

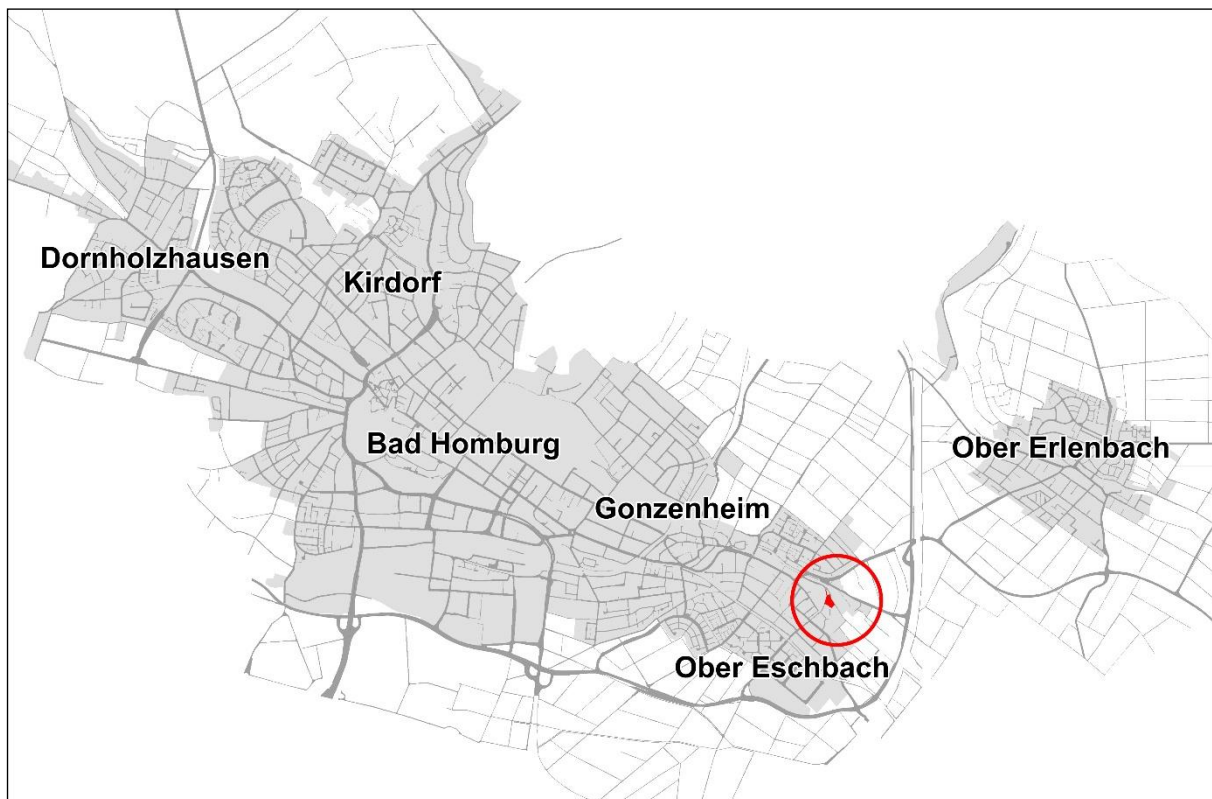
BEBAUUNGSPLAN NR. 138

„Langwiesenweg“

Begründung

Fassung vom 29.04.2026

Stand: Vorentwurf gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB



Inhaltsverzeichnis

A. Begründung.....	5
1. Ausgangsbedingungen	5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	5
1.2 Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung gem. § 1 (3) BauGB	6
1.3 Verfahren.....	7
1.4 Planungs- und Standortalternativen	8
1.5 Begründung der Außenentwicklung	9
2. Planungsgrundlagen	10
2.1 Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP2010).....	10
2.2 Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt (UVF)	13
2.3 Gesamtstädtische Konzepte	15
2.4 Planungsrechtliche Situation / bestehende Bebauungspläne / Gestaltungssatzung 22	
3. Bestand	24
3.1 Gegenwärtige Nutzung und Bebauung	24
3.2 Orts- und Landschaftsbild	24
3.3 Erschließung.....	25
3.4 Freiflächen; Natur und Landschaft	26
3.5 Umfeld und Topografie	26
4. Grundzüge der Planung	27
4.1 Teilbereich Kindertagesstätte.....	28
4.2 Teilbereich Wohnen.....	30
4.3 Landschaftsplanerisches Konzept.....	31
5. Umweltbelange, Immissionsschutz / Naturschutz und Landschaftspflege	31
5.1 Umweltbericht.....	31
5.2 Schutzgebiete	32
5.3 Immissionsschutz	33
5.4 Artenschutz.....	33
5.5 Bodenschutz.....	36
5.6 Wasser	38
5.7 Luft	42

5.8	Klimaschutz	42
5.9	Altlasten.....	45
5.10	Kampfmittel.....	46
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien / Energieeffizienz.....	46
5.12	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich	47
6.	Sonstige Fachbelange.....	47
6.1	Verkehr.....	47
6.2	Ver- und Entsorgung.....	48
6.3	Soziale Infrastruktur.....	49
6.4	Verbrauchernahe Versorgung.....	49
6.5	Denkmalschutz / Archäologie.....	49
7.	Festsetzungen nach BauGB	50
7.1	Art der baulichen Nutzung	50
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	51
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	54
7.4	Verkehrsflächen.....	54
7.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	57
7.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	59
8.	Festsetzungen nach Landesrecht	61
8.1	Festsetzungen nach HBO.....	61
8.2	Festsetzungen nach HWG.....	62
9.	Bodenordnung.....	64
10.	Städtebauliche Kennwerte	64
10.1	Flächenbilanz	64
10.2	Kosten der Planung	64
<i>B.</i>	<i>Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Behörden.....</i>	<i>65</i>
<i>C.</i>	<i>Umweltbericht</i>	<i>65</i>
	(siehe gesondertes Dokument als Teil der Begründung)	65
<i>D.</i>	<i>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB</i>	<i>65</i>
<i>E.</i>	<i>Einsichtnahme / Gutachten und fachgrundlagen</i>	<i>65</i>

Abbildungsverzeichnis

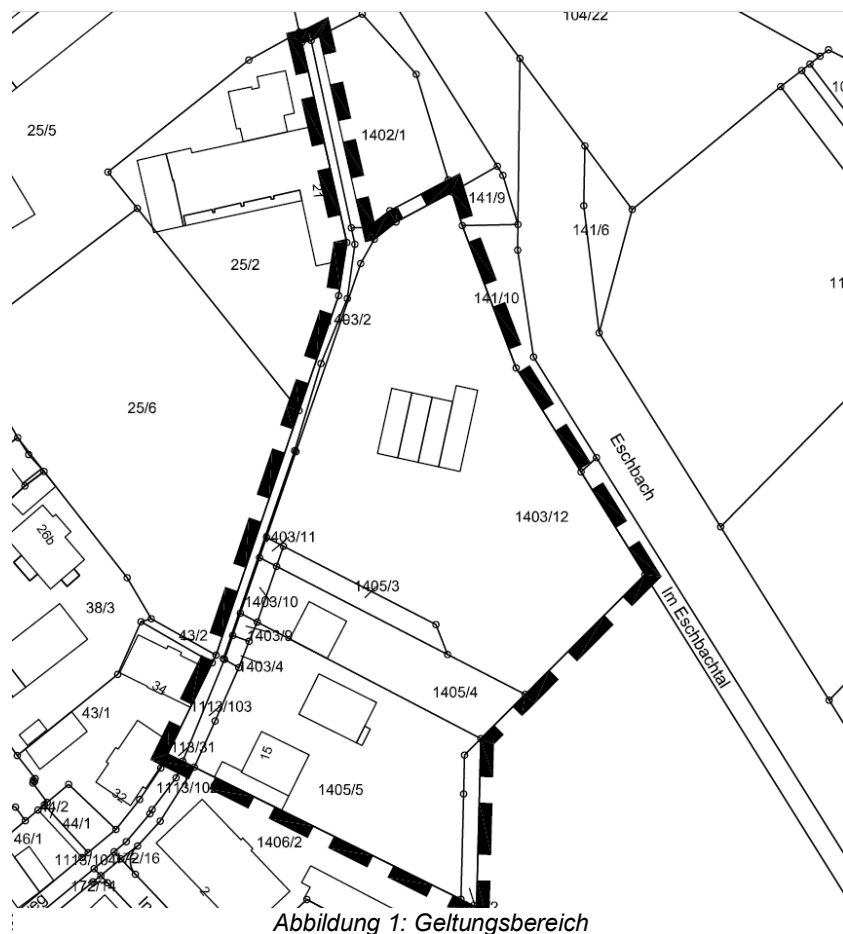
Abbildung 1: Geltungsbereich.....	5
Abbildung 2: Geltungsbereich (früheren) Bebauungsplan Nr. 138 „Im Eschbachtal“ - Ohne Maßstab	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet	11
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 2001, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, ohne Maßstab	14
Abbildung 5: Auszug aus der Legende des Landschaftsplans vom Umlandverband Frankfurt (UVF)	15
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 B, Langwiesen „Ober-Eschbacher Str./Langwiesen“, ohne Maßstab	23
Abbildung 7: Luftbild Plangebiet und Umgebung, ohne Maßstab.....	27
Abbildung 8: Entwurf Kita Langwiesenweg, Bad Homburg, Machbarkeitsstudie vom 25.04.2025	29
Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet des Eschbaches in näherer Umgebung des Plangebiets	32
Abbildung 10: Starkregenkarte - Referenzszenario II.....	41

A. BEGRÜNDUNG

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Langwiesenweg“ befindet sich im östlichen Gebiet des Stadtteils Ober-Eschbach der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Das Plangebiet grenzt südöstlich an die dort vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung Eschbachtal und die „Grundschule im Eschbachtal“. In nordöstlicher Richtung grenzt der Eschbach an, darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe mehrere Sportplätze. Südlich befindet sich ein Wohngebiet. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von etwa 6.300 m² und umfasst die Flurstücke 1113/103, 1403/4, 1403/9, 1403/11, 1403/12, 1405/3, 1405/4 und 1405/5 sowie die Flurstücke 1113/31 (Fußweg), 1403/2 (Fußweg), 1402/1 (Eschenplatz) und 1408/2 (Teilparzelle ehemals privater Grundstücke und Grünland) jeweils teilweise. Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 1.



1.2 Planungserfordernis / Zielsetzung der Planung gem. § 1 (3) BauGB

Zur Deckung des Bedarfs an Kinder-Betreuungsplätzen in Ober-Eschbach soll eine Kindertagesstätte am Langwiesenweg in Nachbarschaft zur Grundschule neu errichtet werden. Ziel ist die Schaffung eines Ersatzneubaus für die bestehende, aber sanierungsbedürftige Kita Eschbachtal. Das Gebäude soll dabei so geplant werden, dass auch noch eine Ganztagsbetreuung für die benachbarte Grundschule, darin untergebracht werden kann. Darüber hinaus sollen südlich davon, anschließend an das bereits bestehende Wohngebiet, die Voraussetzungen für zeitgemäßen Wohnungsbau geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 6B, Langwiesen „Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen“, rechtskräftig seit dem 03.12.1992, welcher das Gebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie südlich davon als Allgemeines Wohngebiet mit wenig flexibler Bebaubarkeit festsetzt. Diese Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6B, Langwiesen „Ober-Eschbacher Straße/Langwiesen“ stehen der Zielsetzung des Neubaus einer Kita und der Schaffung einer rechtlichen Grundlage für zeitgemäßen Wohnbau entgegen.

Zu diesem Zweck wird somit der Bebauungsplan Nr. 138 „Langwiesenweg“ aufgestellt. Im Geltungsbereich werden zwei Flächen als jeweils Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit teils unterschiedlichen Festsetzungen, v.a. in Hinsicht auf das Maß der baulichen Nutzung, versehen. Auf der nördlichen Fläche (WA I) ist die Unterbringung der Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Der Gesamtflächenbedarf der Kindertagesstätte von ca. 3000m² kann auf dem Gebiet des WA I (ca. 4.200 m²) umgesetzt werden. Im Bereich des WA II soll die vorhandene Wohnnutzung (Bereich „In den Lichgärten“) nach Norden erweitert werden, um planerisch eine den heutigen Anforderungen entsprechende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Unter Beibehaltung der Nutzung soll eine zeitgemäße, an der Umgebung orientierte Dichte der Überbaubarkeit planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in beiden Teilbereichen soll den zukünftigen Ansprüchen an die Nutzungsart Rechnung tragen und eine flexible, bedürfnisorientierte Nutzung auch mittel- und langfristig gewährleisten. Ziel ist es, möglichst effizient auf mögliche demografische Entwicklungen oder soziale Bedarfe in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe reagieren zu können. Dieses Nutzungsspektrum wird vom Allgemeinen Wohngebiet standortangepasst abgedeckt.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche an. Die Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange, wie klimatische, wasserrechtliche Belange und die Zugänglichkeit der Landschaft, werden in der Planung so berücksichtigt, dass sie durch die Ausführung und Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Öffentliche Belange der Landwirtschaft und des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Alle für die Maßnahme erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3) BauGB sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens B-Plan Nr. 138 „Im Eschbachtal“ wurde am 11. April 2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 28.05.2019 bis einschließlich 04.07.2019 statt.

Im Jahre 2023 ergab sich im Zusammenhang mit den erhöhten Anforderungen an das Raumprogramm der Kinderbetreuungseinrichtung die Notwendigkeit der Vergrößerung des Grundstückes. Zudem hatte die Stadt im September 2023 die Möglichkeit, das südlich angrenzende, zum Teil bebaute Grundstück zu erwerben. Zur Schaffung des Planungsrechtes zum einen für die Kinder-Betreuungseinrichtung sowie für das ergänzend dazugekommene Wohngebiet ist es daher erforderlich, die Abgrenzung des Plangebietes anzupassen. In diesem Zusammenhang wird der Geltungsbereich neu gefasst. Er enthält nun zum einen die Fläche für die Kinderbetreuungseinrichtung und zum anderen einen Teilbereich für Wohnnutzungen

Im Rahmen der Fortführung des o. g. Aufstellungsverfahrens wurde in Bezug auf die Wahl des Verfahrens eine rechtliche Prüfung über die weitere Anwendbarkeit gemäß § 13a BauGB durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Durchführung im Regelverfahren mit Umweltbericht erforderlich ist. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3) BauGB inkl. erneuter Auslegung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde erforderlich. Es wird somit beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB mit erweitertem Geltungsbereich und Umweltbericht im 2-stufigen „Regelverfahren“ mit dem neuen Titel – Bebauungsplan Nr. 138 „Langwiesenweg“

neu aufzustellen. Parallel dazu wird das beschleunigte Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 138 „Kita Eschbachtal“ durch Aufhebung der Beschlüsse und Bekanntmachung eingestellt. Durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs, die Änderung der Verfahrensart und die Wahl eines neuen Namens („Langwiesenweg“) wird der Verfahrensstand des ehemaligen B138 „Kita Eschbachtal“ somit obsolet.

