

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 96 "Bachstraße - nordöstlicher Bereich,
Hostadtwiesen"

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Situation
3. Zielsetzung der Stadtentwicklung
4. Zweck der Planung
5. Bestand
6. Planung
 - 6.1. Bebauung
 - 6.2. Erschließung
7. Grünordnerische Maßnahmen
8. Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - 8.1. Trinkwasserversorgung
 - 8.2. Entsorgung
9. Hochwasserabfluß
10. Bodenordnende Maßnahmen

Anhang: Eingriffs- und Ausgleichsplan

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kirdorf, Flur 7 und 12. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Grundstücke Bachstraße 27 bis 59 sowie das Flurstück 360/1 und teilweise die Flurstücke 419, 420/2, 426/1, 430/1, 606/433, 608/434, 436, 437, 623/438, 651/440, 443/1, 445/3, 446/4, 446/2, 461/8, Flur 12 und die Flurstücke 290/2, 566/2, tlw. 292/2, 563/2 tlw., 563/4, 295/2, 566/1 tlw. 295/1, Flur 7.

2. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1988 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 als gemischte Baufläche "Gebäude einschließlich Hoffläche und Hausgärten" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 96 "Bachstraße - nordöstlicher Bereich, Hostadtwiesen" überschneidet sich in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bachstraße mit dem seit dem 01.07.1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 "Am Rabenstein". Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt für diesen Bereich Grünfläche/Parkanlage fest.

Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 18 wird um ca. 10,00 bis 15,00 m nach Nordosten verschoben. Die Reduzierung ist erforderlich, um die schon bestehende Bebauung in 2. Reihe weiter fortzuführen.

Die Flurstücke 563/4, 295/1, 295/2 und teilw. 566/1, Flur 7 Gemarkung Kirdorf, südlich des Fußweges zwischen Bachstraße und Höllsteinstraße, liegen im Geltungsbereich des seit dem 17.12.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Schillerstraße, Schopenhauer Straße, Castillostraße", der für diese Fläche Grünfläche/Sportanlage festsetzt.

Die Einbeziehung der Flurstücke entlang des Tiefenbaches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 erfolgt, da Ausgleichsflächen für die baulichen Eingriffe nachgewiesen werden müssen.

3. Zielsetzung der Stadtentwicklung

Die Stadt Bad Homburg liegt, wie es im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen dargestellt ist, im Verdichtungsraum. Sie ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsentwicklung. Sie übernimmt (Zitat) "übergeordnete Aufgaben bei der Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung". Zu dieser Aufgabe gehört "die weitere Wohnsiedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus unter Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotentiale. Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung wiederverwendet werden. Der Umbau, die Erneuerung und die Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenausweisungen".

Diese Vorgabe der Raumordnung bedingt eine erhöhte Anstrengung der Gemeinde, die Voraussetzungen zum Bau von Wohnraum zu schaffen.

Auch durch die Aufnahme der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in den Wirkungsbereich der 10. Hessischen Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (03.12.1991) wird dokumentiert, daß in dieser Gemeinde Wohnungsmangel herrscht. Dies begründet ebenso, daß Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs getroffen werden müssen.

4. Zweck der Planung

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im rückwärtigen Bereich der Bachstraße/Bereich Hostadtwiesen.

Dieses Ziel hat die Stadt Bad Homburg schon einmal verfolgt, als sie 1984 versuchte, im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verträgen in Form von Baulasterklärungen den betroffenen Eigentümern eine einheitliche rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Das Einvernehmen mit der Stadt und den Eigentümern wurde erzielt.

Da nicht alle Eigentümer die Baulasterklärung abgegeben haben, besteht für die städtebauliche Ordnung keine öffentlich-rechtliche Sicherung. Es kommt zu Ungleichbehandlungen. Gleichzeitig steht die rückwärtige Bauzone in Konflikt mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahr 1977, der für einen Teil des rückwärtigen Bereiches an der Bachstraße Grünfläche/Parkanlage festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 96 "Bachstraße - nordöstlicher Bereich Hostadtwiesen" dient dazu, diese Konflikte auszuräumen, planungsrechtliche Widersprüche zu beseitigen und gleichzeitig den Ortsrandabschluß auszubilden.

