp-Reis-Schule und die damit verbundene Verlagerung der Sportanlagen an der Plantation im Nordwesten der Kernstadt).

Aus binnverkehrlicher und regionaler Sicht waren die Fortschritte, die bei der Realisierung der Entlastungsstraße Friedrichsdorf gemacht wurden, für diese Entscheidung förderlich. Unter der Bezeichnung „L 3507 neu“ führt diese von der L 3204 (Köppern - Rodheim) auf der Ostseite der A 5 und parallel zu dieser bis zur K 765 (Burgholzhausen - Seulberg) und soll im sogenannten Südabschnitt fortgesetzt werden bis zum Knoten der K 766 mit der Ortsumgebung Ober-Eschbach. Bis auf den Südabschnitt wurde die Entlastungsstraße fertig gestellt und konnte 2006 dem Verkehr übergeben werden.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist südlich des „Gewerbegebiets Mitte“ entlang der Autobahn eine Zuwachsfläche für Gewerbe dargestellt. Im Vorfeld fanden Abstimmungsgespräche zwischen dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (PVFRM) und der Stadt Friedrichsdorf mit dem Ziel statt, diese Flächen auch im Flächennutzungsplan des PVFRMs auszuweisen.

Diese Überlegungen fanden schon früher ihren Niederschlag in den Vorschlägen des PVFRMs für die weitere Entwicklung des Verbandsgebietes – Region 2015. Im Rahmen einer Vorplanung, die gemeinsam mit dem PVFRM die integrative Betrachtung der Flächen westlich der Autobahn unter Berücksichtigung der Ziele Sport, Regionalpark, Gewerbe und Landwirtschaft zum Gegenstand hatte, wurden Ideen zu Sportanlagen und gewerblicher Entwicklung konkretisiert, die eine eindeutige Zuordnung des Bereichs an die L 3415 zum Inhalt hatten.

Da im Rahmen der Lärminderungsplanung festgestellt wurde, dass in umfangreichen Wohnsiedlungsbereichen aufgrund des Verkehrslärms der Autobahn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und der 8spurige Ausbau BAB 5 zum Maßnahmenprogramm des Bundes gehört, sollen im Bereich der A 5 die für Lärmschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen in das Plangebiet mit einbezogen werden. Da auch die zu überplanenden Sport- und Gewerbeflächen von Lärmimmissionen betroffen sein werden, sollen Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen des technisch und wirtschaftlich Machbaren frühzeitig ermöglicht werden.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt ist vor der Rechtskraft des Regionalen Flächennutzungsplans kein Abweichungsverfahren zum Regionalplan erforderlich. Die erforderliche zügige Umsetzung des Sportparks führt zur Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich durch den PVFRM parallel zum Bebauungsplan Sportpark.

### 3 Planverfahren

Am 20.06.2001 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 507 "Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf".

In der Folgezeit wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der vorsah:

- Sportflächen von ca. 7 ha
- Gewerbeflächen mit ca. 8,8 ha sowie
- Grün- und Parkanlagen mit ca. 5,4 ha und
- Flächen für eine Lärmschutzanlage an der A 5 mit ca. 3,2 ha.

Mit diesem Plan wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (23.02.2002 - 09.02.2002) sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt.

Im Weiteren Verfahren wurde das Defizit einer fehlenden Programmplanung für die Sportflächen erkannt und in einer kooperativen Planung (Arbeitskreis mit professioneller Steuerung / Moderation) erarbeitet. Das Ergebnis - eine sehr konkrete Freiflächen- und Anlagenplanung wurde im März 2003 von den städtischen Gremien beschlossen und zur Grundlage weiterer Entwicklungskonzept-, Bauungs- und Anlagenplanung gemacht. Ein vollständiger verbindlicher Entwurf lag im November 2004 vor und wurde in den Entwicklungs- und den Bebauungsplanentwurf integriert.

Nachdem im August 2002 REWE und im selben Zeitraum der Betreiber des ortsansässigen EICH Baumarktes Interesse an einem neuen Standort mit ausreichender Größe für einen zukunftsfähigen Neubau ihrer Märkte äußerten, wurde in Abstimmung mit dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main geprüft, ob innerhalb dieses Bebauungsplans eine geeignete Fläche für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden kann.

Aufgrund der für die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel notwendigen Einzelhandelsuntersuchungen und der in entsprechenden Richtlinien hierfür als Grundlage geforderten kommunalen Einzelhandelskonzepten wurde letzteres in Auftrag gegeben und im Juni 2005 fertig gestellt.

Im Zeitraum 2004/2005 ergab sich parallel die Möglichkeit, auf dem Betriebsgrundstück der MILUPA ein Konzept zu entwickeln, dass großflächigen Einzelhandel mitten in die Stadt bringen kann. Die Konsequenz dieses Konzeptes ist jedoch der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen und Gewerbegebieten.

Da nach wie vor Interesse an einer langfristigen Standortbindung zumindest eines Baumarktes und darüber hinaus an der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen besteht, die nicht

im Zentrum angesiedelt werden können, aber auch keine Auswirkungen auf die Zentrenentwicklung befürchten lassen, wird weiterhin die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Sport- und Gewerbegebiet angestrebt.

Aufgrund der inhaltlichen Neuorientierung der Planung gegenüber derjenigen, die den Beteiligungsverfahren 2002 zugrunde lag, wurde die Gesamtplanung bis 2005 überarbeitet und am 15.12.2005 als Bebauungsplanentwurf und als Grundlage für einen Antrag auf FNP-Änderung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Dieser wurde 2007 in Details aktualisiert und bildet als Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ den Rahmen für die Einordnung des Bebauungsplans 501 - I „Sportpark“.

#### **4 Rechtsgrundlagen**

(siehe auch verbindliche Liste mit Fassungsdatum auf dem Bebauungsplan)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
6. Hessisches Straßengesetz
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
8. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
9. Hessisches Wassergesetz (HWG)

## 5 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt zwischen der Kernstadt Friedrichsdorf und dem Stadtteil Burgholzhausen unmittelbar an die Wohnsiedlung „Am Schäferborn“ angrenzend. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt zwischen ca. 1,0 und 1,5 km. Im Norden befindet sich das „Gewerbegebiet Mitte“, südwestlich die Siedlung „Am Römerhof“ und der Stadtteil Seulberg, im Osten verläuft nord-südlich die A 5.

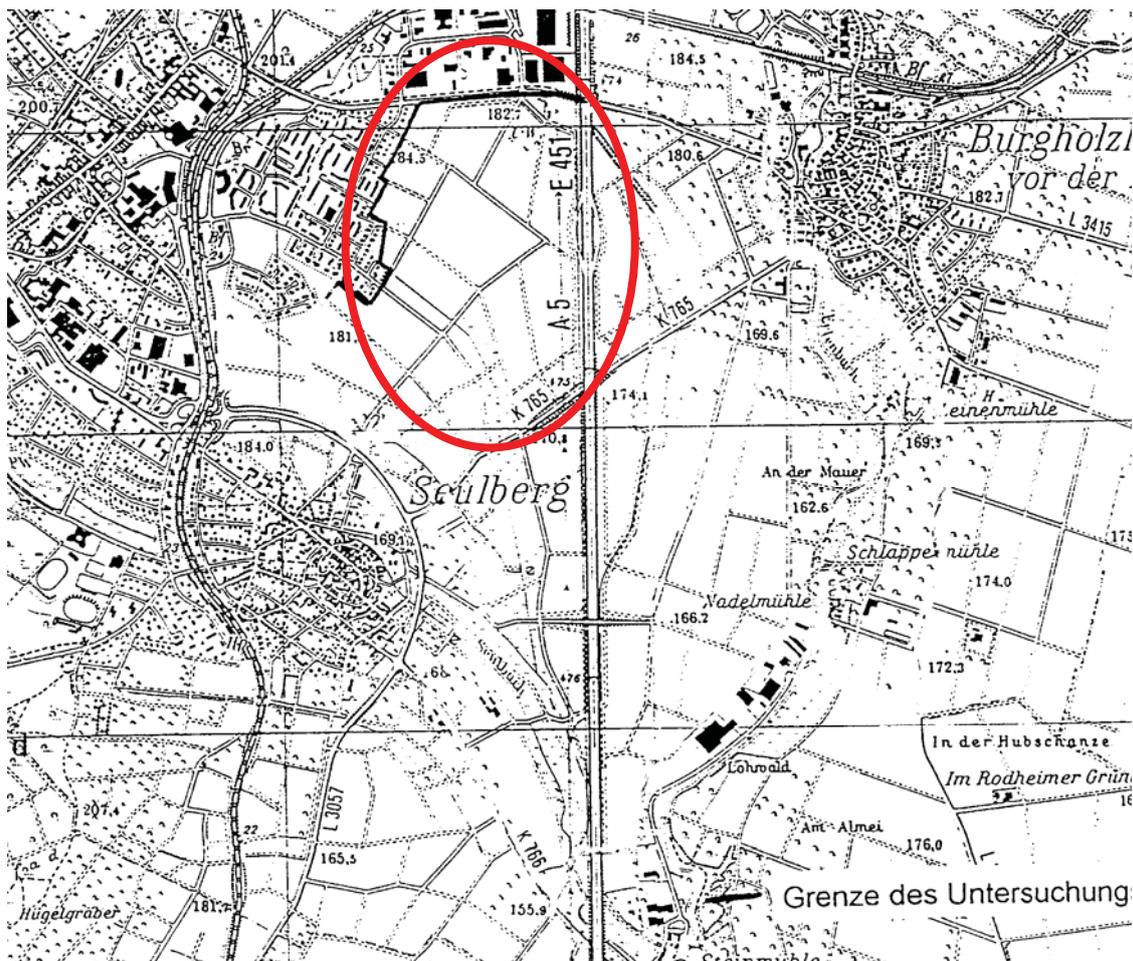


Abb. 1; Auszug aus der topographischen Karte, o. M. mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“

## 6 Größe und Abgrenzung des Entwicklungsbereichs

Der Entwicklungsbereich umfasst ca. 34 ha.

Er wird begrenzt:

Im Westen durch den Ostrand der Bebauung Am Schäferborn

Im Norden durch die Landesstraße L 3415 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Im Osten durch die Bundesautobahn 5 Frankfurt am Main - Kassel

Im Süden durch (von W nach O) in der Gemarkung Seulberg die sw - Grundstücksgrenze Petunienweg 13 - Feldwege Flur 52 Flurstück 41/5 und Flurstück 40/1 – mittig durch Flurstück 17 „Auf dem großen Scheerer“ – Feldweg Flurstück 37/3 und Flur 51, Flurstück 47/1, parallel in ca. 40 m Abstand zur A 5 den Ostteil der Flur 51, „Auf den Scholläckern“ schneidend bis zur Kreisstraße K 765 Seulberg – Burgholzhausen



Abb. 2; Katastergrundlage mit Darstellung des Entwicklungsbereichs, o. M.

## 7 Übergeordnete Planvorgaben

### 7.1 Regionalplan Südhessen 2000

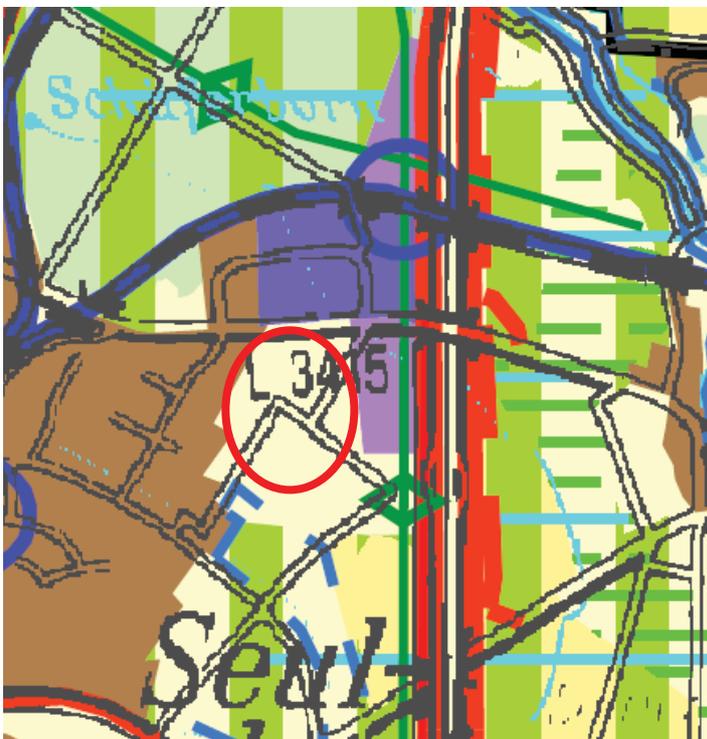


Abb. 3; Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

Der *Regionalplan Südhessen 2000* sieht die Stadt Friedrichsdorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Frankfurt) - Bad Homburg – Friedrichsdorf – Usingen in Richtung Nordwesten bzw. – Friedberg in Richtung Nordosten. Sie ist Entwicklungsschwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnungs- und Gewerbeansiedlung. In dieser Funktion sollen auch „überörtlich bedeutende Einrichtungen (im Bereich) Sport ... erhalten, erforderlichenfalls ausgebaut oder neu angesiedelt werden.“

Weiter stellt der Regionalplan das Plangebiet in seinem östlichen Teil als Zuwachsbereich für Industrie und Gewerbe und in seinem westlichen Teil als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Der schmale für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehene südliche Teil ist Bereich für die Landwirtschaft. Auf Grund der Lage und der starken verkehrlichen Vorbelastung des Gebiets sind gewerbliche Nutzungen als vorrangig zu betrachten.

Das Regierungspräsidium teilt mit Schreiben vom 17.01.2002 mit:

„Die geplanten Gewerbeflächen liegen innerhalb des im Regionalplan Südhessen (veröffentlicht im StAnz. 6/2001 vom 5. Februar 2001 - RPS) ausgewiesenen Bereiches für Industrie und Gewerbe, Zuwachs sowie innerhalb des Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege. Die Inanspruchnahme des Bereiches für Industrie und Gewerbe, Zuwachs für die geplanten

Nutzungen kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Gegen die Inanspruchnahme des Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege in einer Größenordnung von 3,5 ha für gewerbliche Nutzungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die übrigen Festsetzungen (Sportpark, Parkanlage, Lärmschutzwall) liegen innerhalb des Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege, der Lärmschutzwall entlang der BAB A 5 beansprucht in geringem Maße den im RPS ausgewiesenen Bereich für Landwirtschaft. Gegen die geplanten Nutzungen bestehen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls keine Bedenken.“

Aus dieser Stellungnahme ergibt sich, dass der Regionalplan, vor Verabschiedung des im Verfahren befindlichen Regionalen Flächennutzungsplans, nicht mehr geändert zu werden braucht.

## **7.2 Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000**

Im Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 grenzt südlich ein Regionalparkkorridor an. Das Planungsgebiet selbst wird mit der Funktion „Schutz von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial im Offenland“ belegt.

### 7.3 Flächennutzungsplan

Aktuell ist der Geltungsbereich hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Kleine Anteile nehmen die Landesstraße im Norden, Anteile von Grünfläche – Kleingärten - im Nordwesten und Fläche für Ver- und Entsorgung im Nordosten ein.

Der Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt stellte Teilbereiche des Plangebietes als Entwicklungsbereich nach StBauFG dar. Das Gebiet soll jedoch nicht als Entwicklungsmaßnahme realisiert werden.

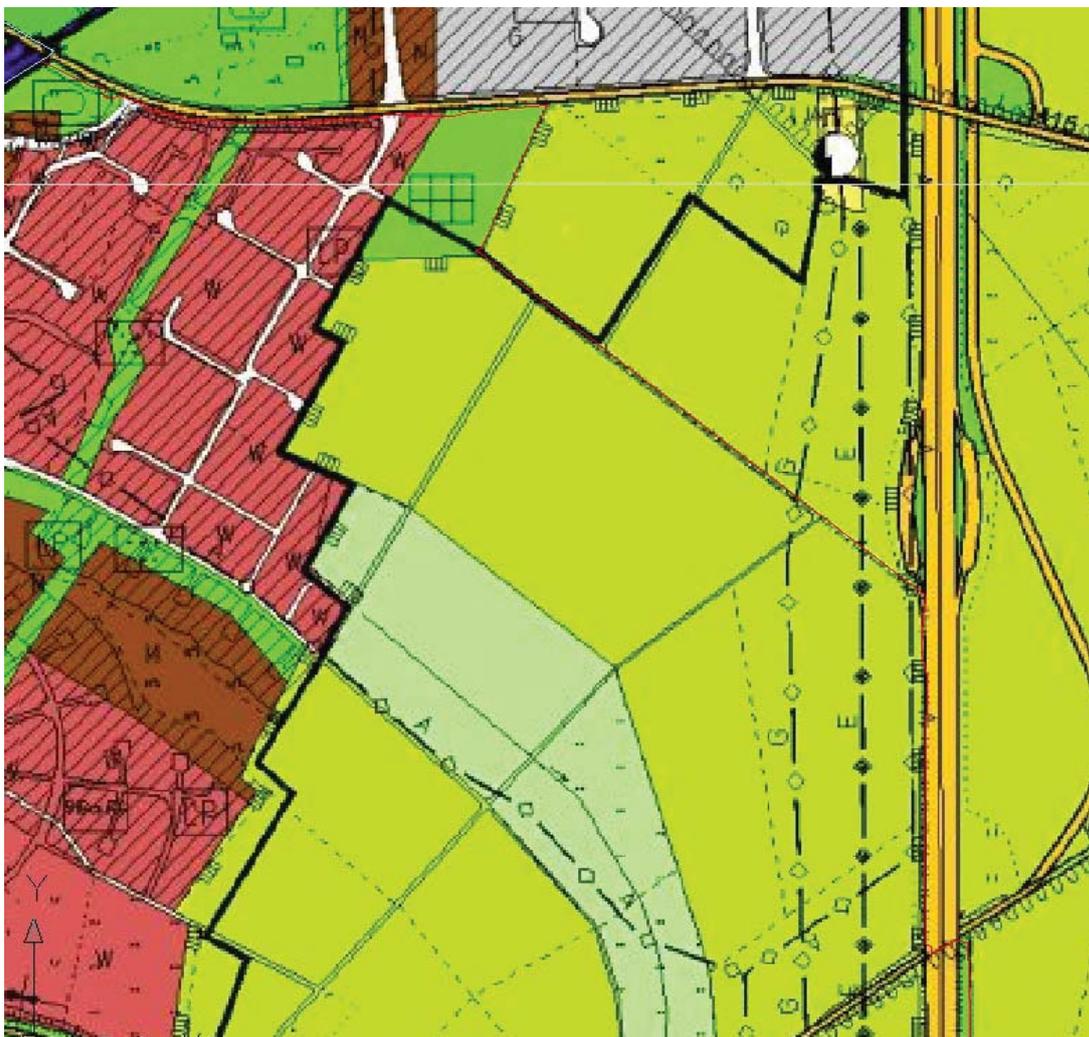


Abb. 4; Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005

Der Planungsverband stellt zur Zeit den neuen Regionalen Flächennutzungsplan auf. Das Verfahren der Teilbebauungspläne ist jeweils abhängig vom Stand des FNP-Verfahrens.



Abb. 5; Auszug aus dem Entwurf des RegFNP, Stand April 2007

## 7.4 Landschaftsplan

Sowohl die Entwicklung einer Gewerbefläche als auch erste Sportparkkonzepte sind in den Landschaftsplan eingeflossen. Hierbei spielte eine besondere Rolle, dass südlich des Planbereichs die Friedrichsdorfer Regionalparkroute vorbeiläuft und der Sportpark als hierin integrierter „Gestaltungsbereich“ – hier nur als Symbol dargestellt - begriffen wurde.

Zu den Einzelheiten der Bestands-, Zieldarstellung und textlichen Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

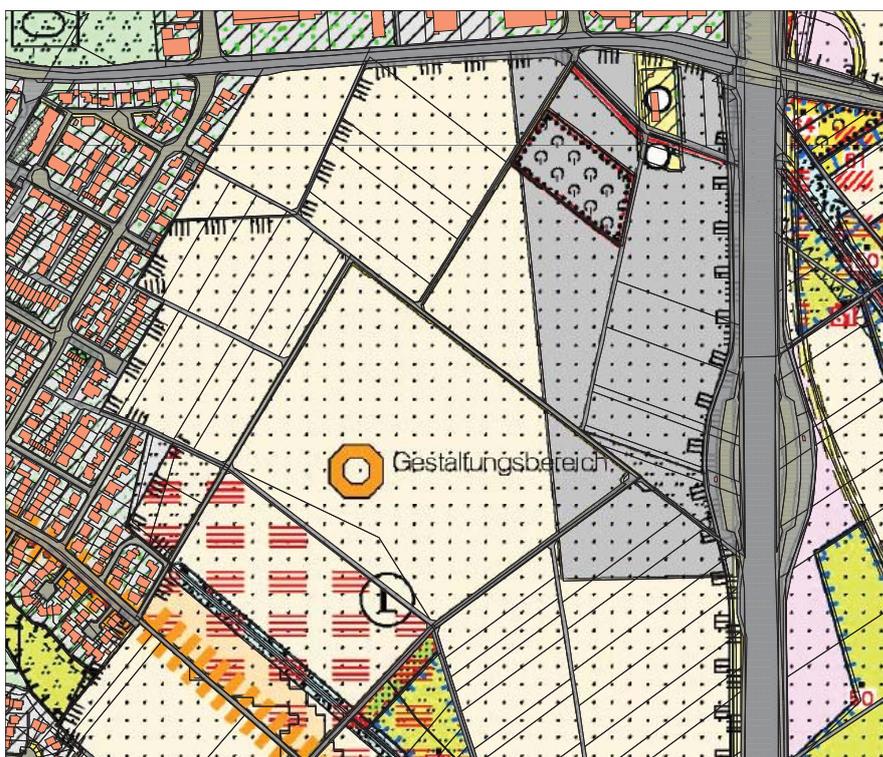


Abb. 6; Auszug aus dem Landschaftsplan, Entwicklungskarte, des PVFRM

## 7.5 Schutzgebiete

Der Planbereich überlappt mit der Zone D (Quantitative Schutzzone) des festgesetzten, staatlich anerkannten Heilquellenschutzgebietes der Kur- und Kongress-GmbH Bad Homburg v.d.H. (Festsetzung vom 28.11.1985, StAnz. Nr. 51/85, S. 2340). Der Hinweis wird nachrichtlich übernommen.

## **8 Bestandsanalyse**

### **8.1 Topografie und Grundwasser**

Der topografisch höchste Punkt liegt mit rund 186 m ü. NN im Nordwesten des Plangebietes, südlich der L 3415. Der tiefste Punkt des Entwicklungsbereichs mit einer Höhe von ca. 177 m ü. NN befindet sich im Süden. Das gesamte Gelände fällt leicht in süd-südöstliche Richtung.

Der gemessene Grundwasserstand im August 2004 lag 6,65 m unter OK Gelände innerhalb der tiefer liegenden Quarzschuttmassen (im Bereich des geplanten Kunstrasenspielfeldes). Aufgrund der geringen Niederschläge in den Monaten vor August 2004 ist mit einem Anstieg bis ca. 3 m über diesem Pegelstand zu rechnen.

### **8.2 Verkehr / Erschließung**

Im Gesamtgebiet sind zahlreiche befestigte Feld- und Wirtschaftswege vorhanden, die an die nördlich verlaufende Landesstraße, sowie die Straßen des Wohngebietes Am Schäferborn anbinden.

### **8.3 Nutzung und Landschaft**

Das Plangebiet ist durch strukturarmes Ackerland geprägt und durch die L 3415 im Norden und die vorbeiführende A 5 vorbelastet. Daraus resultieren Belastungen, insbesondere für das westlich angrenzende Wohngebiet „Am Schäferborn“.

Gut 26 ha des Entwicklungsbereichs werden ackerbaulich genutzt. Die Nutzung reicht zu meist bis an die Hausgärten des Schäferborns heran. Abschnittsweise sind in den letzten Jahren die Randbereiche durch eine 5 – 10 m breite Pflanzung definiert worden. Die ausgeräumte Ackerlandschaft dient, mangels Alternative, als Spaziergehbereich für die benachbarten Wohngebiete.

Entlang der L 3415, zugleich Nordteil des Entwicklungsbereichs, verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser unterquert den Einmündungsbereich eines Feldwegs an der Landesstraße gegenüber der Max-Planck-Straße und mündet in den Schäferborngraben. Der Schäferborngraben verläuft südlich des Feldweges. Am Schäferborngraben, der nur periodisch Wasser führt, befinden sich einzelne Gehölzstrukturen (Biotop nach § 31 HENatG).

Gleichfalls an der Landesstraße liegt der Kompostplatz der Stadt Friedrichsdorf, der über diese zugänglich ist. Daran schließt im Osten ein Umspannwerk der SÜWAG an. Zwischen den Versorgungsflächen und der Landesstraße ist eine Gehölzpflanzung vorhanden. In Höhe des Autobahnrastplatzes liegt die einzige fast 0,4 ha große Grünlandfläche im Gebiet. Parallel zu Autobahn, am östlichen Rand des Entwicklungsbereichs, befindet sich eine Ge-

hölz-pflanzung.

Die südlich der Kompostanlage liegende gut 0,9 ha große Streuobstwiese, zu 2/3 aus alten Beständen und zu 1/3 aus Nachpflanzungen zusammengesetzt, stellt die einzige ökologisch wertvolle Fläche im Planraum dar. Sie ist nach § 31 HENatG geschützt.

Tierarten im Entwicklungsbereich sind für die Probefläche 1 der Biotopverbundplanung Friedrichsdorf von 1996 am Schäferborngaben westlich der BAB 5 dokumentiert. U. a. sechs Heuschreckenarten mit zusammengefasst durchschnittlichen Biotopansprüchen wurden ermittelt. Von diesen wird der Weißrandige Grashüpfer in der Roten Liste genannt, und zwar ohne Gefährdungsgrad, nur in der Vorwarnliste als zurückgehende Art in Hessen. Eine andere Heuschreckenart kommt an Hochstauden und Gebüschrändern vor. Weiterhin wurde eine nicht geschützte Libellenart beobachtet. An Schmetterlingen gab es in der Probefläche 1 einen Raupenfund des Tagpfauenauges, ansonsten werden drei Weißlingsarten genannt. - Da sich die Nutzung der Umgebung seit langem nicht verändert hat, kann die Bestandsaufnahme von 1996 als Basis hierfür herangezogen werden.

Das Gebiet wird insgesamt durch geringe Biotopwertigkeit und -struktur, fehlende Definition der Übergangsbereiche zwischen den verschiedenen Nutzungen und mangelnde landschaftsbildprägende Strukturen bestimmt.

#### **8.4 Altflächen**

Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Entwicklungsgebiet nicht bekannt.

## 9 Planungsziele

### 9.1 Städtebaulicher Leitgedanke

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, ein Quartier für hochwertige Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung, umfassende sportliche Aktivitäten und die Nah- und Feierabenderholung zu schaffen, sowie für nachhaltige Lärminderung im Gebiet und in den benachbarten Wohnlagen Sorge zu tragen.

Dabei werden hauptsächlich in der Ansiedlung moderner Dienstleistungsbetriebe und großflächigem Einzelhandel mit definierten, nicht innenstadtrelevanten Sortimenten Entwicklungschancen gesehen. Der Standort Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf bietet dafür eine Reihe positiver Merkmale, wie seine Lage am nördlichen Rand des Ballungskernraums, der schnelle Zugang zur A 5, seine Nähe zum internationalen Zentrum Frankfurt am Main und zum Flughafen.

Die Schaffung des neuen Sportparks leitet sich grundsätzlich aus drei Ansätzen ab,

- dem adäquaten Ersatz der zur Zeit unzulänglichen Sportanlagen An der Plantation und der Rollsportanlage an der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße,
- die Komplementierung des Neubaus und der Neukonzipierung der Philipp-Reis-Schule als ganztägige integrierte Gesamtschule um eine angemessene Freisportanlage und
- die nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung der Bewegungs- und Spielflächeninfrastruktur der Stadt.