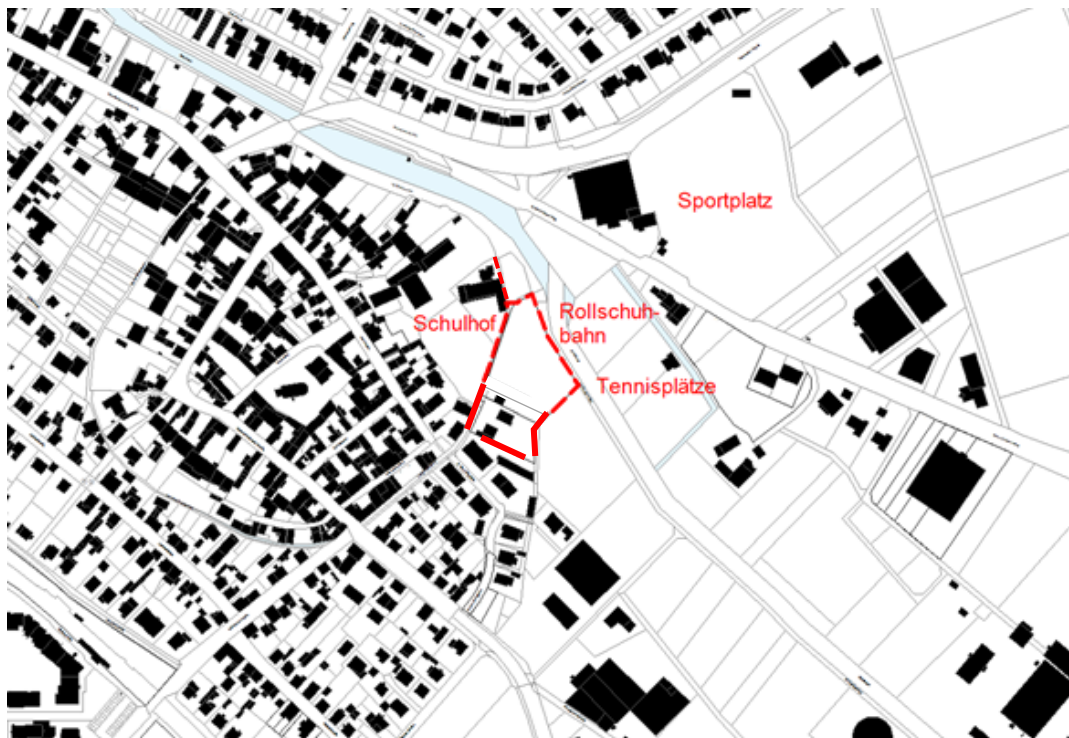


Abbildung 2: Geltungsbereich (früheren) Bebauungsplan Nr. 138 „Im Eschbachtal“ - Ohne Maßstab

1.4 Planungs- und Standortalternativen

Innerhalb des Stadtteils Ober-Eschbach besitzt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe keine weiteren ausreichend großen und unbebauten städtischen Flächen, die für die Entwicklung einer Kinderbetreuungseinrichtung aktuell zur Verfügung stehen und entsprechend den gestellten Anforderungen geeignet sind.

Der bisher hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 B setzt für das Flurstück Nr. 1403/12 öffentliche Grünfläche Spielplatz fest. Auf der Grundlage dieser planerischen Festsetzungen und des steigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sowie aufgrund der räumlichen Nähe zur vorhandenen Kita und Schule hat die Stadt Bad Homburg 2018 das Grundstück am nördlichen

Ende des Langwiesenwegs in Ober-Eschbach gekauft, um dort eine Kinderbetreuungseinrichtung realisieren zu können. Diese Einrichtung soll u.a. als Ersatzbau für die bestehende und sanierungsbedürftige Kindertagesstätte „Im Eschbachtal“ dienen. Beidseits des Eschbachs ergibt sich durch die Ansiedlung der Schule, Kita und Grundschulbetreuung sowie der Rollschuhbahn, Sport- und Tennisplätzen eine Bündelung verschiedener sozialer und sportlicher Gemeinbedarfseinrichtungen.

Alternative städtische Flächen mit gleicher Lagequalität stehen im Stadtgebiet von Bad Homburg gegenwärtig nicht zur Verfügung. Der vorliegende Standort ist somit zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Ober-Eschbach dringend erforderlich.

Der nördliche unbebaute Teilbereich eignet sich sehr gut für die angestrebte Nutzung durch die Kinderbetreuungseinrichtung. Anforderungen aufgrund der angrenzenden Fläche zum Hochwasserschutz können im Bebauungsplan bzw. in der Projektumsetzung berücksichtigt werden.

Für den südlichen Teil des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 B zwar bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest, allerdings mit sehr geringer, kleinteiliger und stark ausdifferenzierter Überbaubarkeit. Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine zeitgemäß erforderliche flexible Überbaubarkeit erreichen zu können.

1.5 Begründung der Außenentwicklung

Der nördliche Teil des Plangebietes (WA I) ist bis zur Betriebsaufgabe als Gärtnerei mit entsprechender Intensität und zugehörigen baulichen Anlagen genutzt worden.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist für das nördliche Plangebiet als Siedlungsstruktur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege dargestellt, die im Ballungsraum in der Regel eher intensiv genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 6B setzt öffentliche Grünfläche Parkanlage Spielplatz fest. Die Planung ist bisher nicht umgesetzt worden.

Die Fläche schließt mit ihrer Bebaubarkeit unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche an. Die Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange, wie klimatische, wasserrechtliche Belange und die Zugänglichkeit der Landschaft, werden in der Planung so berücksichtigt, dass sie durch die Ausführung und Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Öffentliche Belange der Landwirtschaft und des Forstes werden von der Planung nicht berührt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bereits bebaut. Unter Beibehaltung der Nutzung soll für diesen Bereich eine zeitgemäße, an der Umgebung orientierte Verdichtung der Überbaubarkeit planungsrechtlich gesichert werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP2010)

Der rechtswirksame Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt als Siedlungsstruktur für die Fläche des Plangebietes:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ und
- Gemischte Baufläche (Bestand und Planung) dar.

Das südlich gelegene WA II kann somit als aus dem RegFNP entwickelt betrachtet werden. Der nördliche Teil (WA I) wird im Bebauungsplan abweichend vom RegFNP als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, liegt jedoch in seinem Umfang unter der Relevanzgröße von 0,5 ha. Die Planung bewegt sich somit im Rahmen der Entwicklungsziele des RegFNP.

Der Bachlauf des Eschbachs und seine Uferbereiche sind als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet

Auszug aus der Legende:

	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPg i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPg
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPg i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPg
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPg i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPg § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPg i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Grünfläche

Der größere nördliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege dargestellt, die im Ballungsraum in der Regel eher intensiv genutzt werden. Grünflächen dienen im Allgemeinen der Siedlungsgliederung und sollen zu den Freiflächen des Außenbereiches überleiten. Die freie Zugänglichkeit der Landschaft darf jedoch nicht eingeschränkt werden.

Für diesen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei im westlichen Teil dieser Fläche in Fortsetzung des vorhandenen Siedlungsbereiches eine Bebauung mit einer Kindereinrichtung und im östlichen Bereich bis zum Eschbach die erforderlichen Freiflächen geplant sind.

Gemischte Baufläche (RegFNP)

Der südliche Teil des Plangebietes ist als gemischte Bauflächen dargestellt. Die gemischten Bauflächen sollen dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzungen und der Versorgung dienen, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören. Diese Fläche soll künftig weiterhin als Wohnbaufläche genutzt werden.

Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (RegFNP)

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist ein kleinerer östlicher Bereich des Plangebiets bis zum Eschbach als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ (dunkelblauer Strich-Punkt-Umring) dargestellt.

In diesem „Vorbehaltsgebiet“ hat der Hochwasserschutz Priorität. Gemäß dem RegFNP dient dies der Sicherung des Hochwasserabflusses und des Retentionsraumes des Eschbachs und der Verminderung des Schadenspotentials jenseits des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Für schadensempfindliche Nutzungen (hier ggf. Spielgeräte auf der Außenfläche der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung) sind möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen sind in diesem Teilbereich des Grundstücks nur ausnahmsweise zulässig für eine sinnvolle Anordnung der Müll- und Fahrradeinhausung. Das Vorranggebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Dieser Bereich liegt in der geplanten Fläche WA I. Das geplante Allgemeinen Wohngebiet wird vom Vorbehaltsgebiet geringfügig tangiert. Er soll als Freifläche für die Kindereinrichtung dienen. Eine Überbauung ist nicht geplant.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (RegFNP)

Im Regionalen Flächennutzungsplan sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen, wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen und zur Minimierung von Klimafolgen wie vorliegend, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen gem. RegFNP von Bebauung und anderen Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden.

Die regionalplanerische Darstellung wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Gewährleistung der besonderen Klimafunktionen in der Eschbachaue wird auf der Fläche WA I die Baugrenze in einem Abstand von mind. 15 m zur südwestlichen Grenze des Fuß- und Radweges „Im Eschbachtal“ festgesetzt. Damit bleibt entlang des Eschbaches zur Luftzirkulation eine Freihaltefläche für den besonderen Klimaschutz der Eschbachaue erhalten. Darüber hinaus ist in diesem Bereich die Überbauung der Grundstückfreifläche mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, nur ausnahmsweise zulässig. So wird entlang des Eschbaches die Luftzirkulation nicht eingeschränkt und der besonderen Klimafunktion Rechnung getragen.

Die Fläche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA II liegt, wie unter Pkt. 2.4.1 aufgeführt, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 B und ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist auch für diesen Bereich von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auszugehen.

2.2 Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt (UVF)

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) vom März 2001 ist das Plangebiet als Grünfläche mit besonderer Erholungsfunktion – Parkanlage oder sonstige öffentliche oder private Grünanlage – dargestellt. Die Uferbereiche des Eschbaches sind aus klimatischen Gründen freizuhalten. Westlich des Geltungsbereiches stellt der

Landschaftsplan eine Anbindung an die Route des Regionalparks RheinMain dar. Da die Routenführung von Seiten des Regionalparks RheinMain inzwischen geändert wurden, wird diese Wegführung nicht mehr weiterverfolgt.

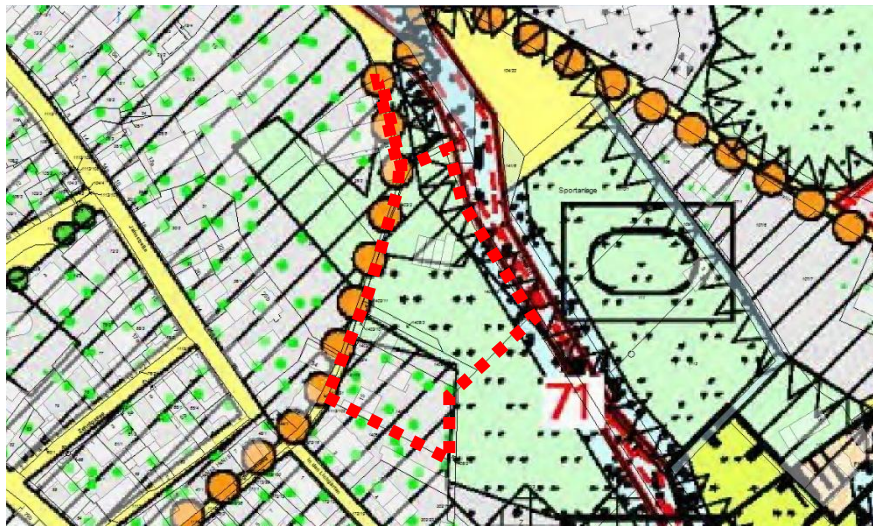


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 2001, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, ohne Maßstab

Entwicklungsziele

Flächen, die wegen ihres Zustandes, wegen ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind (§ 3 (2) Ziff. 2 HENatG)

Grünflächen und Freizealnutzung

-  Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG) *3
-  Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage
-  Sportanlage (ohne Hallenbauten)

Wichtige Grünverbindungen mit großer Bedeutung für die naturorientierte Naherholung bzw. für die Biotopvernetzung (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG)

-  Regionalpark-Anbindung

Regelungen und Maßnahmen

Gebiete, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind (§ 3 (2) Ziff. 8 HENatG)

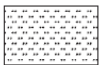
Freizuhaltende Flächen (§ 3 (2) Ziff. 7 HENatG)



Flächen aus klimatischen Gründen freizuhalten *4

Tatsächliche Nutzung

nach generalisierter Luftbildinterpretation (Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997)



Grünland



Bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen für Infrastruktureinrichtungen, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen, kulturhistorisch bedeutsame Gebäude und Zonen, Militärische Flächen (nach Realnutzungsinterpretation Mai/Juni 1996 und Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997)

Abbildung 5: Auszug aus der Legende des Landschaftsplans vom Umlandverband Frankfurt (UVF)

2.3 Gesamtstädtische Konzepte

2.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)

Die Stadt Bad Homburg hat 2018 in einem intensiven Beteiligungsprozess ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) erarbeiten lassen. Die Ergebnisse wurden im „Regiebuch“ des Büros Albert Speer & Partner zusammengefasst und am 27.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für das Verwaltungshandeln beschlossen.

Demnach ist das übergeordnete Leitbild „Erhalten und Entwickeln“ stadtweit bei Projekten aller Art grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine einzigartige, nachhaltige und zukunftsweisende Verknüpfung von Historie und Moderne soll Ziel der Stadtentwicklung bis 2030 und darüber hinaus sein. Kernelement des Regiebuches sind die folgenden 10 Leitziele, sie stecken den Rahmen für die zukünftigen Projekte ab und sind zugleich Impulsgeber für die jeweiligen Maßnahmen:

- Die Innenstadt und die Stadtteile beleben
- Perspektiven für die Wirtschaft eröffnen
- Grünen Lebensraum und gesundes Stadtklima fördern
- Zur modernen Kurstadt weiterentwickeln
- Erschwinglichen Wohnraum schaffen
- Bus und Bahn optimieren
- Generationengerechte Stadt ausbauen
- Radfahren fördern und stärken
- Eine jugendfreundliche Stadt werden
- Sozio-kulturelle Infrastrukturen mitentwickeln

Die Entwicklung des Standorts für Kinderbetreuung „Langwiesenweg“ einschließlich der Ausweisung von Flächen als Allgemeine Wohngebiete folgt den Leitziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts/Bad Homburg v. d. Höhe 2030, weil hier eine Innenentwicklung einer Außenentwicklung/Neubau auf der „grünen Wiese“ vorgezogen wird und das geplante Vorhaben eine schlüssige und maßstäbliche Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur bildet. Des Weiteren wird der Ortskern Ober-Eschbach durch das geplante Vorhaben stabilisiert und aufgewertet.