Die Bildung des Ortsrandabschlusses soll durch eine maßvolle Verdichtung der rückwärtigen Bebauung der Bachstraße stattfinden. Trotz der steigenden Nachfrage nach Wohnraum darf die Eigenart und Qualität des Gebietes Bachstraße/Hostadtwiesen nicht beeinträchtigt werden. Eine Verdichtung über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus (Zahl der Wohneinheiten) würde zu einem hohen Versiegelungsgrad, Stellplatzbedarf und Verkehrsaufkommen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen führen.

5. Bestand

Die Straßenrandbebauung der Bachstraße weist eine homogene Struktur auf in Form von überwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß. In dem rückwärtigen Grundstücksbereich entwickelt sich langsam eine Bebauung in zweiter Reihe (Bachstraße 31, 31 a, 39 a, 51 b und 53 b). Die Bebauung entlang der Bachstraße entspricht der Bauform des Ortsrandbereiches von Kirdorf mit einseitiger Grenzbebauung und rückwärtigen Nebengebäuden.

Im Anschluß an die Bebauung befinden sich Hausgärten, die an die Hostadtwiesen grenzen.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude liegt bei 2 bis 3 Wohnungen, nur in Einzelfällen findet eine Überschreitung dieser Ausnutzung statt. Bei den Grundstücken Bachstraße 31 und 33 wird die Problematik einer höheren Verdichtung auf dem Grundstück deutlich. Große Teile der Freifläche werden durch Zuwegung, Stellplätze und Garagen versiegelt. Dadurch entsteht ein Mißverhältnis zwischen versiegelter Fläche und Freifläche, das durch die Bebauung in 2. Reihe noch verstärkt wird.

Zwischen den Gebäuden Bachstraße 51 und 51 b sowie 53 a und 53 b ist keine Grünfläche vorhanden. Die Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung wurden im Rahmen der Bebauung in 2. Reihe vollständig versiegelt. Größere Grünflächen sind nur im Bereich der Hostadtwiesen vorhanden.

Die Gebietsart ist die eines allgemeinen Wohngebietes. Der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene Bereich hat sich zu einem Wohngebiet entwickelt. Das Straßenbild wird überwiegend durch Wohngebäude und nur vereinzelt Dienstleistungsbetrieben geprägt. Zu diesen Betrieben zählen: Taxi-Unternehmen/Bachstr. 43, Immobilienbüros/Bachstr. 47, Architekturbüro/Bachstr. 53 a, Praxis/Bachstr. 53 b. Für das Gebäude Bachstr. 41 ist ein Pensionsbetrieb und Bachstr. 47 ein Malerbetrieb angemeldet.

Die Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV erfolgt über die Buslinien 3,7 und 8. Die Haltestellen sind ca. 150 m - Bachstraße und ca. 200 m - Kirdorfer Straße von dem Plangebiet entfernt.

6. Planung

6.1 Bebauung

Entlang der Bachstraße findet im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen lediglich eine Bestandsarrondierung statt. Die Baufenster, Ausnutzungswerte und Geschossigkeit unterstreichen den bestandsorientierten Charakter der Festsetzungen. Im rückwärtigen Bereich sind z. T. noch Anbaumöglichkeiten an den Bestand gegeben. Im Bereich des alten Ortskerns, der Bachstraße 27 und 29, ist eine Reduzierung der vorhandenen überbauten Fläche notwendig, um einen Freibereich für Wohnnutzung zu schaffen. Die z. T. starke Überbauung der Grundstücke genießt Bestandsschutz.

Die rückwärtige Bebauung der Bachstraße wird in Anlehnung an den Magistratsbeschuß vom 10.04.1984 und die bisher stattgefundene städtebauliche Entwicklung festgelegt. Die Bebauung in zweiter Reihe bildet den Übergang von Ortsrandbebauung zum Grünzug des Tiefenbaches.

