

BEBAUUNGSPLAN NR. 142
„Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG vom 02.02.2024
Stand § 10 (1) BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG (TEIL 1)	3
1	Ausgangsbedingungen	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	4
1.3	Planungs- und Standortalternativen	5
1.4	Verfahren	6
2	Bestand	7
2.1	Plangebiet	7
2.2	Umfeld	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Regionalpark RheinMain Rundroute	8
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Übergeordnete Planungen u. gesamtstädtische Konzepte	8
3.2	Bestehendes Baurecht	13
3.3	Bestehende Genehmigungen	15
3.4	Fachbelange und Fachplanungen	16
4	Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept	40
4.1	Teilbereich Kläranlage	40
4.2	Teilbereich Wertstoffhof	43
4.3	Teilbereich Regenüberlaufbecken	45
4.4	Grün- und Freiraumkonzept	45
5	Planinhalte	46
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	47
5.2	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	47
5.3	Maß der baulichen Nutzung	47
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	48
5.5	Verkehrsflächen	49
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	49
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	50
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	51
5.9	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	52
5.10	Sonstige Darstellungen	53
6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	53
7	Städtebauliche Kennwerte	53
7.1	Flächenbilanz	53
7.2	Kosten der Planung	54
B	UMWELTBERICHT (Teil 2 der Begründung)	55
C	VERZEICHNIS DER BERÜCKSICHTIGTEN GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN	56

A BEGRÜNDUNG (TEIL 1)

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Bad Homburg im Stadtteil Ober-Eschbach.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Verkehrsfläche des „Massenheimer Wegs“ sowie einen bestehenden Fuß- und Radweg,
- im Osten durch die Verkehrsfläche des Ostrings / Umgehungsstraße (L 3205),
- im Südosten durch eine „fiktive“ Begrenzung, die die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zwischen „Kläranlage“ und „Abfall-/Kompostanlage“ im Bebauungsplan Nr. 68

vorgenommen hat (diese Linie ist nicht im Gelände ablesbar und wurde unabhängig von Parzellengrenzen gezogen),

- im Südwesten durch die Grenze des Regenüberlaufbeckens auf dem Flurstück 118/1,
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg und die westliche Parzellengrenze des gewerblich genutzten Grundstücks „Massenheimer Weg Nr. 25“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus Abbildung 1. Maßgebend ist jedoch die Abgrenzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,86 ha und die im Folgenden aufgeführten Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Ober-Eschbach:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

133/7	140/3	140/4	140/5 teilweise
130 teilweise	120	118/1 teilweise	104/33 teilweise

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Kläranlage Ober-Eschbach ist für die Reinigung des täglich anfallenden Schutz- und Niederschlagswassers der Stadt Bad Homburg (außer Ober-Erlenbach) sowie dem Ortsteil Oberursel-Oberstedten verantwortlich. Da die aktuelle Kläranlage den künftigen Aufgaben und Einwohnerwerten nicht mehr gewachsen ist, soll der bestehende Standort in einem Zeitraum von insgesamt ca. 6 Jahren in mehreren Bauabschnitten erweitert und erneuert werden. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen und entsprechende Genehmigungen für Teilabschnitte / Einzelbauwerke erteilt.