Es ist für die Außendarstellung und die Akzeptanz des Plangebietes von großer Bedeutung, es mit einem positiven Image zu belegen. Daher sollte die Verknüpfung von Freizeit und Sport, Gewerbe und Einzelhandel in seinen baulichen und auch ökologischen Ausprägungen als eigenständiger Wert hervorgehoben werden. Handelt es sich doch um ein wirkliches Alleinstellungsmerkmal im Unterschied zu zahlreichen anderen monostrukturierten Gewerbegebieten in der Umgebung

Das zu überplanende Areal soll in *fünf Bereiche*, denen jeweils klar definierte Funktionen zugeordnet sind, gegliedert werden.

### 9.2 Planungsziel Sportpark

Die vorhandene Sportanlage An der Plantation umfasst eine Kampfbahn mit Rasenspielfeld und Aschebahnen sowie einen Tennenplatz als Kleinspielfeld, das jedoch für Fußball zu klein ist. Da diese Sportanlage von 2 Fußballvereinen, einem Leichtathletikverein und für den Schulsport der Philipp-Reis-Schule (ca. 1.500 Schüler) genutzt wird, ist der Rasenplatz der

intensiven Nutzung häufig nicht gewachsen und der Tennenplatz ungeeignet. Es bestehen hier auch keine Erweiterungsflächen.

Durch den Neubau und damit verbundenen Umzug der Philipp-Reis-Schule an die Färberstraße gerät diese Sportanlage in eine für den Schulsport unzweckmäßige Entfernung von ca. 1 km mit ungünstigen Wegebeziehungen. Alternative Sportanlagen für den Schulsport bestehen in angemessener Entfernung nicht. Seit 2002 verfolgt daher die Stadt in Abstimmung mit dem Schulträger, Hochtaunuskreis, das Ziel, im hier überplanten Bereich eine neue Sportanlage zu schaffen. Umfangreiche Hallensportanlagen werden auf dem Schulgrundstück integriert.

Der Standort bietet sich zudem für aufwändige Sportanlagen an aufgrund seiner zentralen Lage im Siedlungsgebiet der Stadt sowie der guten Vernetzung und Erreichbarkeit.

Aufgrund fehlender Richtlinien und Empfehlungen zur Dimensionierung einer solchen Anlage und der Vielfältigkeit der Nutzungsansprüche wählte man ein kooperatives Planverfahren unter Leitung und Beratung des Instituts für Kooperative Planung und Sportentwicklung, Stuttgart, um Planungsgrundlagen zu schaffen. In einem Arbeitskreis aus Vertretern unterschiedlichster Interessengruppen (organisierter, nichtorganisierter Sport, Politik, Bürger, Nachbarn) entstand so ein Konzept, das nicht nur in den Gremien, sondern auch der Öffentlichkeit umfassende Akzeptanz fand. Es wurde zwischenzeitlich bereits als Freianlagenentwurf konkretisiert, der dem Entwicklungskonzept zugrunde liegt.

Da dieses Konzept Standort, Umfang und Art der Sportparkanlage begründet, sind im Folgenden die wesentlichen Überlegungen und Aussagen zusammengefasst.

### Sportanlagen

In einer Vielzahl von empirischen Studien zum Sportverhalten der Bevölkerung wird belegt, dass sich das Sportleben in Deutschland in einer Phase des Umbruchs und des Wandels befindet. Kommunale Entscheidungsträger, öffentliche Sportverwaltung und der organisierte Sport in seiner Gesamtheit stehen vor der großen Herausforderung, angemessen auf diesen Wandel des Sports zu reagieren. Die gewandelten Sportbedürfnisse der Bevölkerung betreffen auch die traditionelle Sportinfrastruktur, die für die neuen Trends und Erfordernisse meist nur bedingt nutzbar ist. Moderne und zukunftsfähige Sportstätten für alle Bevölkerungsgruppen setzen daher ein verändertes Verständnis vom Sportbegriff, aber auch ein verändertes Verständnis für die konkrete Planung voraus.

Der Freizeit- und Gesundheitssport hat demnach in Deutschland stark an Einfluss gewonnen, so dass insbesondere die Wettkampf- und Breitensportler in den Sportvereinen zunehmend Konkurrenz erhalten. Offensichtlich definiert die Masse der Sporttreibenden das Sportverständnis und dessen Qualitätsmerkmale anders als bisher die traditionellen Sportanbieter. Die folgenden beispielhaften Zahlen entstammen empirischen Untersuchungen in Tuttingen.

Nur 14,4 Prozent der in Tuttlingen ausgeübten Sport- und Bewegungsaktivitäten werden im organisatorischen Rahmen eines Sportvereins betrieben. Damit ist der Sportverein zwar nach wie vor die Nummer 1 unter den institutionellen Sportanbietern - 19 Prozent der sportlichen Aktivitäten werden bei Sportanbietern in anderer Trägerschaft (Fitness-Studios, privaten Gymnastikschulen, Volkshochschule etc.) ausgeübt – doch der organisierte Sport hat das Organisations- und Definitionsmonopol für den Sport weitgehend verloren.

Diese Zahlen erklären daher auch, dass über 90 Prozent der Aktiven sich selbst als Freizeitsportler bezeichnen. Nur neun Prozent ordnen sich der Gruppe der Wettkampf-, Leistungs- oder Hochleistungssportler zu.

Führt man sich all diese Zahlen vor Augen, verwundert es nicht, dass die Sport- und Bewegungsaktivitäten nur zu einem Bruchteil auf den traditionellen, d.h. für den Wettkampfsport konzipierten, Sportanlagen stattfinden.

Der genormte Sportplatz scheint kein geeigneter Ort mehr für die „neuen“ Sportler zu sein, denn nur knapp drei Prozent aller Sport- und Bewegungsaktivitäten finden dort statt. Dies ist der geringste Wert für die Frequentierung von Sportplätzen (z.B. Bezirkssportanlagen), der in vergleichbaren Sportverhaltensstudien ermittelt worden ist. Es stellt sich daher zu Recht die Frage, ob die traditionellen Sportplätze (Freianlagen) - in ihrer heutigen Ausstattung - noch zeitgerecht sind und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen.

### Wandel der Kindheit - Spiel

Einen weiteren wichtigen theoretischen Bezugspunkt für die Gestaltung von Bewegungsräumen bildet die neuere Lebensweltforschung, die aus soziologischer und pädagogischer Sicht einen Wandel der kindlichen und jugendlichen Lebenswelt konstatiert. Dieser Wandel wird in der wissenschaftlichen Literatur an folgenden charakteristischen Phänomenen beschrieben:

- Verlust der Straßenkindheit
- Verinselung der Lebensräume
- Institutionalisierung der Kindheit
- Verhäuslichung von Kindheit
- Mediatisierung der kindlichen Erfahrungswelt

Mit „Verlust der Straßenkindheit“ ist gemeint, dass der Spiel- und Lernort „Straße“ für eine natürliche Bewegungssozialisation der Kinder weitgehend verlorengegangen ist - mit der Folge, dass die verfügbaren und kompensatorisch aufgesuchten „Bewegungsinseln“ (Spielplätze, Sportstätten der Vereine) zu einer weitgehenden Kontrolle der Erziehung durch die

Erwachsenen, zu einer frühzeitigen Versportung des Kinderalltags und zu einer erheblichen Einschränkung der unüberschaubaren Vielfalt des kindlichen Spiel- und Bewegungsrepertoires geführt haben.

In der Pädagogik herrscht einmütiger Konsens darüber, dass unmittelbare, körperbezogene Spiel- und Bewegungserfahrungen elementare Bedeutung für die motorische, emotionale, soziale und kognitive Entwicklung des Kindes besitzen. Die oben dargestellte Einschränkung der Bewegungsmöglichkeiten und des Bewegungsrepertoires kann zumindest zum Teil für die zunehmenden Haltungsschäden und koordinativen Schwächen der Kinder in unserer Zeit verantwortlich gemacht werden.

Mit diesen Überlegungen ist ein Konzept angesprochen, das auf die enge Verschränkung von Bewegung, Wahrnehmung, Umwelterfahrung und Lernen im Hinblick auf eine ganzheitliche Entwicklung des Kindes hinweist und damit eine Förderung von Primärerfahrungen, eine Betonung der Sinneswahrnehmungen sowie die Selbsttätigkeit des Kindes in den Vordergrund stellt. Dazu eignen sich in besonderem Maße naturnahe Spielräume sowie einfache und veränderbare Gestaltungen, die an die verlorengegangenen Aktionsräume der „Straße“ erinnern.

#### Stadtentwicklung und Konzepte

Aktuelle Urbanisierungstendenzen wie Innenverdichtung und Innenstadtorientierung bei gleichzeitiger räumlicher Expansion, Suburbanisierung und Außenraum-Orientierung haben zu einem weitgehenden Verlust oder einer schweren Erreichbarkeit von nicht vordefinierten, zweckoffenen Dispositions- und Freiflächen und damit von wohnungsnahen Bewegungsräumen geführt. Parallel dazu vergrößerte sich die innerstädtische Mobilität, ablesbar an einer drastischen Erhöhung der PKW-Dichte pro Einwohner. Als Folge ist auf der einen Seite eine Minimierung von Eigenbewegung im menschlichen Alltag und in den Wohnquartieren, auf der anderen Seite eine Maximierung von Bewegung in spezifischen, eigens dafür geschaffenen und oft weit entfernten Räumen zu beobachten.

Dieser durch die Parzellierung der Lebensbereiche hervorgerufene, in verschiedenen Stadtvierteln und Kommunen unterschiedlich ausgeprägte Zustand kann vor dem Hintergrund neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse und lebenspraktischer Erfahrungen nicht befriedigen. Die Einschränkung und Funktionalisierung städtischer Räume trifft insbesondere Kinder und Jugendliche, die ihre natürlichen Bewegungs- und Aktionsräume weitgehend verloren haben, aber auch die Erwachsenen, deren erholungs- und gesundheitsorientierten Interessen und Bewegungsbedürfnissen die vorhandenen Sportstätten immer weniger entsprechen.

Seit über einem Jahrzehnt hat in der Stadtentwicklungsplanung ein Umdenkungsprozess eingesetzt. Die mit der Lokalen Agenda 21 angestrebte „Nachhaltigkeit“ der kommunalen Entwicklung versucht, soziale, ökonomische und ökologische Entwicklungen zum Wohle der

Menschen miteinander in Einklang zu bringen. Der Stadtraum soll wieder menschengerechter werden und eine ganzheitliche Lebenspraxis ermöglichen.

Im Kontext der Planung und Gestaltung von städtischen Sport-, Spiel- und Bewegungsräumen ist es deshalb aus stadtplanerischer Perspektive das Ziel, Freiräume zu sichern, die bestehenden Freiflächen für Sport und Bewegung besser auszunützen und Alternativen zum Sport in der Landschaft zu schaffen. Aus Sicht der Grünplanung ist es zusätzlich erstrebenswert, dass eine zukunftsorientierte Freiflächenpolitik eine Kompensation von Freiflächenverlusten ermöglicht, Bewegungsräume vernetzt, Grünanlagen multifunktional genutzt und wohnungsnah Spiel- und Sportgelegenheiten errichtet werden, die umweltfreundliche Erreichbarkeit gewährleistet ist und naturnahe Bewegungsräume ausgewiesen werden.

### Bewertung

Im Zuge dieses Umdenkungsprozesses haben somit Gesundheit, Bewegung und Sport verstärktes Gewicht in der Diskussion um eine menschengerechte Stadtentwicklung erhalten. Sowohl das seit der Ottawa-Charta 1986 postulierte „Healthy-cities-Konzept“ der Weltgesundheitsorganisation als auch das in der Sportwissenschaft vertretene Leitbild einer "sport- und bewegungsfreundlichen Stadt" betonen die Bedeutung der Gesundheits- und Bewegungsförderung im Rahmen der Stadtentwicklung. Für die Sportbewegung besteht daher heute die Notwendigkeit und die Chance, ihre sowohl anthropologisch wie historisch und freizeitkulturell begründeten Vorstellungen von einer zeitgemäßen Sport- und Bewegungskultur in das übergeordnete Leitbild einer menschengerechten Stadt einzubringen.

Aus Sicht der Stadt- und Grünplanung kann bereits bei einer ersten Bewertung festgehalten werden, dass die Entscheidung für die Neugestaltung des Sportparks Friedrichsdorf richtig und zukunftsweisend ist. Viele der Kriterien, die für zukünftige Planungen formuliert werden, erfüllt die Planung dieses zentralen Sportparks, denn er ist schnell und damit umweltfreundlich zu erreichen, bietet wohnungsnah Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten, sichert Freiräume für Sport, Spiel und Bewegung, sorgt für eine hohe Auslastung der Sportflächen und schafft auch Alternativen zum Sport in der freien Landschaft.

Konzeptbeschreibung:

### Gesamtgelände betreffend/Eingangsbereiche:

- Das Sport- und Freizeitgelände Friedrichsdorf wird im Westen und Norden von Grünzügen eingerahmt, die gleichzeitig den Abstand zur Wohnbebauung wahren. In den Randzonen des Sportparks sind bepflanzte Geländemodellierungen vorgesehen. Die geräuschintensiveren Aktivitätsflächen sind zudem anwohnerfern angesiedelt und werden darüber hinaus zusätzlich mit Geländegestaltungen eingefasst.
- Der oft monotone Charakter von großflächigen Sportarealen wird im Sportpark durch das Wechselspiel kleinräumiger Spiel- und Aktionsflächen mit großflächigen Spielfel-

dern und durch Modellierung des Gesamtgeländes durch den anfallenden Aushub aufgelöst. Zudem soll eine wahrnehmungsintensive Bepflanzung das Gesamtbild abrunden.

- Das Sport- und Freizeitgelände Friedrichsdorf soll aus verschiedenen Richtungen erschlossen werden. Wesentlich für die Erschließung ist, dass der Autoverkehr im Sportpark minimiert werden soll, damit sich die Sporttreibenden und die Sportparkbesucher wohlfühlen – insbesondere für Kinder und Jugendliche ist damit ein gefahrloses Wechseln zwischen den verschiedenen Aktionsräumen möglich. Lediglich für den Lieferantenverkehr und für gehbehinderte Personen sollen Stellplätze direkt am Gebäudekomplex eingerichtet werden.
- Zwei größere PKW- Stellplatzanlagen befinden sich am Rand der jeweiligen Zufahrtsstraße. Beide Parkflächen bieten kurze Wege zum Gebäude. Der Haupteingangsbereich des Areals ist mittig angelegt und führt über einen zentralen Marktplatz.
- Das Gesamtgelände wird von einem (beleuchteten) Wegenetz durchzogen, das so gestaltet und angelegt werden kann, dass es eine zusätzliche Laufbahn für den Freizeitsport darstellt. Damit liegt ein Teil der gesamten Laufstrecke im belebten Teil des Sportparks und ermöglicht auch eine Nutzung im Spätherbst und Winter, was insbesondere von Frauen geschätzt wird.
- Alle Eingangsbereiche ermöglichen einen Blick auf einen Geländeteil. Diese Transparenz erzeugt einerseits Neugier und andererseits Wohlbefinden, das durch die Ansiedelung von kleineren Treffpunkten unterstützt wird. Deren ähnliche Gestaltung unterstreicht auch die Zusammengehörigkeit des Areals.

#### Zentraler Gebäudekomplex und Marktplatz

- Der Gebäudekomplex beinhaltet die üblichen sanitären Einrichtungen, Vereinsräume und einen Gastronomiebereich. Das Obergeschoss/Dachterrasse soll ebenso als erhöhte Zuschauertribüne fungieren und ermöglicht den Blick auf die Spiel- und Sportfelder. Zudem ließe sich ein „Managementbereich“ (z.B. Verwaltung des Sportareals, vereinsübergreifende Geschäftsstelle) unterbringen. Für einen Erweiterungsanbau wurde ein Platzhalter vorgesehen, der bei Bedarf multifunktional nutzbar sein sollte (Fitness- und Wellnessbereich, Multifunktionsräume für Gymnastik-, Tanz- und Kraftsport, Saunalandschaft).
- Vor dem Gebäude liegt der zentrale Treff- und Kommunikationspunkt des Gesamtgeländes in Form eines Marktplatzes. Ein Teilbereich dieses Platzes kann über die Gaststätte als Biergarten bewirtschaftet werden.
- Am Marktplatz ist ein halbrundes Atrium vorgesehen. Der somit entstehende Innenbereich kann als Bühnenfläche für kleinere und größere kulturelle Veranstaltungen (z.B.

Konzerte, Theateraufführungen etc.) genutzt werden.

- Vom Marktplatz aus erstrecken sich sternförmig die Sport- und Freizeitanlagen: Im nördlichen Teil die primär auf den Vereinssport ausgerichteten Anlagen und im Süden der Freizeitbereich mit altersübergreifenden Spiel- und Bewegungsräumen sowie Trendsportfeldern.

#### Nördlicher Teilbereich: Vereinssportanlagen

- Dieser Bereich umfasst ein überdachtes Rollsportfeld, einen Rasenplatz und eine Wettkampfbahn Typ C – beide in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet.
- Die mit Flutlicht ausgestattete Wettkampfbahn bekommt einen Kunstrasen als Hauptspielfeld und bietet damit eine ganzjährige Nutzung für Fußball und Leichtathletik. Die Innensektoren können zusätzliche Spielfelder und leichtathletische Einrichtungen bereitstellen. An der Längsseite ist eine Stehtribüne vorgesehen. Die Wettkampfbahn erhält als einzige Einrichtung auf dem Gesamtareal eine Umzäunung.
- Das Rasenfeld bekommt einen Leichtathletiksektor – somit können hier nicht nur die Wurfdisziplinen stattfinden, sondern je nach Bedarf weitere oder zusätzliche Einrichtungen einen adäquaten Platz finden.
- Neben dem Rasenfeld ist ein Platzhalter für ein weiteres Kleinspielfeld angedacht. Mit seinen ca. 35 m x 50 m bietet es eine wertvolle Ausweich- und Trainingsfläche für den Fußball und die Leichtathletik oder kann anderen Spiel-, Sport- und Bewegungsformen einen angemessenen Raum bieten.

#### Südlicher Teilbereich: Freizeitanlagen

- Die Freizeitanlagen umfassen im Prinzip wieder drei Geländeabschnitte, deren Schwerpunkte einen Spiel- und Bewegungsbereich für (kleinere) Kinder, einen Schwerpunkt für die „jungen Alten“ und für Jugendliche bilden. Die räumliche Anordnung und Gestaltung der gesamten Freizeitanlagen ist bewusst gewählt. Ziel dabei ist es, charakteristische Schwerpunkte zu bilden, ohne dass Zielgruppen ausgegrenzt werden, um insgesamt einen generationsübergreifenden Platz der Bewegung und Begegnung zu erhalten.
- Der „Eltern-Kind-Bereich“ des Spiel- und Bewegungsbereichs ist in unmittelbarer Entfernung zur Gastronomie (Biergarten/Außenterrasse) angelegt (Aufsichtspflicht!). Er stellt eine Spielfläche für die ganz Kleinen dar – von ihm aus erstrecken sich die weiteren Spielzonen, die fließende Grenzen besitzen: Sinnesbereich und Abenteuerlandschaft/ Kletterbereich. Alle drei Spielbereiche werden in die Geländemodulation eingebettet. Durch diese Maßnahme entstehen übersichtliche Teilbereiche mit vertrauter Atmosphäre ohne Trennungsscharakter. Eine naturnahe Gestaltung mit Findlingen,

Holzpalisaden, Rasenböschungen etc. bieten Spielangebote für kleinere und ältere Kinder, die den motorischen Grundtätigkeiten wie Balancieren, Schwingen, Rollen etc. gerecht werden. Dieser Geländeabschnitt bietet jedoch auch Raum für Fang- und Versteckspiele. In den Kletterbereich soll eine Kletterwand integriert werden.

- Mit dem Schwerpunkt der „jungen Alten“ sind die Einrichtungen Sommerstock, Mini-golfanlage, Bouleplatz und Bocciabahn und die Spiel- und Liegewiese gemeint, in die Kleinspielfelder für Rückschlagspiele integriert werden. Natürlich sind dies Angebote mit generationsübergreifendem Charakter, die allen Besuchern offen stehen. Ein kleinerer Kiosk am Treffpunkt dieses Bereichs kann die stationäre Bewirtung dieser kommunikativ ausgerichteten Angebote und den Geräteverleih übernehmen. Die Spiel- und Liegewiese ist nicht nur eine Fläche zum Picknicken, sondern ermöglicht Spiele wie Brennball, Völkerball etc. oder Gymnastik im Freien. Und zwei Pullis bedeuten bereits eine kleine Fußballfläche. Darüber hinaus schafft sie eine Pufferzone zum Trendsportbereich.
- Im Mittelpunkt des Trendsportbereiches liegt eine Funbox, deren Attraktivität erfahrungsgemäß die Hauptnutzung darstellt. Richtung Norden wird eine Sandspielfläche – eingefasst durch eine geschwungene Geländezunge – installiert, die sowohl Beachvolleyball, -handball und -fußball ermöglicht. Im südlichen Teil erstrecken sich Angebote für die Rollkultur. Eine multifunktionale Asphaltfläche, die sich für sportliche Nutzungen wie z.B. Streetball und -soccer, Inlinehockey etc. eignet und im Winter zum Eishockey und Eislaufen genutzt werden kann. Neben dieser eher ballsportorientierten Trendsportfläche schließt sich ein zweiter Trendsportraum an, der den Interessen und Bedürfnissen Jugendlicher für die „Rollkultur“ (Inliner, Skateboard, BMX etc.) gerecht werden soll mit Elementen wie z.B. Pool, Rails, Minipipe, Funbox etc. Dieser Bereich wurde aufgrund der Lärmentwicklung bewusst am Rand des Geländes positioniert. Durch diese Kompaktheit entsteht ein attraktiver jugendkultureller Bereich, der ein typisches Wechseln zwischen verschiedenen Angeboten zulässt („sorthopping“) und das „sehen und gesehen werden“ ermöglicht.

Auf dem für den Sportpark vorgesehenen Gelände sind einige Funktionsbauten zu errichten, die sich im zentralen Bereich konzentrieren (Gemeinbedarfsfläche). Neben der Tribüne an der Kampfbahn, die zugleich Lärmabschirmung für das Wohngebiet Am Schäferborn bietet, ist die Überdachung der Rollsportbahn, Restauration und Umkleieräume geplant.

SPORTPARK	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatz der zur Zeit unzulänglichen Sportanlagen An der Plantation und der Rollsportanlage an der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße,</li> <li>- Komplementierung des Neubaus und der Neukonzipierung der Philipp-Reis-Schule als ganztägige integrierte Gesamtschule um eine angemessene Freisportanlage und</li> <li>- die nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung der Bewegungs- und Spielflächeninfrastruktur der Stadt.</li> </ul>
<b>Art d. baulichen Nutzung</b>	<b>Nutzungsschwerpunkte</b>
Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportfreianlagen für Leichtathletik und Ballsport für                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Schulsport</li> <li>o Vereins- und Wettkampfsport</li> <li>o Freizeit- und Trendsport</li> </ul> </li> <li>- Spiel und Bewegung</li> <li>- Erholung</li> <li>- Unterhaltung und Bewirtung</li> </ul>

### 9.3 Planungsziel Gewerbepark

Daran nördlich und östlich anschließend folgt der Gewerbepark. Dieser wiederum gliedert sich in zwei Hauptnutzungen:

**Gewerbliche Bauflächen** mit mehrgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der L 3415 und im vorderen nördlichen Hauptzufahrtbereich beiderseits der Planstraße A an.

Das städtebauliche Grundkonzept beinhaltet die Ausbildung einer zentralen Nord-Süd-Achse mit beidseitiger Anordnung von Gewerbe-, Büro- und Verwaltungsbauten (GE). Büro- und Verwaltungsbauten sind auch zwischen der L 3415 und Planstraße C geplant.

Prägendes Strukturelement ist die Bebauung entlang der Planstraße A. Die 3-reihige Allee mit Parkstreifen und Bürgersteigen bietet für die gewünschten Nutzungen das entsprechende Umfeld. Die in den Festsetzungen genannten Baugrenzen dürfen im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.

GEWERBEPARK				
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude und anderes Gewerbe</li> <li>- Parken in Tiefgaragen und oberirdisch</li> </ul>			
<b>Art d. baulichen Nutzung</b>	<b>Nutzungsschwerpunkte</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>TH</b>
GE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe</li> <li>- Bürogebäude</li> <li>- Verwaltungsgebäude</li> <li>- Nutzungen nach § 8 Abs.2 § BauNVO ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze; ausnahmsweise sind Tankstellen zulässig</li> </ul>	0,6	2,0	16 m max.

Im südlichen Teil ist ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** geplant, in dem ggf. auch zusätzliche Parkieranlagen Platz finden. Die Bauvolumina der zukünftigen Märkte bieten zur A 5 hin zusätzlichen Schutz vor Lärmemissionen.

Den gesamten Südosten des Entwicklungsbereichs nimmt ein Areal für Einzelhandelsbetriebe ein (SO Einzelhandel). Ein Einzelhandelsgutachten\* hat u. a. Bedarf für einen Baumarkt und weitere nicht die Innenstadt tangierende Kernsortimente ermittelt.

SONDERGEBIET EINZELHANDEL				
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächige Einzelhandelsmärkte mit ausreichendem oberirdischem Parkplatzangebot</li> <li>- Parken in Tiefgaragen und oberirdisch</li> </ul>			
<b>Art d. baulichen Nutzung</b>	<b>Nutzungsschwerpunkte</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>TH</b>
SOEH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe</li> <li>- Nutzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> <li>- Mit Sortimentsbeschränkung auf Möbel, Spezialmöbel, Küchenmöbel, Tapeten, Bodenbeläge, Baubedarf, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Matratzen, Bettwaren, Futtermittel, Zoobedarf, Autoteile, KFZ-Zubehör, Sportgroßgeräte, Fahrräder; auf 10 % der Fläche, max. 700 m² Verkaufsfläche sind auch zentrums-relevante Randsortimente ausnahmsweise zulässig.</li> <li>- Nutzungen nach § 8 Abs.2 § BauNVO ausgenommen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und andere als die oben aufgelisteten Einzelhandelsbetriebe</li> </ul>	0,4		8 m max.

\* Auf Basis der in Friedrichsdorf festgestellten Angebotsdefizite und des zur Einzelhandelssteuerung empfohlenen Sortiments- und Standortkonzeptes wurden obige Planungsziele formuliert. Bei Ansiedlung dieser Einzelhandelsnutzungen ist vor dem Hintergrund der festgestellten Ausstattung und Einzelhandelsverteilung nicht mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche zu rechnen.

*GMA Ludwigsburg, Stellungnahme zu möglichen Sortimenten als potenzielle Einzelhandelsansiedlungen im Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf, Oktober 2005*

#### **9.4 Planungsziel Landwirtschaft und Grünflächen**

Zwischen der Wohnbebauung Am Schäferborn und dem Sportpark verbleibt ein landwirtschaftlich geprägter Bereich, der neben der extensiven Naturproduktion einen Abstandbereich mit geringer Nutzung mit Lärmschutzvorsorgefunktion gewährleisten soll. Der im Westen dieses Geländes anschließende Sportpark weist zusätzlich eine Modellierung auf, die eine optische und akustische Barriere zum benachbarten Wohngebiet schafft.

Die Flächen sollen gezielt weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Potenziale an natürlichen Funktionen ist eine Extensivierung der Nutzung vorgesehen.

Ein nördlicher Teilbereich, der sich bereits im Eigentum der Stadt befindet und früher für Kleingärten vorgesehen war, wird als extensiv gestaltete Grünfläche reserviert.

#### **9.5 Planungsziel Lärmschutz an der Bundesautobahn**

Dem Gewerbepark zur A 5 hin vorgelagert ist eine Lärmschutzanlage vorgesehen, die zur Lärminderung im Gebiet und in den bestehenden Wohnlagen Friedrichsdorfs beitragen soll. Zum verbindlichen Immissionsschutz siehe Abschnitt 9.10

Es handelt sich hierbei nicht um Lärmschutzvorsorge, die sich aufgrund derzeitiger Pflichten aus dem Bundesimmissionsschutzrecht (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) ergibt. Es ist vielmehr eine Flächenvorsorge für Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des 8spurigen Ausbaus der BAB 5 und gegebenenfalls freiwilligen Lärminderungsmaßnahmen der Stadt für bereits vorhandene Siedlungsbereiche in denen die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) überschritten werden. Dieses Planungsziel ordnet sich ein in die Lärminderungsplanung der Stadt.