Im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe werden in dem Plangebiet 6 zusätzliche Baufenster mit max. 3 Wohneinheiten neu geschaffen. Aufgrund dieser Maßnahme können zusätzlich 18 Wohneinheiten entstehen.

Die Grundflächenzahl bei der rückwärtigen Bebauung wird mit 0,25 festgesetzt und liegt damit unter der zulässigen Ausnutzung der Straßenrandbebauung mit einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4. Die höhere Ausnutzung im Bereich der Bachstraße wird in Anlehnung an den Bestand und die innerörtliche Lage der Bebauung festgesetzt. Das Maß der Nutzung für die rückwärtigen Baufenster wird aus der Ortsrandlage und der Bebauung in 2. Reihe begründet.

Die Festsetzung des Gebietes als allgemeines und reines Wohngebiet gibt den Charakter des Bereiches wieder. Die Entwicklung zu einem Mischgebiet, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, hat im Bebauungsplangebiet nicht stattgefunden. Im reinen Wohngebiet wird die Fläche für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf das Maß von 25 qm je Wohneinheit beschränkt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und Büroflächen ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen für die Bewohner der Straßenrandbebauung durch den Anliegerverkehr so gering wie möglich zu halten. Dadurch wird auch der Grad der Versiegelung von Stellplätzen und Garagen begrenzt. Damit in den Freibereichen der Straßenrandbebauung keine reinen Garagenhöfe entstehen, werden Flächen für Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Hilfe dieser Maßnahme zur Beschränkung von Art und Maß der Nutzung wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude setzt der Bebauungsplan max. Traufhöhen und zusätzlich im Bereich der Straßenrandbebauung Sockelhöhen fest. Dieser Rahmen wird vorgegeben, da die Gebäude der Bachstraße 53 - 59 nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Bad Homburg/Kirdorf liegen, aber ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden soll. Für die Gebäude Bachstraße 27 - 51 gelten die weitergehenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung in der Fassung vom 12.11.1980.

6.2 Erschließung

Die vorhandene Bebauung ist bereits über die Bachstraße oder mit Hilfe einer privaten Erschließung und der Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die Straßenrandbebauung erschlossen. Zur Erschließung der geplanten Baufenster ist, wie für die bereits vorhandene rückwärtige Bebauung, ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die vordere Bebauung vertraglich zu sichern (Baulast).

Während der Planungsphase wurde eine Alternative zur Erschließung erarbeitet, die eine Zusammenfassung der privaten Zufahrten beinhaltete. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Betroffenen, wird im Bebauungsplan für die rückwärtige Bebauung eine Zufahrt über die jeweiligen vorderen Grundstücke zugelassen.

Der Vorteil dieser Erschließung besteht in der einfacheren Umsetzung der Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich. Da die Hofflächen z. Zt. schon überwiegend versiegelt sind und als Stellplatzflächen dienen, können sie für die Zufahrt zu den im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätzen und Garagen genutzt werden. Für die Erstellung der Zufahrten zur rückwärtigen Bebauung ist keine Einigung zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern über eine gemeinsame Zufahrt erforderlich.

Gemeinsame Zufahrten, die über ein Nachbargrundstück verlaufen, werden nur für die rückwärtige Bebauung Bachstraße Nr. 37 und das bestehende Gebäude Nr. 59 festgelegt. Das Grundstück Nr. 37 besitzt zur Zeit keine Zufahrt zu dem rückwärtigen Gartenbereich. Das Gebäude Nr. 59 ist bereits heute nur über den öffentlichen Fußweg erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind im Zusammenhang mit den Grundstücken Nr. 55 und 57 nachzuweisen. Dadurch soll vermieden werden, daß der Fußweg entlang dem bestehenden Kinderspielfeld und Kirdorfer Bach als Erschließungsstraße zu dem Gebäude Nr. 59 genutzt wird.