Zum Ausbau und zur Erneuerung der Kläranlage sind zusätzliche Flächen erforderlich. Angrenzende Areale stehen jedoch ausschließlich nördlich der bestehenden Kläranlage zur Verfügung. Eine Ausdehnung nach Osten und Süden ist nicht möglich, da hier die bestehende Kläranlage im Osten an den Ostring bzw. im Süden an den Eschbach angrenzt. Auch nach Westen ist eine Ausdehnung nicht möglich, da die Flächen entweder bebaut sind oder im Überschwemmungsgebiet liegen. Auch die zur Verfügung stehende Fläche nordwestlich der Kläranlage liegt für den Betriebsablauf der Kläranlage ungünstig. Daher verbleibt als einzige Alternative eine Erweiterung in nördliche Richtung. Hierfür muss der Wertstoffhof mit seinem Standort den zusätzlichen Bauten der Kläranlage weichen. Im Zuge dessen soll daher auch der Wertstoffhof auf den Flächen westlich der Straße „Am Sauereck“ den aktuellen Erfordernissen entsprechend neu errichtet werden. Zusätzlich soll der Wertstoffhof Georg-Schaeffler-Straße in diesen Standort integriert werden. Durch die Zusammenlegung der beider Wertstoffhöfe wird ein zentraler Wertstoffhof innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Auf den Flächen nördlich der bestehenden Kläranlage befindet sich im Bestand zudem ein Übungsplatz der Jugendfeuerwehr, der für die Erweiterung der Kläranlage ebenfalls weichen muss. Ein Ersatzstandort wird gesucht. Der Fachbereich Stadtplanung sucht und prüft in Abstimmung mit der Feuerwehr in Fragen kommende Flächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 "Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Gonzenheim und Ober-Eschbach" setzt die geplante Erweiterungsfläche für die Kläranlage als „Fläche für Entsorgungsanlage“ mit der Zweckbestimmung Abfall / Kompostdeponie fest.

Die Fläche westlich der bestehenden Kläranlagenzufahrt wird im Bebauungsplan Nr. 68 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche“ mit der Maßnahme „Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen (Streuobstwiese)“ festgesetzt. Diese Maßnahme wurde jedoch nie umgesetzt, die Fläche wurde bis 2021 intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Des Weiteren muss über die bestehende Ackerfläche im Westen des Plangebietes (Flurstück 133/7) ein Abwasserkanal zur Kläranlage in einem Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlegt und planungsrechtlich gesichert werden, der die Entwässerung des geplanten Sport- und Gewerbegebiets „Massenheimer Weg“ (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 113) gewährleistet.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe das erforderliche Flurstück 133/7, Flur 3, Gemarkung Ober-Eschbach im Juli 2020 gekauft. Das Pachtverhältnis wurde 2021 aufgelöst. Somit sind alle für die Maßnahme erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und es ist zu erwarten, dass die Ziele des Bebauungsplans Nr. 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ umgesetzt werden können.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Umsetzung der Planung sowie der Sicherung der planungsrechtlichen Erschließung des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 113 ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ erforderlich.

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Die bestehende **Kläranlage** kann im laufenden Betrieb nur nach Norden erweitert werden. Im Osten grenzt die bestehende Anlage an den Ostring / Umgehungsstraße, im Süden wird bereits die bestehende Kläranlage vom Eschbach und dessen Überschwemmungsbereichen begrenzt und auch im Westen stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung (vgl. Kap. A 1.2). Durch eine Erweiterung nach Westen würde die Kläranlage zudem in Überschwemmungsgebiete eindringen und an bestehende Bebauung heranrücken.

Standortalternativen kämen demnach zur Erweiterung der Kläranlage nur im Rahmen einer Gesamtverlegung des Standortes Ober-Eschbach in Betracht. Aufgrund der mit einer Gesamtverlegung einhergehenden erforderlichen Investitionen durch Neubau sowie Anpassung der technischen Infrastruktur sowie ggf. erforderlichen Grundstücksflächenankauf wurden Standortalternativen nicht in Betracht gezogen.

Der **Betriebshof** der Stadt Bad Homburg betreibt derzeit im Stadtgebiet zwei Wertstoffhöfe (WSH):

- „Georg-Schaeffler-Straße“.
- „Am Sauereck“ (Ober-Eschbach, Gelände nördl. Kläranlage).

Der Standort „Am Sauereck“ muss aufgegeben werden, da auf diesem Gelände eine Erweiterung der Kläranlage in nördliche Richtung erforderlich ist.