Als erster Schritt einer Lärminderungsplanung wurde 2001 die Erstellung von flächendeckenden Lärmimmissions- und Konfliktplänen in Auftrag gegeben. Das hervorstechende Ergebnis war, dass große Flächen und nicht nur Ränder des Siedlungsbereichs aufgrund ihrer Lage zur Autobahn Konfliktpegel von 2,5 dB(A) bis über 5 dB(A) aufweisen. Hierbei ist zu

berücksichtigen, dass der hessische Durchführungserlass zur Aufstellung von Lärmminde-  
rungsplänen bei Straßenverkehrslärm relativ hohe, zulässige Grenzwerte zugrunde legt. Sie  
sind der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) entnommen, die vornehmlich darauf  
gerichtet ist, die Verpflichtung der Straßenbaulastträger zur Errichtung von Lärmschutzmaß-  
nahmen abzuwehren. Im Gegensatz dazu wird bei der städtebaulichen Planung die  
DIN 18005 angehalten, die Orientierungswerte nennt, bei denen i.d.R. von gesunden Wohn-  
und Arbeitsverhältnissen gesprochen werden kann.

Wie folgender Tabelle entnommen werden kann, werden die Zielwerte für gesunde Wohnbe-  
dingungen um nicht nur 5 dB(A), sondern zusätzliche 4-9 dB(A) überschritten. (10 dB(A)  
werden als eine Verdoppelung der Lautstärke empfunden.

Gebietstyp		16. BImSchV	DIN 18005	Differenz
Reine Wohngebiete	Tag	59	50	+9
	Nacht	49	40	+9
Allgemeine Wohngebiete	Tag	59	55	+4
	Nacht	49	45	+4
Dorf- und Mischgebiete	Tag	64	60	+4
	Nacht	54	50	+4
Kerngebiete	Tag	64	65	-1
	Nacht	54	55	-1
Gewerbegebiete	Tag	69	65	+4
	Nacht	59	55	+4

Aufgrund der bestehenden Gesetzeslage konnte bislang keine Lärmschutzanlage beim  
Straßenbaulastträger durchgesetzt werden. Mit dem geplanten 8-spurigen Ausbau wird diese  
Frage neu geprüft werden. Es ist aber nicht automatisch mit einem positiven Ergebnis zu  
rechnen.

Für die weitere Entwicklung der Lebensqualität in den Siedlungs- und auch Landschafts- und  
Erholungsbereichen der Stadt kann jedoch auf einen Lärmschutz gegen die BAB 5 nicht ver-  
zichtet werden. Die Größe und damit verbundene Effektivität der Lärmschutzanlagen bleibt  
jedoch abhängig von den weiteren Planverfahren zum Ausbau der Autobahn sowie der städ-  
tischen Leistungsfähigkeit für freiwillige Leistungen. Die Flächensicherung ist hierfür eine  
erste konkrete Vorleistung.

Diese Flächen wurden so dimensioniert, dass sie Schallschutzwälle mit einer Höhe von  
6,5 m problemlos aufnehmen können. Zur vollständigen Wirksamkeit sind die verbleibenden  
Lücken durch Wände zu schließen. Den Anlagen 14.1 bis 14.4 kann entnommen werden,  
dass bereits eine solche Erdaufschüttung eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation in  
den angrenzenden Wohngebieten bewirkt.

## 9.6 Planungsziel Flächen für die Versorgung

Das Umspannwerk im Nordosten des Plangebietes, das den gesamten Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und zentrale Bereiche der Stadt mit Strom versorgt, bleibt in seinem Bestand unverändert, wird jedoch mit seinen Reserveflächen gesichert. Hiermit verbunden ist die dauerhafte Beibehaltung einer Hochspannungstrasse mit einem Sicherheitsabstand für jegliche Bebauung von insgesamt 40 m, die den Gewerbepark von Nord nach Süd durchquert.

Da insbesondere die Hochspannungstrasse zu erheblichen Nutzungs- und Bebauungseinschränkungen im Gewerbepark führt, wurden mit dem Eigentümer Alternativen für die Trassenführung und den Standort der Umspannanlagen geprüft. Eine unterirdische Verlegung der Hochspannungsleitungen zur heutigen Umspannanlage scheitert an technischen Problemen und zu großen Kosten. Auch eine Verlegung der Umspannanlage an den zukünftigen Rand des Baugebietes kann wegen der nötigen Anschlüsse an das vorhandene Netz nicht ohne großen Aufwand erfolgen.

Wegen der zu erwartenden steigenden Nachfrage auch aus diesem Baugebiet müssen Erweiterungsflächen, die bereits im Besitz des Stromversorgers sind, planungsrechtlich berücksichtigt werden.

## 9.7 Verkehr / Erschließung

### 9.7.1 Straßennetz

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz kann nur über zwei Zufahrten in die L 3415 erfolgen:

- als Haupteerschließung in Gegenlage der Einmündung des östlichen Astes der Max-Planck-Straße (Planstraße A) und
- als untergeordnete Erschließung ca. 200 m östlich des Tulpenwegs (Planstraße B).

Die L 3415 (Färberstraße) ist unmittelbar jenseits der A 5 über einen Knoten (Kreisverkehrsplatz) mit der Entlastungsstraße Friedrichsdorf (L 3057 neu) angebunden, womit eine leistungsfähige Verbindung mit dem Regional- und Fernstraßennetz (südlich Anschlussstelle Bad Homburg an der A 661 bzw. Friedrichsdorf / Friedberg nördlich an der A 5) gegeben ist.

Die Dimensionierung der Anschlüsse erfolgt nach den Vorgaben verkehrstechnischer Fachplanungen<sup>1</sup>. Die Erschließung wird in Form lichtsignalgesteuerter Knoten (Kreuzung) mit

---

<sup>1</sup> Für das Prognosejahr 2015 wird bei voller Nutzung des Gebietes von rd. 500 Quellverkehrsfahrten / h und rd.

dreispurigem Ausbau (eine Fahrspur je Richtung, sowie eine Linksabbiegespur) erfolgen. Eine Kreisverkehrslösung wurde untersucht und verworfen, da die gutachterlicherseits prognostizierten Belastungen an beiden Knotenpunkten die Grenze der Leistungsfähigkeit erreichen. Die Landesstraße wird in Querschnitt und Aufteilung der Funktionsbereiche entsprechend angepasst, wobei die nördlichen Gewerbeflächen nicht berührt werden. Südlich und parallel zur Landesstraße ist ein kombinierte Rad- und Fußweg vorgesehen, der aufgrund stärkerer Frequentierung in einer Breite von 3,0 m ausgebaut werden soll.

Die Zufahrt zum Plangebiet verläuft nord-südlich und bildet ab dem Kreuzungsbereich der ost-westlich parallel zur Landesstraße verlaufenden Planstraße C die zentrale Verkehrsachse des Gewerbeparks. Sie wird als repräsentative Allee im Einbahnstraßensystem ausgebaut. Hier soll das Umfeld für hochwertige Bürogebäude entstehen. Sie „endet“ funktional am Eingang zum Sondergebiet und wird von dort, den Bedürfnissen der zukünftigen SO-Nutzer angepasst, weitergeführt.

Die Dimensionierung der gebietsinternen Verkehrsflächen beruht auf folgenden Grundüberlegungen:

- Einhalten der erforderliche Sicherheitsabstände zu Bauten und Einrichtungen (z. B. Verkehrsschilder, Bäume usw.)
- Fahrbahnbreiten von 6,5 m zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr für LKW bei un- verminderter Geschwindigkeit von 50 km/h (Planstrassen A, B, C) sowie zur Ermög- lichung fließenden Verkehrs bei Park- und Rangierverkehr in Einbahnstraßen (Planstrasse A)
- Mischverkehrsflächen (Planstraße D) mit Breite von 4,75 m zur Ermöglichung des Be- gegnungsfalls LKW / PKW
- Kombinierte Rad- und Fußwege mit einer Breite von 3 m innerhalb öffentlicher Grünflä- chen und entlang des südlichen Siedlungsrandes sowie der L 3415. Dimensionierung aufgrund zu erwartendem höheren Radverkehrsaufkommens und erhöhter Verkehrssi- cherheit.

---

450 Zielverkehrsfahrten / h an den Einmündungen ausgegangen, die sich annähernd gleichmäßig auf die Richtungen Kernstadt und Entlastungsstraße verteilen. Im Bereich der Färberstraße ist eine Breite von 14 m für die Fahrbahnfläche vorzuhalten um ggf. einen vierspurigen Ausbau zu ermöglichen.

*IMB Plan Frankfurt am Main, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 507 „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“, Zusammenfassung vom 21.12.2005*

---

Erschließungsstraßen	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Planstraße A:</b> Hauptzufahrt, zentrale begrünte Achse mit Einbahnverkehr, städtebaulich hochwertige Allee, Querschnitt 27,5 m (Fußwege 2 x 2,0 m kombinierter Grün- und Parkstreifen 2 x 2,0 m, Fahrbahnen 2 x 6,5 m, mittlerer Grünstreifen 3,25 m).</li> <li>- <b>Planstraße B:</b> Aufnahme und Abführung des gewerblichen und Sportparkverkehrs Querschnitt 13,5 m (Fahrbahn 9,5 m, beidseitiger Fußweg 2,0 m)</li> <li>- <b>Planstraße C:</b> Aufnahme und Abführung des gewerblichen Verkehrs und des Sportparkverkehrs bei Großveranstaltungen, Querschnitt 10,5 m (Fahrbahn 6,5 m, beidseitiger Fußweg 2,0 m). Aufweitung im westlichen Buswendebereich um 2,5 m</li> <li>- <b>Planstraße DE:</b> Mischverkehrsfläche zur Erschließung des Umspannwerkes und für die Pflege der Grünflächen (Lärmschutzanlage), geöffnet auch für Fußgänger und Radfahrer Querschnitt gemäß Bestand 4,75 m</li> </ul>

### 9.7.2 Fuß-, Radwegenetz und landwirtschaftliche Wege

Ein Fuß- und Radwegenetz ergänzt und komplettiert das Erschließungssystem.

Als übergeordnete Verbindung zwischen Friedrichsdorf und Burgholzhausen ist entlang der L 3425 ein kombinierter Fuß- und Radweg geplant. Eine weitere Ost-West-Verbindung ist am südlichen Siedlungsrand vorgesehen. Sie verknüpft das Sondergebiet mit dem Wohngebiet Am Schäferborn. In seiner südlichen Fortführung soll er künftig diesen Naherholungsraum mit der Regionalparkroute verbinden. Die Wegeführung ist im Rahmen der künftigen Detailplanung festzulegen und deshalb nicht im B-Plan rechtlich festgesetzt.

Die als F + R-Weg dargestellten Bereiche sind asphaltiert oder gepflastert, die übrigen Wege wassergebunden. Die Wegebreite liegt bei 3,50 m. Soweit erforderlich wird die Mitnutzung für den landwirtschaftlichen Betrieb gestattet.

Fuß- und Radwege	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kombinierte Rad- und Fußweg mit ausreichendem Platz für den Begegnungsfall sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge: Querschnitt 3,0 m (z. B. 2 Fußgänger = 1,50 m und 1 Radfahrer = 1,0 – 1,50 m oder 2 Radfahrer = 2,0 m und 1 Fußgänger = 1,0 m oder 4 Fußgänger) als straßenbegleitende Verbindung entlang der Landesstraße, 3,5 m am Rande des Sportparks, des Schäferbornparks sowie als Verbindung zu den Erholungsflächen in der freien Landschaft bei Mitnutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge</li> </ul>

### **9.7.3 Ruhender Verkehr**

Im Norden und Osten des Sportparks sind als Teil der Anlage großräumige Besucher-Parkplätze für Busse und ca. 100 – 120 PKW vorgesehen.

Für die Gewerbebereiche sind in der zentralen Achse beiderseits öffentliche Stellplätze (für ca. 30 PKW vorgesehen. Bei größeren Sportereignissen können diese Stellplätze von den Zuschauern und Gästen mitgenutzt werden. Es wird angestrebt, für größere Veranstaltungen auch eine Mitnutzung des großflächigen Stellplatzangebots im Sondergebiet Einzelhandel zu ermöglichen.

Stellplätze der Gewerbebetriebe sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

### **9.7.4 ÖPNV**

Die Stadt Friedrichsdorf unterhält mehrere Stadtbuslinien. Der Sport- und Gewerbepark soll in das öffentliche Linienbussystem einbezogen werden. Die Linienführung könnte von der L 3415 ringförmig über die zentrale Achse (Planstraße A), die Planstraße C zur östliche Aus-/Einfahrt (Planstraße B) mit 2 Haltepunkten erfolgen. Separate Haltebuchten sind nicht erforderlich.

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans ist die langfristige Perspektive für einen Bahnhof der Linie 16 im Nordosten des bestehenden Gewerbegebiets schon dargestellt. Diese könnte zusätzlich in das Netz der Stadtbuslinie eingebunden werden.

## **9.8 Ver- und Entsorgung**

### **9.8.1 Entwässerung**

Den folgenden Ausführungen liegt die Variantenuntersuchung zur Entwässerung des Sport- und Gewerbeparks (Ingenieurbüro Ohlsen September 2006) zugrunde.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Mischkanalsystem eingeleitet und das Regenwasser im Trennsystem einem Regenrückhaltebecken von 2000 m<sup>3</sup> südlich des Gewerbeparks mit Grabenablauf in den Rehlingsbach zugeleitet. Die Kapazitäten hat das Büro Ohlsen 2006 berechnet.

Die im Gewerbepark, im Sondergebiet und im Sportpark anfallenden Dachwässer sind in Zisternen zu sammeln und können zur Brauchwassernutzung herangezogen werden. Zur weiteren Reduzierung und Verzögerung der Abflussmenge wird die Begrünung von Flachdächern empfohlen. Im weiteren Verfahren sind die technischen Erfordernisse zu konkretisieren und das Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich zu übernehmen.

Der Schäferborngraben wird nicht für die Entwässerung herangezogen.

### **9.8.2 Energieversorgung**

Alleiniger Stromversorger des Gebietes ist die SÜWAG (ehemals AfE). Das Unternehmen unterhält im nordöstlichen Teil des Entwicklungsbereichs ein Umspannwerk, von dem aus der Sport- und Gewerbepark und das Sondergebiet angebunden werden können.

Konzessionsinhaber für die Gasversorgung ist die MAINOVA AG.

Ein Ausschluss der Nutzung fester Brennstoffe ist für größere, differenziert ausgelegte Anlagen nicht mehr zeitgemäß.

Die Nutzung der Solarenergie ist nach der Hessischen Bauordnung zulässig.

### **9.8.3 Wasserversorgung**

Das Trinkwasserdargebot ist für die zusätzliche Versorgung des Plangebietes ausreichend. Das notwendige Leitungssystem wird an das örtliche Netz angebunden.

Das Gebiet wird an ein Brauchwassernetz angebunden, das sich aus einem städtischen Brunnen auf dem Gelände der ehemaligen Tettauer Glaswerke speist und insbesondere für den Wasserbedarf der Frei- und Grünflächen gedacht ist.

Zur Einsparung von Trinkwasser und zur Reduzierung der Abwassermenge ist, wo immer möglich, das anfallende Dachwasser den Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Nachspeisung aus dem Trinkwassernetz ist aus oben genannten Gründen nicht erforderlich.

### **9.8.4 Leitungen**

Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes sind oberirdische Nahversorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Sie müssen in den ausgewiesenen Verkehrsflächen unterirdisch verlegt werden.

Die Fernleitungstrassen für Gas und Strom sind nachrichtlich mit ihren Schutzstreifen dargestellt. Sie werden durch die Festsetzung von Baugrenzen von jeglicher Bebauung freigehalten.

## **9.9 Landschaft und Grünordnung**

### **9.9.1 Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzlich sind bei der Planung ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Ein hoher Anteil an Vegetationsstrukturen, geringer Versiegelungsgrad, eine nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirt-

schaftung, Erhöhung der Erholungsfunktion und Aufwertung des Landschaftsbildes sind deshalb Ziel der Planung. Aufgrund der Festsetzungen sollen folgende Ziele realisiert werden:

- Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Vernetzung der Lebensräume
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Verbesserung der Erholungsfunktion
- Integration der Bauflächen in die Umgebung und Gestaltung von grünbestimmten Übergangsbereichen zwischen der freien Landschaft und der Siedlung bzw. den verschiedenen Nutzungen

Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat. Der Beschreibung der einzelnen Maßnahmen sind die Ziele vorangestellt. Soweit sie als Ausgleichsmaßnahme relevant sind, ist deren Wohlfahrtsfunktion auf die Landschaftsfaktoren beschrieben. Erläuternde Hinweise zur Anlage, Pflege und Entwicklung der Flächen sind gegeben.

### **9.9.2 Landwirtschaftliche Flächen / Öffentliche Grünflächen**

Die Ackerflächen sind in Grünland umzuwandeln. Als Zielarten für Grünland wählt der Umweltbericht folgende Arten aus dem Biotopverbundkonzept:

Weißrandiger Grashüpfer (*Chorthippus albomarginatus*)

- im Untersuchungsgebiet vorhanden, scheinbar nicht in Brachflächen
- Ansprüche: auf frisch bis feuchtem Grünland, Mitte der 90er Jahre in einer vermutlich klimatisch bedingten Expansionsphase

Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*)

- im Untersuchungsgebiet verbreitet
- fehlt nur in extrem trockenen und sehr nassen Habitaten, tendenziell mesophil
-

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE, GRÜNLANDNUTZUNG	
Plangebiet	Umwandlung von Ackerland in Grünland
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Vegetationsanteils</li> <li>- Minimierung des Stoffeintrages</li> <li>- Schutz der Ressourcen Boden und Wasser</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Schaffen von Pufferzonen zur Wohnbaunutzung</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> <li>- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> </ul>

Öffentliche Grünflächen, Abstandsflächen:

Innerhalb der Flächen sind standortgerechte und vorrangig heimische Gehölze zu pflanzen. In den 5 - 10 m breiten Randbereichen sind Krautsäume zu entwickeln. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Sichtbeziehung zwischen der Färberstraße / L 3451 und dem Sportpark beibehalten wird.

ABSTANDSGRÜN	
Plangebiet	Abstandsgrün / Neupflanzung Gehölz
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung und Entwicklung des Biotopkomplexes</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Entwicklung standorttypischer Vegetationsstrukturen</li> <li>- Schaffung von Übergangsbereichen zwischen verschiedenen Nutzungen</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> <li>- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> </ul>

Für die Bepflanzung der Lärmschutzwälle entlang der Autobahn sind standortgerechte und vorrangig heimische Gehölze zu verwenden sind. Neben Sträuchern sind mind. 5 – 10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. In den Randbereichen sind Krautsäume zu entwickeln.

<b>LÄRMSCHUTZANLAGE</b>	
<b>Plangebiet</b>	<b>Bepflanzung der Lärmschutzwälle</b>
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Entwicklung standorttypischer Vegetationsstrukturen</li> <li>- Schaffung von Übergangsbereichen zwischen verschiedenen Nutzungen</li> <li>- Lärmschutz für angrenzende Nutzungen</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Bodenschutz</li> </ul>

Als Abpflanzung zwischen der Landesstraße 3415 und dem Radweg sollten einseitig Allee-bäume gepflanzt werden. Die Wege und Straßen ins Plangebiet sollten gleichfalls mit Allee-bäumen begrünt werden.

Die Baumpflanzungen sollten in Form eines Leitbaumsystems stadtgestalterische und raum-gliedernde Funktion übernehmen. Je nach Bedeutung der Straßen / Wege könnten unterschiedliche Baumgrößen und -arten gewählt. Die Baumscheiben sollten in einer Mindest-größe von 4 m<sup>2</sup> hergestellt und dauerhaft begrünt werden.

<b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN</b>	
<b>Plangebiet</b>	<b>Pflanzung von straßen- und wegebegleitenden Bäumen</b>
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li> <li>- Durchgrünung des Plangebietes</li> <li>- Gestaltung des Ortsrandes</li> <li>- Kennzeichnung der übergeordneten Wegeverbindung</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> <li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li> </ul>

### 9.9.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Ziel der Bauleitplanung ist die weitgehende Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Hierzu gehören auch Dach- und Fassadenbegrünungen.

Die extensive Begrünung wird für alle Dächer mit geringer Dachneigung empfohlen. Der Abflussbeiwert verringert sich von 1,0 bei unbegrüntem Dächern auf 0,5. D.h. 50 % des Niederschlagswassers können zurückgehalten werden.

Plangebiet	Dachbegrünung
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Grünanteils</li> <li>- Ökologisch wirksame Bauweisen</li> <li>- Reduktion des Oberflächenwasserabflusses</li> <li>- nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung</li> <li>- Minimierung der Beeinträchtigung des Kleinklimas</li> <li>- Begrünung aller Dächer mit einer Dachneigung <math>\leq 3^\circ</math></li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Verbesserung der Luftqualität</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Wasserrückhaltung</li> <li>- Verbesserung der Wärmedämmung und Reduktion der Heizkosten</li> </ul>

Weiterhin sollen fensterlose Fassaden (z. B. Hallenfassaden, Brandmauern) mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Plangebiet	Fassadenbegrünung
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Grünanteils</li> <li>- Gestaltung von fensterlosen Fassaden</li> <li>- Förderung von ökologischen Nischen</li> <li>- Minimierung der Beeinträchtigung des Kleinklimas</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Verbesserung der Luftqualität</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Tiere</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Stadtgestaltung, Landschaftsbild</li> </ul>

### 9.9.4 Wasserflächen

Schäferborngraben sowie angrenzende Grünflächen

Zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit des Gewässers sollen auf den angrenzenden Grünflächen bachbegleitende Vegetationsstrukturen entwickelt werden.

Plangebiet	Entwicklung von Hochstauden auf feuchtem Standort
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes</li> <li>- Gewässerschutz</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> </ul>

### 9.9.5 Flächen für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen

Sport- und Erlebnispark

Innerhalb des Sportparks ist die Anlage verschiedener Vegetationsstrukturen vorgesehen, die zudem ausgleichende Wirkung haben. Gegenüber der Ackernutzung wird der Biotopwert deutlich erhöht.

Plangebiet	Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppe und Alleen
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt</li> <li>- Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes</li> <li>- Gestaltung des Ortsrandes</li> <li>- Gestaltung der Übergangsbereiche unterschiedlicher Nutzung</li> <li>- Kennzeichnung der übergeordneten Wegeverbindung</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> <li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li> </ul>

<b>Plangebiet</b>	<b>Schutzpflanzung / Neupflanzung Gehölz</b>
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Entwicklung standorttypischer Vegetationsstrukturen</li> <li>- Schaffung von Übergangsbereichen zwischen verschiedenen Nutzungen</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> <li>- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> </ul>

<b>Plangebiet</b>	<b>Neupflanzung Hecken und Gebüsch</b>
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Entwicklung standorttypischer Vegetationsstrukturen</li> <li>- Schaffung von Übergangsbereichen zwischen verschiedenen Nutzungen</li> <li>- Sicht- und Lärmschutz</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> <li>- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> </ul>

Innerhalb des Sportparks werden weniger als 35 % der Flächen versiegelt und weniger als 10% teilversiegelt.

Zur Bepflanzung gehören:

- Mindestens 270 Bäume
- Anpflanzen von Hecken und Gebüsch auf mind. 20% der Flächen
- Anlegen von Wiesenflächen unterschiedlicher Qualität auf mind. 20% der Flächen.

Zu verwenden sind standortgerechte und vorrangig heimische Sorten.

Als Zielarten für Teilflächen mit extensivem Grünland wählt der Umweltbericht folgende Arten aus dem Biotopverbundkonzept:

Weißrandiger Grashüpfer (*Chorthippus albomarginatus*)

- im Untersuchungsgebiet vorhanden, scheinbar nicht in Brachflächen
- Ansprüche: auf frisch bis feuchtem Grünland, Mitte der 90er Jahre in einer vermutlich klimatisch bedingten Expansionsphase

Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*)

- im Untersuchungsgebiet verbreitet
- fehlt nur in extrem trockenen und sehr nassen Habitaten, tendenziell mesophil

Für die Neubesiedlung mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wird nach der Umsetzung der Planung das Zusammenspiel von echten Gebüsch, Säumen und Brachen fehlen. Ein Einwandern wird dennoch nicht ganz ausgeschlossen.

Eine vielfältige Vogelwelt wird sich in den Gehölzen einstellen, z. T. mit Nahrungshabitat der umliegenden Rasen- und Grünlandflächen. Allerdings werden darunter wenige besonders seltene oder scheue Vögel sein.

Insgesamt wird die Vielfalt gegenüber dem Bestand deutlich zunehmen.

### 9.10 Immissionsschutz

Für das Plangebiet von besonderer Bedeutung sind Fragen des Lärmschutzes. Als relevante Lärmquellen scheiden die betrieblichen Nutzungen des Gewerbegebietes und Sondergebietes aus, da sie ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen sollen und eine ausreichende Entfernung zur nächsten Wohnbebauung aufweisen.

Aus dem Gutachten über die Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich Sport- und Gewerbepark (TÜV, Februar 2006):

Belastung der Wohngebiete insbesondere durch Geräusche des Sportparks:

Eine Erhöhung der allgemeinen Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB (A) durch den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen kann an den untersuchten Immissionsorten im Bereich der Wohnbebauung sicher ausgeschlossen werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die allgemeinen Verkehrsgeräusche die Lärmimmissionen auf den Sportanlagen, z. B. durch Pkw-Parkbewegungen oder durch Besucher auf den Freiflächen, im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung weitestgehend überdeckt werden. Eine ständige Überdeckung aller Sportgeräusche - einschließlich der Geräuschspitzen durch

Lautsprecheranlagen oder der Beifallskundgebungen von Fans im Stadion - ist hingegen nicht zu erwarten.

Der Grad der Lärmbelastung im Einwirkungsbereich von Sportanlagen ist neben den Lärmimmissionen durch Lautsprecheranlagen vom Verhalten der anwesenden Personen abhängig, wobei die beschriebenen Emissionsansätze nach der VDI 3770 auf der sicheren Seite liegen. Die Unsicherheit der Schallausbreitungsberechnung zum Sportpark beträgt bei den vorliegenden Entfernungen +/- 3 dB (A). Die Kartierung der Lärmpegel ist in Anlage 14.5 „Beurteilungspegel innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen von 13-15 Uhr“ wiedergegeben.

Belastung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen durch Verkehrslärm der Autobahn:

Die Gewerbe und Sondergebietsflächen sind erhöhten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr, insbesondere durch die BAB 5 und die Landesstraße L 3415 ausgesetzt.

Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles entlang der BAB 5, der mit einer Höhe von 6,5 m über dem Niveau der angrenzenden Gewerbeflächen berechnet wurde, wird der Orientierungswert tagsüber nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 von 65 dB (A) ab einem Abstand von ca. 20 – 30 m zur L 3415 und von ca. 60 m (im nordöstlichen Bereich) bis 120 m im südöstlichen Bereich zur BAB 5 eingehalten. Entsprechend der Darstellung in der Anlage zum Gutachten ist eine Einhaltung des Orientierungswerts nachts von 55 dB (A) bei der untersuchten freien Schallausbreitung auf den gesamten GE- und SO-Flächen nicht möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der niedrigere Nachtwert erst dann zum Tragen kommt, wenn nachts eine höhere Schutzbedürftigkeit der Nutzung wie am Tage besteht; d. h. wenn auf der Fläche auch gewohnt wird. Mit der Genehmigung von Betriebswohnungen oder gar separaten Wohngebäuden von Betriebsinhabern sollte daher sehr restriktiv umgegangen werden.

Der gegenüber dem Orientierungswert um 4 dB (A) angehobenen Vorsorgegrenzwert nach der 16. BImSchV von tags 69 dB (A), der im Rahmen einer Abwägung mit herangezogen werden kann, wird tagsüber weitgehend bis auf kleinere Randflächen im Bereich der Immissionsorte eingehalten. Eine Einhaltung des Grenzwerts von nachts 59 dB (A) ist ebenfalls auf dem Großteil der GE- und SO-Flächen des Plangebiets möglich.