2.3.2 Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept (LFK)

Hauptziel des vorliegenden Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzepts ist es, auf der Basis vorgenommener Bestandserfassung, Analysen und Bewertungen ein auf die Erfordernisse und Bedürfnisse der Stadt abgestimmtes Ziel- und Maßnahmenkonzept vorzulegen. Das Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept ist in drei Aufgabenbereiche unterteilt: zunächst erfolgte die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter (wie Luft, Wasser, Boden, Geotope, Arten, Lebensräume, Landschaft) sowie der Freiflächen anhand vorliegender und neuer Daten gemäß § 1 BNatSchG. Dabei stehen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Naturerleben und der landschaftsgebundene Erholungswert im Fokus.

Im nächsten Schritt wurden Außen- und Stadträume abgegrenzt und in Steckbriefen beschrieben und bewertet. Im Außenbereich wurden 20 Landschaftsräume und im Innenbereich 102 Stadträume abgegrenzt. Dafür wurden jeweils Steckbriefe erstellt, die eine Bestandsbeschreibung und weitere Bewertungen enthalten.

Darauf aufbauend wurde ein integriertes Ziel- und Maßnahmenkonzept sowie ein Leitbild zur langfristigen Entwicklung aufgestellt, wobei die Grünzüge entlang der Bachläufe für Erholung, Biotopverbund, Kaltluft und Regionalwinde als besonders bedeutend definiert wurden. Wichtige Ziele sind neben der Erholungsfunktion der Schutz von Artenvielfalt, die Sicherung klimatischer Ausgleichsfunktionen und der Erhalt von Freiflächen.

Es werden für den Außenbereich räumlich differenzierte Maßnahmen vorgeschlagen, welche u.a. die naturnahe Entwicklung von Fließgewässern, den Erhalt und die extensive Nutzung von Grünland, die Aufwertung von Ackerlandschaften durch strukturgebende Elemente sowie den Erhalt und die Qualitätssteigerung von Freiräumen im Siedlungsbereich umfassen. Auch die kulturhistorischen Besonderheiten (z. B. Ausflugsziele, Baudenkmale wie die Saalburg oder der Limes) sowie attraktive Wegeverbindungen (insbesondere die Regionalparkroute) sollen berücksichtigt werden. Besonders betont wird die Bedeutung der Verbindung und Zugänglichkeit von Freiflächen, auch als Beitrag zu Erholung und biologischer Vielfalt. Für die Fließgewässer selbst sowie in den Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebieten stehen vor allem der Erhalt und die naturnahe strukturelle Entwicklung im Vordergrund. In den an die Bäche angrenzenden Freiflächen sind der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktionen das wichtigste Ziel. Der Verlauf des Eschbaches dient hierbei als wichtige Leitbahn für Kaltluft und soll freigehalten werden.

Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden drei themenbezogene Plankarten für die kommunale Planung entwickelt. In der Planung wird insbesondere der Verlauf des Eschbaches als Leitbahn für Kaltluft und Regionalwinde berücksichtigt, indem die unmittelbare Umgebung um den Bachverlauf freigehalten wird. Damit soll die Kaltluftschneise weiterhin ungehindert Kaltluft in die Innenstadt transportieren. Des Weiteren wird der Überschwemmungsbereich in der weiteren Planung berücksichtigt.

2.3.3 Integriertes Klimaschutz-Rahmenkonzept (IKK)

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ein Klimaschutzkonzept verabschiedet. Als Vorbild für die gesamte Stadtgesellschaft ist es danach Ziel des Stadtkonzerns, bis 2030 eine energiegebundene Klimaneutralität zu erreichen.

Für die gesamte Stadt soll das Ziel der energiegebundenen Klimaneutralität für das Jahr 2035 angestrebt werden. Zur Erreichung der Klimaziele ist die energetische Gebäudesanierung, der

Neubau mit sehr hohem Energiestandard, der Ersatz der mit fossilen Energieträgern betriebenen Heizungen, Nahwärme aus regenerativen Energiequellen und mit solarthermischen Anlagen erforderlich. Dazu werden diverse konkrete Maßnahmen und Projekten aufgeführt, die kurz-, mittel- und langfristig angestoßen bzw. umgesetzt werden sollten.

Im Zuge der Planung soll insbesondere die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ermöglicht werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Energieerzeugung aus PV-Anlagen. Entsprechende Festsetzungen zur Ermöglichung der Anbringung von PV-Anlagen werden aufgenommen.

2.3.4 Wassermanagement-Konzept

Über das Jahr 2022 wurde eine Konzeptstudie für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zum ganzheitlichen Wassermanagement erarbeitet. Im Rahmen der Analyse der Ausgangslage wurde ein steigendes Wasserbilanzdefizit, v.a. in den Sommermonaten, ermittelt. Demgegenüber steht ein gewisses ungenutztes Wirkpotenzial, welches das Defizit jedoch nicht vollständig ausgleichen kann. Neben der Umsetzung der Maßnahmen ist ein allgemein angepasster Umgang mit Wasser und eine höhere Sensibilität für das Thema von höchster Bedeutung.

Die Maßnahmen, die einen signifikanten Beitrag zur Nutzung des Wirkpotenzials leisten können, sind in drei wesentlichen Handlungsfeldern anzusiedeln:

- Nutzung alternativer Ressourcen.
- Bedarfssenkung.
- Erhalt und Erhöhung der lokalen Ressourcenverfügbarkeit.

Gutachten „Realisierungspotentiale der strukturellen Maßnahmenvorschläge an den Gewässerstrecken und Wanderhindernissen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Zur Umsetzung der WRRL in Bad Homburg wurde das Gutachten „Realisierungspotentiale der strukturellen Maßnahmenvorschläge an den Gewässerstrecken und Wanderhindernissen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe“ erstellt. Die Handlungsvorschläge entlang der Fließgewässer aus dem Maßnahmenprogramm wurden darin hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit nach den Kriterien der vorgegebenen Umweltziele geprüft. Im Ergebnis wurden konkrete Maßnahmen zur Renaturierung und Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit an Homburger

Bächen entwickelt, die die Stadt Bad Homburg mit den zuständigen Behörden abstimmt und zum Teil mit Förderung des Landes Hessen schrittweise umsetzt.

Oberflächengewässer

Bad Homburg hat zahlreiche Fließgewässer, die größtenteils im Taunus entspringen und in kommunaler Unterhaltung sind. Hierzu zählt u. a. der Eschbach. Durch die Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Maßnahmen zum Erreichen bzw. Erhalt eines „guten Zustands“ der Gewässer umzusetzen. Das Überschwemmungsgebiet des Eschbaches wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt per Verordnung festgestellt und wird in der Planung berücksichtigt. Negative Einwirkungen auf den Eschbach und auf andere Gewässer sind zu vermeiden.

2.3.5 Integriertes Mobilitäts- und Verkehrskonzept

Das Integrierte Mobilitäts- und Verkehrskonzept 2035 (MOKO 2035) zielt grundlegend auf eine nachhaltige und klimaverträgliche Mobilitätsentwicklung in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ab und bildet die Grundlage der verkehrlichen Entwicklung für die kommenden Jahre. Es hat die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030) identifizierten verkehrlichen Bedarfe und ersten Lösungsansätze aufgegriffen. Es ist den Zielen und Anforderungen der Stadtentwicklung untergeordnet.

Dabei werden im Konzept folgende Leitziele festgesetzt: den Fußverkehr stärken, indem Straßenräume neugestaltet, Verbindungen verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht wird, mit besonderem Fokus auf die Sicherheit von Kindern, Menschen mit Behinderung und älteren Menschen. Für den Radverkehr wird ein weiterer Ausbau des Radnetzes sowie sicherer Abstellanlagen angestrebt, um den Umstieg vom Auto auf das Fahrrad zu erleichtern, insbesondere angesichts wachsender E-Bike-Nutzung.

Neue Mobilitätsformen wie E-Mobilität und Sharing-Angebote sollen stärker gefördert werden, um die Verkehrsbelastung zu reduzieren, wofür der Ausbau von Infrastruktur wie Ladesäulen und Mobilitätsstationen erforderlich ist. Die attraktive Gestaltung des Straßenraums, mit mehr Grün und Sitzgelegenheiten statt Pkw-Stellplätzen, sowie die Verlagerung parkender Autos in Parkhäuser sollen für mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit sorgen und den Parksuchverkehr reduzieren.

Pendel- und Wirtschaftsverkehre sollen effizienter und klimafreundlicher gestaltet werden, unter anderem durch einen attraktiven ÖPNV oder Pendlerportale. Das Auto bleibt zwar weiterhin Bestandteil der Mobilität, jedoch soll der Durchgangsverkehr vor allem in der Innenstadt und im Kurpark verringert und alternative Antriebe sowie Sharing-Modelle gefördert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gegeben. Insbesondere werden dabei der Fuß- und Radverkehr durch die Ausweisung eines Fuß- und Radweges berücksichtigt. Entsprechende Stellplätze für Fahrräder wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Kinderbetreuungseinrichtung im WA I ausgewiesen. Der direkt entlang des östlichen Plangebietsrandes verlaufende Radweg ist beizubehalten und in seiner Funktion zu fördern.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil fußläufig in zumutbarer Entfernung von dem Parkplatz der Albin-Göring-Halle erreichbar. Der südliche Teil ist über die Straße „In den Lichtgärten“ erschlossen. Eine direkte Erschließung des WA I für den allgemeinen Pkw-Verkehr wird aus Gründen der Verkehrssicherheit der Kinder ausgeschlossen. Dies erfolgt durch die Ausweisung eines Fuß- und Radweges.

2.3.6 Radverkehrskonzept / Radschnellweg

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat das 2011 erarbeitete Radverkehrskonzept im Zeitraum von Februar 2017 bis August 2018 fortgeschrieben. Ziel des Radverkehrskonzepts 2018 ist es, den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen durch ein sicheres, flächendeckendes und attraktives Radverkehrsnetz für Alltag und Freizeit zu steigern. Im Plangebiet verläuft die Regionalparkroute als zentrale Radhauptverbindung, für deren Abschnitt die Maßnahme Nr. 23 „Ober-Eschbacher Straße“ mit Priorität C ausgewiesen wurde.

Gemeinsam mit umliegenden Kommunen und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain verfolgt Bad Homburg das Ziel, ein System von schnellen, direkten Radverbindungen, insbesondere Radschnellwegen, zu realisieren. Die Strecke Bad Homburg – Oberursel – Frankfurt wurde dabei als einer von sechs prioritären Korridoren im Rhein-Main-Gebiet identifiziert, für den bereits eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2020 vorliegt. Die bevorzugte Trasse des Radschnellwegs soll südlich des Gewerbegebiets „Südcampus“ verlaufen, die Zeppelinstraße queren und entlang der Bahntrasse auf Höhe der Feldstraße geführt werden.

Parallel zur Realisierung der Radschnellverbindung Vordertaunus ist der Ausbau der Radverkehrsnetze in den einzelnen Städten wichtig, wie Bad Homburg v. d. H., denn sie als Zubringer auf den Radschnellweg dienen. Sie sollten einen guten Ausbauzustand aufweisen, sodass eine durchgängige, komfortable Infrastruktur für Radfahrende gewährleistet ist. Die direkt entlang des östlichen Plangebietsrandes verlaufende Regionalplanroute erfüllt u. a. diese Zubringerfunktion. Sie ist beizubehalten und ihrer Funktion zu fördern.

2.3.7 Kita- Entwicklungsplan

Der in der Kita-Entwicklungsplanung (Stand November 2025) der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beschlossene Ausbau an Betreuungsplätzen durch Neubaumaßnahmen ist zum Großteil abgeschlossen. Derzeit stehen noch zwei umfassende Maßnahmen aus, eine davon ist die im Rahmen des vorliegenden B-Planes festzusetzende Kinderbetreuungseinrichtung am „Langwiesenweg“. Hier soll ein Neubau entstehen, der zum einen als Ersatz für die baulich veraltete, in kommunaler Trägerschaft befindliche Kita „Im Eschbachtal 21“ fungieren soll. Zum anderen soll der Neubau auch für die Grundschulbetreuung durch den Schulträger, d.h. dem Hochtaunuskreis genutzt werden.

Hintergrund für die Erweiterung der Grundschulbetreuung ist folgender Sachverhalt: Mit dem Ganztagsförderungsgesetz wurde in 2021 der Rechtsanspruch auf ganztägige Förderung für alle Grundschüler ab 2026, beginnend mit Klassenstufe 1 bis 2029 Klassenstufe 4, geregelt. Die hier festgelegten erforderlichen Betreuungskapazitäten liegen jedoch weit über denen, die derzeit an den Schulen angeboten werden können. Um die erforderlichen Ganztagskapazitäten zu schaffen ist seitens des Schulträgers HTK, der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und des staatlichen Schulamtes gewünscht, dass sich längerfristig alle Bad Homburger Grundschulen in den Pakt für den Ganzttag (Ganztagsprogramm des Landes Hessen) entwickeln und mithin Räumlichkeiten für das Mittagessen und eine Nachmittagsbetreuung vorweisen.

An allen Grundschulen der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe sollen daher bei Bedarf die entsprechenden baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, (z. B. Errichtung einer Mensa). Wie oben erläutert erfüllt die Grundschule „Im Eschbachtal“ die räumlichen Voraussetzungen derzeit nicht. Daher sollen mit dem in diesem B-Plan festgesetzten Neubau die räumlichen Kapazitäten geschaffen werden, um die Grundschule „Im Eschbachtal“ in den Pakt für den Ganzttag überführen zu können.

2.3.8 Sozialgerechte Bodennutzung

Nach den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Grundsätzen einer sozialgerechten Bodennutzung in Bad Homburg v. d. H. (07.12.2021)“ ist es städtisches Ziel, bei der Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes mit den Planungsbegünstigten klare Regelungen zu treffen:

- zur Festlegung des Anteils und Mix geförderter Wohnungen und
- zur anteiligen Kostenübernahme für die soziale Infrastruktur, die im Bereich der Kinderbetreuung entstehen.

Die Kosten für die innere Erschließung / Herstellung öffentlicher Flächen (insbesondere für Straßen, Wege, Grünflächen und Plätze) werden, wie bereits heute grundsätzlich gehandhabt, zu 100% von den Planungsbegünstigten getragen und der Stadt nach Herstellung kostenfrei übertragen.

Bei allen Planungen, die einen Bau von mehr als 20 Wohnungen beinhalten, ist vorzusehen:

- eine Quote von mindestens 10% der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (gemäß Hessischem Wohnraumförderungsgesetz HWoFG, Mietwohnungen/Haushalte mit geringem Einkommen) und
- eine Quote von mindestens 10% der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau (Homburger Modell, HWoFG Mietwohnungen/Haushalte mit mittlerem Einkommen, o.ä.)