Da insb. die Kapazitäten am Standort des Wertstoffhofes „Georg-Schaeffler-Straße“ zur Beseitigung der Abfallmengen nicht mehr ausreichen sowie der Standort rechtlichen Anforderungen in der jetzigen Situation (genehmigungsrechtliche Probleme) nicht mehr gerecht wird, kann der Standort „Georg-Schaeffler-Straße“ den Wegfall des Standortes „Am Sauereck“ auf Dauer nicht auffangen. Zudem wäre ein Weiterbetrieb unter der Voraussetzung der Beseitigung der o. g. Mängel nur durch einen Umbau und eine Erweiterung des Wertstoffhofes „Georg-Schaeffler-Straße“ möglich. Eine Vergrößerung des Wertstoffhofes „Georg-Schaeffler-Straße“ ist aus baulichen Gründen und fehlenden Ausdehnungsmöglichkeiten nicht möglich, da das jetzige Gelände auf der einen Seite durch die Zeppelinstraße, auf den anderen Seiten durch bestehende Fahrzeughallen begrenzt wird. Daher wurden im Vorfeld des Planverfahrens für den Wertstoffhof „Georg-Schaeffler-Straße“ Ersatzstandorte im Stadtgebiet geprüft. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass es keine Alternative zum Standort „Am Sauereck“ gibt. Die Einschätzung ergab sich aufgrund von Erschließungsproblemen, zu hohen Grundstückskosten und mangelnder Grundstücksverfügbarkeit. Auf Grundlage dieses Ergebnisses und denen der verkehrstechnischen Untersuchung für das Umfeld des Wertstoffhofs, hat die Stadtverordnetenversammlung am 07.04.2022 (Vorlagen-Nr. SV 21/304-6) beschlossen, dass die Planung eines Wertstoffhofs, als gemeinsamer Ersatz für die Standorte „Am Sauereck“ und „Georg-Schaeffler-Straße“ im Plangebiet

umgesetzt werden soll. Lediglich am geplanten Standort „Am Sauereck“ können alle rechtlichen und serviceorientierten Anforderungen an einen Wertstoffhof sowie ein langfristig ausreichend großen Wertstoffhof mit Kapazitäten für ca. 55.000 EinwohnerInnen errichtet werden. Eine Erweiterung am bestehenden Standort „Am Sauereck“ kommt aufgrund des Erweiterungsbedarfs für die Kläranlage nicht in Betracht.

Seitens des Betriebshofes wurde auch Alternativen geprüft, ob beide Standorte weiterbetrieben werden könnten, um den Anlieferverkehr am Standort „Am Sauereck“ zu reduzieren. Der Standort „Georg-Schaeffler-Straße“ könnte in einem solchen Fall aus rechtlichen Gründen jedoch nur noch einzelne Serviceangebote erfüllen, welches Einschränkungen in der Annahme einzelner Abfallfraktionen bedeuten würde. Hierzu wurde in einem ersten Schritt geprüft, welche und wie viele Abfallfraktionen von der Bürgerschaft auf dem Wertstoffhof „Georg-Schaeffler-Straße“ angeliefert werden und welche dort verbleiben könnten. Die Alternativenprüfung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass im Fall von zwei Standorten zukünftig die Bürgerschaft in überwiegenden Fällen zwei Entsorgungsstandorte anfahren müsste. Der Verkehr würde demnach nicht deutlich verringert. Der Verkehr auf der Umgehungsstraße würde unter Umständen sogar erhöht, da Fahrten doppelt getätigt werden müssen.

Ebenfalls wird es erforderlich, dass der Wertstoffhof am Standort „Georg-Schaeffler-Straße“, unter Berücksichtigung der bereits zuvor benannten Belange, aufgrund einer Flächenerweiterung für die Stadtbusse verlagert werden soll. Eine Verlagerung in entlegene Teile des Stadtgebietes – hier wurde ein Standort am Nordende von Ober-Erlenbach auf einem Gelände der Stadtwerke, das bald geräumt wird, in Betracht gezogen – wird jedoch aufgrund der Lage und auch der damit verbundenen vielen und langen Anfahrten aus dem Stadtgebiet, nicht weiterverfolgt.