Um der Art der Nutzung adäquate Rauminnenpegel in schutzbedürftigen Räumen wie Büros, Aufenthaltsräumen, Wohnungen von Betriebsangehörigen gerade im Bereich der Straßen zugewandten Gebäudefassaden zu gewährleisten, ist bei der beschriebenen Verkehrslärmbelastung neben dem geplanten Lärmschutzwall entlang der BAB 5 eine entsprechende Auslegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - notwendig.

## 10 Eingriff und Ausgleich

### 10.1 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf Landschaftsfaktoren

Der Entwicklungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 34 ha. Hierin enthalten sind bestehende vollversiegelte Verkehrsflächen im Umfang von 1,6 ha, die in der Planung auf insgesamt ca. 1,8 ha zunehmen.

Die Planung weist Bauflächen für das Sondergebiet im Umfang von ca. 7,8 ha und Gewerbeflächen von 3,9 ha aus. Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Gewerbeflächen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 8 ha.

Zudem wird ein Sport- und Erlebnispark angelegt. Auch hier werden Teile für Wege, Gebäude und Sport- und Platzflächen komplett versiegelt. Auch Teilversiegelungen für Spielbereiche und Wege sind in Planung. Die vorliegende Freianlagenplanung weist ca. 3 ha Vollversiegelung aus.

Unter Berücksichtigung der Versiegelung in den sonstigen Nutzungsbereichen werden insgesamt ca. 12 ha neu versiegelt.

Teilversiegelt sind derzeit ca. 0,35 ha, im Planstand mit Sandspielbereich und Sportfläche teilversiegelt ca. 2,2 ha. Das ergibt eine Zunahme von rund 1,85 ha.

Die Neuversiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Land- und Forstwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen verloren geht. Durch die enge Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wird auch das Wasserpotenzial (erhöhter Abfluss, verminderte Grundwasserneubildung) beeinträchtigt.

Im Bereich der Sportplätze ist aufgrund notwendiger Drainagen und intensiver Nutzung und Pflege der Rasenflächen mit einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu rechnen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils und damit der Erhöhung der Abstrahlungsflächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, d.h. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen und vermehrtem Staubgehalt. Die Flächen, die direkt parallel zur Autobahn verlaufen, sind für den Klimaschutz von Bedeutung und werden entsprechend begrünt.

Neuversiegelung führt auch zu Verlusten im Arten- und Biotoppotenzial der Gehölze und sonstiger Biotope. Das Potenzial ist aufgrund der großflächigen ackerbaulichen Nutzung und den weitgehend fehlenden Vernetzungsstrukturen stark eingeschränkt. Im Plangebiet sind

von dem Eingriff die Streuobstwiese sowie ein Teil des Entwässerungsgrabens im Norden, der in diesem Teil über keine nennenswerten begleitenden Vegetationsstrukturen verfügt, betroffen. Das Gehölz nördlich des Umspannwerkes bleibt von dem Eingriff unberührt.

Die offene Landschaft wird im Entwicklungsgebiet fast vollständig überplant und verändert. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial ist im Bestand, bedingt durch fehlende Strukturelemente und die Nähe zu verschiedenen Lärmquellen, eingeschränkt. Die freie Landschaft dennoch schon im Bestand von Fußgängern und Radfahrern zu Erholungszwecken genutzt, soll nach der vollständigen Umgestaltung in Teilbereichen verstärkt im Sinne von erholungssuchenden Fußgängern und Radfahren gestaltet werden. Hinzu kommt nun das vielfältige Sport- und Freizeitangebot des Sportparks.

Das Landschaftsbild, derzeit durch ausgeräumte Ackerfluren und fehlende Übergangsbereiche zwischen den unterschiedlichen Flächennutzungen bestimmt, wird insgesamt vielfältiger und stärker durch Gehölz- und Baumpflanzungen geprägt. Die bislang übergangslos in der Landschaft stehenden Baukörper des Gewerbegebiets Mitte werden durch den vorgelagerten Sportpark, die abgestufte Bebauung der gewerblichen Bereiche sowie deren Eingrünung durch die im Sondergebiet festgesetzte Maßnahmenfläche in eine gestaltete Landschaft integriert. Hinzu kommt, dass der als sehr nachträglich empfundene sichtbare Verkehr der Autobahn durch die Lärmschutzanlagen nicht mehr in Erscheinung tritt.

## 10.2 Flächenbilanz Bestand/Planung und Veranschlagung der Wirksamkeit der festgesetzten Bäume

### Flächenbilanz Bestand/Planung

Zugrunde liegt der Bebauungsplan Nr. 507 „Sport und Gewerbepark Friedrichsdorf“, Stand gem. Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2005 in seiner Fassung als Entwicklungskonzept, aktualisiert durch den Bebauungsplanentwurf „Sportpark“ und zzgl. einer 3 ha großen landwirtschaftlichen Fläche für eine Regenrückhalteanlage.

	Bestand	Landwirtschaft/ Park	Sport- park <sup>5)</sup>	Gewerbe	Sonder- gebiet	Verkehrs- fl., LSA, sonst.	Diff. Best./Plg.
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Gebäude-, Ausstellungs- und Lagerflächen versiegelt	<sup>1)</sup> 900		2.250	<sup>6)</sup> 23.400	<sup>11)</sup> 31.200	<sup>16)</sup> 1.500	
Straßen, Wege, Plätze versiegelt (einschl. privater Erschl. und Stellpl.)	<sup>2)</sup> 15.000	4.200	11.000	<sup>7)</sup> 5.200	<sup>12)</sup> 20.800	18.000	
Sportflächen, versiegelt	0		17.000				
<b>Summe versiegelt</b>	<b>15.900</b>	<b>4.200</b>	<b>30.250</b>	<b>28.600</b>	<b>52.000</b>	<b>19.500</b>	<b>+118.650</b>
teilversiegelte Wege, Flächen	0		9.000	<sup>8)</sup> 2.600	<sup>13)</sup> 10.400		
Kompostplatz	3.500						
<b>Summe teilversiegelt</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>9.000</b>	<b>2.600</b>	<b>10.400</b>	<b>0</b>	<b>+18.500</b>
Acker	<b>265.000</b>		<b>0</b>				<b>-265.000</b>
Grünland	3.800	30.000					
Streuobst	9.300						
Wiesenwege/Feldwege	8.300					6.000	
Straßenbegleitgrün	4.500					4.000	
Sportrasen	0		10.000				
Rasen-, Spiel- und Liegewiese	1000	<sup>4)</sup> 1700	26.000	<sup>9)</sup> 3.900		1.700	
Zierpflanzung	0		8.000		<sup>14)</sup> 6.530		
Schutzpflanzung heimisch	0		4.000		<sup>15)</sup> 2.540	27.000	
Hecke / Gebüsch erhalten	<sup>3)</sup> 2.200					<sup>3)</sup> 2.200	
Hecke neu, heimisch	0	<sup>4)</sup> 1700	8.000	<sup>10)</sup> 3.900	<sup>14)</sup> 6.530		
Hochstauden	0					<sup>17)</sup> 500	
Graben, Rückhaltefläche	500					<sup>18)</sup> 3400	
<b>Summe Vegetationsfläche</b>	<b>29.600</b>	<b>33.400</b>	<b>56.000</b>	<b>7.800</b>	<b>15.600</b>	<b>44.800</b>	<b>+128.000</b>
Rundung	150						
<b>Summe alle Flächen</b>	<b>314.150</b>	<b>37.600</b>	<b>95.250</b>	<b>39.000</b>	<b>78.000</b>	<b>64.300</b>	<b>314.150</b>

- |  |  |
|--|--|
| 1) vorh. Versorgungsfläche von 2.900 m <sup>2</sup> ist aufgeteilt in 900 m <sup>2</sup> Bebauung, 1.000 m <sup>2</sup> in Wege und 1.000 m <sup>2</sup> Wiese | 10) 20% der gewerbl. Bebauung Mindestbegrünung, 1/2 Gehölzpflanzung              |
| 2) vorh. Straßen- und Wegeflächen von 14.000 m <sup>2</sup> + 1.000 m <sup>2</sup> versiegelte Versorgungsfläche   | 11) 40% der Sondergebietsfläche  |
| 3) 1.400 m <sup>2</sup> Feldgehölz/Hecke am Siedlungsrand + 800 m <sup>2</sup> Gehölz nördl. der Versorgungsanlage/Böschungsbereich Straße                     | 12) 2/3 von 40% Sondergebietsfläche (zul. Befestigung)                           |
| 4) 50% öffentl. Park   | 13) 1/3 von 40% Sondergebietsfläche (zul. Befestigung)                           |
| 5) Einzelflächen siehe B-Plan-Begründung Sportpark   | 14) 50% von 20% Sondergebietsfläche abzgl. 2.540 m <sup>2</sup> Maßnahmenflächen |
| 6) 60 % von 39.000 m <sup>2</sup> gewerbl. Bauflächen  | 15) Maßnahmenflächen von 20% Sondergebietsfläche                                 |
| 7) 2/3 von 20% der gewerbl. Baufläche (zulässige Befestigung)  | 16) geschätzte bauliche Erweiterung der Versorgungsanlagen                       |
| 8) 1/3 von 20% der gewerbl. Baufläche (zul. Befestigung)   | 17) Teil der LSA-Flächen   |
| 9) 20% der gewerbl. Bebauung Mindestbegrünung, 1/2 Rasen; Wiese  | 18) 3000 m <sup>2</sup> Regenrückhaltung + 400 m <sup>2</sup> Schäferborngaben   |

Wirksamkeit der zahlreichen festgesetzten großen Bäume

Wirksamkeit von Baumkronen geplanter Bäume spätestens nach 20 Jahren zusätzlich zur Strauch- und Bodenvegetation bzw. zur Straßenfläche	m <sup>2</sup>
100 Bäume 1. O. im Sportpark; 6 x 6 m	3.600
60 Straßenbäume 1. O.; 6 x 6 m	2.160
10 Lärmschutzwallbäume 1. O.; 6 x 6	360
70 Bäume 2. O. im Sportpark; 5 x 5 m	1.750
100 Lärmschutzwallbäume 2.O.; 5 x 5 m	2.500
100 Bäume 3. O. im Sportpark; 4 x 4 m	1.600
50 Bäume 3. O. im Maßnahmenbereich SO-Gebiet; 4 x 4 m	800
100 Bäume 3. O. für ca. 500 Stellplätze für Märkte und geschätzten 200 auf GE-Gebiet (gem. Stellplatzsatzung der Stadt); 4 x 4 m	1.600
<b>Gesamtwirksamkeit der 590 Bäume</b>	<b>14.370</b>

### 10.3 Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt.

Folgende baubedingte Maßnahmen führen während der Baudurchführung zu Beeinträchtigungen:

1. Abschiebung des Oberbodens.
2. Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle.
3. Einwirkung von Schweb-, Treib- oder Schadstoffen auf Boden-, Wasser- und Lufthaus-halt
4. Lärm und Erschütterungen bedingt durch die Baufahrzeuge und Baumaschinen auch auf den Zufahrtswegen.
5. Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915 Blatt 3, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Schutzgüter, z. B. zum Schutz des Oberbodens, folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Der Entwässerungsgraben ist, soweit diese durch Baumaßnahmen beeinflusst werden könnte, durch besondere Maßnahmen, z. B. Absperrungen, während der Bauphase vor negativen Einflüssen zu schützen.
2. Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind gemäß DIN 18920 vor Baubeginn fachgerecht, zu schützen.
3. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915 Blatt 3, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.

Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) soll soweit wie möglich innerhalb des Baugebietes verbleiben. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss soll der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufgebracht werden. Die Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen ist nach § 9 HBO vorgeschrieben.

Der anfallende Bodenaushub ist für den geplanten Lärmschutzwall zu verwenden.

## **10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Grünfestsetzungen**

Unter Punkt 9.9 „Landschaft und Grünordnung“ wurden die Ausgleichsmaßnahmen und deren Funktionen für Natur und Landschaft beschrieben.

Die Herleitung der Kompensationsmaßnahmen u.a aus der Biotopverbundplanung ist im Umweltbericht dargelegt.

## **10.5 Gesamtbewertung Eingriff/Kompensation**

Auf 26 ha fällt Ackerbau mit saisonaler Bepflanzung, einheitlicher Struktur und wiederkehrender Ernte weg. Bei den Festsetzungen wird Wert auf den Erhalt eines großen Anteils von Vegetationsflächen gelegt. Demgegenüber werden zum einen gut 13 ha versiegelt zum anderen aber auch knapp 12 ha mit permanenten Vegetationsflächen neu angelegt. Teilweise handelt es sich hierbei auch um Gehölzflächen. Da die geplanten im Lauf der Jahre größer werdenden Baumkronen allerdings mit „Vegetationsfläche“ oder gar, wenn sie über Verkehrsflächen stehen nicht ausreichend gewürdigt werden, ist zusätzlich die Wirksamkeit von 590 zur Pflanzung festgesetzten Bäumen nach einer Zeit von spätestens 20 Jahren veranschlagt: In der Summe ergibt das einen weiteren ha wirksamer Baumkronen. Die Zunahme von gut 1 ha teilversiegelter Fläche wird als weitgehend neutral beurteilt und nicht veranschlagt.

Als Ergebnis für die Abwägung wird festgehalten, dass von 26 ha Ackerland 13 ha versiegelt, also deutlich verschlechtert und im Gleichgewicht 12 ha deutlich verbessert und 1 ha zusätzlich verbessert werden. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht für erforderlich gehalten.

Die ausführliche Darstellung hierzu ist im Kapitel 3 des Umweltberichtes enthalten.

## **11 Eigentumsrechtliche und wirtschaftliche Belange**

### **11.1 Grundeigentum**

Die Stadt Friedrichsdorf ist im Geltungsbereich, abgesehen von landwirtschaftlichen Wegen, im Besitz nur weniger Grundstücke. Bis auf die Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen beabsichtigt sie nicht die Flächen für die geplanten Nutzungen zu erwerben.

Bis auf wenige verbleibende landwirtschaftliche Flächen und die Flächen des Umspannwerkes bedarf es einer Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich. Die durch die Geltungsbereichsabgrenzung angeschnittenen landwirtschaftlichen Flächen sind ggf. ebenfalls neu zu ordnen.

Grundsätzlich wird die Stadt sich um frühzeitige freiwillige Regelungen zur Grundstücksneuordnung bemühen, soweit öffentliche und private Interessen in Einklang gebracht werden können.

Soweit der Grunderwerb bzw. die Neuordnung nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB erfolgt, wird ein Bodenwertgutachten zugrunde gelegt.

#### Gewerblichen Nutzungen und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Die Neuordnung der Flächen wird in einem **Umlegungsverfahren** erfolgen, soweit nicht vorab freiwillige Regelungen greifen. Hierzu gehören auch die Flächen der Erschließung. Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Neuordnung im Umlegungsverfahren keine eigentums- und vermögensrechtlichen Nachteile entstehen bzw. diese im Verfahren ausgeglichen werden.

#### Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Lärmschutzanlagen

§ 40 BauGB regelt für diese Flächen die Entschädigung in Geld oder durch Übernahme.

## **11.2 Wirtschaftliche Belange**

Laut Planstatistik werden 26,5 ha Ackerfläche, 0,4 ha Grünlandfläche und 0,9 ha Streuobstfläche, also insgesamt 27,8 ha landwirtschaftliche Fläche durch das Entwicklungskonzept überplant. Das hat Folgen für die Situation der bewirtschaftenden Betriebe und für das Gesamtangebot an gut geeigneter landwirtschaftlicher Produktionsfläche, also betriebswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Aspekte, die hier diskutiert werden sollen. Im Rahmen der volkswirtschaftlichen Aspekte kommen auch soziale Aufgaben der freien Landschaft hinzu.

Die Ziele der Planung Sport- und Gewerbepark und ihre Angebote wurden und werden im Entwicklungskonzept, in den Gutachten und bislang im Bebauungsplan Sportpark dargelegt. Ein weiterer Bebauungsplan zum Gewerbepark soll folgen. Dies schließt auch die Übereinstimmung mit der Regionalplanung, die aktuelle Vorlage einer parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung sowie den Bedarf für die ausgewiesenen geplanten Nutzungen ein.

Das Amt für Landwirtschaft gibt in seinem Schreiben vom 04.01.2002 für das Entwicklungsgebiet 6 bewirtschaftende Betriebe mit ca. 24 ha landwirtschaftlicher Fläche an. Das Maß der Betroffenheit einzelner Betriebe erreiche bis zu 20 – 25 % der Betriebsfläche. Das Maß der Auswirkungen wird als erheblich eingestuft. Manche Ackerschläge sind durch die Planung angeschnitten, wodurch sich die Bewirtschaftung etwas erschwert. Z. B. verkürzt der Lärmschutzwall Ackerlängen, was bei gleicher Wendezeit eine kürzere eigentliche Bearbeitungszeit zur Folge hat. Das Amt für Landwirtschaft regt daher den Verzicht auf die weitere Umsetzung an.

Der Kreisbauernverband stellt sich in seinem Schreiben vom 03.01.2002 u. a. die Frage der

Notwendigkeit eines so großen Sportparks.

Der Ortsbauernverband Seulberg weist in seinem Schreiben vom 02.01.2002 darauf hin, dass 24 ha landwirtschaftlicher Fläche der eines kleinen landwirtschaftlichen Betriebes entsprechen. Betriebswirtschaftliche Existenzen und die Versorgung der Familien sind von der zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abhängig. Daher wird jegliche Bebauung im Zusammenhang mit dem Sport- und Gewerbepark abgelehnt. Auch der nach Süden verlängerte Lärmschutzwall wird nicht akzeptiert. Hierzu gebe es geeignete Alternativen. Die Landwirte plädieren für die Erweiterung des Sportparks an der Plantation in Richtung Köppern.

Die Stadt Friedrichsdorf hat nun die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in Seulberg anhand von Daten aus den Jahren 1999 und 2003 nachvollzogen. Für Seulberg gibt die landwirtschaftliche Statistik rund 250 ha an. Damit sind durch das gesamte Entwicklungsgebiet etwas über 10 % der landwirtschaftlichen Fläche betroffen und von der Teilfläche des Sportparks 10 ha oder 4 %. Die Betriebe Seulbergs verfügen allerdings auch über auswärtige Betriebsflächen, so dass die Betriebe insgesamt auf rund 320 ha bewirtschaftete Fläche kommen. Der von der Gesamtplanung betroffene Flächenanteil liegt damit bei 8 % und der vom Sportpark betroffene bei 3 %. In Seulberg gab es 1999 noch acht landwirtschaftliche Betriebe. Die beiden größten Betriebe Seulbergs besitzen die größten Flächenanteile am Sport- und Gewerbepark. Die Betroffenheit eines Betriebes in der Größenordnung von 20 % oder mehr muss bezweifelt werden. Seit 1999 haben ohne die Umsetzung des Sport- und Gewerbeparks einige Betriebe die Bewirtschaftung aufgegeben, so dass für die verbleibenden ein Zuwachs an zu bewirtschaftender Fläche zu verzeichnen sein muss.

Unter diesem Vorzeichen ist die Planung Sport- und Gewerbepark bezogen auf die verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen ein Faktor für die verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe, jedoch für sich kein Grund für eine Existenzgefährdung.

## **12 Zusammenfassende Erklärung**

Der wertvolle zentrale Standort wird für Einrichtungen genutzt, die an anderen Standorten keinen vergleichbaren Nutzen bringen. Im Verhältnis zu den in Regionalplanung, Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung vorbereiteten Eingriffen in Form einer 12 ha großen Gewerbe- und Sondergebietsfläche entsteht durch die Einbeziehung des Sportparks und die Ansiedlungsmöglichkeit von großflächigem Einzelhandel ein wichtiger Strukturbeitrag für Friedrichsdorf.

Durch die spätere planungsrechtliche Umsetzung der konzipierten Bebauung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Umfangreiche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet, insbesondere aber die landschaftsgärtnerische Gestaltung des Sportparks und an den Rändern des Plangebiets wie die Bepflanzung des Lärmschutzwalls an der Autobahn, tragen zur Neugestal-

tung bei, und mildern die Auswirkungen der neuen Bebauung deutlich. Sie lassen langfristig eine Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung dieses Gebietes erwarten.

Die Fragen der Lärmschutzvorsorge und auch der Entwässerung haben sich gemäß den hier schon eingearbeiteten Resultaten zweier Gutachten aus dem Jahr 2006 als realisierbar herausgestellt.

Die Überplanung von 26,5 ha Ackerland, 0,4 ha Grünland und 0,9 ha Streuobstfläche, als rund 27,8 ha landwirtschaftlicher Fläche ist begründet und führt über die Sozialbindung des Eigentums hinaus nicht zu unververtretbaren Eingriffen in private Belange.

### 13 Planstatistik

Die Flächenangaben sind hier gerundet, da sie erst mit den verbindlichen Bauleitplänen in genügend relevanter Genauigkeit ermittelt werden können.

	Fläche	Summe 1	Summe 2
<b>Baulandflächen</b>			<b>117.000</b>
<b>Gewerbeflächen</b>		<b>39.000</b>	
Gewerbegebiet 1	6.000		
Gewerbegebiet 2	12.000		
Gewerbegebiet 3	5.000		
Gewerbegebiet 4	7.500		
Gewerbegebiet 5	8.500		
<b>Sondergebietsflächen</b>	78.000	<b>78.000</b>	
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>			<b>95.000</b>
Sportpark	95.000	<b>95.000</b>	
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>		<b>7.300</b>	<b>7.300</b>
Umspannwerk	4.500		
Regenrückhalteanlage	2.800		
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>22.500</b>	<b>22.500</b>
Straßenverkehrsfläche	18.000		
Fuß- und Radweg, Mitbenutzung als landwirtschaftlicher Weg	4.500		
<b>Öffentliche Grünflächen</b>			<b>41.800</b>
Park	3.400	<b>3.400</b>	
<b>Lärmschutzanlage</b>		<b>33.000</b>	
Lärmschutzanlage 1	24.000		
Lärmschutzanlage 2	9.000		
<b>Verkehrsbegleitgrün</b>	4.000	<b>4.000</b>	
<b>Sonstige Grünflächen</b>	1.400	<b>1.400</b>	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
Landwirtschaftliche Fläche 1	15.000		
Landwirtschaftliche Fläche 2	15.000		
<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
Schäferborngraben	400		
<b>Bruttobauland</b>			<b>314.000</b>

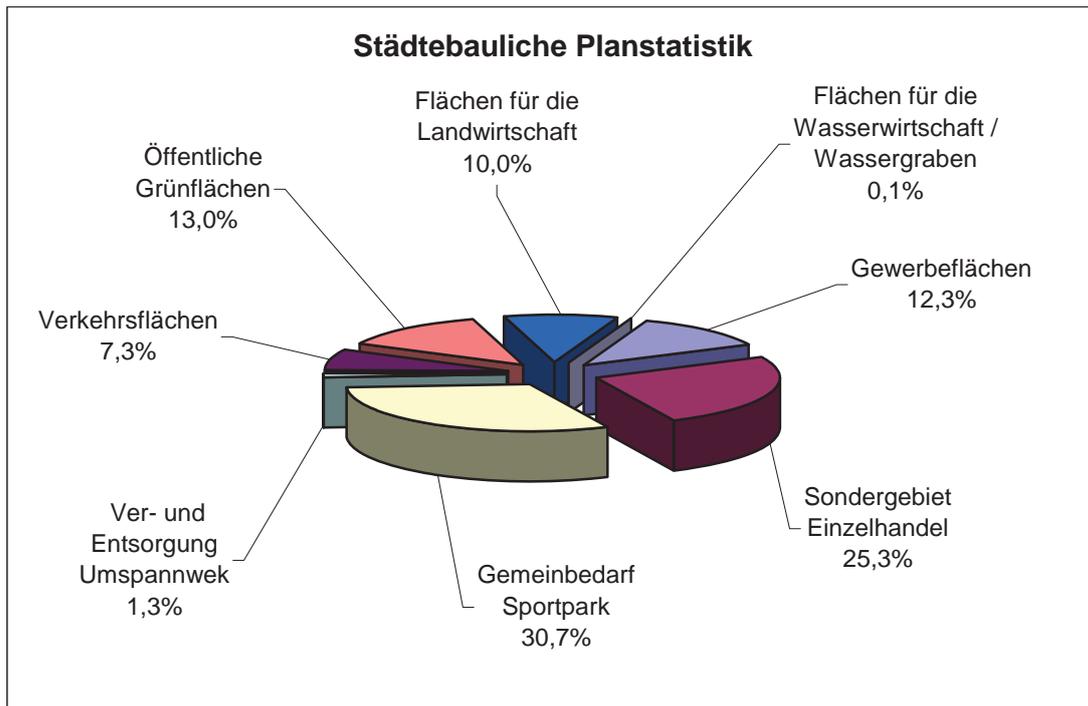
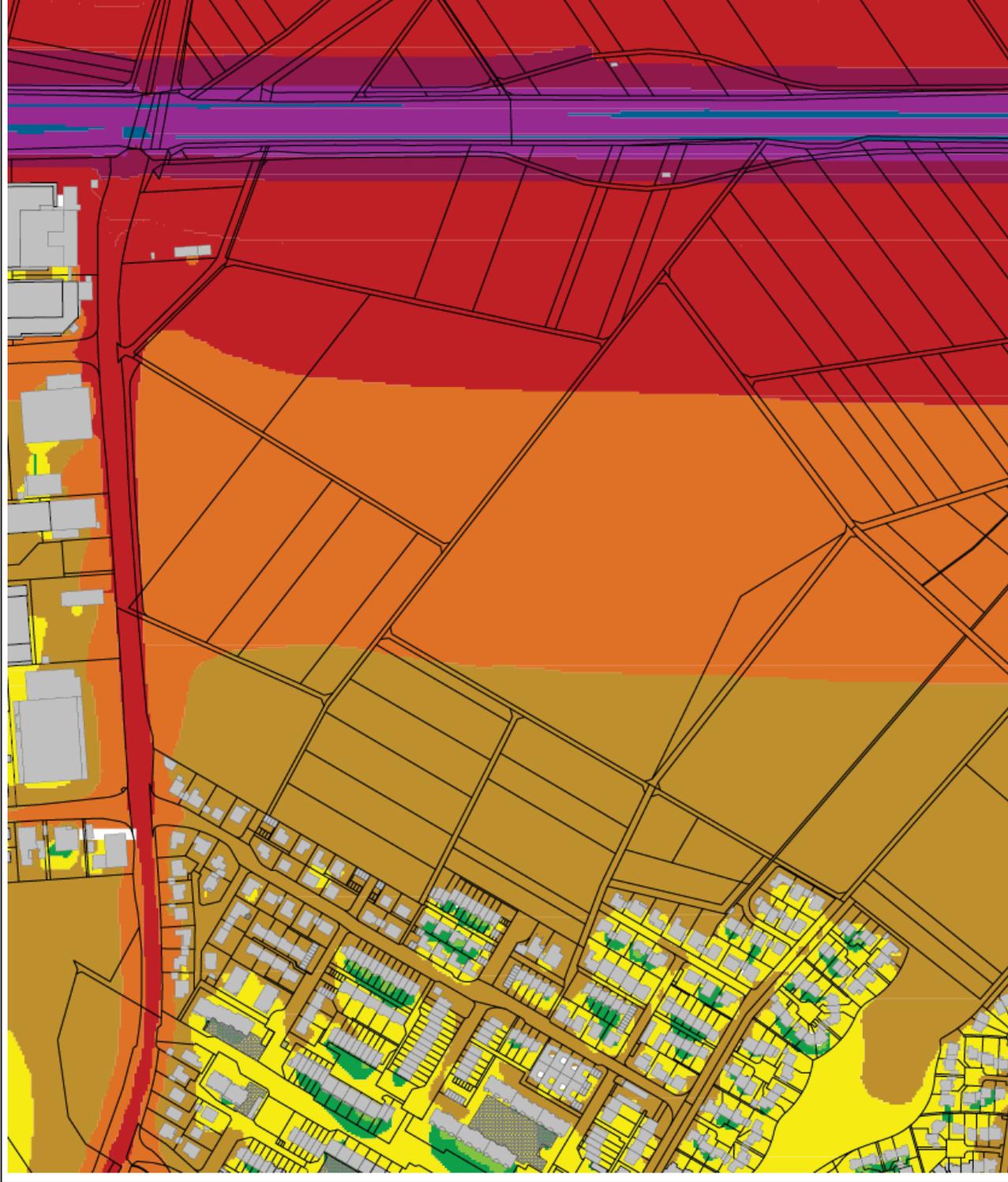