2.4 Planungsrechtliche Situation / bestehende Bebauungspläne / Gestaltungssatzung

2.4.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6 B, „Ober-Eschbacher Str./Langwiesen“, in Kraft getreten am 03.12.1992.

Der Bebauungsplan Nr. 6 B, „Ober-Eschbacher Str./Langwiesen“ trifft für den Planbereich folgende wesentliche Festsetzungen: „öffentliche Grünfläche, Parkanlage“, „Öffentliche Grünfläche, Spielplatz“, „Fuß- und Radweg“, „Allgemeines Wohngebiet“ und „private Erschließungsfläche zu belasten mit Gehrechten, Fahrrechten und Leitungsrechten zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung“. Trinkwasser- und Abwasserleitungen werden mit einem

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gesichert. Eine Umsetzung der Planung im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ ist nicht erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Langwiesenweg“ wird die entsprechende Teilfläche (gelb dargestellt) des Bebauungsplans Nr. 6 B, „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“ überplant. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 B verliert dann an dieser Stelle seine Rechtskraft.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 B, Langwiesen „Ober-Eschbacher Str./Langwiesen“, ohne Maßstab

Im Bereich der Fläche des WA I ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 B eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung wurde bisher nicht umgesetzt, weil die Fläche jahrelang für eine Gärtnerei genutzt wurde und eingezäunt war. Dies hat sich auch nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung nicht geändert. Sie diente zeitweise als Pferdekoppel. Derzeit sind die Flächen nicht verpachtet.

2.4.2 Gestaltungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.01.1992 die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 B „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“, Teilbereich „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen /Wasserschutzgebiet/Gartenstraße/Mainzer Straße“ beschlossen. Der Planbereich liegt innerhalb dieses Geltungsbereichs. Unter Ziffer § 2 „Dachausbildung und Gestaltung“ ist in dieser o.g. Satzung als Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Ein Satteldach als zwingende Dachform wird nicht in dem Bebauungsplan Nr. 138 „Langwiesenweg“ festgesetzt. Aufgrund der klimatischen Bedeutung des Plangebiets innerhalb einer Frischluftschneise entlang des Eschbachs soll Dachbegrünung ermöglicht werden. Nach der in der Gestaltungssatzung vorgegebenen Dachneigung zwischen 30° und 40° könnte auf dem Dach eine solche Dachbegrünung nicht entstehen. Aus diesem Grund sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

Für den oben gelb markierten Bereich werden die Regelung der Gestaltungssatzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138 „Langwiesenweg“ ersetzt.

3. Bestand

3.1 Gegenwärtige Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet lässt sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich unterteilen. Der nördliche Teil liegt gegenwärtig brach. Es befinden sich hier noch die baulichen Überreste eines Gebäudes aus der früheren Gärtnerei-Nutzung. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größtenteils noch genutzte Gebäude und Hausgartenflächen, von welchen ein Gebäude gegenwärtig als Tanzschule genutzt wird.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet lässt keine weitreichenden Blicke in die Umgebung zu, da es durch angrenzende Siedlungsflächen und die vorhandenen Gehölze entlang des Eschbaches begrenzt wird. Am nördlichen und westlichen Rand verlaufen Fußwege und am östlichen Rand ein Fuß- und Radweg (Regionalpark RheinMain), die gut genutzt werden und Blicke in das Gebiet

ermöglichen. Insgesamt ist das Plangebiet nicht prägend für das weiträumige Orts- und Landschaftsbild.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege sowie eine kurze Stichstraße (Langwiesenweg) an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Die südlichen Bereiche des Plangebietes sind somit für den KFZ-Verkehr erschlossen. An die Stichstraße des Langwiesenwegs schließt sich entlang der historischen Ringmauer der in nördliche Richtung verlaufende Fußweg zur vorhandenen Kita „Im Eschbachtal“ an. Er verbindet die Straße „Im Eschbachtal“ mit der Straße „Langwiesenweg“. Östlich grenzt das Plangebiet an den überörtlichen Radweg Regionalpark RheinMain an, der auch als Fußweg entlang des Eschbaches verläuft.

Eine Verlängerung der Straße „Langwiesenweg“ nach Norden wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 B festgesetzt. Sie wurde bislang nicht realisiert, weil es die bisherigen Nutzungen nicht erfordert haben und der vorhandene Fußweg entlang der Ringmauer ausreichende Möglichkeit für die fußläufige Erschließung des Bereiches geboten hat. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind entlang des Fußweges zwei Trinkwasserleitungen und eine Gasleitung vorhanden. Eine Trinkwasserleitung und die Gasleitung führen zum vorhandenen Kita-Gebäude. Die zweite Trinkwasserleitung führt nach Süden quer durch das Plangebiet. Die Verlegung dieser Leitung ist vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Dem Plangebiet liegen die Bushaltestellen „Jahnstraße“, „Albin-Göhring-Halle“ und „Pfarrbornweg“ am nächsten. Über die Buslinien 1, 11, 2, 12 und X27 ist dieser Bereich gut an das Stadtzentrum Bad Homburgs angebunden. In der Straße Massenheimer Weg befindet sich am Parkplatz der Albin-Göhring-Halle in ca. 350 m Entfernung vom Plangebiet die Bushaltestelle Ober-Eschbach-Albin-Göhring-Halle. Im 30-Minuten-Takt fahren hier von Montag bis Freitag die Buslinien Nr. 2, 12 und 22. Die fußläufige Distanz zur U-Bahn-Haltestelle „Ober-Eschbach“ der U2 an der Kalbacher Straße/Adelhartstraße beträgt ca. 400 m. Damit ist auch eine gute Anbindung an die Stadt Frankfurt gegeben.

3.4 Freiflächen; Natur und Landschaft

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes ist nicht versiegelt oder befestigt und liegt derzeit brach. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden größtenteils Wiesenbrache und ruderalen Wiesen sowie im Bereich des Gärtnerei-Gebäudes artenarme Ruderalvegetation vorgefunden. Die Fläche ist teilweise beweidet worden. Des Weiteren sind kleine Flächen mit sowohl einheimischen, standortgerechten als auch nichtheimischen, nicht standortgerechten Baumgruppen/-reihen vorhanden. Verteilt über diesen Planbereich sind einzelne einheimische Laubbäume zu finden. Der westliche Fußweg wird von artenarmen Feld-, Weg- und Wiesensäumen frischer Standorte begleitet. Der Strauchbestand beschränkt sich auf einige wenige Holunderbüsche in der Nähe der Ruine des ehemaligen Gärtnerei-Gebäudes. Im südlichen Teil des Plangebietes sind westlich der vorhandenen Gebäude vor allem versiegelte Flächen vorhanden. Östlich der Gebäude befinden sich Hausgärten sowie Streifen mit Gebüsch, Hecken. Öffentliche Belange der Landwirtschaft und des Forstes sind von der Planung nicht betroffen.

3.5 Umfeld und Topografie

Westlich grenzt das Plangebiet größtenteils an die historische Ringmauer um den Ortskern Ober-Eschbach. Dahinter befindet sich das Areal der Grundschule „Im Eschbachtal“. Nördlich des Plangebiets liegt der „Eschenplatz“, eine ca. 650 m² große Wiese mit Baumbestand, welche eingezäunt ist und nur zugänglich gemacht wird, wenn auf dem Eschenplatz Veranstaltungen stattfinden. Hierfür wird der Platz aber nur wenige Tage im Jahr von ortsansässigen Gruppen genutzt (aktuell ca. 3 Veranstaltungen pro Jahr und jeweils 3 Wochen in den Sommer- und Herbstferien als Standort für das Spielmobil).

Südlich und südöstlich grenzt das Plangebiet an eine Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 6 B „Ober-Eschbacher Str./Langwiese“ als öffentliche Grünfläche – Bolzplatz – festgesetzt ist, aber landwirtschaftlich genutzt wird. Im Süden schließt sich ein heterogenes Allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an, mit bestehender Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen Fuß- bzw. Fuß- und Radwege. Der westliche entlang der historischen Ringmauer verlaufende Fußweg verbindet die

Straße „Im Eschbachtal“ mit der Straße „Langwiesenweg“. Östlich grenzt das Plangebiet an den überörtlichen Radweg Regionalpark RheinMain. Das Plangebiet ist überwiegend eben und weist keine steilen Hanglagen auf.



Abbildung 7: Luftbild Plangebiet und Umgebung, ohne Maßstab

4. Grundzüge der Planung

Im nördlichen Teilbereich soll eine Kindertagesstätte als Ersatzneubau für die benachbarte Kita Eschbachtal entstehen. Im Gebäude wird zusätzlich ein Betreuungsangebot für Grundschulkinder untergebracht. Die Bebauung im WA I richtet sich nach den sich aus den Gegebenheiten der Umgebung ergebenden Vorgaben. So soll der Uferbereich des Eschbaches von Bebauung freigehalten werden, zum einen aus Gründen des Hochwasserschutzes, zum anderen um die Frischluftschneise zu erhalten. Um jene Frischluftschneise nicht zu unterbrechen und um die baulichen Anlagen in die Umgebung einzupassen, sind drei Vollgeschosse nicht zu überschreiten.

Im südlich davon anschließenden WA II soll innerhalb der Baugrenzen eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung bei Bedarf ermöglicht werden. Durch die Ausnutzung (GRZ 0,4) und die maximale Geschossigkeit (III) ist eine Einfügung in die Umgebung gegeben.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über den Langwiesenweg, eine Durchlässigkeit des Gebiets für den Rad- und Fußverkehr ist vorgesehen.

Die historische, denkmalgeschützte Ringmauer entlang der westlichen Grenze des Plangebiets gilt es zu schützen.

4.1 Teilbereich Kindertagesstätte

Machbarkeitsstudie

Für die Entwicklung der Kinderbetreuungseinrichtung liegt bereits eine informelle Planung in Form einer Machbarkeitsstudie vom 25.04.2025 vor. Zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen soll im nördlichen Teil des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule ein städtisches Gebäude für die Kinderbetreuung und Schulbetreuung errichtet werden. Der Neubau einer Betreuungseinrichtung wird als Ersatz für die 4-gruppige Kindertagesstätte „Im Eschbachtal“ auf dem Gelände der Grundschule westlich des Plangebiets dienen. Zudem soll im Gebäude auch noch ein Betreuungsangebot für Grundschulkinder untergebracht werden können. Das Gebäude soll östlich entlang des Langwiesenweges platziert werden, sodass sich die Freiflächen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Klimafunktion in Richtung des Eschbaches mit seinen Uferbereichen erstrecken. Das Gebäude-Volumen soll sich am benachbarten Gebäudeensemble mit Grundschule und Kita „Im Eschbachtal“ orientieren.



Abbildung 8: Entwurf Kita Langwiesenweg, Bad Homburg,
Machbarkeitsstudie vom 25.04.2025

Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Süden über die Straße „Langwiesenweg“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Im südlichen Teil des Plangebietes ist der Langwiesenweg aktuell zur Erschließung des Bereichs des Allgemeinen Wohngebietes WA II als Straße ausgebildet. Nach Norden wird er direkt entlang der historischen Ringmauer mit einer Breite von ca. 2 m derzeit als Fußweg genutzt. Künftig soll er zur Erschließung der Fläche WA I in einem Teilbereich verbreitert werden.

In unmittelbarer Nähe der Fläche WA I ist am Massenheimer Weg ein großer Parkplatz gegenüber der Albin-Göhring-Halle vorhanden. Aktuell nutzen viele Eltern diesen Parkplatz und gehen zu Fuß über die Brücke zum Kindergarten und zur Schule, wenn sie ihre Kinder bringen bzw. dort abholen. Stellplätze für Behinderte sollen auf der Fläche WA I vorgesehen werden. Diese Handhabung soll beibehalten werden, weil sich dadurch die Möglichkeit bietet, den

allgemeinen Pkw-Verkehr sowie Durchgangsverkehr im Bereich der Kindertagesstätte für eine bessere Verkehrssicherheit und den Erhalt der naturräumlichen Qualitäten weitgehend auszuschließen.

Außerhalb des Plangebietes verläuft entlang des östlichen Plangebietsrandes der regionalbedeutsame, zum Regionalpark RheinMain gehörende Fuß- und Radweg „Im Eschbachtal“.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Dem Plangebiet liegen die Bushaltestellen „Jahnstraße“, „Albin-Göhring-Halle“ und „Pfarrbornweg“ am nächsten. Über die Buslinien 1, 11, 2, 12 und X27 ist dieser Bereich gut an das Stadtzentrum Bad Homburgs angebunden. In der Straße Massenheimer Weg befindet sich am Parkplatz der Albin-Göhring-Halle in ca. 50 m Entfernung vom Plangebiet die Bushaltestelle Ober-Eschbach-Albin-Göhring-Halle. Im 30-Minuten-Takt fahren hier von Montag bis Freitag die Buslinien Nr. 2, 12 und 22. Die fußläufige Distanz zur U-Bahn-Haltestelle „Ober-Eschbach“ der U2 beträgt ca. 400 m. Damit ist auch eine gute Anbindung an die Stadt Frankfurt gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über die in den Straßen „Im Eschbachtal“ und „Langwiesenweg“ vorhandenen Leitungen erfolgen. Im nördlichen Teil des Langwiesenweges sind zwei Trinkwasserleitungen vorhanden. Eine dieser Leitungen quert das gesamte Plangebiet. Sie soll verlegt werden. Die zweite Leitung dient der Versorgung der vorhandenen Kita-Gebäudes (Im Eschbachtal 21).

Die den nördlichen Teil des Langwiesenweges querende Gasleitung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches im Eschenplatz. Sie dient der Versorgung der vorhandenen Kita-Gebäudes (Im Eschbachtal 21). Bereits vorhandene Erschließungsmöglichkeiten sollen geringfügig erweitert werden.

4.2 Teilbereich Wohnen

Südlich daran anschließend soll im Allgemeinen Wohngebiet WA II eine bedarfsgerechte Überbaubarkeit sowie eine höhere bauliche Flexibilität ermöglicht werden. Aufgrund der relativ geringen Größe des Gebietes und seiner Lage am Rande einer vorhandenen gewachsenen

Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Durch eine größere Nutzungsflexibilität sowie Zulässigkeit eines breiteren Spektrums an baulichen Optionen soll eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II liegt im Geltungsbereich des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 B. In Bezug auf die damalige vorhandene Bebauung wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Zukunftsweisend und bedarfsgerecht soll daher eine geringfügig dichtere Bebauung mit größeren planerischen Spielräumen (z.B. überbaubare Fläche) ermöglicht werden.

Mit dem Langwiesenweg ist bereits eine Erschließungsstraße vorhanden, die bedarfsgerecht geringfügig verlängert werden kann. Im Allgemeinen Wohngebiet WA II sollen die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung ausgewiesen werden. Der Teilbereich ist ebenfalls bereits an Versorgungsleitungen und an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen (vgl. Kapitel 4.1).