Planungsalternativen wurden im Rahmen des Planungsprozesses zu den erforderlichen baulichen Anlagen im Bereich der Kläranlage geprüft. Durch den erforderlichen zeitlichen Ablauf der einzelnen Reinigungsschritte des zu reinigenden Abwassers ergeben sich innerhalb des Betriebsgeländes der Kläranlage Zwangspunkte hinsichtlich der Anordnung der erforderlichen Anlagen. Die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem zukünftigen Betriebsgelände wird zudem durch weitere Restriktionen (Schutzstreifen bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, Bauverbots-/Baubeschränkungszone überörtlicher Verkehrswege) weitergehend eingeschränkt. Die Anordnung der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und Restriktionen dahingehend bereits optimiert.

Auch auf dem Grundstück des zukünftigen Standortes des Wertstoffhofes bestehen Restriktionen in Form bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen, der Erschließung des Grundstücks und der Grundstücksgröße. Aufgrund dessen bestehen keine Planungsalternativen hinsichtlich der Anordnung der geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück.

Für die Weiterführung des landwirtschaftlichen Weges zwischen Wertstoffhof und Kläranlage wurde als Planungsalternative geprüft, ob hier eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Auf diese wurde verzichtet, da die Funktion insbesondere durch die baulichen Anlagen des RÜB geprägt wird und die Anbindung auch über ein Geh- und Fahrrecht sichergestellt werden kann.

1.4 Verfahren

Bebauungsplanverfahren

Ziel des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 68 waren die Umsetzung der Planung der östlichen Umgehungsstraße gem. des Generalverkehrsplans von 1969, des Stadtentwicklungsgutachtens der Prognos AG von 1973 und des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe aus dem Jahr 1977 zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, Verbesserung des Wohnumfeldes in den Ortskernen von Gonzenheim und Ober-Eschbach und um Investitionen im Rahmen der Stadtbildpflege (Sanierungsmaßnahmen) zu ermöglichen.

Die o. g. Grundzüge der damaligen Planung sind nicht Bestandteil der aktuellen Planungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 hat zum Ziel, eine Erweiterung der Kläranlage planungsrechtlich zu ermöglichen und in diesem Zusammenhang das Umfeld der Kläranlage mit der Neuerrichtung des Wertstoffhofes neu zu ordnen. Daher wurde die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit neuer Ordnungszahl einer Bebauungsplan-Änderung vorgezogen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 142 werden Teilbereiche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 68 überplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 erfolgt im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt werden. Hierfür wurden zunächst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.12.2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung bis zum 05.01.2021 aufgefordert („Scoping“) und die Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange festgelegt. Anschließend wurde der Umweltbericht erstellt, er ist Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung.

Für die Errichtung des Wertstoffhofes wird – unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren – eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) notwendig werden.

Änderungsverfahren für Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)

Da die geplanten Nutzungen nicht mit den mit den damaligen Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 übereinstimmen, parallel zum Bebauungsplanverfahren der RegFNP geändert (siehe Kap. A 3.1).

2 Bestand

2.1 Plangebiet

Die Fläche südlich des Massenheimer Wegs und westlich der Zufahrt zur Kläranlage wurde bis Anfang 2021 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2020 wurde die Fläche seitens der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erworben. Mit dem Erwerb der Fläche durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe wurde das Pachtverhältnis gekündigt. Seitdem liegt die Fläche brach bzw. wird als Lagerfläche genutzt.

Auf der Fläche östlich der Zufahrt befanden sich neben dem bisher dort bestehenden Wertstoffhof auch sonstige Lagerflächen sowie eine Übungsfläche für die Jugendfeuerwehr Ober-Eschbach.

Im südlichen Plangebiet, westlich der Straße „Am Sauereck“, wurde Anfang der 2010er Jahre ein Regenüberlaufbecken realisiert.