Abb. 7; Städtebauliche Planstatistik

## 14 Anlagen



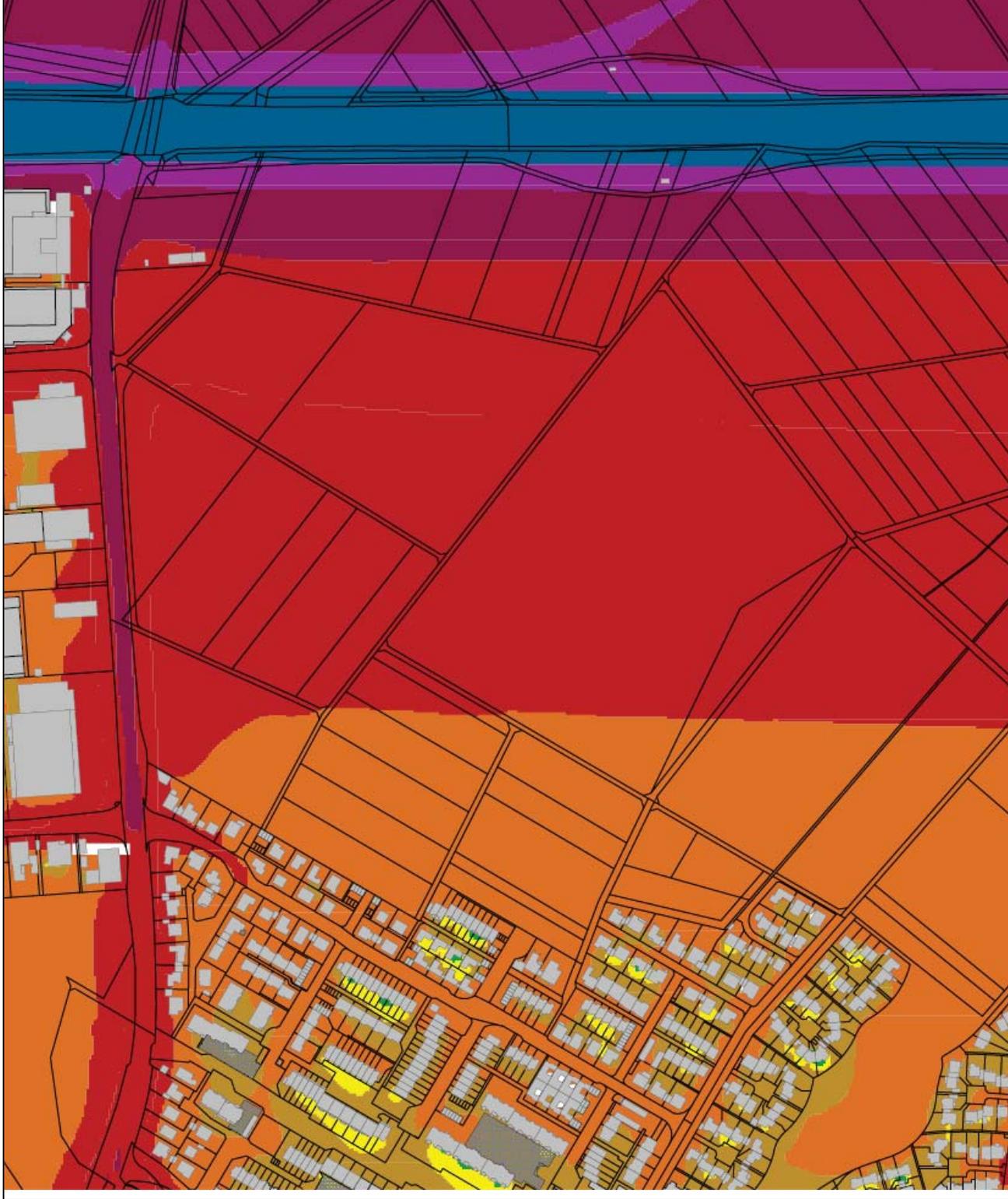
**14.1 Beurteilungspegel  
Straßenverkehr  
nachts  
Prognose 2015  
(ohne Planung „Sport-  
und  
Gewerbepark Fried-  
richsdorf“)**

Legende siehe nächste Anlage



### 14.3 Beurteilungspegel Strassenverkehr tags (ohne Planung „Sport- und Gewerbepark Fried- richsdorf“)

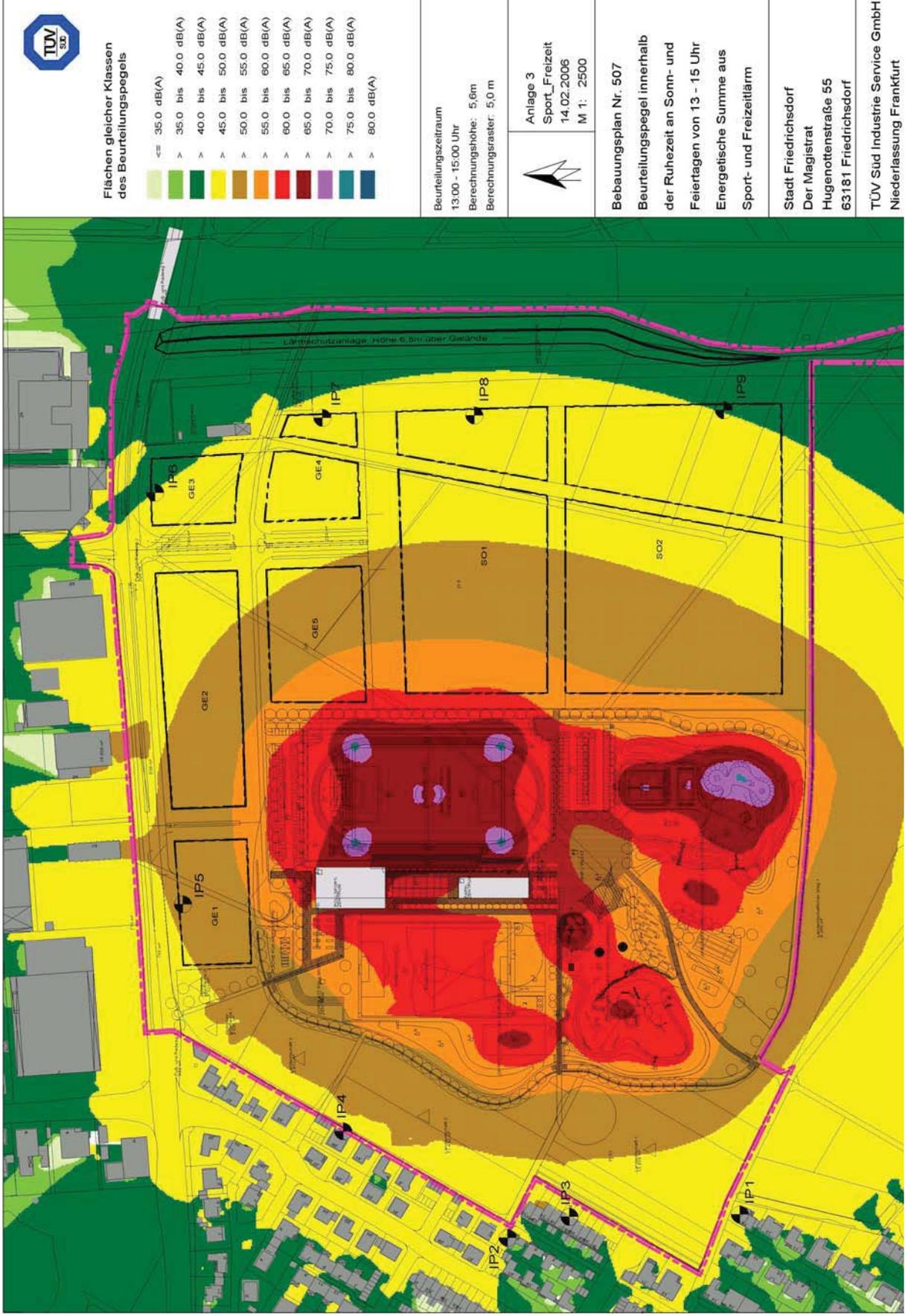
Legende siehe nächste Anlage



### 14.4 Beurteilungspegel Strassenverkehr tags (ohne Planung „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“)



# 14.5 Beurteilungspegel – Sport- und Freizeitlärm





# STADT FRIEDRICHSDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 507-I

### „SPORTPARK“

*TEIL 1  
BEGRÜNDUNG*

#### **ANLAGEN:**

*TEIL 2  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
„SPORT UND GEWERBEPARK FRIEDRICHSDORF“*

### **TEIL 3 UMWELTBERICHT**

In der Fassung vom 14. Mai 2007

**Magistrat der Stadt Friedrichsdorf**

**Stadtplanungs- und Hochbauamt**

Anschrift:

Stadtverwaltung · Postfach 13 40 · 61364 Friedrichsdorf

Sprechzeiten der Verwaltung

Hugenottenstraße 55 · 61381 Friedrichsdorf

Montag - Freitag 8 - 12 Uhr

Donnerstag zusätzlich 14 - 18 Uhr

**Telefonzentrale 0 61 72 / 731 - 0**

Auskunft erteilt Reinhard Wegmann

Zimmer Nr. 306

Telefon 0 61 72 / 731 - 250

Telefax 0 61 72 / 731 - 306

eMail [reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de](mailto:reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de)

1. Entwurfsfassung

S 439/05 Stand: 05.04.2007

**PLANERGRUPPE ASL**

KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.

TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Entwicklungskonzepts .....	1
1.1.1	Angaben zum Standort .....	1
1.1.2	Art des Vorhabens .....	1
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	3
1.1.4	Festsetzungen.....	3
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung in der Planung .....	4
1.2.1	Fachgesetze.....	4
1.2.2	Fachplanungen .....	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>10</b>
2.1	Bestand.....	10
2.1.1	Bevölkerung - Gesundheit.....	10
2.1.2	Kultur und Erholung .....	11
2.1.3	Landschaftsbild - Erholung.....	12
2.1.4	Boden.....	13
2.1.5	Wasser .....	15
2.1.6	Pflanzen und Tiere .....	17
2.1.7	Klima - Luft.....	21
2.1.8	Wechselwirkungen.....	24
<b>3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>26</b>
3.1	Bevölkerung - Gesundheit .....	26
3.2	Pflanzen und Tiere .....	26
3.3	Boden.....	27
3.4	Wasser .....	27
3.5	Klima - Luft.....	27
3.6	Landschaftsbild - Erholung .....	28
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>29</b>
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	29
5.2	Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt.....	30
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>31</b>

Stadt Friedrichsdorf

---

Bebauungsplan „Sportpark“ und

Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“, Umweltbericht

---

---

**Der vorliegende Umweltbericht gilt für das „Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ sowie für den hierauf aufbauenden Bebauungsplan Nr. 507-I „Sportpark“.**

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Entwicklungskonzepts**

#### **1.1.1 Angaben zum Standort**

Das Gebiet liegt östlich der Kernstadt Friedrichsdorf (1 bis 1,5 km entfernt) in Richtung Stadtteil Burgholzhausen, südlich der L 3415, der Färberstraße, zwischen der Wohnsiedlung „Am Schäferborn“ und der Autobahn A 5. Überplant wird eine große, offene, ackerbaulich genutzte Fläche. Der Gesamtgeltungsbereich einschließlich der Färberstraße, einem Umspannwerk und einer Kompostierungsanlage umfasst rund 34 ha. Das flache Gelände fällt nur zwischen 2 und 0,5 % in südsüdöstlicher Richtung. Es entwässert in den Rehlingsbach, südlich des Entwicklungsgebiets, und den Schäferborngraben, im Nordosten des Entwicklungsgebiets.

#### **1.1.2 Art des Vorhabens**

Aufgrund seiner zentralen Lage im Siedlungsgebiet der Stadt und dem Verkehrsnetz soll der Planbereich zentrale Einrichtungen der Bewegungs- und Erlebniskultur sowie der Einzelhandelsversorgung aufnehmen. Ergänzt wird das Gebiet um eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebot des Gewerbegebiet Mitte durch weitere Bauflächen für Gewerbe. Das Gebiet gliedert sich in diese drei Hauptnutzungen. Die Sondergebietsflächen für den Einzelhandel werden zusammen mit den gewerblichen Bauflächen als „Gewerbepark“, die Sport-, Spiel- und Freizeitflächen als „Sportpark“ angesprochen. Letzteres ist auch der Titel des Teilbebauungsplanes, der zusätzlich Flächen zwischen dem vorhandenen Wohngebiet „Am Schäferborn“ und der geplanten Gemeinbedarfsfläche einbezieht.

Der Sportpark dient dem Schulsport der im Nordwesten neu zu errichtenden Philipp-Reis-Schule, dem Vereins- und Freizeitsport aber in besonderem Maße der nachhaltigen, zukunftsorientierten Entwicklung der Bewegungs- und Spielflächeninfrastruktur der Stadt. Gleichzeitig soll der Sportpark Gestaltungspunkt eines Regionalparkweges sein.

Der Gewerbepark ist durch die Entlastungsstraße Friedrichsdorf – L 3057neu - östlich der Autobahn gut in das überörtliche aber auch zusätzlich durch die heutige L 3415 an das örtliche Straßennetz angebunden. Hier sollen zum Ersten Gewerbebetriebe mit überwiegenden Büro-, Verwaltungsgebäuden aber keine Lagerhäuser und Lagerplätze entstehen. Zum Zweiten ist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Diese werden

daraufhin beschränkt, dass sie keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel der Innenstadt haben. Es ist insbesondere an Einzelhandelssortimente gedacht, die nicht sinnvoll in der Innenstadt angeordnet werden können, wie zum Beispiel Bau- oder Gartenmärkte, Möbelhäuser etc., aber die in Friedrichsdorf vorhandene Kaufkraft und Nachfrage binden. Der Nachweis hinsichtlich der Auswirkungen kann erst anhand konkreter Vorhaben verbindlich geführt werden. Er wird auch die genauen Festsetzungen und die Größe des Sondergebietes bestimmen, die gegebenenfalls zugunsten der gewerblichen Bauflächen reduziert werden kann.

Ergänzt werden diese Hauptnutzungen durch Flächen für Landwirtschaft, Grünanlagen und Lärmschutzanlagen, die dafür Sorge tragen, dass eine nachhaltige Entwicklung des gesamten Gebietes und Umfeldes einschließlich des Immissionsschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftsgestaltung möglich wird.

Eine vorhandene Fläche für die Versorgung mit elektrischem Strom für einen großen Stadtbereich wird erweitert, um auch diesem Belang dauerhaft zu genügen.

### **1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die 34 ha des Entwicklungsgebiets werden wie folgt aufgeteilt: Ausgehend von der bestehenden Siedlung Schäferborn im Westen beginnt eine landwirtschaftliche Fläche von rund 3 ha. Es folgen ein Sportpark mit rund 10 ha, gewerbliche Bauflächen mit rund 4 ha im Nordteil und im Südteil ein Sondergebiet mit rund 8 ha. Den Rand im Osten bildet ein Lärmschutzwall vor der Autobahn von rund 3 ha. Ergänzt wird der Geltungsbereich vor allem im Norden durch rund 2 ha Verkehrsfläche und rund 1 ha Umspannwerk, Verkehrsbegleitgrün und Abstandsgrün. In Bestand und Planung etwa gleich sind nur die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich der Feldwege (hier nur die Flächengröße nicht die Lage), das Verkehrsbegleitgrün und das Umspannwerk. Die Planungen erstrecken sich hauptsächlich auf landwirtschaftliche Fläche.

### **1.1.4 Festsetzungen**

Der Sportpark wird als Gemeinbedarfsfläche Sportpark mit den Hauptnutzungen Sport und Spiel festgesetzt. Die zugrundeliegende Freianlagenplanung weist folgende charakteristische Merkmale auf:

- voll versiegelte Flächen bleiben auf 35 % beschränkt,
- zur Eingrünung dienen unter anderem 270 neu zu pflanzende Bäume.
- auf min. 20% der Flächen sind Hecken und Gebüsche zu pflanzen.

Im Sondergebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4, im Gewerbegebiet mit f,6 gesetzt. Die Geschossflächenzahl ist im Gewerbegebiet auf 2,0 begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im Gewerbegebiet 16 m, im Sondergebiet 8 m. Diese Traufhöhe begrenzt im Sondergebiet auch die zulässige Baumasse.

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung in der Planung**

### **1.2.1 Fachgesetze**

#### **§ 1 BauGB**

(5) ..sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.....

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
9. Mobilität der Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

#### **§ 1a BauGB**

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ..... sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, ..... ge-

---

nutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

### **§ 1 BBodSchG**

Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Sanierung von Boden und Altlasten sowie Sanierung von hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### **§ 1 BNatSchG und § 1a HENatG**

Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.

### **§ 1 a WHG, § 1a HWG**

Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

### **§ 51 Abs. 3 HWG**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **16. (Verkehrslärm) und 18. (Sportlärm) BImSchV, TA Lärm und DIN 18005 i.V mit BImSchG**

Schutz und Vorsorge vor/gegen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

## **1.2.2 Fachplanungen**

### **1.2.2.1 Regionalplan**

(Siehe auch Stellungnahme des Regierungspräsidium vom 17.01.2002 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB (23.02.2002 - 09.02.2002).)

---

Die geplanten Gewerbeflächen liegen innerhalb des im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen Bereiches für Industrie und Gewerbe, Zuwachs sowie innerhalb des Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege. Die Inanspruchnahme des Bereiches für Industrie und Gewerbe, Zuwachs für die geplanten Nutzungen kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Die Inanspruchnahme eines Teilbereiches für Landschaftsnutzung und -pflege in einer Größenordnung von 3,5 ha für gewerbliche Nutzungen wird als unerheblich angesehen.

Die übrigen Festsetzungen (Sportpark, Parkanlage, Lärmschutzwall) liegen innerhalb des Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege, der Lärmschutzwall entlang der BAB A 5 beansprucht in geringem Maße den im RPS ausgewiesenen Bereich für Landwirtschaft. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den Zielen der Raumordnung insbesondere bei Berücksichtigung der Funktion Friedrichsdorfs als Mittelzentrum.

#### **1.2.2.2 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 grenzt südlich ein Regionalparkkorridor an. Das Planungsgebiet selbst wird mit der Funktion „Schutz von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial im Offenland“ belegt.

#### **1.2.2.3 Flächennutzungsplan**

Aktuell ist der Geltungsbereich hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Kleine Anteile nehmen die Landstraße im Norden, Anteile von Grünfläche im Nordwesten und Fläche für Ver- und Entsorgung im Nordosten ein.

Der Bebauungsplan „Sportpark“ kann nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden.

Eine vorbereitende Abstimmung zur Gesamtplanung des Entwicklungskonzepts „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ ist jedoch schon insoweit erfolgt, dass die Planung Eingang in den Vorentwurf des im Verfahren befindlichen Regionalen Flächennutzungsplans gefunden hat und somit inhaltlich bereits als geänderte Flächennutzungsplanung im Verfahren ist. Sie entfaltet jedoch noch keine Rechtswirkung.

Die vom Planungsverband vorgenommene strategische Umweltprüfung zu dieser Planung wird inhaltlich aufgegriffen. Sie bleibt im Ergebnis offen für den Bereich des Sondergebiets „Einzelhandel“, da hier die Prüfung der Einzelhandelsauswirkungen erst anhand noch nicht

---

vorliegender verbindlicher Sortiments- und Verkaufsflächenangaben erfolgen kann.

#### **1.2.2.4 Landschaftsplan**

§ 2 (4) BauGB: „Liegen Landschaftspläne ..... vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Bestand:

Hinsichtlich des Bestandes kennzeichnet der Landschaftsplan des UVF vom Dezember 2000 den Bereich des Entwicklungskonzeptes nahezu vollständig als landwirtschaftliche Fläche.

Rechtliche Bindungen:

Die Streuobstfläche sowie der Schäferborngraben sind als Biotope gemäß § 31 HENatG dargestellt.

Die Streuobstwiese ist nach dem Landschaftsplan noch eine „Fläche mit vertraglich vereinbarten Leistungen und investiven Maßnahmen nach dem Hessischen Landschaftspflegeprogramm, Fläche für Maßnahmen nach dem Programm zur Biotopvernetzung im Rahmen des kommunalen Finanz – und Lastenausgleichs, Fläche zu Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege“. Sie ist aber aus diesem Programm zwischenzeitlich wieder herausgenommen worden.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes bezieht sich auf die inzwischen aufgehobene Landschaftsschutzverordnung Hochtaunus, die aufgehoben wurde und durch die Landschaftsschutzverordnung Osttaunus ersetzt wurde. Deren Geltungsbereich erfasst nicht die hier betroffenen Flächen.

Ziele:

Folgende Entwicklungsziele benennt der Landschaftsplan:

- Der östliche Bereich des Entwicklungskonzeptes „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ mit der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsfläche ist im Wesentlichen identisch mit der Darstellung der Fläche für „mögliche Siedlungserweiterungen gemäß Regionalplan Südhessen 2000“ inkl. Streuobstwiese und Entwässerungsgrabe. Zusätzlich ist eine kleine Fläche für Ver- und Entsorgung enthalten.
  - Der westliche Bereich ist Fläche für die Landbewirtschaftung. In diese Fläche fällt der
-

Sportpark, der durch ein Symbol „Gestaltungspunkt im Regionalpark“ vertreten wird. Die Regionalparkroute verläuft südlich des Geltungsbereiches in Fortsetzung des Lilienwegs und parallel zu einer Grabensenke. Hierzu wird im Textteil erläutert: „Friedrichsdorf soll als Tor zur Region den nördlichen Ausgangs- bzw. Endpunkt des geplanten Regionalparks Rhein-Main darstellen. Diese Funktion soll durch einen Gestaltungsbereich am östlichen Rand des Schäferborns hervorgehoben werden, der als Sport- und Landschaftspark deutlich für die Erholungsnutzung entwickelt werden soll. Es ist beabsichtigt, die Regionalpark-Route generell als Allee oder mit Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäumen, Wiesenstreifen und Rastplätzen zu gestalten.“

Wie bei der Regionalparkroute wurde auch für die Gestaltungspunkte insgesamt von einer Biotopaufwertung gegenüber dem Bestand – Ackerland – ausgegangen.

In der weiteren textlichen Erläuterung wird auch dargestellt, dass den Eingriffen u.a. durch das Gewerbegebiet entlang der A 5 die Kompensation durch Biotopverbundmaßnahmen und den Regionalpark gegenüberstehen. Kompensation soll nicht durch verstreute Maßnahmen bei in Anspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen, sondern konzentriert auf den Biotopverbund und die Regionalparkrouten erfolgen.

„Das errechnete Kompensationspotential innerhalb des Biotopverbundsystems und des Regionalparks ist demnach ausreichend. Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen wird die Flächenverfügbarkeit das entscheidende Kriterium sein. Vermutlich wird nur ein erheblich geringerer Flächenanteil zur Verfügung stehen und dementsprechend weniger Biotopwertpunkte angerechnet werden können. Demgegenüber wird aber auch betont, daß die tatsächlichen Möglichkeiten zum Ausgleich größer als der hier dargestellte, errechnete Wert sind.“

Die Karte „Überlagerung bedeutsamer Flächen“ stellt die Immissionsschutzflächen an der Autobahn wegen der Belastung durch den Verkehr als bedeutsame Flächen für den Klimaschutz dar.

#### **1.2.2.5 Lärminderungsplanung (§ 47a-f Bundes-Immissionsschutz-Gesetz)**

[Gutachten Nr. L 4539; Schallimmissionspläne und Konfliktpläne der Stadt Friedrichsdorf (Themenbereich Straßen- und Schienenverkehr unter Berücksichtigung des Prognosefalles 3B); TÜV Süddeutschland, August 2001]

Zur Zeit liegen nur die flächendeckenden Schallimmissionspläne für den Straßen- und Schienenverkehr, jeweils tags und nachts vor. Diese wurde ergänzt durch die Feststellungen der Konfliktpegel in Bezug zur bestehenden Bebauung oder rechtskräftigen Planung. Hierin ist

---

das Konzept des Sport- und Gewerbeparks nicht enthalten.

Übergreifend – das Plangebiet bildet die Abstandsfläche – wird hier festgestellt, dass im Wohngebiet Am Schäferborn aufgrund des Verkehrslärms der Autobahn die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten werden. Bei der geplanten Erweiterung auf 8 Spuren wird mit einer weiteren Anhebung der Konflikte gerechnet. Die zwischenzeitlich eingeführte temporäre Nutzung der Standspuren wurde aus rechtlichen Gründen (keine bauliche Veränderung im Sinne der 16. BImSchV) nicht neu bewertet.

Eine Maßnahmenplanung im Sinne der Lärminderungsplanung liegt noch nicht vor.

#### **1.2.2.6 Biotopverbundplanung**

(Bischoff & Partner für Teilbereiche der Stadt Friedrichsdorf Juni 1996)

Diese Planung stellt für sich keinen verbindlichen Fachplan dar. Da sie aber in weitergehende Fachpläne (z.B. Landschaftsplan des Umlandverbandes) mit ihren Inhalten und Vorschlägen Eingang gefunden hat, wird sie hier gesondert aufgeführt.

Die Planung erstreckt sich auf die offene Landschaft zwischen Seulberg Friedrichsdorf und Burgholzhausen. Da sich die Nutzung der Umgebung seit langem nicht verändert hat, kann die Bestandsaufnahme von 1996 als Basis nach wie vor herangezogen werden.

Das Umfeld des Entwicklungsgebietes Sport- und Gewerbepark, einschließlich großer Bereiche weiter südlich und südöstlich wird wie folgt beschrieben:

Dieser Bereich ist überwiegend ackerbaulich geprägt. Grünlandbereiche gibt es außerhalb des Entwicklungsgebietes weiter südlich nur entlang des Rehlingsbachs und weiter südlich.

Gliedernde Landschaftselemente sowie Nutzungswechsel fehlen weitgehend, so dass die Landschaft einen monotonen, ausgeräumten Eindruck vermittelt. Darüber hinaus wird der Blick beispielsweise auf das Gewerbegebiet „Friedrichsdorf“ nicht unterbrochen.

Dem größten Teil dieses Bereichs ist eine geringe Bedeutung für Erholung zuzuordnen.

In diesem Zusammenhang kommt in Höhe von Seulberg der Überführung der BAB 5 für die erholungssuchende Bevölkerung eine hohe Bedeutung zu.

Folgende Tierartengruppen wurden in der Biotopverbundplanung untersucht: Heuschrecken und Grillen, weiterhin Vögel, Reptilien, Lurche, Tagfalter und Libellen. Die Probefläche 1 bezieht sich auf die Grabenzone des Schäferborngrabens westlich der BAB 5:

In der Probefläche werden sechs Heuschreckenarten mit zusammengefasst durchschnittlichen Biotopansprüchen ermittelt. Eine kommt an Hochstauden und Gebüschrändern vor.