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Für die Kindereinrichtung wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes ein landschaftsplanerisches Konzept erarbeitet.

5. Umweltbelange, Immissionsschutz / Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erarbeitet worden. Hierin werden die ökologischen Auswirkungen der Entwicklung des Baugebietes für alle Schutzgüter (Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Inhalt der Begründung und liegt als eigenständiges Dokument vor.

5.2 Schutzgebiete

5.2.1 Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete)

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, wie Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete), Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale etc. sind von der Planung nicht betroffen. Auch befinden sich im Plangebiet keine geschützten Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, wie Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete), Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale etc. sind von der Planung nicht betroffen. Auch befinden sich im Plangebiet keine geschützten Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

5.2.2 Überschwemmungsgebiet

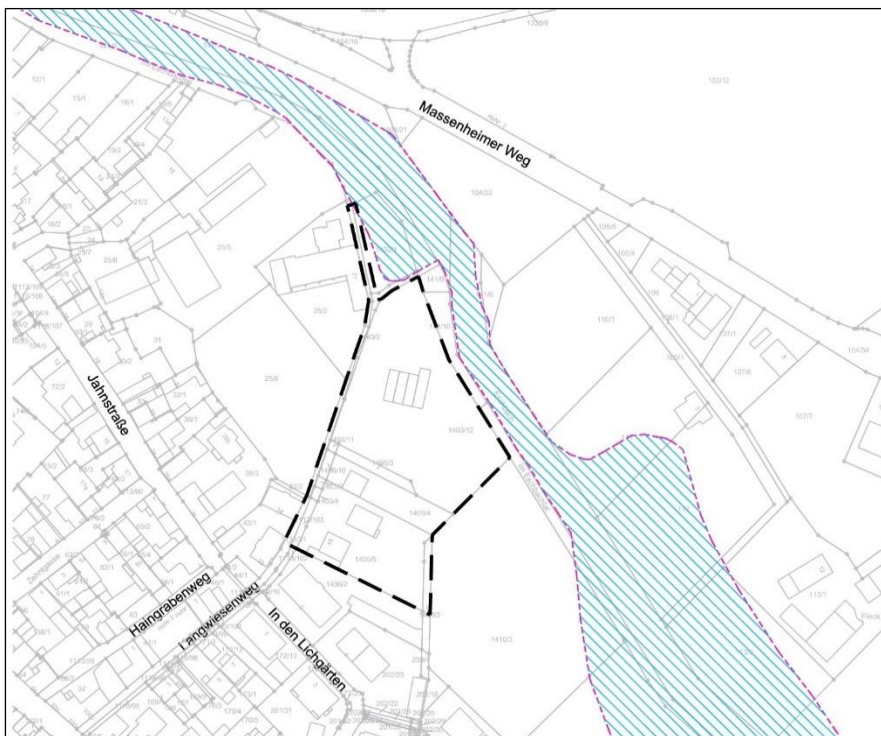


Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet des Eschbaches in näherer Umgebung des Plangebiets

Quelle: Geoportal Hessen - <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>

Das Grundstück für den Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich in der Nähe zu den Überschwemmungsbereichen des Eschbachs, jedoch betrifft das dargestellte Überschwemmungsgebiet nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5.2.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-002) für die Gewinnungsanlage Brunnen Pfingstborn 1 + 2 Bad Homburg der Stadtwerke Bad Homburg v. d. Höhe. In der Schutzzone soll gewährleistet werden, dass die Trinkwassergewinnung vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen geschützt wird. Die verbotenen Eingriffe/Maßnahmen wurden im hessischen Staatsanzeiger, 23/1979, S. 1199 bekannt gegeben.

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Entsprechende Hinweise sind unter „IV. Hinweise“ in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen worden.

5.3 Immissionsschutz

Es sind weder Immissionen auf, noch Emissionen durch die geplante Kindertagesstätte zu erwarten, da der Bring- und Holverkehr der Eltern auf dem Parkplatz im Massenheimer Weg abgewickelt werden soll. Geräusche, die von spielenden Kindern erzeugt werden, sind hinzunehmen. Sie gelten nicht als schädliche Umwelteinwirkungen. Es wird durch die Ausweisung der beiden Allgemeinen Wohngebiete WA I und II keine Notwendigkeit eines Immissionsschutzes begründet.

5.4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt (Büro PlanÖ aus Biebertal). Mit den Untersuchungen wurde 2019 begonnen. Sie wurden 2024 aktualisiert. Die „Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen Bebauungsplan Nr. 138 „Im Eschbachtal““ (vorläufiger Name des Bebauungsplans Nr. 138 „Langwiesenweg“) liegen seit 06.11.2024 vor. Aktuell wird der Bericht überarbeitet. Der aktualisierte Untersuchungsbericht wird dem Umweltbericht als Anlage beigelegt. Erfasst werden Vögel, Amphibien und

Reptilien. Die Untersuchungen liefern Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und heben wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor.

Die Untersuchungen werden sowohl für den Planbereich, in dem tatsächlich verändernde Eingriffe geplant sind, als auch den umgebenden Untersuchungsbereich durchgeführt. Der Untersuchungsbereich bezieht sich auf die Erfassung der Vögel, da für diese Tierart größere räumliche Auswirkungen anzunehmen sind.

Im Untersuchungsbericht von 2024 konnten 10 Vogel-Arten mit 26 Revieren als Reviervögel identifiziert werden, u. a. Elster und Sieglitz. Der Erhaltungszustand von Elster (*Pica pica*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend und der von Stieglitz (*Carduelis carduelis*) sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen, u.a. Grünspecht, Girlitz und Graureiher. Der Grünspecht (*Picus viridis*) ist eine streng geschützte Art (BArtSchV). Der Erhaltungszustand von Girlitz (*Serinus serinus*) wird als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet. Der Graureiher (*Ardea cinerea*) ist als gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie eingestuft. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Aufgrund des Verlustes von Nistplätzen und zur Förderung der Vogelarten im Plangebiet sollten an den neu entstehenden öffentlichen Gebäuden mindestens zwei Universal-Nistkästen (Flugloch: 30x45 mm hochoval) - geeignet für von Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Gartenrotschwanz und Fledermäuse - fachmännisch angebracht und bei Ausfall ersetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen, transparenten Glasfassaden bzw. spiegelnden Fassaden zur Tötung von Vögeln durch Vogelschlag kommen kann. Bei Neubauten und einer grundlegenden Sanierung bestehender Baukörper sind deshalb großflächige, transparente Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu

vermeiden. Falls diese Fassaden unvermeidbar sein sollten, sind sie so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 (2) und (3) HeNatG).

Ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² sind mit möglichst hoch wirksamen Vogelschutzmarkierungen in Form von Rastern, Mustern (ungeeignet u. a.: Greifvogelsilhouetten, UV-Markierungen), kontrastreichen farbige Markierungen, Spezialgläser für Vogelschutz zu verwenden. Kriterien für wirksame Vogelschutz-Markierungen sind u.a.:

- Deckungsgrad von 20% bis 25% bei semitransparenter Kontrastwirkung (z. B. mattes, strukturiertes Glas)
- Kontrastreiche Farben sind Schwarz, Weiß, Orange, Rot, Silbermetallik)
- Hochwirksame Markierungen bei maximalem Kontrast mit Deckungsgrad zwischen 5 % und 10 % (Standard) verteilt über die gesamte Fläche sind:
 - horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
 - vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
 - schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
 - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster.

(Quelle: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – Hrsg. Schweizerische Vogelwarte Sempach; Mithrsg. WUA, BUND, LBV, collaps)

Ein entsprechender Passus zur Vermeidung von Vogelschlag wurde in die Textfestsetzungen unter Ziff. IV Hinweise aufgenommen.

Viele der heimischen Reptilien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind derzeit zehn Reptilienarten nach BArtSchV bzw. auf europäischer Ebene durch Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] gesetzlich geschützt. Im Untersuchungsgebiet konnten trotz intensiver Nachsuche keine Reptilien festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes

ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erforderlich.

Ein entsprechender Passus zum Rodungszeitraum wurde in die Textfestsetzungen unter Ziff. IV aufgenommen.

5.5 Bodenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 138 „Langwiesenweg“ müssen die Belange des Bodenschutzes, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet werden. Der Bodenzustand (Ist-Zustand) wurde zuletzt 2020 ermittelt und bewertet und eine Auswirkungsprognose bzw. Umweltfolgeabschätzung bei Durchführung der Planung vorgenommen. Aktuell wird diese Untersuchung überarbeitet. Die gutachterliche Einschätzung wird Bestandteil dieses Bebauungsplans sein.

Der Fachbeitrag von 2020 betrachtet das Schutzgut Boden wie folgt: die Böden innerhalb des geplanten innerstädtischen Geltungsbereichs werden als Pferdekoppel genutzt. Es handelt sich um eine Grünfläche mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Auf der Fläche kommen grundwasserbeeinflusste und lehmige Auenböden vor. Alle Böden, die Bodenfunktionen übernehmen, weisen die zweithöchste Stufe (4) (von fünf Bewertungsstufen von „1 = sehr gering“ bis „5 = sehr hoch“) des Funktionserfüllungsgrad bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktion auf.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als beweidete Grünfläche genutzt werden und die Bodenfunktion in hohem Maße erfüllen.

Die Durchführung der Planung würden 2.000 m² (0,20 ha) bodenfunktional bewertete Fläche temporär beansprucht und bauzeitlich beeinträchtigt werden und 1.500 m² (0,15 ha) dauerhaft in Anspruch genommen und versiegelt werden. Durch den Wirkfaktor Versiegelung erfolgt ein vollständiger Verlust der Bodenfunktion. Die bauzeitliche Beeinträchtigung führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Insgesamt ergibt sich eine Flächenbilanz der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff von 2,20 Bodenwerteinheiten.

Es werden daher Minderungsmaßnahmen empfohlen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 138 „Langwiesenweg“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe geeignet sind, den Eingriff in das Schutzgut Boden zu verringern. Hierbei handelt es sich um die Minderungsmaßnahmen „Dachbegrünungen (extensiv oder intensiv)“, „Verwendung versickerungsfähiger Beläge“, sowie die Beteiligung einer „bodenkundlichen Baubegleitung“ mit Vorgaben zur bodenschonenden Umsetzung der Baumaßnahme und Schutz der Freiflächen während der Baumaßnahmen.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Eine Befestigung von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z. B. versickerungsfähig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Ausgenommen sind Flächen, die unterbaut sind und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, stand: 01.09.2018) zu beachten.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und, soweit möglich, im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in möglichst kurzer Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 (1) WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 (2) WHG unverzüglich anzuzeigen.

Rohstoffsicherung/Bergbau

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Planung keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen.

5.6 Wasser

5.6.1 Niederschlagswasserkonzept

Versickerung

Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen einschließlich Unterbau sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Ausgenommen sind Flächen, die unterbaut sind und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss. Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des Kanalnetzes reduziert.

Schmutzwasser

Der Niederschlagswasserabfluss ist nach Flächenart getrennt zu betrachten:

- Dachflächen entwässern als unbelastetes Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal, zeitverzögert in den Eschbach. Der Abfluss dieses Wassers ist auf 5 l/(s*ha) ; $T = 2a$ je abflusswirksamer Fläche zu drosseln.
- Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten und der Hofflächen, welche nicht über einen wasserdurchlässigen Grund abfließen können, entwässern über das öffentliche Abwassernetz in die Kläranlage und werden aufbereitet (Mischwasser). Das anfallende Mischwasser (Schmutz- und belastetes Niederschlagswasser) ist auf 15 l/(s*ha) ; $T = 2a$ je abflusswirksamer Fläche zu drosseln.

Bei Regenwassereinleitungen ist nach dem geltenden technischen Regelwerk Merkblatt M153 der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ (DWA) der Nachweis zu führen, dass durch die Einleitung keine nachteilige schädliche Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist (vgl. § 19 Hessisches Wassergesetz — HWG i.V.m. § 25 WHG).

Im Rahmen der Baugenehmigung ist als Nachweis ein entsprechendes Entwässerungskonzept einzureichen.

Niederschlagswasser

Zum Niederschlagswasser werden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) getroffen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser/Schmutzwasser

Das Grundstück muss getrennt nach Schmutz- und unbelastetem Niederschlagswasser entwässert werden (Trennsystem).

Das unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern technisch und wirtschaftlich möglich, einer Verwertung im Gebäude oder den Außenanlagen zur Bewässerung zuzuführen. Das Niederschlagswasser, welches nicht einer solchen Verwertung zugeführt werden kann, ist gedrosselt in den Eschbach einzuleiten (z. B. mittels Retentionszisternen, Rigolen, Dachbegrünung oder Kombination unterschiedlicher Regenrückhaltevorrückrichtungen).

Bei Regenwassereinleitungen ist nach dem geltenden technischen Regelwerk Merkblatt M153 der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ (DWA) der Nachweis zu führen, dass durch die Einleitung keine nachteilige schädliche Veränderung des

Wasserhaushalts zu besorgen ist (vgl. § 19 Hessisches Wassergesetz — HWG in Verbindung mit § 25 WHG).

Im Rahmen der Baugenehmigung ist als Nachweis ein entsprechendes Entwässerungskonzept einzureichen.

5.6.2 Grundwasser

Grundwasser

Grundwasser ist neben Luft und Boden eines der lebenswichtigen Ressourcen. Da das Trinkwasser hauptsächlich aus Grundwasser gewonnen wird, muss es besonders geschützt werden. Dem trägt der Gesetzgeber durch besondere Wassergesetze Rechnung. Aber auch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und die Stadtwerke treiben einen erheblichen Aufwand, um einen nachhaltigen Schutz und eine nachhaltige Verfügbarkeit von sauberem und gutem Trinkwasser zu gewährleisten.

Seit 2003 wurde ein Grundwasserüberwachungssystem (Grundwassermonitoring) eingerichtet, welches seither kontinuierlich weitergeführt wird. Seither sind etwa 70 Messstellen als dauerhafte Grundwasserüberwachungsanlagen in dem Grundwassermonitoring erfasst und werden jährlich ausgewertet. Aus den Messungen, die die Grundwasserstände, aber auch die chemische Zusammensetzung des Wassers umfassen, werden unter anderem die Nitratbelastung aus der Landwirtschaft und die Beeinflussung durch Altlasten sowie auch der Flurabstand des Grundwassers ermittelt. Diese Angaben helfen, Gefährdungen zu vermeiden und zu erkennen, sodass entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.

5.6.3 Starkregen / Hochwasser

Unter Hochwasser versteht man im Allgemeinen ansteigendes Wasser in Überschwemmungsgebieten. Mit dem Klimawandel nehmen Starkregenereignisse zu, die nicht nur an Gewässern, sondern allgemein an tiefen Stellen im Gelände, an denen Wasser zusammenläuft, zu Schäden führen können.