Die Standorte von Stellplätzen und Garagen werden im Bebauungsplan festgeschrieben, um eine starke Versiegelung der Freifläche, insbesondere im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung zu verhindern. Kann der Bedarf an Stellplätzen nicht mehr innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen abgedeckt werden, ist die Erstellung einer Tiefgarage erforderlich. Dadurch wird gewährleistet, daß den bestehenden und vorhandenen Gebäuden eine kleine Grün- und Freifläche zugeordnet werden kann.

Durch die Festsetzungen von Stellplätzen und Garagen sowie den sich daraus ergebenden Zufahrten wird der Versiegelungsgrad auf ca. 3.000 m² beschränkt, da vielfach die Hofflächen der Straßenrandbebauung bereits versiegelt sind (Versiegelungsgrad, incl. Schotterflächen - Bestand nach dem Eingriffs/Ausgleichsplan ca. 2.600 m²).

7. Grünordnerische Maßnahmen

Dem Bebauungsplan ist ein Eingriffs/Ausgleichsplan beigelegt. (vgl. Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes)

Auf die Erstellung eines Landschaftsplanes im Bereich der Bachstraße wird verzichtet, da der Bebauungsplan sich nur auf einen geringen Teil der Hostadtwiesen erstreckt. Die Eingriffe durch Neuplanungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind die Uferbereiche des Tiefenbaches.

Aufgrund des Versiegelungsgrades durch die Zufahrten und Stellplätze in dem Plangebiet sind kaum Ausgleichsflächen im Bereich der Straßenrandbebauung vorhanden. Der erforderliche Ausgleich durch eine Bebauung in 2. Reihe muß daher überwiegend im Uferbereich des Tiefenbaches erfolgen. Weitere Aussagen bzgl. des Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Eingriffs/Ausgleichsplan zu entnehmen.

8. Ver- und Entsorgung des Gebietes

8.1 Trinkwasserversorgung

Seit 1991 ist ein Rückgang des Wasserbedarfs, sowohl bei Industrie und Gewerbe als auch in den Haushaltungen festzustellen. Der vom RP Darmstadt 1992 und 1993 ausgerufene, zeitlich begrenzte Wassernotstand hat sicherlich mit zur Bewußtseinsveränderung in der Bevölkerung beim Gebrauch des Trinkwassers beigetragen. Auch der Einbau von wassersparenden Armaturen, insbesondere bei WC-Spülungen, die vermehrte Aufstellung von Regenwassertonnen, der Bau von Zisternen und die Nutzung privater und öffentlicher Brauchwasserbrunnen hat zur Minderung des Wasserbedarfs im Jahresdurchschnitt geführt.

Die Abgabe von Trinkwasser aus den Hochbehältern in das Versorgungsnetz hat sich, bezogen auf den Bedarf im Jahre 1990, wie folgt verringert:

1990	4.921.910 m ³ /Jahr	
		2,0 %
1991	4.821.050 m ³ /Jahr	
		6,2 %
1992	4.614.830 m ³ /Jahr	
		11,2 %
1993	4.369.340 m ³ /Jahr	

Diese 11,2 % entsprechen einem Einsparpotential von rd. 1.500 m³/ Tag. Die Tendenz der Bedarfsverringerung hat sich im 1. Quartal 1994 fortgesetzt.

Unter Beachtung von rd. 10 % rechnerischer Wasserverluste (Summe aus tatsächlichen und scheinbaren Verlusten) wurde in den letzten 5 Jahren folgende Durchschnitts-Tagesmengen abgegeben:

1989	13.194 m ³ /Tag
1990	13.485 m ³ /Tag
1991	13.208 m ³ /Tag
1992	12.669 m ³ /Tag
1993	11.971 m ³ /Tag

Die Tendenz 1994 ist weiter fallend. Weder im Gewerbebereich noch in den Haushaltungen ist zur Zeit mit einer Steigerung des durchschnittlichen Tagesbedarfs zu rechnen.