---

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p><b>2.1.1 Bevölkerung - Gesundheit</b></p> <p>An den Westen des Entwicklungsgebiets schließt Wohnbebauung an, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen ist. Weniger empfindlich sind die im Nordwesten und Norden liegenden Misch- und Gewerbegebietsflächen.</p> <p>Belastungen gehen vor allem von der Bundesautobahn östlich und von der Landesstraße im Norden des Geltungsbereiches aus (Schall und Staub): großflächig Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Das Gewerbegebiet Mitte weist keine wesentlichen Emissionen auf. Ebenso unwesentlich erscheinen die Emissionen der zeitlich begrenzten Landbewirtschaftung. Saisonal können erhebliche Staubbelastungen (u.a. Pollen) auftreten.</p> <p>Die vorhandene, große landwirtschaftliche Fläche wirkt im Wesentlichen neutral bis ausgleichend in Form einer Abstandsfläche.</p>	<p><b>2.2.1 Bevölkerung - Gesundheit</b></p> <p>Ohne planerische Eingriffe ist keine Veränderung der Art und Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten und somit auch nicht hinsichtlich der Lärmausbreitung der Autobahn. Es ist eher mit einer leichten Verschlechterung wegen Ausbaus der Autobahn und Zunahme des Verkehrs zu rechnen.</p> <p>Alternativ wäre die Anordnung einer Lärmschutzwand an der Autobahn möglich. Diese, bei den notwendigen Höhen von über 6,5 m, würden sich jedoch als erhebliche Belastung des Landschaftsbildes darstellen.</p> <p>Freizeitsport als Gesundheitsaspekt auf dem Wegenez steht weiterhin im Konflikt mit den Immissionen und der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Die Anlage von Einrichtungen des Bereichs Freizeit/Sport/Spiel und Gewerbe/ Einzelhandel an dezentraleren Orten ist langfristig mit mehr Verkehr</p>	<p><b>2.3.1 Bevölkerung - Gesundheit</b></p> <p>Durch Lärmgutachten zum Entwicklungskonzept wird eine Verbesserung von bis zu 5 dB(A) in den benachbarten Bereichen des Wohngebiets nachgewiesen. Hierbei sind sowohl der Verkehrs- als auch der Sport- und Spiellärm berücksichtigt.</p> <p>Gleichzeitig wird ein für die Gesundheit großer Beitrag geleistet durch die strukturreichen Anlagen der Bewegungskultur einschließlich der wichtigen Spiel- und Unterhaltungsaspekte für Jung und Alt in einem deutlich lärmgeschützten Bereich mit reichhaltiger, staubbinder Vegetation.</p> <p>Durch die verkehrsgünstige zentrale Lage – kurze Wege in alle Stadtteile, Fuß-/Radwegverknüpfung, ÖPNV – kann nicht nur für den Aspekt Freizeit/Sport/Spiel, sondern auch hinsichtlich Arbeitsplätze und Einzelhandel von einem günstigen Einfluß auf die langfristige Verkehrsbilanz ausgegangen werden.</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>Als informelle Freizeitfläche leidet sie unter der Lärmbelastung und dient insofern nur eingeschränkt dem Gesundheitsaspekt der Bewegungskultur.</p>	<p>verbunden.</p>	
<p><b>2.1.2 Kultur und Erholung</b></p> <p>Dieser Raum wurde bereits vor 2000 Jahren für die Landwirtschaft genutzt. Im weiteren Umfeld sind fränkische Siedlungen und römische Gutshöfe bekannt.</p> <p>Heute ist nur noch ein Relikt dieser Kulturlandschaft erkennlich, nachdem diese durch den Kulturfolger, Autobahn, nachhaltig zerschnitten ist und die Siedlungsränder weit in die offene Feldflur vorgeückt sind. Dieses Relikt besitzt keinen Kultur-, aufgrund der Störungen aber auch kaum noch Erholungswert. Anders sind die östlich der Autobahn liegenden Teile dieser Landschaft aufgrund ihres größeren Strukturreichtums zu bewerten.</p> <p>Im Untersuchungsraum sind keine Kulturdenkmale</p>	<p><b>2.2.2 Kultur und Erholung</b></p> <p>Aufgrund der regionalen Lage, aber auch der Lage im Siedlungsgebiet der Stadt stehen die Flächen unter besonderem Entwicklungsdruck. Sie sind heute bereits zum Bestandteil der angrenzenden Nutzungen als Abstands- und Erholungsflächen geworden.</p> <p>Die rein ackerwirtschaftliche Nutzung entspricht nicht dem Anspruch an eine im verdichteten Siedlungsraum liegende funktionsreiche, ökologisch hochwertig ausgestattete Landschaft.</p>	<p><b>2.3.2 Kultur und Erholung</b></p> <p>Der Sportpark ist als dauerhafter Ort der Kultur konzipiert, der viele Aspekte anspricht: Sport, Spiel, Kunst, Unterhaltung einschließlich sozialer Interaktion, Landschaftsbild und ökologische Funktionen.</p> <p>Diese Qualitäten sind so hochwertig, dass andere negative Umweltdaspekte, die insbesondere im Zusammenhang mit den Gewerbe- und Sondergebietsflächen auftreten, ausgewogen werden.</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>(gemäß § 2 Abs.1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt.</p>		
<p><b>2.1.3 Landschaftsbild - Erholung</b></p> <p>Aufgrund der guten Böden werden die Flächen, nachweislich schon seit Jahrhunderten in nahezu unveränderter Weise intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat daher sein Erscheinungsbild bis in das 20. Jh. kaum verändert.</p> <p>Der Raumzusammenhang mit seinen strukturellen Vernetzungen durch Gräben, Auen, Waldrändern, Feldgehözen, Obstbaumanlagen und Wegen ist inzwischen verloren gegangen. Begonnen hat diese Zerstörung durch Intensivierung der Landwirtschaft, vollführt wurde sie durch die künstlichen Trassen der Eisenbahn und der Autobahn mit ihren Einschnitten und Aufschüttungen, besiegelt wurde sie durch die realisierten Fragmente der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Belastet wird das Erscheinungsbild zusätzlich durch eine 110 kV Hochspannungsleitung.</p>	<p><b>2.2.3 Landschaftsbild - Erholung</b></p> <p>Veränderungen sind insbesondere schon im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt vorbereitet: Abgesehen davon, dass bereits eine Fläche für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist, wird insbesondere in den südlich Anschlußbereichen der Freizeit- und Erholungsanspruch sowie die ökologische Aufwertung von Gewässer- und Auenbereichen durch die Festsetzung der Regionalparkroute mit Gestaltungspunkt und die Biotopverbundbereiche entlang des Rehlingsbaches thematisiert.</p> <p>Eine Realisierung dieser landschaftsplanerischen Ziele wird quantitativ zu Lasten der der landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, die Ausgestaltung der Regionalparkroute und der benachbarten Auen und Gewässerbereiche zu einer erheblichen Gestaltaufwertung führen.</p>	<p><b>2.3.3 Landschaftsbild - Erholung</b></p> <p>Die großflächige freie Ackerlandschaft wird für den Geltungsbereich entfallen. Der räumliche Zusammenhang zwischen Frierichsdorf und Burgholzhausen ist wegen der Autobahn nicht wiederherstellbar, wird natürlich durch den grünen Lärmschutzwall endgültig in seinen Sichtbeziehungen getrennt. An Stelle der Ackerlandschaft tritt eine in Teilbereichen deutlich modellierte in großen Teilen intensiv bepflanzte und im Sinne einer Parklandschaft gestaltete Anlage. Diese wird als Bestandteil des Siedlungskörpers wahrgenommen werden.</p> <p>Die Gesamtanlage wird nicht nur eine deutliche, durch Gehölze definierte Raumkante zu den südlich verbleibenden Ackerflächen schaffen, sondern zwischen den angrenzenden Nutzungen vermitteln und selber zum Blickpunkt werden. Insbesondere der Bau des Lärmschutzwalls als Grünanlage wird</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>Übrig blieb ein gestaltloser Teil einer Ackerlandschaft mit einer zufällig erhaltenen Obstbaumwiese im abgeteilten Raum zwischen Autobahn und Siedlungskanten.</p> <p>Selbst die klassischen Sichtbeziehungen von den Rändern des Spießwaldes zu den und zwischen den Kirchtürmen von Burgholzhausen und Friedrichsdorf sind nicht mehr vorhanden. Hochregallager und die Neubausiedlung „Am Römerhof“ prägen das Erscheinungsbild für den häufigsten Betrachter, den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn.</p> <p>Fernblicke auf Seulberg und Frankfurt entschädigen ein wenig.</p>	<p>Der verbleibende Bereich nördlich der Regionalparkroute, begrenzt durch Wohngebiet, Gewerbegebiet/Landesstraße und Autobahn verbleibt als unselbständiger und ungestalteter Bereich.</p> <p>Ohne städtebauliche Planung ist der Eingriff durch den Ausbau der Autobahn auf 8 Spuren mit seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild von der Bundesrepublik bereits programmiert.</p>	<p>die Wahrnehmung des Raumes deutlich verändern.</p> <p>Die Baubereiche für Gewerbe und Einzelhandel sind in der Höhe so gestaffelt und von Lärmschutzwall, Heckenpflanzung und Sportpark eingefasst, dass sie nach kurzer Vegetationszeit bereits integriert wirken werden.</p> <p>Eine verbleibende landwirtschaftliche Fläche zwischen Sportpark und Wohnbebauung soll als Grünland genutzt und so optisch Bestandteil einer parkähnlichen Zone werden, die funktional der öffentlichen Nutzung entzogen ist und für einen schützenden Abstand sorgt.</p>
<p><b>2.1.4 Boden</b></p> <p>Das gesamte Gelände weist eine nur mäßige Neigung zwischen 2 und 0,5 % in süd-südöstlich in Richtung zum Rehlingsbach im Süden und Schäferbegraben im Osten auf.</p>	<p><b>2.2.4 Boden</b></p> <p>Es werden nur unerhebliche Veränderungen im Plangebiet bei Nichtdurchführung erwartet.</p> <p>Wenn an anderer Stelle im Stadtgebiet die entsprechenden Sportparkanlagen, Gewerbe- und</p>	<p><b>2.3.4 Boden</b></p> <p>Bis auf rund 3 ha neu eingepflanzte Grünlandflächen gehen die Primärproduktionsfläche verloren. 23 ha besonders geeigneter Böden stehen der intensiven Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion und den tradierten Lebensraumfunktion nicht mehr zur Ver-</p>

<p><b>2.1 Bestand</b></p> <p>Der Planungsverband gibt zwei Drittel der Fläche mit sehr hohem Ertragspotential (intensiver Ackerbau herrscht vor) und Filtervermögen an. Nördlich, parallel zur L 3415 ist Pseudogley und im Bereich des Umspannwerkes/Kompostplatz Auengley der anstehende Bodentyp. Die Aueböden und vergleichbare Böden werden vom Planungsverband als „Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion“ bezeichnet. Sie nehmen etwa ein Viertel der Fläche ein.</p> <p>Das Filter- bzw. Puffervermögen ist über Löss großflächig sehr hoch (Planungsverband) auf nicht sehr mächtiger Lössüberdeckung mittel und in den Bereichen des Kolluviums im Süden und des Schärferorngrabens im Nordosten gering. Schwach erosionsgefährdet sind lediglich die zukünftigen Grünlandflächen östlich des Wohngebiets sowie ein kleiner anschließender Teilbereich des zukünftigen Sportparks.</p> <p>Altflächen (Altstandorte, Altlagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/ oder</p>	<p><b>2.2. Prognose 0-Fall</b> (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)</p> <p>Einzelhandelsflächen geschaffen werden, sind gegenüber der Durchführung gemäß Plan nur dann geringe Vorteile zu sehen, wenn die Flächen im Bestand geringere Wertigkeiten aufweisen und die Lagequalität hinsichtlich der Maßnahmen günstiger, d.h. niedrigere Umweltauswirkungen erwarten läßt. Da die hier geplanten großflächigen Anlagen in ausgeprägten Hanglagen und dezentral zu den Ortslagen dies nicht erwarten lassen, gibt es keine ernsthaften Standortalternativen.</p>	<p><b>2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts</b></p> <p>fügung.</p> <p>Das Gesamtkonzept beschränkt jedoch das Ausmaß der Versiegelung auf maximal 1/3 der Flächen und sieht ca. 13 ha für Vegetationsflächen vielfältiger Struktur vor.</p> <p>Die Speicherfähigkeit und Versickerungsfähigkeit geht durch die Zunahme der versiegelten Fläche in eben dieser Größenordnung verloren.</p> <p>Geländemodellierungen sind nur an wenigen Stellen vorgesehen.: Kleinflächige, gestalterisch bedingte Geländeänderungen in Form von Hügeln und Mulden gibt es im Bereich des Sportparks. Die Kampfbahn C soll gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau um ca. 2 m abgesenkt werden. Der anfallende Boden soll im Bereich der geplanten Wallmodellierungen mit einer Höhe von 3 – 4 m vor Ort wiederverwendet werden.</p> <p>Großflächig wird der Lärmschutzwall entlang der Autobahn aufgeschüttet. Die Endhöhe ist von den Schutzanforderungen, von der verfügbaren Breite und der Wirtschaftlichkeit der Auslegung abhängig.</p>
--	--	---

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>Grundwasserschäden sind im Entwicklungsgebiet nicht bekannt.</p>		
<p><b>2.1.5 Wasser</b></p> <p>Oberflächengewässer</p> <p>Der Schäferborngaben nimmt Oberflächenwasser aus dem Spießwald auf. Er quert das „Gewerbegebiet Mitte“ verrohrt und verläuft im Weiteren auf einer Länge von ca. 200 m südlich des Feldweges in einem künstlichen Graben. Er führt nur zeitweise Wasser. Eine landschaftsgerechte Gestaltung fehlt. Östlich des Entwicklungsgebiets unterquert der Schäferborngaben die Autobahn und setzt sich weiter nach Südosten in einem renaturierten Abschnitt fort.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Bodengutachten: Der gemessene Grundwasserstand im August 2004 lag 6,65 m unter OK Gelände</p>	<p><b>2.2.5 Wasser</b></p> <p>Oberflächengewässer und Grundwasser</p> <p>Es würde keine erhebliche Veränderung stattfinden. Bei weiterer Intensivierung der Landwirtschaft ist auch aufgrund der fehlenden Abstände zu den Gräben mit zunehmenden Einträgen zu rechnen.</p> <p>Trink- und Brauchwasser</p> <p>Der Bedarf an Trink- und Brauchwasser für entsprechende Einrichtungen wie Sportpark, Gewerbe und Einzelhandel ist unabhängig vom Standort. Dies bedeutet, dass bei Realisierung der Maßnahmen an anderem Ort die selben Anforderungen entstehen.</p>	<p><b>2.3.5 Wasser</b></p> <p>Oberflächengewässer</p> <p>Der nördliche Abschnitt des Schäferborngabens liegt der Haupterschließung im Weg. Hier ist eine Erhaltung als oberirdischer Wasserlauf nicht möglich. Für den verbleibenden offenen Graben wird eine breitere Parzelle ausgewiesen, so dass eine ausreichende Schutzpflanzung erhalten werden kann.</p> <p>Der verbleibende Schäferborngaben ist nicht für zusätzliche Einleitungen vorgesehen.</p> <p>Die neue Versiegelung von gut 13 ha führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss. Der Rehlingsbach nimmt die vom Regenrückhaltebecken und einem langen Graben gedämpften Oberflächenwasser aus dem Gewerbepark auf.</p>

<p><b>2.1 Bestand</b></p>	<p><b>2.2. Prognose 0-Fall</b> (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)</p>	<p><b>2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts</b></p>
<p>de innerhalb der tieferliegenden Quarzitschuttmassen (im Bereich des geplanten Kunstrasenspielfeldes). Aufgrund der damals geringen Niederschläge ist für später mit einem Anstieg bis ca. 3 m über diesem Pegelstand zu rechnen.</p> <p>Der Planungsverband schließt aus dem Aueboden um den Schäferborngraben auf Überflutungsmöglichkeit. Für die Flächen in Richtung Rehlingbach nennt er Stauwassereinfluss. In jüngerer Vergangenheit sind diese Phänomene nicht eingetreten. Die Untersuchung zur Entwässerung geht nicht darauf ein. Ein potentieller Grundwassereinfluss im Unterboden wird jedoch allgemein bestätigt.</p> <p>Das Gebiet verfügt mit Ausnahme des Nordostens insgesamt über eine geringe Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist in den empfindlichen Bereichen um den Schäferborngraben und das Kolluvium im Süden</p>		<p>Grundwasser</p> <p>Die Grundwasserneubildung wird auf mindestens 13 ha neu versiegelter Fläche eingeschränkt. An Feldwegrändern wird das Oberflächenwasser teilweise dennoch weiterhin versickern.</p> <p>Wegen der Möglichkeit eines recht hohen Grundwasserstandes mag sich stellenweise die Notwendigkeit des Baus von weißen Wannen z. B. bei Tiefgaragen oder Drainagen bei nicht tief reichen Bauwerken ergeben. Auch die geringe Versickerungsfähigkeit und die im Erdbau erforderliche Bodenstabilisierung mit Kalk macht den Einbau von Dränagen unter den Wege- und Fallschutzflächen voraussichtlich erforderlich. Für die intensiven und vom Aufbau und der Nutzung her höher beanspruchten Sportflächen ergibt sich die erforderliche Entwässerung aus der DIN 18035 und den zusätzlichen Aussagen des Bodengutachtens. Generell wird eine Dränage dieser Flächen mit vorgesehen. Das Entwässerungskonzept sieht die Ableitung in</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>hoch (Kluffleiter unter Löss, Flurabstand <math>\leq 2</math> m, Geringleiter, Flurabstand <math>\leq 2</math> m). In den übrigen Bereichen ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als mittel bis gering einzustufen.</p>		<p>Richtung Süden, die Anlage eines offenen Erdbeckens zur Regenrückhaltung und den Überlauf in den Rehlingsbach vor.</p> <p>Der oben genannte Grad der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers macht für den Sportpark, Büro- oder Einkaufsbauten keine über das übliche Maß hinausreichenden technischen Schutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Trinkwasser</p> <p>Die Sport-, Gewerbe- und Einkaufsanlagen werden zu zusätzlichem Trinkwasserbedarf führen. Für die Grün- und Freiflächen wird Brauchwasser aus einem Brunnen auf dem Gelände der Ehemaligen Tettauer Glaswerke bereitgestellt.</p>
<p><b>2.1.6 Pflanzen und Tiere</b></p> <p>Gesamteinschätzung</p> <p>Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die Ausstattung mit Biotopen bzw. Pflanzen und</p>	<p><b>2.2.6 Pflanzen und Tiere</b></p> <p>Gesamteinschätzung</p> <p>Ohne planende Eingriffe ist nicht mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen.</p>	<p><b>2.3.6 Pflanzen und Tiere</b></p> <p>Gesamteinschätzung</p> <p>Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf die wildlebende Pflanzen- und Tierwelt bleiben bei dem</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>Tieren wenig vielfältig und wertvoll. Der anhaltende Besuch Erholungssuchender verdrängt zusätzlich Arten der Ackerlandschaft. Biotopverbundplanung Friedrichsdorf: „Die Ackerfauna des Plangebietes erschien durchweg artenarm. Artenarmut bei Äckern ist kaum mit mangelnder Vernetzung zu erklären, sondern wird durch intensivierete Bewirtschaftungsweise verursacht. Zusätzlich sinkt die Artenzahl mit steigender Ackergröße. Im Plangebiet fehlen extensiv bewirtschaftete Flächen (z. B. Ackerschonstreifen ohne Düngung und Biozideinsatz.)“</p> <p>Die Biotopverbundplanung beschreibt für den Bereich der Entwicklungsplanung kein Reptilien- oder Amphibienvorkommen. Wertvolle Vogelarten nennt sie nur für Biotope östlich der Autobahn.</p> <p>Kleinflächige Nutzungen</p> <p>Kleinflächige Nutzungen bilden im Nordosten ein Kompostplatz und ein Umspannwerk. Zwischen den Versorgungsflächen und der Landesstraße liegt eine Gehölzpflanzung. Der Autobahnrand im</p>	<p>Die Realisierung der Planziele an anderem Ort im Stadtgebiet Friedrichsdorfs wird mit ähnlichen Eingriffen und Neuanlagen verbunden sein. Die im Plan vorgesehene Lärmschutzanlage, die zugleich eine ca. 3 ha große Vegetationsfläche ist, macht selbstverständlich nur an diesem Standort Sinn.</p>	<p>wenig ausgeprägten Bestand entsprechend gering.</p> <p>Großflächige Nutzungen</p> <p>Grünland: Zielarten des Biotopverbundkonzepts: Weißrandiger Grashüpfer (Chorthippus albomarginatus), Gemeiner Grashüpfer (Chorthippus parallelus)</p> <p>Sportpark</p> <p>Für die Neubesiedlung mit der Zauneidechse (Lacerta agilis) wird nach der Umsetzung der Planung das Zusammenspiel von echten Gebüsch, Säumen und Brachen fehlen. Ein Einwandern wird dennoch nicht ganz ausgeschlossen.</p> <p>Eine vielfältige Vogelwelt wird sich in den Gehölzen einstellen, z. T. mit Nahrungshabitat der umliegenden Rasen- und Grünlandflächen. Allerdings werden darunter wenige besonders seltene oder scheue Vögel sein, was den Erholungssuchenden die Beobachtung erleichtern wird.</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>Osten wird von einem Gehölzstreifen flankiert.</p> <p>Eine Streuobstwiese von gut 9.000 m<sup>2</sup> befindet sich ebenfalls im Nordosten. Sie setzt sich zu 2/3 aus alten Beständen und zu 1/3 aus Nachpflanzungen zusammen. Im Südwesten begleitet eine breite Hecke den Siedlungsrand.</p> <p>In der Probefläche 1 der Biotopverbundplanung Friedrichsdorf werden am Schäferborngraben westlich der BAB 5 sechs Heuschreckenarten mit zusammengefasst durchschnittlichen Biotopansprüchen ermittelt. Von diesen wird der Weißrandige Grashüpfer in der Roten Liste genannt, und zwar ohne Gefährdungsgrad, nur in der Vorwarnliste als zurückgehende Art in Hessen. Eine andere Heuschreckenart kommt an Hochstauden und Gebüschrändern vor. Weiterhin wurde eine nicht geschützte Libellenart beobachtet. An Schmetterlingen gab es in der Probefläche 1 einen Raupenfund des Tagpfauenauges, ansonsten werden drei Weißlingsarten genannt.</p> <p>Die Ufer- und Kontaktvegetation des Schäferborn-</p>		<p>Insgesamt wird die Vielfalt gegenüber dem Bestand deutlich zunehmen.</p> <p>Lärmschutzanlage:</p> <p>Ca. 3 ha. werden dauerhaft als Vegetationsfläche gestaltet, die von Gehölzpflanzungen heimischer und standortgerechter Sorten dominiert wird. Ergänzt wird dies durch die Pflanzung von von min. 100 Bäumen und auf einer Länge von über 1.000 m beidseits Anlagen von Krautsäumen und für die Unterhaltung und Pflege (u.a. Abwasser-sammler) erforderlichen Wiesenwegen. Aufgrund der Größe der Fläche und dem geringen Störgrad durch Nutzungen können in diesen Bereichen auch scheue Tiere heimisch werden.</p> <p>Gewerbe- und Sondergebiet</p> <p>Selbst in diesen Gebieten entstehen ca. 2 ha Vegetationsflächen. Diese werden neben Strauch- und Heckenpflanzungen ca. 100 Bäume aufneh-</p>

<p><b>2.1 Bestand</b></p>	<p><b>2.2. Prognose 0-Fall</b> (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)</p>	<p><b>2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts</b></p>
<p>grabens, beurteilt als potentielles Biotop nach § 31 HENatG, wird zum Teil von Gehölzen und Gebäuschen begleitet. Die restlichen Bereiche des Grabens sind von nitrophilen Hochstaudenfluren geprägt. 1996 werden für den Graben Rohrglanzgras-Röhricht mit eingestreuten Wasserschwertliien abgegeben. Wichtige negative Einflüsse für den Zustand des Grabens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trockene Bereiche des Bachbettes</li> <li>- fehlende oder kaum vorhandene Gewässerdynamik</li> <li>- direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen in weiten Teilen der Uferbereiche.</li> </ul> <p>FFH- oder Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.</p>		<p>men, zu deren Pflanzung die Stellplatzsatzung der Stadt verpflichtet. Aufgrund der Kleinteiligkeit, den Gestaltungsansprüchen und der intensiven Umgebungsnutzung bleiben sie für die faunistischen Aspekte von geringerer Bedeutung. Wichtig sind sie jedoch für Klima und Luft. Unterstützt werden kann dies durch Fassaden- und Dachbegrünungen. Lediglich die Maßnahmenfläche am Südrand des Sondergebiets wird im Zusammenhang mit den anschließenden Feldfluren im Sinne des Biotopverbundes eine Rolle spielen.</p> <p>Kleinflächige Nutzungen</p> <p>Die breite Hecke am Siedlungsrand im Südwesten wird festgesetzt.</p> <p>Das Umspannwerk und die benachbarte Gehölzpflanzung werden in die Planung übernommen.</p> <p>Die gesetzlich geschützte Streuobstwiese von gut 9.000 m<sup>2</sup> lässt sich nicht in ein Gewerbegebiet integrieren. Gleiches gilt für die einzige vorhandene</p>

<p><b>2.1 Bestand</b></p>	<p><b>2.2. Prognose 0-Fall</b> (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)</p>	<p><b>2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts</b></p>
<p>Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen kühl-feuchtem Taunusklima und warm-trockenem Klima der Mainebene mit Tendenz zum warm-trockenen Klima.  Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 601 – 700 mm und damit im Vergleich zu anderen Taunusgemeinden im unteren Bereich. Davon fallen in der Vegetationsperiode 450 – 500 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,1°-10° C, die mittlere Sonnenscheindauer 1.501– 550 Stunden. Im Jahresmittel liegt das tägliche Tempera-</p>	<p>Eine erhebliche Veränderung ist nicht abzusehen. Auch von dem zunehmenden Kfz-Verkehr gehen keine wesentlichen Änderungen aus, da parallel mit einer Verbesserung der Abgasqualität zu rechnen ist.</p>	<p>Grünlandfläche mit knapp 4.000 m<sup>2</sup> im Südosten. Da östlich der Autobahn und im Umfeld Seulbergs umfangreiche Flächen gleicher Art dauerhaft erhalten werden können, bleiben diese Biotoptypen im Nahbereich ausreichend vertreten.  Die Regenrückhalteanlage kann insgesamt strukturreich und naturnah gestaltet werden.</p>
<p><b>2.1.7 Klima - Luft</b></p>	<p><b>2.2.7 Klima - Luft</b></p>	<p><b>2.3.7 Klima - Luft</b></p>
<p>Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen kühl-feuchtem Taunusklima und warm-trockenem Klima der Mainebene mit Tendenz zum warm-trockenen Klima.  Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 601 – 700 mm und damit im Vergleich zu anderen Taunusgemeinden im unteren Bereich. Davon fallen in der Vegetationsperiode 450 – 500 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,1°-10° C, die mittlere Sonnenscheindauer 1.501– 550 Stunden. Im Jahresmittel liegt das tägliche Tempera-</p>	<p>Eine erhebliche Veränderung ist nicht abzusehen. Auch von dem zunehmenden Kfz-Verkehr gehen keine wesentlichen Änderungen aus, da parallel mit einer Verbesserung der Abgasqualität zu rechnen ist.</p>	<p>Den erheblichen neuen Versiegelungsflächen von annähernd 13 ha steht die Vergrößerung der Grünland-, Wiesen- und Vegetationsflächen in gleichem Umfang gegenüber, die zumindest keine erhebliche Verschlechterung der Wärmebilanz im Wohnumfeldbereich erwarten lässt. Hierbei leistet die ausreichende Pflanzung von Bäumen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen einen Beitrag.  Die Vegetation ist auch dazu geeignet die Staubbelastung zu verringern.  Die geplanten Bepflanzungen und Wälle werden</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>turminimum bei 4- 5° C und das Maximum bei 13-14° C.</p> <p>Die mittlere Wasserbilanz liegt bei 0 bis + 100 mm, d.h. die Differenz zwischen Niederschlag und Verdunstung ist leicht positiv.</p> <p>Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 2,6-2,8 m/s und ist damit eher schwach.</p> <p>Im Geltungsbereich entsteht in wind schwachen Strahlungs Nächten, fast nur auf der kleinen Grünlandfläche Kaltluft. Die Ackerflächen tragen hierzu insbesondere im Hochsommer kaum bei. Trotz des nur geringen Gefälles von ca. 2-0,5 % bilden sich schwache Kaltluftflüsse. Die in den letzten Jahren zunehmenden Wälle entlang der Autobahn und parallel zu den Umgehungsstraßen nehmen der abfließenden Kaltluft einen Teil ihrer Wirksamkeit.</p> <p>Der Planungsverband sieht die gehözf freien Flächen an heißen Tagen als Gebiet mit hoher Wärmebelastung. Das bedeutet rund 25 Belastungstage im Jahr.</p>		<p>allerdings den Luftaustausch vermindern.</p>