Mit dem Klimawandel und der Aufheizung der Atmosphäre werden Starkregenereignisse häufiger und massiver als in den vergangenen Jahrzehnten auftreten. Starkregen kann grundsätzlich überall auftreten; deshalb hat die Stadt Bad Homburg bereits 2019 entsprechende Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen von Starkregen durchgeführt und Fließwegekarten für drei verschiedene Szenarien erstellt.

Szenario 1 simuliert ein 100-jährliches Starkregenereignis mit 47,5 mm pro Quadratmeter in einer Stunde. Ein vergleichbares Ereignis trat in Bad Homburg letztmalig im Jahr 2003 auf. Ein Millimeter Niederschlag entspricht einem Liter pro Quadratmeter.

Szenario 2 (Referenzszenario) simuliert 80 mm Regen in einer Stunde. Ein solches Ereignis gab es zum Beispiel in Wiesbaden am 27. Mai 2016. Vergleichbare Regenmengen traten in den letzten Jahren auch an anderen Stellen in Hessen auf.

Szenario 3 simuliert 261,7 mm Regen in drei Stunden. Es geht damit von dem größten gemessenen Regenereignis Deutschlands in den letzten Jahrzehnten aus, dem Starkregenereignis in Münster am 28. Juli 2014. Die Niederschläge im Sommer 2021 im Ahrtal und in Nordrhein-Westfalen lagen bei rund 200mm und zeigen, dass diese Dimension keine Ausnahme ist.

Der Überschwemmungsbereich des Eschbaches wird in der Planung berücksichtigt. Im Referenzszenario II ist der Geltungsbereich folgendermaßen betroffen:

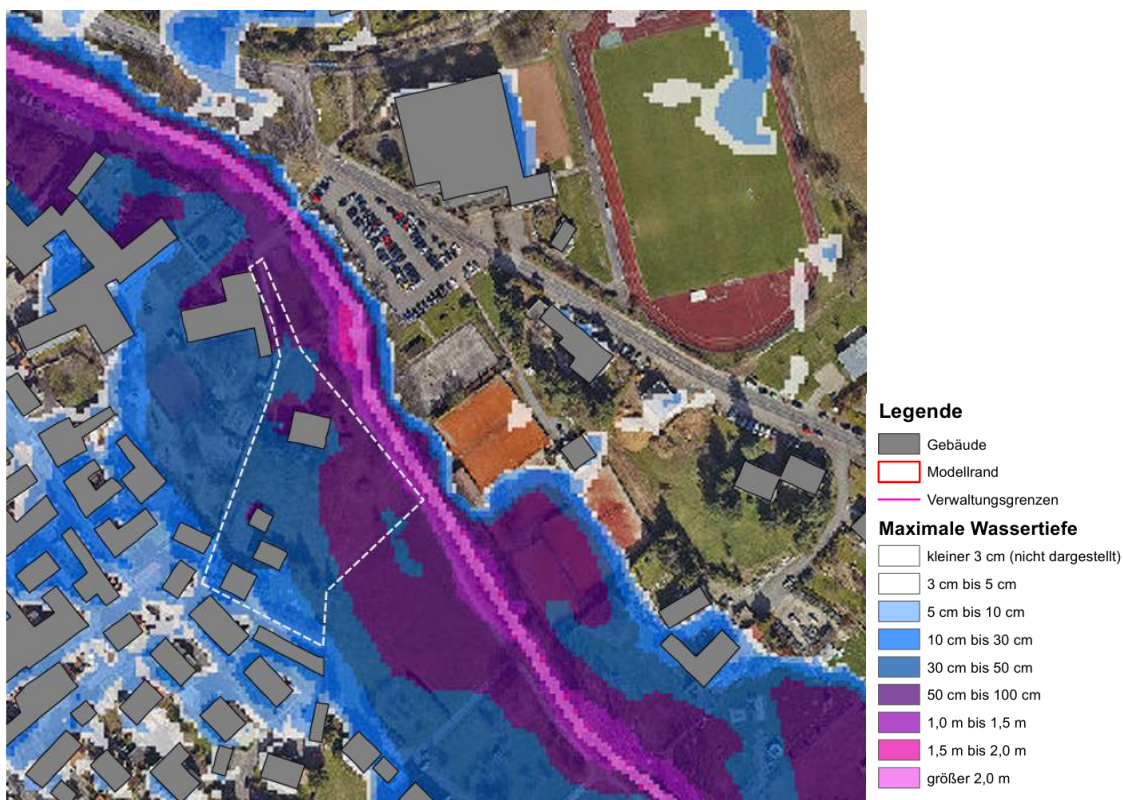


Abbildung 10: Starkregenkarte - Referenzszenario II

Es sind durch gestalterische sowie bauliche und organisatorische Maßnahmen wirksame Vorkehrungen zum Schutz der Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes zu treffen. Dies bezieht sich u.a. auf die Ausbildung sicherer Bereiche im Obergeschoss des Gebäudes und die Möglichkeit der Rettung der Personen durch die Feuerwehr über bodengebundene Fahrzeuge / Einsatzmittel, Wasserfahrzeuge bzw. luftgestützte Rettungsverfahren.

Darüber hinaus werden Vorkehrungen durch die Freihaltezone am Ufer getroffen.

5.7 Luft

Am südlichen Taunushang gelegen verfügt Bad Homburg v. d. Höhe als Kurstadt über besonders wertvolle und vielfältige Grün- und Landschaftsräume mit der typischen frischen und kühlen Taunusluft. Auch für die regionale Luftqualität der Metropolregion Rhein Main sind die Frischluftströme aus dem Taunus bedeutsam.

Das Stadtgebiet wird im Nordosten und Südwesten von Frischluftentstehungsgebieten und Luftleitbahnen regionaler Bedeutung flankiert, die Frischluft bis in das Frankfurter Stadtgebiet leiten.

Das Bad Homburger Siedlungsgebiet ist generell mittel bis gut von Frischluft durchströmt. Die grünen Bachauen sind dabei von besonderer Bedeutung für diese innere Luftverteilung. Sie leiten frische Luft in fast alle Ortsteile. Beeinträchtigungen dieser Strömungsbahnen durch Verengungen oder Unterbrechungen als Folge einer neuen Bebauung sind zu vermeiden. Im Plangebiet wird dies durch die Freihaltezone hin zum Eschbach erreicht.

5.8 Klimaschutz

Die Stadt Bad Homburg verfügt seit dem Jahr 2022 über ein Klimaschutzkonzept. Das Konzept verfolgt zum einen das Ziel, dass der Stadtkonzern vorbildhaft bis zum Jahr 2030 eine Klimaneutralität anstrebt. Zum anderen will der Stadtkonzern in seiner Verantwortung als Vorbild für eine energiegebundene Klimaneutralität für die Gesamtstadt bis 2035 fungieren. Zur Erreichung der Zielvorgabe wurde ein Maßnahmenkatalog aufgestellt.

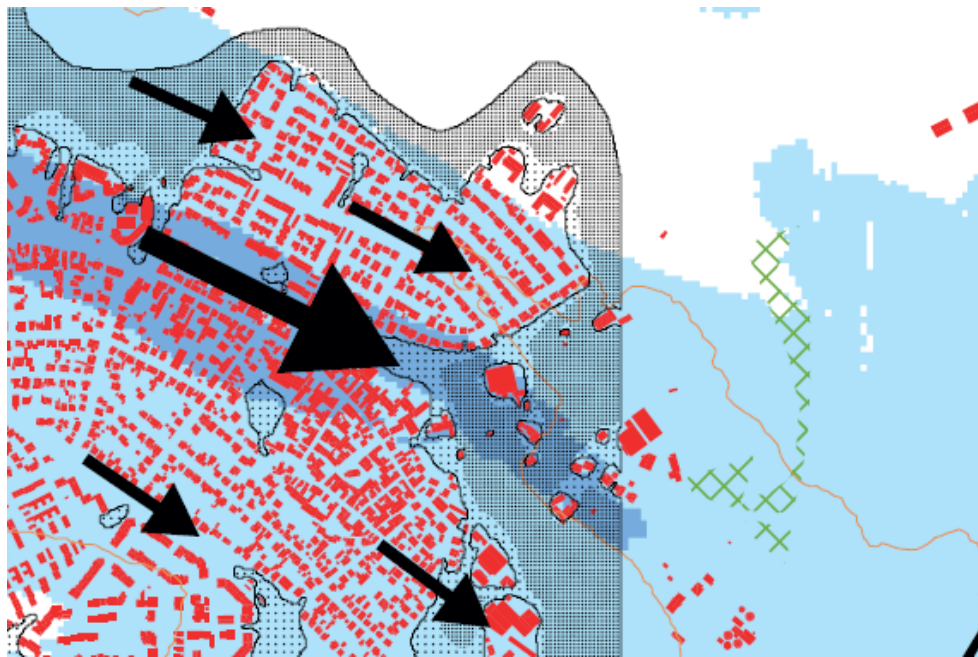
Im Kern muss es Aufgabe der gesamten Stadtgesellschaft werden, den Energiebedarf zügig und dauerhaft um die Hälfte zu minimieren und dabei gleichzeitig eine Energieversorgung bis zu einer klimaneutralen Energieerzeugung zu optimieren bzw. umzustellen.

Dabei müssen die Bereiche Wärme, Kälte, Luft, Licht Strom und die städtisch beeinflussbare öffentliche Mobilität berücksichtigt werden. Die energetische Sanierung der Gebäudebestandes und der deutlich bessere Energiestandard von Neubauten ist für die Erreichung der Klimaziele von entscheidender Bedeutung. Dafür ist die Zusammenarbeit aller Akteure einschließlich der Unterstützung durch städtische Fördermaßnahmen erforderlich.

Für die Erreichung einer Klimaneutralität muss die Wärmebereitstellung weitgehend aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Bereits 1999 wurde der Wärmebedarf zur Gebäudeheizung ermittelt und in einem Wärmekataster und -atlas dargestellt. Diese Daten sollen als Grundlage für eine Versorgungsplanung aktualisiert werden, um einen gesamtstädtischen Wärmeplan aufstellen zu können.

Ausgangssituation basierend auf der Klimamodellierung für das Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

Aufgrund des Reliefs in Bad Homburg von den Taunushängen bis zur Nidda entstehen in windschwachen Strahlungs Nächten abwärts fließende Kaltluftströme. Im Plangebiet sind diese in der Anfangsphase der Nacht noch wenig ausgeprägt und auf den Ortskern Ober-Eschbach gerichtet. Aus den Strömungen vor Ort entwickelt sich recht bald ein größerer zusammenhängender Kaltluftstrom parallel zum Talzug des Eschbachs von bis zu mehreren Dekametern Mächtigkeit.



Die Klimamodellierung (Stand November 2016) für das Stadtgebiet von Bad Homburg, gibt die Eschbachmulde nördlich des Geltungsbereichs als Kaltluftbahn mit „guter Belüftung“ (dunkelblau) an, den Geltungsbereich als Teil eines größeren Bereichs mit „mittlerer Belüftung“ (himmelblau) an. In der Regel wird diese Strömung in der zweiten Nachthälfte in einen mächtigen Kaltluftstrom aus Nordosten bzw. aus der Wetterau umgelenkt. Die Grünlandflächen des Bestandes tragen zur Kaltluftentstehung bei. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur Gesamtheit der Kaltluftentstehungsgebiete in Bad Homburg jedoch nachrangig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bereits Gebäude vorhanden. Das Wohngebiet erstreckt sich nicht bis zum Eschbach. Das Flurstück Nr. 1410/3 bleibt als Grünfläche erhalten.

Eingriff

Auf der Fläche WA I soll ein Gebäude für die Kinderbetreuung mit begrüntem Flachdach gebaut werden. Die Versiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Nur Ein Parkplatz für Menschen mit Behinderung ist im Plangebiet selbst vorgesehen. Weitere versiegelte

Freiflächen werden hinzukommen. Es verbleibt in Richtung Eschbach ein großer Anteil an Vegetationsflächen.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, das bereits im Bebauungsplan Nr. 6 B als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, soll die Überbaubarkeit der Fläche erhöht werden.

Bewertung

Der überbaubare Bereich auf der Fläche WA I wird entlang des Fuß- und Radweges so festgesetzt, dass die Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur südlichen Böschungsoberkante des Eschbachs festgesetzt wird. Damit entsteht entlang des Eschbachs eine breite Freihaltefläche für den klimatischen Luftaustausch. So hat das Gebäude keinen signifikanten Einfluss auf den starken Kaltluftstrom in diesem Bereich. Die klimatische Auswirkung der Gebäudeversiegelung wird mit einer Dachbegrünung minimiert. Die Vorgaben des RegFNP und die Darstellungen des Landschaftsplanes, Flächen entlang des Eschbaches aus klimatischen Gründen von der Bebauung freizuhalten, werden damit umgesetzt.

In heißen Sommern liefern große Bäume tagsüber auf Freiflächen Abkühlung. Eine nächtliche Abkühlung ist im Sommer mit der im Stadtgebiet gegebenen Kaltluftbelüftung in Strahlungsnächten gegeben. Durch geplante größere Vegetationsanteile wird erstens tagsüber eine starke Aufheizung im direkten Umfeld vermieden; zweitens werden große Flächenanteile mit Vegetation und damit auch mit nächtlicher Kaltluftentstehung neu angelegt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass eine Ausdehnung der Überbaubarkeit keine klimatischen Auswirkungen haben wird, weil sich durch die östlich an den Geltungsbereich anschließende Grünfläche ein wesentlich größerer Abstand zum Eschbach ergibt und dadurch der klimatische Luftaustausch ungehindert erfolgen kann.

5.9 Altlasten

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt hat eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergeben, dass keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes vorliegen. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Da das Areal ehemals als Gärtnerei genutzt wurde, hat das Regierungspräsidium Darmstadt angeregt, ein mögliches Gefährdungspotential durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln während der gewerblichen Nutzung auszuschließen. Daher wurde im Geltungsbereich eine umwelttechnische Oberbodenuntersuchungen durchgeführt¹. Hinweise, die auf einen möglichen, in der Vergangenheit stattgefundenen Schadstoffeintrag schließen lassen, wurden nicht festgestellt. Es besteht aus altlastenspezifischer Sicht kein Erfordernis, den Oberboden im Zuge der geplanten Bautätigkeit zu entfernen.

5.10 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Langwiesenweg“ am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampf-mittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Unter IV. Hinweise der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 138 „Langwiesenweg“ wurde eine entsprechende Formulierung als Hinweis aufgenommen.

5.11 Nutzung erneuerbarer Energien / Energieeffizienz

Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes werden die Möglichkeiten zur vollständigen klimaneutralen Deckung des erforderlichen Strombedarfes durch Flächen für Photovoltaik- und Windkraftanlagen beleuchtet. Neben Einzelstandorten werden zur Umsetzung auch die Überdeckung von geeigneten Dachflächen, Parkplätzen, Fassaden und Lärmschutzwänden mit Solarflächen sowie Agrophotovoltaik über landwirtschaftlichen Flächen empfohlen.