Zur Verfügung stehen folgende Mengen:

aus Eigengewinnung	11.200 m ³ /Tag
aus Fremdbezug	2.500 m ³ /Tag
insgesamt	<u>13.700 m³/Tag</u> =====

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe ist seit 1984 bis 1993 gleichbleibend. 1984 betrug sie 51.134 Einwohner und 1993 51.827 Einwohner. Sie pendelte in diesem Zeitraum zwischen 50.512 Einwohner als Minimum und 52.403 Einwohner als Maximum. Diese Werte zeigen, daß der Zuwachs an Wohnbebauung in dieser Zeit nicht zu einem Anwachsen der Einwohnerzahl geführt hat.

Dies erklärt sich aus der negativen Bilanz in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die durch den Wanderungsgewinn ausgeglichen wird, durch den Rückgang der Haushaltsgrößen und der Steigerung der Wohnflächen pro Person. Ein Überangebot an Wohnungen, das die Einwohnerzahl stetig steigen läßt, existiert nicht.

Durch die Weiterführung der Bebauung in 2. Reihe, entlang der Bachstraße, wird nur eine sehr geringe Zahl von Wohneinheiten neu geschaffen. Mit einem Ansteigen der Einwohnerzahl für das Stadtgebiet ist aufgrund des geringen Umfanges der Maßnahme nicht zu rechnen. Im Bereich des Bebauungsplanes sind nur noch 6 Baulücken vorhanden. Mit Hilfe der Festsetzungen wird die Zahl der Wohneinheiten bei den Neubauvorhaben beschränkt.

Ausgehend von gleichbleibenden Einwohnerzahlen in Bad Homburg v.d.Höhe und gleichem Gewerbebedarf wird für die nächsten Jahre mit einem durchschnittlichen Tagesbedarf gerechnet von

12.400 m³/Tag
=====

Die als Sparpotential zu bezeichnende Menge von

13.700 m³/Tag
- 12.400 m³/Tag

1.300 m³/Tag

steht somit für Änderungen, Verdichtungen und Abrundungen von Bebauungsplänen zur Verfügung und reicht bei einem Bedarf von 50 m³/Einwohner und Jahr für etwa 9.500 Einwohner.

Die zusätzlich aus dem Ersatzbrunnen Taunengraben erwartete Wassermenge von rd. 1.000 m³/Tag entspricht einem Bedarf von 7.300 Einwohner und kann für den erwarteten Zuwachs in den geplanten Neubaugebieten herangezogen werden. Daraus ergibt sich, daß die Trinkwasserversorgung gesichert ist.

8.2. Entsorgung

Gemäß einem Magistratsbeschluß vom 05.04.1988 wird in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung das gesamte Straßennetz überprüft. Hierbei wird der bauliche Zustand sowie die Sanierungsbedürftigkeit im Gesamtsystem ermittelt, anschließend ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg abgestimmtes Sanierungsprogramm durchgeführt.

Die Entwässerungsart entspricht in erster Linie dem Mischsystem. Die Kanäle liegen in der Bachstraße außerhalb des Bebauungsplangebietes. Ein öffentlicher MW-Hauptsammler DN 1700 quert das Bebauungsplangebiet und wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht gesichert.

Im Rahmen des vorliegenden Generalentwässerungsplanes ist die Leistungsfähigkeit der entsprechenden Sammler dokumentiert.

Die vom Bebauungsplangebiet betroffenen Entlastungsanlagen genügen derzeit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und müssen im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht verändert werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf kein Dachflächen - Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die zusätzliche Schmutzwassermenge der vorgesehenen Bebauung kann von dem vorhandenen Kanalsystem aufgenommen werden.

Die Kläranlage Bad Homburg / Ober Eschbach ist für ca. 80.000 Einwohner + Einwohnergleichwerte (EWG) ausgelegt. Zur Zeit sind ca. 53.000 Einwohner und 24.600 EWG angeschlossen.