2.1 Bestand	2.2. Prognose 0-Fall (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts
<p>Immissionskataster, Jahresmittelwerte 2004:</p> <p>Schwefeldioxid: &gt; 3 – 4 µg/m<sup>3</sup> (mittlerer Bereich)</p> <p>Stickstoffdioxid: &gt; 26 – 32 µg/m<sup>3</sup> (unterer - mittlerer Bereich)</p> <p>Ozon-Konzentration: &gt; 45 – 50 µg/m<sup>3</sup> Jahresmittelwert (unterer - mittlerer Bereich)</p> <p>Feinstaub PM 10: &gt; 28 – 33 µg/m<sup>3</sup> (entspricht dem Wert für Frankfurt)</p> <p>Der Feinstaubwert mag einerseits durch die dichte Besiedelung der Umgebung mit vorherrschender Südwestwindlage entlang dem Taunuskamm, andererseits auch durch die nahe Autobahn zustande kommen. Das Entwicklungsgebiet ist insgesamt durch Verkehrsemissionen der nahen Autobahn und teilweise auch der Landesstraße vorbelastet.</p> <p>Große Teile des Plangebietes sind zusätzlich durch verkehrsbedingte NO<sub>2</sub>- Immissionen belastet.</p>		

<p><b>2.1 Bestand</b></p>	<p><b>2.2. Prognose 0-Fall</b> (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)</p>	<p><b>2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts</b></p>
<p><b>2.1.8 Wechselwirkungen</b></p> <p>Im Verdichtungsraum des Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main besteht die Notwendigkeit möglichst jede verfügbare Fläche einer hochwertigen Nutzung zuzuführen, sei es der Landwirtschaft, der ökologischen Zweckbestimmung insbesondere des Biotopverbundes oder der Siedlungsfläche.</p> <p>Die bestehende Landwirtschaft ist ein wichtiger Faktor zur Erhaltung der Kulturlandschaft, aber ihrerseits auch auf Flächenverfügbarkeit angewiesen. Sie betreibt ihrem Wesen nach keine Landschaftspflege, sondern wird im Zweifelsfall unwirtschaftlich genutzte Flächen – z.B. Acker- oder Grabensäume – in die Bewirtschaftung einbeziehen, auch wenn dies ökologisch nachteilig ist.</p> <p>Alle im in obigen Kapiteln angesprochenen besonders wertvollen Bereiche, Streuobstwiesen, Grünland, Hecken, Gräben mit Hochstaudenfluren sind der wirtschaftlichen Nutzung im Wege. Für eine wirtschaftliche Bearbeitung sind große zusammenhängende Flächen und nicht die für die Umwelt so vor-</p>	<p><b>2.2.8 Wechselwirkungen</b></p> <p>Die schon im Bestand vorhandenen Konflikte werden zunehmen. Wird insgesamt die finanzielle Förderung der Landwirtschaft zurückgehen, kann die Bewirtschaftung von Flächen im Verdichtungsraum unwirtschaftlich werden und durch Aufgabe der Betriebe die landwirtschaftliche Nutzung in Frage gestellt sein.</p> <p>Langfristig kann daher möglicherweise der Erhalt dieser Kulturlandschaft nur noch über eine Landschaftspflege sichergestellt werden.</p>	<p><b>2.3.8 Wechselwirkungen</b></p> <p>Selbstverständlich stehen im verdichteten Siedlungsraum die menschenbezogenen Umweltaspekte im Mittelpunkt. Die bodenbezogenen Naturproduktion steht in Konkurrenz zu siedlungsbezogenen Nutzungen.</p> <p>Das Gesamtkonzept basiert auf dem Konzept für die Stadt eine Verbesserung der Umwelt in Hinsicht auf Gesundheit mit den Teilaspekten Lärmschutz und Bewegungskultur, Erholung verbunden mit Arbeitsplätze und Einzelhandelsversorgung mit geringen Umweltauswirkungen zu schaffen.</p>

<b>2.1 Bestand</b>	<b>2.2. Prognose 0-Fall</b> (einschl. Sport und Gewerbe an Alternativstandorten)	<b>2.3. Prognose der Auswirkungen des Entwicklungskonzepts</b>
<p>teilhaften kleinteiligen, vielfältigen, möglichst extensiv bewirtschafteten Strukturen erwünscht.</p> <p>Dies gilt auch für die so wertvolle Erholungsfunktion dieses Bereiches mit Fußgängern, Radfahrern, Rollsportlern und Hunden. Auf einem so engen Raum stehen sie in ständigem Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Eine intensive Ackerwirtschaft steht daher in der Regel den Zielen des Umweltschutzes und der Umweltentwicklung insbesondere im siedlungsnahen Bereich entgegen.</p>		

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **3.1 Bevölkerung - Gesundheit**

Der durchgrünte Sportpark selbst liefert eine Vielzahl unterschiedlicher Möglichkeiten zu meist interaktiven Freizeitbetätigungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Die Lärmauswirkungen des Sportparks werden für die Wohnbebauung im Westen des Geltungsbereichs durch ausreichenden Abstand und Geländemodellierung im gesetzlich vorgegebenen Rahmen bleiben.

Die Lärmbelastungen von der Bundesautobahn werden durch den parallel geplanten Lärmschutzwall gemindert. Bebauung, Vegetation und Geländemodellierung werden den Autobahnlärm im Sportpark und in den westlichen Wohngebieten mindern.

Die erforderlichen Abstände zur 110 kV Hochspannungsleitung werden gewahrt.

Überörtlicher Verkehr wird vor allem über die Entlastungsstraße Friedrichsdorf bewältigt.

Der Sportpark wird über ein Rad- und Fußwegenetz mit allen Stadt- und Siedlungsteilen verbunden.

#### **3.2 Pflanzen und Tiere**

Zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und als Trittsteinkomponente im Zusammenhang mit den linearen Vernetzungselementen wird die Etablierung von flächigen Lebensräumen im Biotopverbundkonzept vorgeschlagen. Aus der Bestandserhebung und der offenen Struktur des Planungsraumes leitet sich die Herstellung u. a. des folgenden Lebensraumtypus ab:

- Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland
- Pflanzung bodenständiger Einzelbäume

Genau diese Vorschläge aus der Biotopverbundplanung greift die vorliegende Planung auf mit der Festsetzung von fast 3 ha Grünlandes und der Konzipierung zahlreicher Gehölze sowie von fast 600 Einzelbäumen.

An den Rändern werden zusätzliche Flächen für Hecken-, Schutz- und Feldgehölzpflanzungen geschaffen bzw. erhalten.

Der Schäferborngraben wird in seinem östlichen, stark eingewachsenen Abschnitt erhalten, und in der Fläche ergänzt.

### **3.3 Boden**

Auf 3 ha neu eingeplanten Grünlandflächen bleibt das natürliche Ackerbodenprofil erhalten und wird sich mit permanenter Vegetation und ohne Bodenbearbeitung und synthetische Hilfsmittel weiter entwickeln.

Der Verlust an 23 ha natürlich gewachsenem Boden bzw. Ackerboden ist im Funktionsausgleich nicht ersetzbar. Eine Minderung hierbei stellen die neuen Vegetationsflächen im Gebiet dar, die dann von Gartenböden eingenommen werden. Es bleibt eine Neuversiegelung von rund 13 ha. Als Kompensation werden hier umfangreiche Verbesserungen anderer Potenziale, vor allem die Anlage neuer Vegetationsflächen von 12 ha mit umfangreichen Bepflanzungen und auch die Rückhaltung von Oberflächenwasser festgesetzt.

### **3.4 Wasser**

#### Oberflächengewässer

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen ergänzt die Verwendung eines Brauchwasserbrunnens für die Grünflächenbewässerung und sonstige Brauchwasserverwendung. Dies entlastet allgemein die Trinkwasserbestände.

Ein Trennsystem für Abwasser und Niederschlagswasser erlaubt die Weiterleitung von Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken. Die Anforderungen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses an Kanalsystem und Vorfluter sind berechnet. Das Regenrückhaltebecken im Süden des Gewerbeparks von 2.000 m<sup>3</sup> hält das Starkregenwasser aus dem Gewerbepark zurück. Der Rehlingsbach nimmt die vom Regenrückhaltebecken und einem langen Graben gedämpften Oberflächenwasser aus dem Gewerbepark auf.

Der verbleibende Schäferborngraben ist nicht für zusätzliche Einleitungen vorgesehen.

#### Grundwasser

Angesichts der wenig versickerungsgerechten Böden bzw. an anderen Stellen des verschmutzungsempfindlichen Grundwassers wird das Einplanen von Oberflächenwasserversickerungsanlagen nicht vorgesehen.

### **3.5 Klima - Luft**

Die festgesetzte großzügige Bepflanzung an der Autobahn, an den öffentlichen Straßen und im Sportpark mit vielen Gehölzen und Bäumen und teilweise auch die Rauigkeit der Wiesen wird einen Teil der Staubbelastung aus der Luft filtern. Im Sommer gibt es im Gegensatz zum Bestand Schatten und die Luft wird durch Gehölzverdunstung deutlich gekühlt. Es entstehen so differenzierte Klimabedingungen. Auch die Aufheizung der versiegelten Flächen wird vermindert. Die Vegetationsflächen sind hier Ersatz und teilweise Funktionsausgleich.

Ein geplantes Angebot einer neuen Buslinie, die am Sport- und Gewerbepark halten wird, sowie ein schon im ausliegenden Regionalen Flächennutzungsplan dargestellter Bahnhof der Bahnlinie 16 im Nordosten des bestehenden Gewerbegebiets werden nur zu kleinen Teilen zur Verminderung von Abgasen beitragen.

### **3.6 Landschaftsbild - Erholung**

Große Teile des Entwicklungsgebiets werden nun erst im Sinne intensiver und auch ruhiger Erholung gestaltet.

Der Sportpark mit seiner Konzentration an Sportanlagen zu Schul-, Freizeit- und Erholungszwecken wird Aktivitäten, die eher der Kraftausübung und der gemeinsamen Aktion dienen aus der ruhigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Landschaft herausnehmen und so in der Landschaft für etwas mehr Beschaulichkeit sorgen.

Weiterhin wird das Ziel verfolgt, den Sportpark auch als Endpunkt einer Regionalparkachse, die von Süden kommt, einzurichten und auf den parallel verlaufenden Grünzug am Rehlingsbach Bezug zu nehmen. Allgemein ergänzen die südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Gräben, geschützten Auenbereichen, Obstbaum- und Kleingartenflächen die Erholungslandschaft.

Die umfangreichen Baumfestsetzungen im Sportpark, am Lärmschutzwall und der Schutzpflanzung am Südrand des Sondergebietes werden nach wenigen Jahren eine Kulisse für die Gebäude im Gewerbepark bilden.

## **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Sollte das Entwicklungskonzept nicht umgesetzt werden, würde die Fläche weiterhin wie im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

In Friedrichsdorf konzentriert man sich bei den neuen Flächennutzungsausweisungen im

Außenbereich vor allem auf den Sport- und Gewerbepark. Neue Wohnbauflächen werden hauptsächlich im Innenbereich ausgewiesen und folgen z. B. der bisherigen Sportanlage an der Plantation.

Der Sportpark stellt u. a. die Freisportanlagen der im Nordwesten gegenüber der Färberstraße neu errichteten Philipp-Reis-Schule.

Der Sport- und Gewerbepark dient insgesamt der besseren Versorgung der Bevölkerung in vielerlei Hinsicht. Für die Ausweisung der Flächen des Sport- und Gewerbeparks gibt es nach Fertigstellung der Umgehungsstraße in Friedrichsdorf keine geeignetere Fläche:

Der Standort für Einrichtungen für diese Funktionen kann nicht günstiger gewählt werden, da er zu allen Stadtteilen zentral gelegen ist und mit der Entlastungsstraße als verbindender Hauptverkehrachse mit dem Auto gut erreichbar ist. Zudem liegt er nah an der Schule. Fußgänger und Radfahrer können mit dem vorgesehenen Wegenetz im Bereich der Färberstraße, der Radwege über die Autobahn und am Rand der landwirtschaftlichen Flächen das Gelände auf kurzen Wegen erreichen.

## **5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Der Planung liegen, wie eingangs erwähnt, neben den übergeordneten Planungen Gutachten zum Gebiet zugrunde: Die wichtigen Themen Boden, Wasser, Lärm und Landschaftsentwicklung werden hier ortsbezogen behandelt. Von diesen ist nur die Biotopverbundplanung etwas älter, nämlich aus dem Jahr 1996. Angesichts der im Entwicklungsgebiet konstant betriebenen Landwirtschaft ohne erwähnenswerte Veränderungen ist die Biotopverbundplanung auch weiterhin eine wertvolle Planungsgrundlage für den Geltungsbereich.

Die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vor Ort hat, abgesehen von der Streuobstwiese und dem Schäferborngraben keine gesetzlich geschützten Biotoptypen oder besonderen Artenvorkommen ergeben.

Die Lärmfrage wurde für die Autobahn und den Sportpark als lösbar in Folge stadtplanerischer - und Erschließungskonzepte begutachtet. Das Gutachten führt zu positiven Resultaten und auch zu Anforderungen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Einige Angaben stützen sich auf die stichwortartigen Umweltprüfungen bzw. Konfliktanalysen des Planungsverbandes Frankfurt.

Die in Frage kommenden Umweltfolgen von Bebauungsplanfestsetzungen sind im Rahmen

der hier vorgenommenen Umweltprüfung erörtert worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien und Nachweise für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebiets vorliegen.

## **5.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**

§ 4c BauGB:

„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden nach § 4 Abs. 3.“

Zitat aus BauGB Anlage:

„Der Umweltbericht ... besteht aus: .... ....“

3. folgenden zusätzlichen Angaben: ....

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ...“

§ 4 Abs. 3 BauGB zur Trägerbeteiligung:

„Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.“

Die Gemeinde wird darauf achten, dass die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu einer angemessenen Neugestaltung des Landschaftsbilds und damit des Erholungsangebots am Ostrand von Friedrichsdorf führen wird.

Der Magistrat kann beauftragt werden, drei Jahre nach Inkrafttreten der Bebauungspläne für die jeweiligen Teilabschnitte einen Bericht vorzulegen, ob und wie die Kompensationsmaßnahmen erfolgt sind, wie die bis dahin nicht durchgeführten Maßnahmen durchzuführen sind, oder mit welchen alternativen Maßnahmen man dem Kompensationserfordernis gerechnet werden kann.

## **6 Zusammenfassung**

Das Mittelzentrum Friedrichsdorf stellt sich der Verantwortung, seiner und der Bevölkerung der nahen Umgebung zukunftsfähige Freizeiteinrichtungen, Sportmöglichkeiten, Einkaufsangebote, Arbeitsplätze und Dienstleistungen bereitzustellen. Geeignete Verkehrsanbindungen sind gegeben.

Das Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark stellt den Rahmen für die folgenden Bebauungspläne dar. Da die Umweltbelange im Bestand des Gesamtgebiets zum großen Teil vergleichbar, in der Planung der Kompensation auch voneinander abhängig sind, wird der Umweltbericht hier im Zusammenhang für gegenwärtige und mögliche zukünftige Bebauungspläne dargestellt.

Im Bestand ist der Geltungsbereich von 31 ha zu 26 ha ackerbaulich genutzt. Es erfolgt eine fast vollständige Umgestaltung. Aufgrund der Planung werden 13 ha neu versiegelt und 13 ha neu als permanente Vegetationsfläche angelegt und gestaltet. Für 590 Bäume werden in einer eigenen Rechnung nach 20 Jahren rund 1,5 ha Wirksamkeit der Baumkronen zusätzlich veranschlagt. Neu versiegelte und neue Vegetationsflächen mit vielen Gehölzen und Bäumen sind damit gegeneinander gleichwertig und die Kompensation nach Naturschutzrecht ist erbracht.

Für die Einzelbiotope wird bezogen auf die Streuobstwiese, die Grünlandfläche und den Schäferborngraben die Kompensation dargelegt.

Die Fragen der Oberflächenwasserrückhaltung werden mit einem Regenwasserrückhaltebecken gelöst. Den Lärm der Autobahn mindert ein Lärmschutzwall und für die dahinterliegende Nutzung gibt es ergänzende Lärmanforderungen.

Nach dem nun vorgesehenen Konzept sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen in der Baugebietsentwicklung in erforderlichem Maß bearbeitet und berücksichtigt und für die Abwägung der Bebauungspläne dargelegt.

Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Entwicklungskonzeptes, verbindlich im Zusammenhang mit den Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung für einzelne Teilbereiche. Sie bezieht weitere öffentliche und private Belange ein.

# STADT FRIEDRICHSDORF

Entwurf

**BEBAUUNGSPLAN NR. 507-I,**

**„Sportpark“**

**1. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

### Hinweis:

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan AN 507-I „Sportpark“ mit den Bestandteilen Plan, Begründung, Entwicklungskonzept und Umweltbericht und Abwägung der Stellungnahmen wird ausdrücklich verwiesen. Da der Umweltbericht sich auf das gesamte Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ bezieht, also auch auf die Flächen und Festsetzungen dieser 1. Ergänzung, bleibt dieser gültig. Soweit aufgrund aktuellerer Untersuchungen und Planungen sich Ergänzungen oder Änderungen ergeben, wird im Folgenden speziell darauf hingewiesen. Insbesondere auf die aktualisierten naturschutzfachlichen Aspekte wird in Kapitel 8 noch einmal eingegangen.

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Friedrichsdorf erarbeitete ab 2001 eine Planung für Sport- und Gewerbeflächen zwischen der Wohnsiedlung Am Schäferborn und der BAB 5 südlich des Gewerbegebiets Mitte. Mit einem Entwurf des Gesamtplans „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ erfolgte 2002 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Nachdem erkennbar wurde, dass Hemmnisse bestanden, mit den gewerblichen Bauflächen auch ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen, beschloss man 2006 den damaligen Planentwurf als Entwicklungskonzept. Gleichzeitig wurde die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für den Sportpark beschlossen, aus dem alle Festsetzungsbereiche für die gewerblichen Nutzungen ausgenommen wurden. Die für die Erschließung der Sportanlage notwendigen und angrenzenden Verkehrsflächen wurden jedoch einbezogen. Ein zweiter Teilbebauungsplan sollte weitgehend parallel für die gewerblichen Flächen entwickelt werden.

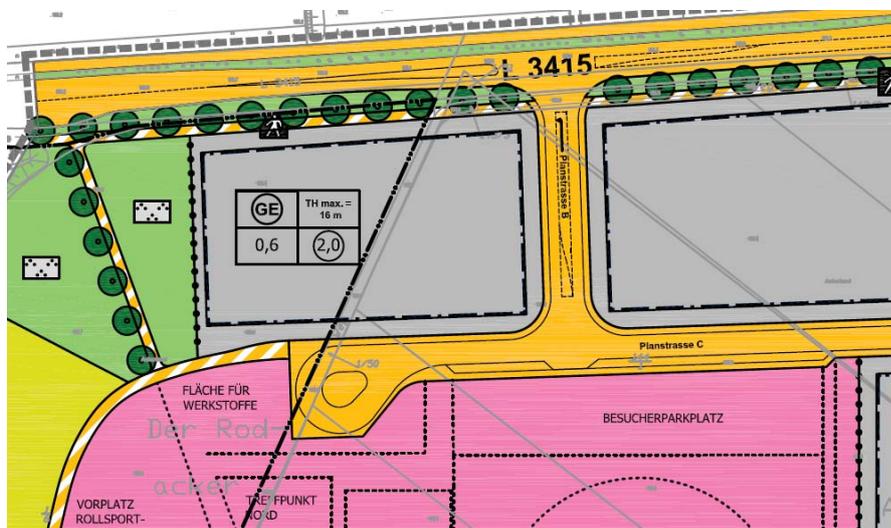


Abbildung 1; Auszug aus dem Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf in der Fassung vom 14.12.2006

Bei der Planung der Baumaßnahme „Sportpark“ entschied man sich, die im Plan vorgesehenen Straßen vollständig herzustellen, einschließlich der Entwässerung und der Versorgungsleitungen. Damit wären dann aber auch die zwei Gewerbegrundstücke westlich und östlich der Planstraße B vollständig erschlossen, ohne dass Baurecht besteht.

Um hier einen geordneten erschließungsrechtlichen Zusammenhang herzustellen, sollen die erschlossenen Gewerbeflächen planungsrechtlich festgesetzt und Bestandteil des Bebauungsplanes Sportpark werden.

Da das Entwicklungskonzept in seiner Fassung von 2006 Bestandteil des Bebauungsplanes „Sportpark“ ist und der Umweltbericht sowie die Abwägung der Eingriffe und Ausgleiche sich auf die Gesamtplanung beziehen, ist die Festsetzung dieser GE-Flächen in jeder Hinsicht bereits vorbereitet.

## 2. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 507-I „Sportpark“ ist am 21.03.2009 in Kraft getreten durch die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 13.03.2009.

Die Planung der Gewerbeflächen in der vorliegenden 1. Änderung war bislang Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 507-II „Gewerbepark“ in der vorliegenden Entwurfsfassung mit weitgehend identischen Festsetzungen. Für diesen wurde eine Offenlage im Zeitraum vom 20.10.2010 bis 20.11.2010 durchgeführt. Eine erneute frühzeitige Beteiligung erübrigt sich damit.

## 3. Lage

Das Änderungs-Plangebiet umfasst im Wesentlichen je 1 Grundstück östlich und westlich der Verbindungsstraße zwischen dem im bestehenden Bebauungsplan „Sportpark“ festgesetzten Sportgelände und der Kreisstraße 988.

## 4. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

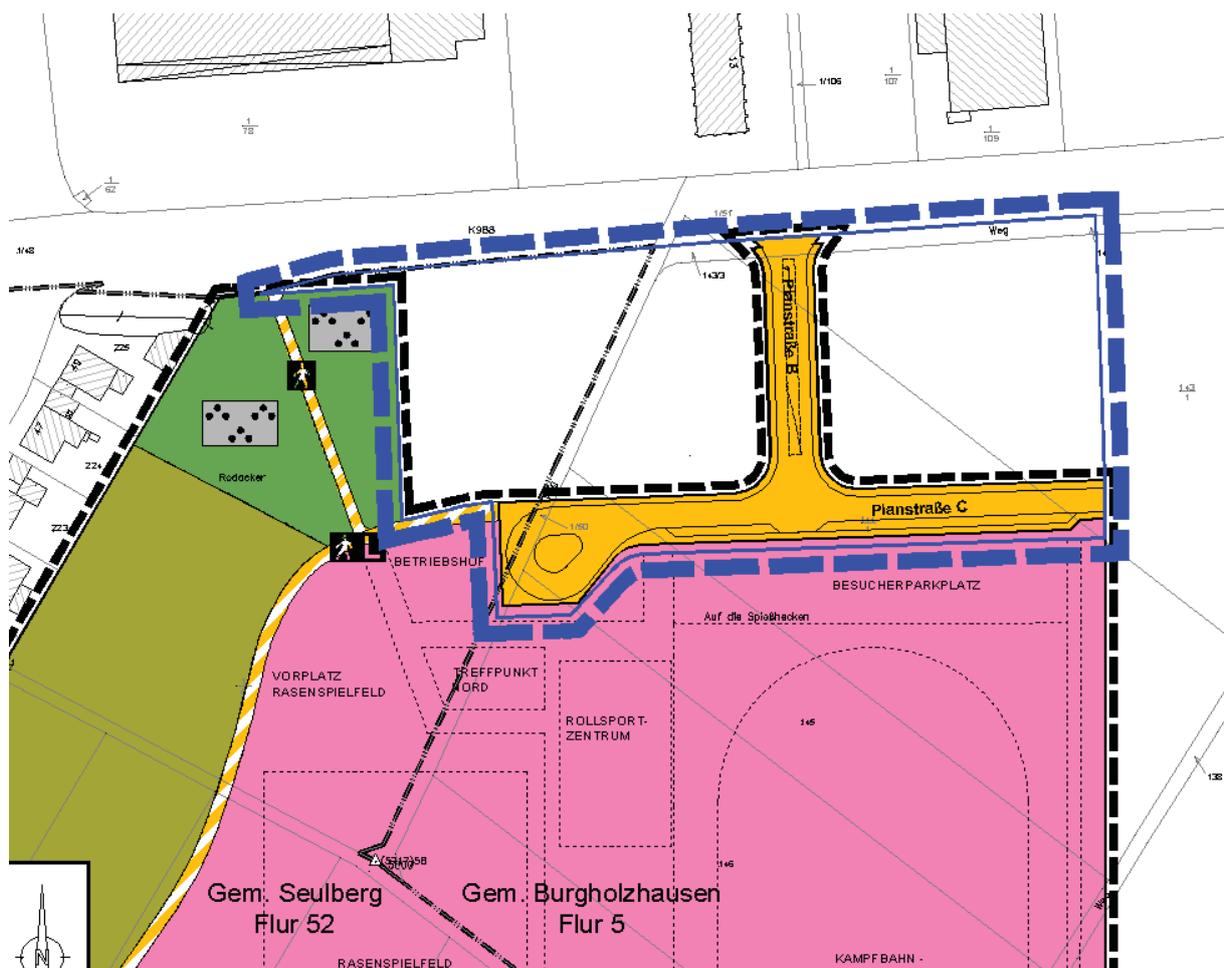


Abbildung 2; Geltungsbereich (blaue Linie)

## 5. Übergeordnete Planvorgaben

Abweichend von der Begründung des Entwicklungskonzeptes und des Bebauungsplanes „Sportpark“ erübrigt sich mit dem Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplans am 17.10.2011 ein Eingehen auf den Flächennutzungsplan des UVF und den Regionalplan Südhessen.

### 5.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, der mit der Veröffentlichung im hessischen Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 endgültig in Kraft treten wird.

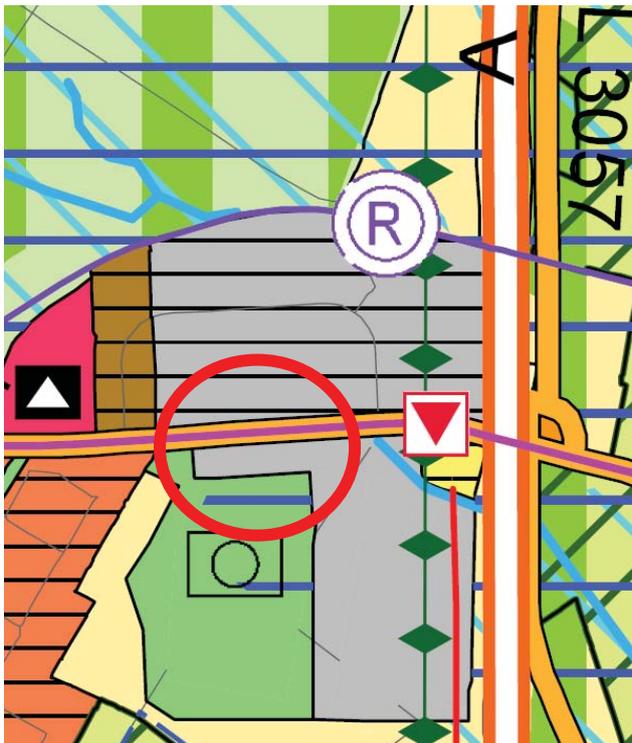


Abbildung 3; Auszug aus dem Regionalem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen entsprechen insgesamt dem Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportpark“ stellt er „Gewerbliche Baufläche – Planung“ dar. Nördlich angrenzend ist eine „Sonstige regional bedeutsame oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie „Überörtliche Fahrradrouten“, beide als Bestand, südlich eine Fläche für Sportanlagen dargestellt. Überlagert wird letztere durch die nachrichtliche Darstellung eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes (Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone I).

### 5.2. Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“

Das Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ von 2006 wurde parallel zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans und der Erarbeitung des städtischen und regionalen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel überarbeitet. Insbesondere wurde auf die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel verzichtet. Um den Anforderungen einer Gewerbeflächenentwicklung gerecht zu werden, wurden zusätzlich das Erschließungskonzept und die Straßenplanung überarbeitet. Am 17.06.2010 beschloss die Stadtverordnetenversammlung dieses aktualisierte Konzept.