¹ Umwelttechnische Untersuchungen Oberboden zum Bebauungsplan Nr. 138 „Im Eschbachtal“, Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Februar 2020, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel

5.12 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt.

6. Sonstige Fachbelange

6.1 Verkehr

In Bezug auf die Erschließungssituation der Kindertagesstätte (Zufahrt, Zuweg, Parken) wurden verschiedene Optionen betrachtet mit dem Ergebnis, dass einerseits durch die Nutzung als Schulbetreuung kein zusätzlicher Verkehr entsteht und andererseits die Beibehaltung von vier Gruppen keinen Mehrverkehr verursacht.

Die derzeitige Parkplatznutzung für den Hol- und Bringverkehr an der Albin-Göhring-Halle (Massenheimer Weg) für die bisherige Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft kann daher weiter übernommen werden, da sich Laufwege nur unwesentlich verändern. Eine Akzeptanz, dass auch zukünftig nicht direkt vor der Eingangstür der Kindertagesstätte geparkt werden kann, ist beizubehalten bzw. anzustreben. Beschilderungen zur Zufahrtsbeschränkung und/oder Absperrungen, die nur für die Feuerwehr, Belieferungen, Menschen mit Behinderung und Mitarbeitenden zu öffnen sind, sind vorzusehen. Darüber hinaus ist anzustreben, dass eine steigende Anzahl der Kinder auch zu Fuß und per Fahrrad gebracht wird. Dafür sollen Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich der Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen werden.

Es ist somit festzustellen, dass durch den Umzug der bereits bestehenden Kindertagesstätte auf das Nachbargrundstück und die Ergänzung um eine Nutzung als Schulbetreuung keine wesentlichen Änderungen in der Verkehrsbelastung für die Umgebung verursacht werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserver- und -entsorgung

Entwässerung

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist in der Straße bzw. dem landwirtschaftlichen Weg „Im Eschbachtal“ ein Mischwasserkanal vorhanden. Das Niederschlagswasser kann unter bestimmten Bedingungen dem Eschbach zugeführt werden.

Trinkwasserversorgung

In der Straße „Im Eschbachtal“ bzw. im nördlichen Teil des Langwiesenweges ist eine Trinkwasserleitung DN 40 vorhanden, die zum nördlich vorhandenen Kita-Gebäude Langwiesenweg 21 führt. Parallel dazu verläuft die Trinkwasserleitung DN 200 und quert das Plangebiet nach Süden.

Löschwasserversorgung

Aus dem aktuellen Netzplan Wasser der Stadtwerke der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gehen Hydrantenstandorte hervor, die in größerer Entfernung zum Geltungsbereich liegen. Diese stellen sich in Verbindung mit der stark eingeschränkten Zufahrtssituation als ungünstig dar. Im Brandfall und je nach Einsatzlage ist die Entfernung zu der vorgesehenen Liegenschaft zu groß.

6.2.2 Stromversorgung/Telekommunikation

Strom- und Telekommunikationsleitungen sind in der südlich an das Plangebiet anschließenden Straße Langwiesenweg vorhanden.

6.2.3 Gasversorgung

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist entlang der Wegeparzelle eine Gasleitung vorhanden, die zum vorhandenen Kita-Gebäude Langwiesenweg 21 führt. Eine weitere Gasleitung befindet sich auch in der Straße „Langwiesenweg“ im südlichen Bereich des Plangebietes.

6.2.4 Wärmeversorgung/Energiekonzept

Ein Energiekonzept wird im weiteren Verfahrensverlauf noch erarbeitet. Die Ergebnisse werden anschließend im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes in die Planung einbezogen und ergänzt.

6.3 Soziale Infrastruktur

Nordwestlich grenzen die Grundstücke der Grundschule „Im Eschbachtal“ einschl. Schulhof und der Kita „Im Eschbachtal“ an das Plangebiet.

Östlich des Eschbaches sind Tennisplätze und eine Rollschuhbahn vorhanden. Ein Sportplatz befindet sich östlich des Massenheimer Weges.

6.4 Verbrauchernahe Versorgung

Verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie sind u. a. in der Jahnstraße und der Obereschbacher Straße vorhanden in einer Entfernung von ca. 200 m. Ein kleines Nahversorgungszentrum befindet sich an der Kalbacher Straße / Im Atzelnest in einer Entfernung von ca. 600 m.

6.5 Denkmalschutz / Archäologie

Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege hat festgestellt, dass die Ringmauer als historische Umfassungsmauer um den Ortskern Ober-Eschbach aus dem 15. Jahrhundert unter Denkmalschutz steht. Die Mauer ist als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Die Mauer verläuft entlang des westlichen Teils des Plangebiets und ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Archäologie

Da sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets mehrere archäologische Fundstellen mit unbekannter Ausdehnung befinden, war nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege (hessenArchäologie) ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 (1) S. 2 HD SCHG, durchzuführen. Daher wurde im September 2020 von der Stadt Bad Homburg die Firma Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR damit beauftragt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der derzeitigen Nutzung des Geländes mit seinen zahlreichen Störquellen nur kleinere Teilbereiche für eine archäologische Bewertung zur Verfügung stehen. In diesen Arealen sind mit einigen wenigen möglichen Grubenfunden

archäologische Strukturen nur in begrenztem Umfang zu erkennen. Daher kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein eher niedriges archäologisches Potential angenommen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass allein aufgrund der Magnetometerprospektion für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets keine verlässlichen Aussagen getroffen werden können. Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei möglichen Funden während der Erdarbeiten unverzüglich mit hessenArchäologie Kontakt aufzunehmen ist. Zudem wurde der Hinweis aufgenommen, dass während der Bodeneingriffe eine archäologische Baubegleitung durchzuführen ist.

7. Festsetzungen nach BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Anschluss an die südlich angrenzende Bestandsbebauung werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO zwei Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstück 1403/12, 1403/11, 1405/3) wird als ein **Allgemeines Wohngebiet (WA I)** festgesetzt. Eine Nutzung des allgemeinen Wohngebiets für eine Wohnnutzung oder durch eine Kindertagesstätte, einer Kinderkrippe, Schulbetreuung und ähnliche Formen der Kinderbetreuung ist somit planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind auch alle zugehörigen Nutzungen und Nebenanlagen sowie Pkw-Stellplätze für Personen mit Behinderung mit ihren Zufahrten zulässig. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet auf der nördlichen Teilfläche soll einen flexiblen Rahmen schaffen, sodass die Fläche zukünftig auch einer anderen Nutzung zugeführt werden könnte. Vorerst ist die Nutzung durch eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Im WA I sind die unter 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen von der baulichen Nutzung (wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, weil diese Nutzungen bereits in den umgebenden Wohnbereichen vorhanden sind.

Auch im südlichen **Allgemeinen Wohngebiet (WA II)** sind die unter 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen von der baulichen Nutzung (wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da das geplante Wohngebiet der Abrundung der Wohnbebauung zu Gunsten eines höheren Maßes und einer höheren Flexibilität der baulichen Nutzung dienen soll und

entsprechende Nutzungen nicht dem Charakter des Wohngebiets entsprechend. Zudem weist die nähere Umgebung diese Nutzungen bereits auf.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Allgemeines Wohngebiet (WA I)

Der nördliche Plangebietsteil grenzt an die überwiegend eingeschossigen Bauten von Schule und Kita und erstreckt sich in die Eschbachaue. Damit sich die Gebäude gut in die Umgebung einfügen, werden max. drei Vollgeschosse festgesetzt.

In der festgesetzten Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen im Sinne von offenen Zaunanlagen innerhalb des 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens, gemessen von der Böschungsoberkante des Eschbachs, errichtet werden. Es wird auf Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) Hessische Bauordnung (HBO) hingewiesen.

Allgemeines Wohngebiet (WA II)

Für das Allgemeine Wohngebiet werden entsprechend der umgebenden Bestandbebauungen und mit Blick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden max. drei Vollgeschosse festgesetzt.

In der festgesetzten Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen im Sinne von offenen Zaunanlagen innerhalb des 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens, gemessen von der Böschungsoberkante des Eschbachs, errichtet werden. Es wird auf Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO hingewiesen.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Allgemeines Wohngebiet (WA I)

Aufgrund der für Umsetzung des Raumprogramms benötigten Flächen wird unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzbereichs und der Freihalte-/Auenzone eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Daher wird der Orientierungswert für die GRZ von 0,4 in einem WA gem.

§ 17 BauNVO geringfügig überschritten. Für die Freiflächen wird ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches die Lage am Gewässerrand berücksichtigt. Die Klimafunktion des betroffenen Bereiches wird durch die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes nicht beeinflusst; eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Allgemeines Wohngebiet (WA II)

Als Obergrenze für die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der umgebenden Bebauung 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für die GRZ in einem WA nach § 17 BauNVO.

7.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl im WA I und WA II beträgt max. 1,2. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für die GFZ in einem WA nach § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird in allen Vollgeschossen nach Außenmaßen des Gebäudes ermittelt.

Zur Erreichung eines ausreichenden Gebäudevolumens kann nach Hessischer Bauordnung auch noch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss gebaut werden, wenn es kein Vollgeschoss ist.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (Oberkante, Attika, First).

Aufgrund des für die Umsetzung des Raumprogramms benötigten Gebäudevolumens im WA I wird eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m festgesetzt. Zur Erreichung eines ausreichenden Gebäudevolumens für den Wohnbedarf im WA II wird ebenfalls eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe für die Fläche WA I ist der öffentliche Kanaldeckel mit einer Kanaldeckelhohe (KD) von 136,61 m, der sich auf dem Fußweg „Im Eschbachtal“ nordöstlich des Geltungsbereiches befindet. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im WA II ist der Kanaldeckel mit einer Kanaldeckelhohe (KD) von 137,71 m, der sich im Kreuzungsbereich In den Lichgärten /

Langwiesenweg befindet. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (Sockelhöhe) im WA II darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche projiziert auf die Mitte der geplanten Straßenverkehrsfläche liegen.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzüge um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Anlagen mindestens 2,00 m von der Außenwandebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Damit soll die Realisierung von technischen Aufbauten unter den genannten Bedingungen ermöglicht werden, selbst wenn sie die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet (WA I)

Die westliche Baugrenze wird in einem Abstand von 2,50 m zum geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg Langwiesenweg (Breite 3,50 m) festgesetzt und verläuft im Norden entlang der Verkehrsfläche für die Feuerwehr.

Die östliche Baugrenze hält einen Abstand von 19 m zur Parzelle des Eschbaches bzw. im weiteren nördlichen Verlauf 15 m Abstand zur Parzelle des Fuß- und Radweges „Im Eschbachtal“ als Freihaltefläche für den klimatischen Luftaustausch ein und verläuft im Südosten entlang der Grenze des Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

In der festgesetzten Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen im Sinne von offenen Zaunanlagen innerhalb des 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens, gemessen von der Böschungsoberkante des Eschbachs, errichtet werden. Es wird auf Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO hingewiesen.

Allgemeines Wohngebiet (WA II)

Die Baugrenze verläuft jeweils im Abstand von 3 m entlang der Verkehrsfläche bzw. der Grundstücksgrenzen. Nur im nordöstlichen Zipfel folgt die Baugrenze noch der Grenze des Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die Baugrenze wird für das Plangebiet durchgehend über die Fläche WA I und II festgesetzt, um nach Erforderlichkeit das Gebäude für die Kinderbetreuung in südliche Richtung verlängern zu können.

7.4 Verkehrsflächen

Die am südwestlichen Rand des Plangebiets vorhandene Straßenverkehrsfläche „Langwiesenweg“ soll zur Erschließung der Fläche WA I bis an die südliche Flächengrenze verlängert werden.

Im Anschluss an diese Straßenfläche erstreckt sich der Langwiesenweg als Fußweg bis zur nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Im Eschbachtal“. Zur nördlichen Verkehrsanbindung der Fläche WA I soll dieser Weg, vor allem für Notfälle, auf eine Breite von 3,50 m als Fuß- und Radweg einschließlich einer Fläche für die Feuerwehr mit einer Größe von 7 m x 12 m ausgebaut werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA II wird über die vorhandene Straße „Langwiesenweg“ erschlossen. Die bestehende Erschließungssituation bleibt unverändert.

Fließender Verkehr - Fläche WA I

Die Fläche WA I soll südlich über die vorhandene Straße „Langwiesenweg“ mit einer kurzen Verlängerung bis zur Grenze der Fläche erschlossen werden.

Im nördlichen Bereich soll die Fläche über den vorhandenen Langwiesenweg erreichbar sein. Derzeit erfolgt für die in diesem Bereich vorhandene Schule und Kita kein Hol- und Bringverkehr mit Pkws. Die Eltern nutzen den Parkplatz am Massenheimer Weg und bringen die Kinder zu Fuß zu den Einrichtungen. Eine Beibehaltung der etablierten bisherigen Regelung – in Abhängigkeit von dem noch zu erstellenden Raumprogramm für die Kindereinrichtung und der möglichen Bebaubarkeit der Fläche – erscheint sinnvoll. Eine Öffnung des Plangebiets für den Hol- und Bringverkehr der Eltern würde dazu führen, dass Begegnungsverkehr stattfinden müsste. Dafür müsste im nördlichen Bereich der bestehende Weg zwischen Ringmauer und eingezäunten „Eschenplatz“ zu Lasten des Platzes für Begegnungsverkehr erheblich verbreitert werden. Darüber hinaus würde eine solche Maßnahme zu weitreichenden Verkehrsproblemen sowie Gefahrensituationen führen. In den Stoßzeiten (Hol- und Bringverkehr) im Bereich der nördlich des Bestandsweges liegenden Grundschule „Im Eschbachtal“ würden die Fußgänger/Radfahrer, insbesondere die Schüler, durch die PKW-Bewegungen maßgeblich gefährdet.

Im nördlichen Bereich der Fläche WA I sollen die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und eine Aufstellfläche ermöglicht werden.

Um im Brandfall schnelle und wirksame Hilfe leisten zu können, wird im nördlichen Bereich der Fläche die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auf eine Fläche von 7 m x 12 m ausgeweitet. Der geplante Fuß- und Radweg verbindet die Straße „Im Eschbachtal“ mit der Straße „Langwiesenweg“ und wird vor allem für die Befahrbarkeit im

Notfall auf eine Breite von 3,50 m verbreitert. In diesem Bereich ist ein weiterer Überflurhydrant zu installieren. Dabei ist anzustreben, dass vom Leitungsende in der Straße „Im Eschbachtal“ ein Lückenschluss zu der Leitung im „Langwiesenweg“ hergestellt wird.

Fließender Verkehr - Fläche WA II

Das Allgemeine Wohngebiet ist über die vorhandene Straße „Langwiesenweg“ erschlossen. Die bestehende Erschließungssituation bleibt unverändert.