9. Hochwasserabfluß

Im Bereich des aufgestellten Bebauungsplanes verläuft der Tiefenbachgraben. Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 69 HWG sind nicht festgelegt, jedoch bei extremen Regenereignissen ist mit Überschwemmungen in den Uferbereichen zu rechnen.

Eine Verschärfung des Hochwasserabflusses wird durch die Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen nicht eintreten, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, das lediglich nachverdichtet wird. Zusätzlich werden zur Verminderung des Abflusses Festsetzungen in bezug auf die Freiflächen und der Behandlung des Niederschlagswassers getroffen.

Derzeit wird durch ein Fachingenieurbüro ein Gutachten zu möglichen Versickerungsflächen flächendeckend für ganz Bad Homburg v.d.H. erarbeitet; die Vorlage des Gutachtens soll im März/April 1996 erfolgen. Zur Zeit kann deshalb nur allgemein Stellung genommen werden. Laut einem Erlaß zur Versickerung von Niederschlagswasser ist eine dezentrale Versickerung dann möglich, wenn der Flurabstand des Grundwassers größer als 1,5 m ist. Laut hydrogeologischem Gutachten ist im Bereich des Geländes mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Untersuchungen im Rahmen des Grundwassermonitorings zum Stadtgebiet Bad Homburg zeigen für diesen Bereich Flurabstandswerte ≤ 5 m mit ca. 1 m großen Schwankungen. In der Beschaffenheit des Grundwassers sind bisher keine Auffälligkeiten aufgetreten. Eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist vorab der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Nachfolgend werden die Bemühungen der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe um die Hochwasserregulierung im Zusammenhang dargestellt:

Der Eschbach ist als Wasserlauf III. Ordnung ein rechter Seitenbach der Nidda. Das Quellgebiet wird aus den Quellbächen "Dornbach", "Heuchelbach" und "Kirdorfer Bach" gebildet.

Die Stadt hat zur Ordnung der Vorflutersituation in Verbindung mit dem Kanalsystem einen Generalentwässerungsplan mit Datum vom 15.05.1973 aufgestellt. Dieser Plan fand die Zustimmung des Regierungspräsidiums.

Zusätzlich zu den Generalentwässerungsplänen wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erarbeitet. Dieses Gutachten mit Datum vom 20.04.1974 schlägt östlich der Autobahn und westlich der Siedlung Nieder-Eschbach ein Hochwasserrückhaltebecken vor. Für dieses Hochwasserrückhaltebecken wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und positiv zum Beschluß gebracht. Aus Gründen, die die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe nicht zu vertreten hat, konnte die Maßnahme bisher nicht verwirklicht werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe weitere Schritte zur Hochwasserregulierung unternommen.

Die Stadt hat eine hydrologische Untersuchung der Vorfluter im Stadtgebiet im Jahre 1993 erarbeiten lassen. Diese Studie über die Hydrologie Vorfluter Bad Homburg mit Datum vom November 1993 liegt der Wasserwirtschaftsverwaltung vor. Diese Studie wird zur Zeit in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt für Teilbereiche des Gemarkungsgebietes aktualisiert.

Das Hochwasserrückhaltebecken "Taunengraben" wurde mit Bescheid vom 20.08.1992 planfestgestellt, im Herbst 1993 fertiggestellt und ist seit dem in betrieb.

Mit der Stadt Oberursel wurde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über den Bau des Hochwasserrückhaltebeckes Dornbach (an der B 455) abgeschlossen. Das Hochwasserrückhaltebecken Dornbach (B 455/Oberstedten) ist mit Planfeststellungsbescheid vom 11.07.1994 genehmigt und wird entsprechend den Beschlüssen der Stadt Oberursel und Bad Homburg gebaut. Das Becken ist seit Herbst 1995 in betrieb.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für evtl. notwendig werdende bodenordnende Maßnahmen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 9.10.1995

gez. Lotz

.....
Weber
(Stadtrat)

.....
Lotz
(Stadtplanungsamt)