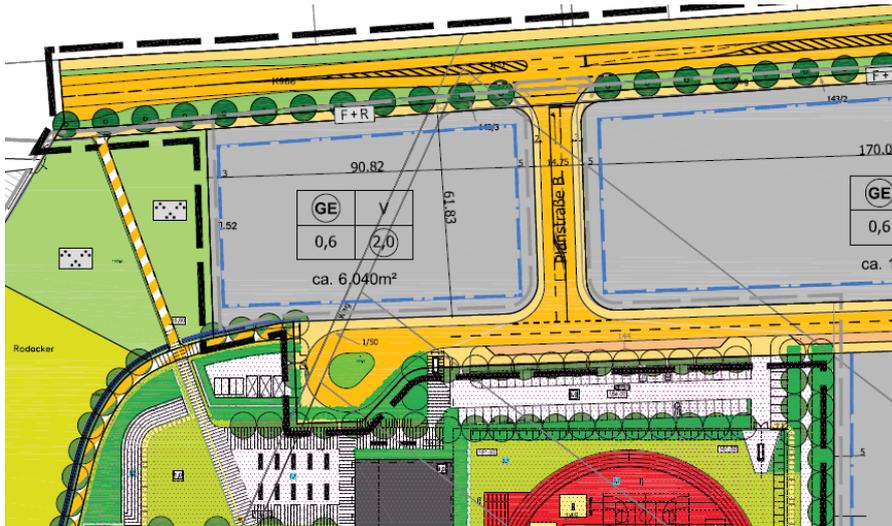


Abbildung 4; Auszug aus dem Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf in der Fassung vom 17.06.2010

Für den Bereich „Sportpark“ 1. Änderung ergeben sich nur geringe Veränderungen, die die Dimensionierung der Straßen betreffen.

## 6. Bestand

Wie im überwiegenden Teil des Sportparkbereichs werden die Flächen für die ackerbauliche Landwirtschaft genutzt. Hierzu gehören auch befestigte und unbefestigte landwirtschaftliche Wege. Zwischen der K 988 und einem landwirtschaftlichen Weg befindet sich ein Streifen Verkehrsbegleitgrün mit einem Entwässerungsgraben.

## 7. Planungsziele

### 7.1. 1. Änderung allgemein

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sportpark“ wird bis zur K 988 erweitert. Dadurch gelangen die genannten zwei Gewerbegrundstücke in den Geltungsbereich. Mit der Planänderung soll für die beiden Grundstücke Planungsrecht geschaffen werden, da sie mit dem Bau der Erschließungsanlagen „Sportpark“ ohnehin voll erschlossen werden. Zeitnah soll Gewerbebauland entstehen, das zur Ansiedlung/Umsiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich dringend benötigt wird.

Die Grenze der 1. Änderung umfasst auch die Erschließungsstraßen, da zwischenzeitlich eine vollständige Straßenplanung für den Sport- und Gewerbepark erarbeitet wurde. Diese weicht in Details von der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2006 ab und führt zu verbreiterten Verkehrsflächen. Dies dient vorrangig dem Bau normgerechter Fuß- und Radwege.

### 7.2. Gewerbliche Bauflächen

Aus dem Entwicklungskonzept wird das Planungsziel **Gewerbliche Bauflächen** mit *mehrgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der L 3415* für den Teilbereich der 1. Änderung übernommen:

<b>GEWERBEPARK</b>				
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude und anderes Gewerbe</li> <li>- Parken in Tiefgaragen und oberirdisch</li> </ul>			
<b>Art d. baulichen Nutzung</b>	<b>Nutzungsschwerpunkte</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>TH</b>
GE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe</li> <li>- Bürogebäude</li> <li>- Verwaltungsgebäude</li> <li>- Nutzungen nach § 8 Abs.2 § BauNVO ausgenommen Einzelhandelsbetriebe</li> </ul>	0,6	2,0	16 m max.

Die durch den Regionalen Flächennutzungsplan und das beschlossene Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf vorbereitete Planung der Gewerbeflächen wird hier verbindliches Planungsrecht. Die Festsetzungen für die Gewerbenutzungen werden mit denjenigen des derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ harmonisiert.

Als Art der Nutzung wird Gewerbegebiet („GE“) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt mit folgenden Einschränkungen:

- Wohnungen und Vergnügungsstätten sind unzulässig. Wegen der Lage zwischen einer stark belasteten Hauptverkehrsstraße (K 988) und der Sportstätte, deren Lärmemissionen im Laufe der Zeit zunehmen können, kann ein gesundes Wohnumfeld nicht hinreichend gesichert werden. Daher werden auch betriebszugehörige Wohnungen generell ausgeschlossen.
- Die Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um eine Verdrängung von Hauptnutzungen gem. § 8 (2) BauNVO zu verhindern.
- Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig. In der Regel gehen von Tankstellen Emissionen aus, die auch für Freizeit-/Sportbereich belastend sind. Zudem entsprechen die typischen flächenintensiven Anlagen nicht der gewünschten städtebaulichen Wirkung einer mehrgeschossigen Fassung des Straßenraumes entlang der K 988 und intensiven Nutzung dieser gut gelegenen Gewerbeflächen.
- Einzelhandelsbetriebe werden auf nicht-zentrenrelevante Kernsortimente und max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen beschränkt. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten<sup>1</sup> wird im Wesentlichen untersagt. Er wird nur als Randsortiment bis max. 20 %

- 
- <sup>1</sup> Sortimentsliste gem. Aktualisiertes Einzelhandelskonzept Friedrichsdorf, GMA 2008
  - *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk*
  - *Reformwaren*
  - *Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken*
  - *Spielwaren und Bastelartikel*
  - *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*
  - *Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien*
  - *Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie*
  - *Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder*
  - *Schnittblumen*
  - *Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren*
  - *Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten*
  - *Uhren, Schmuck, Silberwaren*

der Verkaufsfläche bzw. max. 50 m<sup>2</sup> zugelassen.  
Gemäß der Ergebnisse des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist in Gewerbegebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wegen der Gefährdung der innerstädtischen Versorgung Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur eingeschränkt zuzulassen (Einschränkung gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 jeweils als Obergrenze festgesetzt. Abweichend vom Entwicklungskonzept wird statt einer Traufhöhe die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 5 festgesetzt. Insgesamt stellt sich so eine Abstufung ein, die mit zehn Vollgeschossen nördlich der Max-Planck-Straße, sechs Vollgeschossen zwischen Max-Planck-Straße und der K 988 bis zu vier Vollgeschossen in den südlichen Teilen des zukünftigen Gewerbeparks fortsetzt. Die Festsetzungen erlauben unterschiedlichste Bauformen, die flexibel auf die technischen Anforderungen unterschiedlicher Gewerbe reagieren können. Im Zusammenwirken mit den Baugrenzen bleibt gewährleistet, dass 20% der Grundstücke für eine Begrünung genutzt werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingeschränkt. Der Abstand zur K 988 bzw. den straßenbegleitenden zukünftigen Fuß- und Radweg mit 5 m ermöglicht eine repräsentative Grüngestaltung. Letzteres gilt auch für den Abstand zur Planstraße B. Zur öffentlichen Grünfläche verhindert die Baugrenze im Abstand von 3 m, dass die notwendigen Abstandsflächen – wie nach HBO zulässig – vollständig auf der öffentlichen Grünfläche liegen.

### 7.3. Verkehrsflächen

Bezüglich des verkehrlichen Gesamtkonzeptes wird auf das Entwicklungskonzept verwiesen. Im August 2010 wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die insbesondere zu dem Ergebnis kam, den Knotenpunkt K 988 / Max-Planck-St. / Planstr. A als Kreisverkehrsanlage zu konzipieren. Diese Änderung betrifft nicht diesen Bebauungsplan, sondern den im Entwurf befindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark“. Gleichzeitig wurde jedoch eine Vereinheitlichung der Fahrbahnbreiten sowie der kombinierten Fuß- und Radwege vorgenommen.

Die günstige Lage und gute Einbindung im örtlichen und überörtlichen Straßennetz und auch den ÖPNV wird bereits im Entwicklungskonzept thematisiert. Der positive Aspekt der Zentralität und Bündelung städtischer Freizeitinfrastruktur wird im Umweltbericht zum Entwicklungskonzept behandelt.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt längerfristig über zwei Zufahrten in die K 988:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportpark“ und der 1. Änderung kurzfristig ca. 200 m östlich des Tulpenwegs (Planstraße B, längerfristig untergeordnet).
- Östlich des Geltungsbereichs ist eine weitere Zufahrt (Planstraße A) in die K 988 als Haupteinfahrt für den Sport- und Gewerbepark projektiert. Diese befindet sich in Gegenlage zur Einmündung des östlichen Astes der Max-Planck-Straße.

- 
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.*
  - *Musikalienhandel, Ton- und Bildträger*
  - *optische und feinmechanische Erzeugnisse*  
*Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation*

Der erste Knoten ist in der Lage den Verkehr des Sportparks und der mit der 1. Änderung erschlossenen zwei Gewerbegrundstücke aufzunehmen. Dies ist insbesondere aufgrund der geringen Gleichzeitigkeit des Verkehrs von und zu den Gewerbeflächen und Sportanlagen zu erwarten.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbepark“ in der Version vom Sept. 2010 gab das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt hinsichtlich des Anschlusses an die K 988 sowie die angrenzende Bebauung am 23.11.2010 bereits folgende Stellungnahme:

„Zur K 988 ist die Bebauung im Abstand von ca. 7 m und damit ebenfalls innerhalb der Bauverbotszone von 20 m gem. § 23 HStrG vorgesehen. Die Unterschreitung kann bei gleichzeitiger Verlegung der OD Grenze erfolgen. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers, des Hochtaunuskreises ist dazu einzuholen.

Erschließung zur K 988

Für die geplanten Anbindungen wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis im Jahr 2008 mit Prognose für 2015 vorgelegt. Für die Anbindungen sind die straßenbautechnischen Entwurfsplanungen mit uns abzustimmen und mit dem Baulastträger, dem Hochtaunuskreis, eine Verwaltungsvereinbarung abzustimmen. Kosten für die Erschließungsmaßnahmen einschl. der Ablösekosten für die Mehraufwendungen an der Kreisstraße trägt die Stadt.“

Entlang der K 988 wird zur Klarstellung der Anbaufreiheit die Anordnung von Ein- und Ausfahrten untersagt. Dies gilt auch im kreuzungsnahen Bereich der Planstraße B auf einer Länge von ca. 30 m. Die festgesetzte Baugrenze zur Kreisstraße stellt zusammen mit dem Fuß- und Radweg und einem Grünstreifen zudem einen Abstand<sup>2</sup> zur Fahrbahn der Kreisstraße von insgesamt mehr als 12 m sicher. Mit diesen Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass keine Abstufung der Kreisstraße erforderlich wird.

Die Dimensionierung der gebietsinternen Verkehrsflächen beruht auf folgenden Grundüberlegungen:

- Einhalten der erforderlichen Sicherheitsabstände zu Bauten und Einrichtungen (z. B. Verkehrsschilder, Bäume usw.) durch einen 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen
- Fahrbahnbreiten von 6,5 m zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr für LKW bei un- verminderter Geschwindigkeit von 50 km/h (Planstraßen B und C)
- Kombinierte Rad- und Fußwege mit einer Breite von 3 m innerhalb öffentlicher Grünflächen und entlang der K 988 bzw. 2,5 m plus Sicherheitsstreifen entlang der Planstraßen.

Für den ruhenden Verkehr werden neben einem Parkstreifen entlang der Fahrbahn in Planstraße C mit 3 m Breite, der auch für Busse und LKW geeignet ist, als Teil des Sportparks PKW und Zweiradstellplätze geschaffen.

Die Verkehrsflächen nehmen auch die geplanten Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sowie die sonstigen Versorgungsanlagen auf, so dass die Erschließung insgesamt gesichert ist.

#### **7.4. Grünordnung**

Zwischen der K 988 und dem begleitenden Fuß- und Radweg soll eine allee-artige Baumpflanzung erfolgen, um den insgesamt großzügigen Straßenraum zwischen den Gewerbegebieten zu gliedern und zu bereichern.

---

<sup>2</sup> Gem. Hessischem Straßengesetz sind für Kreisstraßen 20 m erforderlich.

Als Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung müssen Flachdächer bis 10° Neigung extensiv und größere geschlossene Fassadenabschnitte mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden.

## **7.5. Wasserschutz**

Um einerseits den Trinkwasserverbrauch für Bewässerung und technische Verwendungen einzusparen, andererseits aber auch die Entwässerungsspitzen bei Niederschlagsereignissen zu reduzieren, wird festgesetzt, dass die Dachflächen an Zisternen auf den Privatgrundstücken angeschlossen werden müssen und das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwerten ist.

Diese Festsetzung erfolgt als Änderung und Präzisierung für den gesamten Bebauungsplan Sportpark einschließlich der 1. Änderung, da sich die Rechtsgrundlage 2010 geändert hat. (§ 37 Abs. 4 statt § 42 Abs. 3 HWG)

## **8. Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

### **8.1. Boden- und Wasserhaushalt**

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 5717 „Bad Homburg v. d. Höhe“) werden die Bereiche nahe der K 988 vornehmlich von Pseudogleyen und Parabraunerde-Pseudogleyen mit Haftpseudogleyen sowie Auengleyen eingenommen. Die südlich anschließenden Flächen werden weitgehend von Parabraunerden gebildet.

Die Böden sind im Falle der Pseudogleye, der Parabraunerde-Pseudogleye sowie der Parabraunerden aus äolischen Sedimenten – also Löss – mit vorliegend mächtigen Lössschichten und im Falle der Auengleye aus fluviatilen Sedimenten entstanden. Die Böden weisen innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans 507-I „Sportpark“ ein mittleres Ertragspotenzial auf und sind als Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen zu bezeichnen, weshalb ihnen eine erhöhte Funktion als temporärer Wasserspeicher zur Pufferung von Starkregenereignissen etc. zukommt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Heilquellenschutzzone I. Es sind weiterhin keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder sonstige Wasserschutzgebiete betroffen.

Aufgrund der geringen Fläche der Bereiche der 1. Änderung sowie der dort vorhandenen Böden mit lediglich mittlerer Wertigkeit für die Landwirtschaft, sind trotz der in erhöhtem Ausmaß vorbereiteten Versiegelungen von Gewerbeflächen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten.

### **8.2. Klima und Luft**

Die Flächen der 1. Änderung weisen durch die vorhandenen Offenflächen ohne jeglichen Gehölz- oder Baumbestand ein unausgeglichenes Kleinklima auf, welches im Bereich von Ackerflächen üblich ist. Auf vegetations- bzw. gehölzarmen Offenbereichen kommt es tagsüber zu starken Erwärmungsprozessen der oberen Luftschichten sowie nachts zu starken Abkühlungsprozessen, wodurch diese – sofern sie größere Bereiche einnehmen – u.a. als Kaltluftentstehungsbereiche fungieren. Gehölzbereiche sind hingegen von einem ausgeglichenen Mikroklima geprägt, was Temperaturextremata zu puffern vermag. Bebaute Bereiche weisen durch die hohen Versiegelungsgrade ein Kleinklima auf, welches aufgrund der Wärmespeicherung der überbauten Bereiche stark erhöhte Erwärmungsprozesse mit sich bringt. Somit kommt es insbesondere an heißen Sommertagen zu einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten und zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Die Planung bereitet nun neue Versiegelungen vor, weshalb innerhalb der Erweiterungsflächen mit geringfügigen Erwärmungsprozessen zu rechnen ist. Die Erwärmungen bleiben

jedoch auf das Plangebiet begrenzt und wirken sich voraussichtlich nicht erheblich auf benachbarte Flächen mit Kaltluftproduktions- oder sonstigen lokalklimatischen Funktionen aus, zumal im Bereich des geplanten Sportparks vielerorts Gehölzbereiche ausgewiesen sind, die eine relativierende Wirkung auf die vorbereiteten klimatischen Änderungen mit sich bringen.

### 8.3. Biotop- und Nutzungstypen

Die Flächen des Erweiterungsbereiches wurden 2011 zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen über eine Geländebegehung kartiert. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes werden einzig von Ackerflächen eingenommen und lediglich durch die vorhandenen Graswege sowie die entlang der benachbarten Straße vorliegenden Flächen von Verkehrsbegleitgrün begleitet.

Die Ackerflächen werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, was sich unter anderem an dem nahezu vollständigen Fehlen von Ackerwildkräutern zeigt. Auch die vorhandenen Grünflächen zeigen keinerlei wertgebende oder geschützte Gras- und Krautarten.



**Foto:**  
Blick entlang der Kreisstraße über die Erweiterungsflächen auf die angrenzende Wohnbebauung.

Die Biotop- und Nutzungstypen der Erweiterungsflächen sind somit unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten von geringer Wertigkeit. Die Bereiche werden von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen, welche aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die Planung bereitet eine Bebauung mit den in Gewerbegebieten üblichen hohen Versiegelungsgraden vor, wodurch der größte Teil der vorhandenen Biotoptypen vollständig überplant wird. Die Eingriffe sind jedoch aufgrund der geringen Größe sowie der fehlenden ökologischen Wertigkeit hinsichtlich der Biotoptypen von geringem Ausmaß.

### 8.4. Artenschutz

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes 507-II „Gewerbepark“, welcher die östlich und südlich angrenzenden Bereiche bis zur BAB 5 einnimmt, wurden tierökologische Erhebungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien durchgeführt, die auch die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportpark“ betreffen. Die Ergebnisse wurden weiterhin für den genannten Bebauungsplan in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 2011 zusammengeführt und einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend aufgeführt.

Im Zuge der Erhebungen konnten keine Wochenstuben oder sonstige Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Weiterhin konnten trotz intensiver Detektor-Begehungen erstaunlicherweise ebenfalls keinerlei Nutzungsaktivitäten von Fledermäusen wie bspw. Jagdrouten ermittelt werden. Dieses Ergebnis überraschte und ist vermutlich auf die bestehenden intensiven gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld sowie vor allem auf die viel befahrene und stark ausgelastete BAB 5 zurückzuführen.

Bezüglich der Vorkommen von Vogelarten wurde innerhalb des hier vorliegenden Erweiterungsbereiches lediglich die Ringeltaube als Nahrungsgast festgestellt. Es sind somit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie weiterhin lediglich Nahrungsflächen einer aufgrund ihres häufigen Vorkommens nicht geschützten Art betroffen. Deshalb sind keine Vermeidungs- oder gar CEF-Maßnahmen erforderlich.

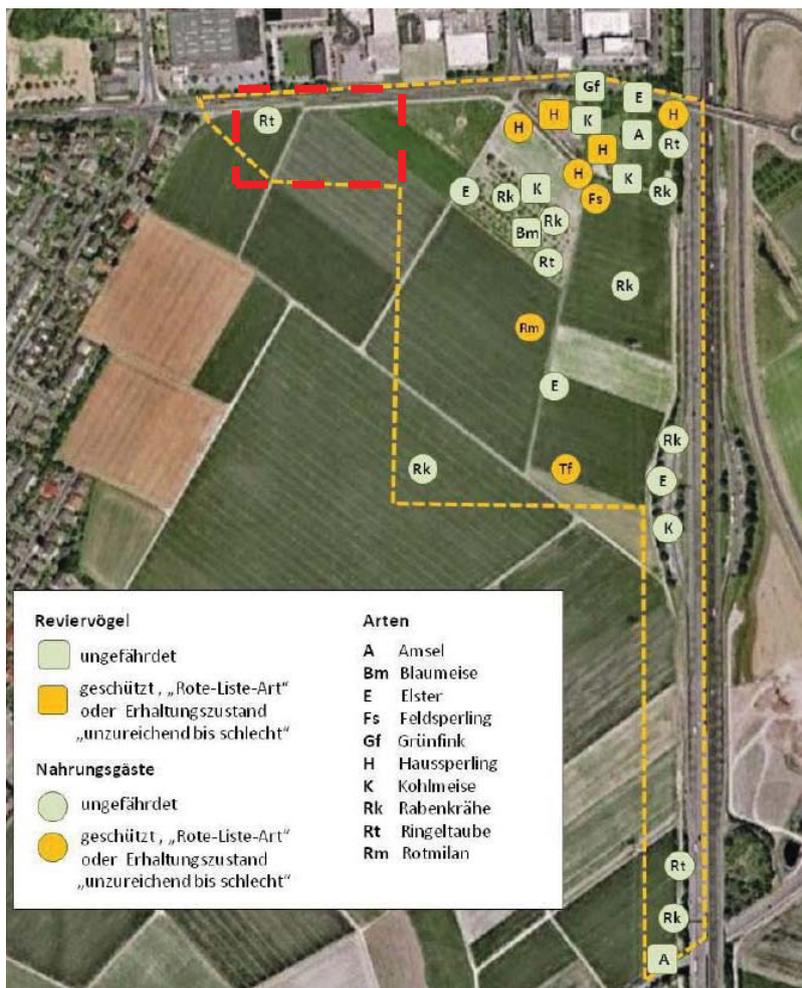


Abbildung 5; Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 507-II „Gewerbepark“ zu den auch innerhalb des Erweiterungsbereiches (vgl. roter Rahmen) erfassten Vogelarten.

Bezüglich der Reptilien und der Amphibien konnten innerhalb des Plangebietes keine Vorkommen nachgewiesen werden. Zumindest qualitative Nachweise für bspw. die Zauneidechse wären jedoch aufgrund des Erhebungsaufwandes zu erwarten gewesen. Trotzdem konnten weder durch die Begehungen noch durch die ausgelegten Reptilienquadrate Vorkommen nachgewiesen werden.

Im Gesamten sind somit keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen oder vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 8.5. Landschaftsbild

Das Plangebiet ist zum einen von bestehenden Bebauungen und sonstigen Anlagen oder von geplanten Anlagen (Sport- und Gewerbepark) umgeben. Im Norden schließen sich das „Gewerbegebiet Mitte“ und das „Schulgelände Mitte“ an, während sich östlich die geplanten Gewerbeparkflächen befinden und die BAB 5 verläuft. Südlich wird der geplante „Sportpark“ entstehen und westlich schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

Damit sind die Erweiterungsbereiche weitgehend umgeben von bestehenden sowie geplanten Bebauungen. Die Ausweisung weiterer bebaubarer Flächen bietet sich auch unabhängig von den angrenzend geplanten Gewerbeflächen, die zukünftig entwickelt werden sollen, an, da die südlich durch den Bebauungsplan 507-I „Sportpark“ geplanten Bereiche bald errichtet werden sollen und eine Einbeziehung der vorliegenden Flächen den Geltungsbereich abrundet.

## 8.6. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Natura 2000 – Schutzgebiete befinden sich östlich in ca. 1 km und westlich in mehr als 2 km Entfernung der Erweiterungsbereiche. Hierbei handelt es sich um das östlich gelegene FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und das westlich gelegene FFH-Gebiet 5717-301 „Kirchdorfer Feld bei Bad Homburg“.



Abbildung 6; Lage der Erweiterungsflächen (roter Rahmen) im Verhältnis zu den nächsten Natura 2000-Schutzgebieten. Quelle: Hessenviewer.hessen.de

Aufgrund der großen Distanz sowie der weiteren Störungsfaktoren – wie z.B. Siedlungsgebiete, Industriebereiche, BAB – können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Es kommt durch die vorliegende Planung somit weder zu direkten Habitatverlusten noch zur Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. wichtigen Verbindungsbereichen zwischen Teilhabitaten.

## **9. Eingriff und Ausgleich**

Gem. § 1a (3) BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Diese Belange des Umweltschutzes sind in der Gesamtbetrachtung über den Planbereich „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ im Entwicklungskonzept und Umweltbericht dargestellt, und nicht isoliert für den Sportpark, da sowohl Eingriff als auch Ausgleich nur übergreifend für den Geltungsbereich des Entwicklungskonzepts angemessen dargestellt werden können. Als abschließende Schlussfolgerung kommt die Erläuterung des Entwicklungskonzepts zu der Aussage:

„Als Ergebnis für die Abwägung wird festgehalten, dass von 26 ha Ackerland 13 ha versiegelt, also deutlich verschlechtert und im Gleichgewicht 12 ha deutlich verbessert und 1 ha zusätzlich verbessert werden. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht für erforderlich gehalten.“

Zur zusätzlichen Nachvollziehbarkeit der Gültigkeit für den Bebauungsplan „Sportpark“ ist die Flächenbilanz noch einmal nur für diesen mit der Erweiterung durch die 1. Änderung dargestellt.

### 9.1. Flächenbilanz Nutzungsänderungen

Zugrunde liegt die Bilanz zum Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark, und der Freianlagenentwurf November 2004.

Bereich Bebauungsplan „Sportpark“ einschließlich 1.Änderung:

	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>	Diff. in m <sup>2</sup> versiegelt	teilversie- gelt	begrünt
<b>Landwirtschaft</b>	<b>145.870</b>	<b>33.000</b>			
<b>Gewerbeflächen</b>					
Bebaut (60% von 10.900 m <sup>2</sup> )	0	6.540	6.540		
Verkehrsflächen und Neben- anlagen (20% von 10.900 m <sup>2</sup> )	0	2180	1090	1090	
Grünflächen (20% von 10.900 m <sup>2</sup> )	0	2.180			2180
<b>Verkehrsflächen</b>					
Straßen, Wege, versiegelt	3.010	4.900	1.890		
Weg versiegelt, ggf. teilversiegelt, bei 6 m Breite nur 3,5 m Breite angerechnet	0	3.300	1925	1375	
Wiesenwege/Feldwege	2.000	0		-2.000	
<b>Sportpark</b>					
Sportflächen, versiegelt	0	17.000	17.000		
Umkleidegebäude	0	750	750		
Rollsportüberdachung	0	1.500	1.500		
Wege + Plätze versiegelt	0	11.000	11.000		
Wege teilversiegelt	0	6.000		6.000	
Sandspielbereiche	0	3.000		3.000	
Sportrasen	0	10.000			10.000
Rasen-, Spiel- und Liegewiese	0	26.000			26.000
Pflanzflächen (15.000 Sträucher+ 270 Hochstämme)	0	20.000			20.000
<b>Sonstige Vegetationsflächen</b>					
öffentliche Grünfläche Park	0	3.400			3.400
Hecke / Gebüsch erhalten	1.370	1.370			0
<i>Rundung</i>		<i>130</i>			
<b>Summe alle Flächen</b>	<b>152.250</b>	<b>152.250</b>	<b>41.695</b>	<b>9.465</b>	<b>61.580</b>

Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dachflächen werden die Auswirkungen der Versiegelung durch Bebauung weiter gemindert.

Des Weiteren wird auf die zusätzliche langfristige Wirksamkeit der zahlreichen großen Bäume hingewiesen, die nach 20 Jahren einen erheblichen Beitrag zur Biotopausstattung aber auch für das Klima bedeuten.

Insgesamt stellt sich im Verhältnis zu den bislang dominierenden Ackerflächen mit ihrer geringen Biotopwertigkeit ein ausgewogenes Verhältnis von zwar versiegelten aber intensiv genutzten Flächen und reichhaltig strukturierten Grünflächen ein.

## 10. Zusammenfassende Abwägung

In die Abwägung dieser Bauleitplanung sind insbesondere einzustellen die in § 1 (5) BauGB genannten allgemeinen Ziele der Bauleitplanung:

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ohne hier auf alle bereits in der Erläuterung des Entwicklungskonzepts dargelegten detaillierte Gründe erneut einzugehen, kann hier festgestellt werden, dass die Einbeziehung der Gewerbeflächen der Entwicklung der Friedrichsdorfer Wirtschaft dient, ohne im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Sportpark“ wesentlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorzubereiten. Auch werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen und Anlagen benötigt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die – die Inanspruchnahme der Ackerflächen für bauliche Nutzungen ausgleichenden – strukturreichen in die Gesamtnutzung integrierten Grünanlagen berücksichtigt. Zudem stellen die vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz schützende Aspekte für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

## 11. Planstatistik (nur Bereich 1. Änderung)

m<sup>2</sup>

<b>Geltungsbereich</b>	<b>15.800</b>
<b>Gewerbeflächen</b>	<b>10.900</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4.900</b>

## 12. Denkmalschutz

Aufgrund einer Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, dass im Bereich Gewerbepark die Wahrscheinlichkeit besteht, archäologische Funde anzutreffen, wurde im Januar 2011 eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Die Ergebnisse weisen zahlreiche punkt- und sichelförmige Anomalien auf, die allerdings im Bereich der 1. Änderung nicht eindeutig archäologischen Merkmalen zugeordnet werden können. Dennoch sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Da das Hessische Denkmalschutzgesetz den Umgang mit Bodenfunden abschließend regelt, sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

### **13. Umlegung/Grundeigentum**

Eine Umlegung ist durch die Sachlage (Grundstücksgrenzen vorgegeben, Stadt ist Alleineigentümer) nicht erforderlich.

Friedrichsdorf, September 2011