Ruhender Verkehr – Fläche WA I

Da durch die Nutzungen der Kinderbetreuungseinrichtung - Grundschulbetreuung und 4-gruppige Kindertagesstätte – absehbar kein Mehrverkehr entsteht, kann die bisherige Parksituation beibehalten werden.

Aktuell nutzen die Eltern den Parkplatz und gehen zu Fuß über die Brücke zur Kita und zur Schule. Die fußläufige Entfernung des öffentlichen Parkplatzes zur künftigen Fläche WA I für die Kinderbetreuungseinrichtung beträgt lediglich ca. 50 m und liegt somit in einer zumutbaren Entfernung.

Der öffentliche Parkplatz am Massenheimer Weg umfasst im Bestand 86 Pkw-Stellplätze. Genutzt wird der Parkplatz von Vereinen, welche die Sportanlagen und Räumlichkeiten der Albin-Göhring-Halle nutzen, sowie vom Tennisverein Ober-Eschbach 1970 e.V.. Zudem nutzt die Grundschule im Eschbachtal den Parkplatz.

Um einer möglichen Überlastung des Parkplatzes zu den Kern-Nutzungszeiten vorzubeugen, kann die Straßenverkehrsbehörde zur Gewährleistung einer optimalen Stellplatznutzung eine Höchstparkdauer festsetzen, z. B. Höchstparkdauer von 30 Minuten für insgesamt 25 Stellplätze. Weniger als ein Drittel der Gesamtparkplätze wären dann der Kurzzeitparkplätze. Die Höchstparkdauer sollte nur für die Kernzeiten des Hol- und Bringverkehrs gelten. Diese Zeiten liegen nach Auskunft des Amts für soziale Arbeit morgens zwischen 07:30 und 09:00 Uhr und nachmittags in der Zeit zwischen 15:30 und 17:00 Uhr. Die Straßenverkehrsbehörde kann dies im eigenen Ermessen kontrollieren und ggf. bei widerrechtlich parkenden Fahrzeugen Bußgelder ausstellen.

Für eine potenzielle Wohnbebauung gilt die städtische Stellplatzsatzung.

Ruhender Verkehr – Fläche WA II

Im Allgemeinen Wohngebiet WA II ist die städtische Stellplatzsatzung anzuwenden.

Ein- und Ausfahrten

Die Festlegung von Bereichen für die Ein- und Ausfahrt ist nicht erforderlich.

7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.5.1 Oberflächenbefestigungen

Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen einschließlich Unterbau sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Drainpflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Ausgenommen sind Flächen, die unterbaut sind und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss. Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des Kanalnetzes reduziert. Des Weiteren soll die natürliche Niederschlagsversickerung nicht weiter eingeschränkt werden.

7.5.2 Außenbeleuchtung

Im Geltungsbereich ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig, sofern nicht rechtliche Vorgaben und Anforderungen zur Beleuchtung von Arbeitsstätten oder Belange der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Es sind Beleuchtungen mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen (maximale Temperatur von 3.000 Kelvin), mit zielgerichteter Ausleuchtung in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad und auf die Nutzungsfläche beschränkt sowie mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Außerdem sind vollständig gekapselte, nach unten gerichtete Lampengehäuse zu verwenden. Die Beleuchtung ist, insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereiches in Ortsrandlage dient die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Mit einem UV-freien Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung erheblich

reduziert werden, sodass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Darüber hinaus ist die Verwendung von LED-Leuchten energiesparend. Die Lampengehäuse sind nach unten zu richten und die Beleuchtungszeiten zu begrenzen, um die Lichtimmissionen und somit auch die Auswirkungen auf nachtaktive Fluginsekten auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen.

7.5.3 Kontrolle der Gebäude

Vor Abbruch oder Umbau der Gebäude im Plangebiet sind diese durch eine fachkundige Person unmittelbar vor der Aktion auf einen Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Hierbei festgestellte Quartiere sind so lang zu erhalten, bis die Untere Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt hat. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Während der Hauptflugzeit und Brutzeit können Fledermäuse in den Gebäuden vorhanden sein, die die Baustelle nicht selbständig verlassen können. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass durch Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden. Somit trägt die Maßnahme zum Schutz geschützter Arten bei und gewährleistet, dass bei einem Verlust von Fledermausquartieren ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 erfolgt, was dem Erhalt der Population dient. Die Kontrolle und der Erhalt von Quartieren bis zur behördlichen Freigabe sichern somit den Schutz der Fledermäuse im Rahmen der Baumaßnahmen ab und sind daher eine wichtige ökologische Schutzmaßnahme.

7.5.4 Versorgungsanlagen

Das erarbeitete Energiekonzept wird nach dessen Fertigstellung im weiteren Verfahrensverlauf einbezogen.

Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung bzw. Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärmekopplung zulässig. Im Bereich der Freihaltefläche für den klimatischen Luftaustausch entlang des Eschbaches sind derartige bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet ermöglicht werden. Dies trägt zum Ziel der energiegebundenen Klimaneutralität für das Jahr 2035 in Bad Homburg bei.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird aus Gründen der Sicherheit darauf hingewiesen, dass für den Fall von Feuerwehreinsätzen der

Gebäudezugangsbereich mit einer Trenneinrichtung auszustatten ist, die eine Stromlosschaltung der Leitungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht. Ein entsprechender Hinweis wird in die Textfestsetzungen aufgenommen.

7.5.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Ergebnis der faunistischen Erfassungen 2024 wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen, sodass das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG insgesamt ausgeschlossen werden kann. Das Gutachten wird derzeit überarbeitet.

Innerhalb des Plangebietes konnten Brutvogelarten (Amsel, Kohlmeise) im günstigen Erhaltungszustand nachgewiesen werden. Im Bereich der Fläche WA I gehen durch eine Bebauung anlagebedingt keine artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen verloren, sodass kein Eingriff in die Lokalpopulation planungsrelevanter Arten erfolgen wird. Zur Kompensation des Verlustes der Nistplätze häufig vorkommender Arten und zur Förderung bisher als Nahrungsgast auftretender Arten im ungünstigen Erhaltungszustand sollen im Bereich der Fläche WA I Nisthilfen an den neu entstehenden Gebäuden installiert werden.

7.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.6.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Allgemeines Wohngebiet WA I

Als Grundstücksbegrünung gelten folgende Anforderungen:

- Die nicht überbauten, nicht befestigten und nicht als Spielflächen gestalteten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu bepflanzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist Fallschutzkies unterhalb von geplanten Spielgeräten zulässig.
- Auf dem Grundstück sind mindestens 10 Laubbäume (mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

- Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Laubsträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Mindestens 50 % der Laubsträucher sind als freiwachsende Sträucher zu pflanzen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine wirksame Begrünung der Außenflächen für die Kinderbetreuung oder die Wohnnutzung gesichert werden. Hiervon sollen positive Wirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere das Kleinklima) und das Erscheinungsbild ausgehen. Weiterhin werden durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern neue Habitatstrukturen für die heimische Fauna geschaffen und damit Ersatz für die Gehölze, die für die Baumaßnahme gerodet werden müssen.

Allgemeines Wohngebiet WA II

Im Allgemeinen Wohngebiet WA II sind die laut festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter kleinkroniger Laubbaum (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Diese Vorgaben dienen der Begrünung der Außenflächen und sollen sich positiv auf den Naturhaushalt und das Erscheinungsbild auswirken.

7.6.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° auf mindestens 70 % ihrer Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Eine ausreichend hohe Vegetationstragschicht wird dafür empfohlen. Eine Überstellung mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

Im Plangebiet sind fenster- und türlose Fassaden mit einer Fläche von mehr als 25 m² zu mindestens 50 % zu begrünen.

Durch extensive Dach- und Fassadenbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Außerdem bieten begrünte Flächen in gewissem Umfang einen Lebensraum für

Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Darüber hinaus wird durch die Dachbegrünung Niederschlagswasser zurückgehalten, was eingriffsmindernd auf den Wasserhaushalt wirkt.

8. Festsetzungen nach Landesrecht

8.1 Festsetzungen nach HBO

8.1.1 Dächer

Abweichend von der rechtskräftigen Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6 B „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“ Teilbereich „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen / Wasserschutzgebiet / Gartenstraße / Mainzer Straße“ wird festgesetzt, dass im Plangebiet Sattel-, Pult-, und Flachdächer zulässig sind. Staffelgeschosse sind nur mit Flachdach zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sind hiervon ausgenommen. Deutlich untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -einschnitten einer Dachfläche bei Dächern mit einer Neigung größer als 10° darf die halbe Breite/zwei Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Dachflächenausschnitte zur Anlage von Loggien und Dachgärten sind nicht zulässig.

Dachgauben sind nur auf Hauptgebäuden zulässig. Sie sind in gleicher Höhenlage anzuordnen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Gauben sind mit dem gleichen Material wie das Hauptgebäude einzudecken.

Die Auswahl der Dachformen und -eindeckung der Hauptgebäude wird eingeschränkt, um ein einheitliches Bild des Plangebiets zu schaffen.. Solaranlagen sind dabei ausnahmsweise zulässig, da sie zu dem Ziel der energiegebundenen Klimaneutralität beitragen.

8.1.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte Farbtöne (keine glänzenden, reflektierenden Materialien) zulässig. Helle und leuchtende oder grelle Farben sind unzulässig. Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen, natürlichen Werkstoffen zu gestalten. Fassaden aus Kunststoff oder reflektierenden Materialien (außer Glas und Metall) sind unzulässig. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten. Anlagen für erneuerbare Energien (z. B. Solaranlagen) und Fassadenbegrünung sind zulässig. Damit sollen sich die neuen Gebäude gut in die vorhandene Bebauung einfügen.

Damit soll ein Blendeffekt durch eine helle, bzw. reflektierende Fassade vermieden werden. Dabei ist aber auch der Albedo-Wert von 0,4 nicht zu unterschreiten, um ein gewisses Maß an Rückstrahlfähigkeit von solarer Einstrahlung zu gewährleisten. Auf diese Weise kann einer Überhitzung der Fassade entgegengewirkt werden, welches sich zugleich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet auswirken kann.

8.1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als transparente und durchlässige Zaunanlagen zulässig. Sie sind durch rankende Pflanzen oder Hecken bzw. Sträucher einzugrünen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten; die Höhe von Hecken bzw. Sträuchern ist davon ausgenommen. Einfriedungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Abstand vom Boden mind. 15 cm).

Die Einfriedungen liegen teilweise in Bereichen, in denen es durch den Eschbach zeitweise zu Überschwemmungen kommen kann. Damit die Zaunanlagen im Überschwemmungsfall keine erheblichen Hindernisse darstellen und den Abfluss sowie die Retention verhindern, müssen sie durchlässig gestaltet werden.

8.2 Festsetzungen nach HWG

Rückhaltung von Niederschlagswasser/Schmutzwasser

Nach Rücksprache mit der Bad Homburger Stadtentwässerung muss das Grundstück getrennt nach Schmutz- und unbelastetem Niederschlagswasser entwässert werden (Trennsystem).

Das Niederschlagswasser der Flächen ist gedrosselt in den Eschbach einzuleiten (z. B. mittels Retentionszisternen, Rigolen, Dachbegrünung oder Kombination unterschiedlicher Regenrückhaltevorrichtungen).

Der Niederschlagswasserabfluss ist nach Flächenart getrennt zu betrachten:

- Dachflächen entwässern als unbelastetes Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal, zeitverzögert in den Eschbach. Der Abfluss dieses Wassers ist auf 5 l/(s*ha) ; $T = 2a$ je abflusswirksamer Fläche zu drosseln.
- Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten und der Hofflächen entwässern über das öffentliche Abwassernetz in die Kläranlage und werden aufbereitet (Mischwasser), insofern sie nicht über einen wasserdurchlässigen Grund abfließen können. Das anfallende Mischwasser (Schmutz- und belastetes Niederschlagswasser) ist auf 15 l/(s*ha) ; $T = 2a$ je abflusswirksamer Fläche zu drosseln.

Bei Regenwassereinleitungen ist nach dem geltenden technischen Regelwerk Merkblatt M153 der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ (DWA) der Nachweis zu führen, dass durch die Einleitung keine nachteilige schädliche Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist (vgl. § 19 Hessisches Wassergesetz - HWG in Verbindung mit § 25 WHG).

Das unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern technisch und wirtschaftlich möglich, einer Verwertung im Gebäude oder den Außenanlagen zur Bewässerung zuzuführen. Falls dies nicht möglich ist, ist es gedrosselt in den Eschbach einzuleiten (z. B. mittels Retentionszisternen, Rigolen, Dachbegrünung oder Kombination unterschiedlicher Regenrückhaltevorrichtungen).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist unter Berücksichtigung der geltenden technischen Regeln als Nachweis des festgesetzten Niederschlagsabflusses ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Änderungen bestehender baulicher Anlagen entwässerungstechnische Auswirkungen haben können, die antragspflichtig sein können.

Das Allgemeine Wohngebiet WA II kann an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

9. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Planbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

10. Städtebauliche Kennwerte

10.1 Flächenbilanz

Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA I)	3.489,37 qm
Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA II)	2.142,04 qm
Verkehrsfläche	218,30 qm
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (F- u. R-Weg)	448,84 qm
Gesamtfläche Geltungsbereich:	6.298,55 qm

10.2 Kosten der Planung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe getragen. Die Kosten für die Verlegung der Trinkwasserleitung (siehe „Ver- und Entsorgung“) müssen voraussichtlich vom Verursacher (Stadt Bad Homburg v. d. Höhe) getragen werden.

Bad Homburg v. d. Höhe, den ... (*Datum des Ausfertigungsvermerks*)

Dezernat I
gez. Alexander Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter

B. HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BEHÖRDEN

C. UMWELTBERICHT

(SIEHE GESONDERTES DOKUMENT ALS TEIL DER BEGRÜNDUNG)

D. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

E. EINSICHTNAHME / GUTACHTEN UND FACHGRUNDLAGEN

Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan des Regionalverbandes

FrankfurtRheinMain (RegFNP2010)

Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt (UVF)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)

Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept (LFK)

Integriertes Klimaschutz-Rahmenkonzept (IKK)

Wassermanagement-Konzept

Integriertes Mobilitäts- und Verkehrskonzept

Radverkehrskonzept / Radschnellweg

Kitaentwicklungsplan

Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung in Bad Homburg v. d. H.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6B, „Ober-Eschbacher Str./Langwiesen“

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 B „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“, Teilbereich „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen / Wasserschutzgebiet / Gartenstraße / Mainzer Straße“

Klimaschutzkonzept

Umwelttechnische Untersuchungen Oberboden zum Bebauungsplan Nr. 138 „Im Eschbachtal“, Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Februar 2020, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Hinweis:

Die hier aufgeführten Gutachten, Fachplanungen und zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, und dgl.) können während der Dienststunden im Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bahnhofstraße 16-18 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung/Städtebau und Projektentwicklung im 3. Obergeschoss eingesehen werden.