2.2 Umfeld

Östlich an das Plangebiet schließen sich neben dem Ostring auch die Bundesautobahn 5 (BAB 5) als regional und überregional bedeutsame Verkehrswege an. Östlich hiervon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Nördlich des Plangebiets befinden sich – nördlich des Massenheimer Weges – ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Für diese befindet sich teils der Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ im Aufstellungsverfahren, der eine Entwicklung der Flächen überwiegend als Gewerbegebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Westlich des Plangebiets schließen sich sowohl landwirtschaftlich, als auch als Privatgarten, genutzte Flächen sowie gewerbliche Nutzungen, u.a. Großhändler, Haushaltswarengeschäft, Natursteinhandel, an.

Die Flächen südlich des Plangebiets befinden sich bereits überwiegend in der Nutzung der Kläranlage. Südlich der Bestandskläranlage verläuft der Eschbach. Daran schließen sich wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Flächen der Siedlungslage Ober-Eschbachs an.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Massenheimer Wegs im Übergang zum Ostring. Das Plangebiet sowie die bestehende Kläranlage sind über die Straße „Am Sauereck“, die auf den Massenheimer Weg mündet, verkehrlich erschlossen. Sowohl über den Massenheimer Weg als auch den Ostring ist das Plangebiet gut in das Siedlungsgefüge der Stadt Bad Homburg verkehrlich eingebunden.

2.4 Regionalpark RheinMain Rundroute

Durch das Plangebiet verläuft die Regionalpark-Rundroute, die Hauptroute des Regionalparks.

Die Regionalpark-Rundroute Rhein-Main mit einer Länge von 197 km ist das Kernstück des Fahrradroutennetzes im Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main. Die Regionalpark-Rundroute Rhein-Main verbindet 35 Kommunen der Region über die Landschaft miteinander. Gleichzeitig funktioniert die Rundroute auch als Verteiler. Vorhandene Routenabschnitte und Erlebnispunkte werden vernetzt, Sehenswürdigkeiten angebunden und charakteristische Landschaftsräume erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 142 verläuft diese Route in der Straße „Am Sauereck“ und verbindet somit nördlich und südliche gelegene Abschnitte der Regionalpark-Rundroute.

Da absehbar dieser Routenabschnitt seine Qualität als Fahrradroute verlieren wird, finden derzeit Gespräche zur Verlegung der Regionalpark-Rundroute statt, so dass diese zukünftig außerhalb des Plangebietes geführt werden soll.

Gemeinsam mit der Regionalpark Ballungsraum RheinMain GmbH wurde ein alternativer Routenverlauf bestimmt, der künftig das Baugebiet von Kläranlage und Wertstoffhof nicht mehr tangiert. Die Route biegt von Süden her kommend unmittelbar vor dem Eschbach in nordwestlicher Richtung ab und begleitet diesen auf einem landwirtschaftlichen Weg. Der Bach wird nahe der Grundschule Ober-Eschbach gequert, ebenso der Massenheimer Weg. Die Route verläuft dann weiterhin auf der Peterhofer Straße, bevor sie nach links auf einen landwirtschaftlichen Weg Richtung Lernbauernhof abbiegt. Dieser Entwurf wurde verwaltungsintern und mit der Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH abgestimmt. Die Beschilderung wird entsprechend angepasst.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planungen u. gesamtstädtische Konzepte

3.1.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 der wirksame Flächennutzungsplan als übergeordnete Planung an die Planungsziele angepasst.

Da der Bebauungsplan mit den geplanten Festsetzungen von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 (rechtskräftig mit Veröffentlichung im Hessischen Staatsanzeiger 42/2011 am 17. Oktober 2011) abwich, war eine Änderung der RegFNP-Darstellungen in „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ mit den Zweckbestimmungen Einrichtung zur Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung erforderlich.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde am 03.03.2021 gefasst. Anschließend wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt.

Am 14.12.2022 hat die Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain den abschließenden Beschluss gefasst (Vorlage V-2022-60 Regionalverband FrankfurtRheinMain). Die Bekanntmachung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) erfolgte am 05.06.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen.

Mit Durchführung der Änderung des RegFNP ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen entwickelt anzusehen.

Die Flächen werden nunmehr als Fläche für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

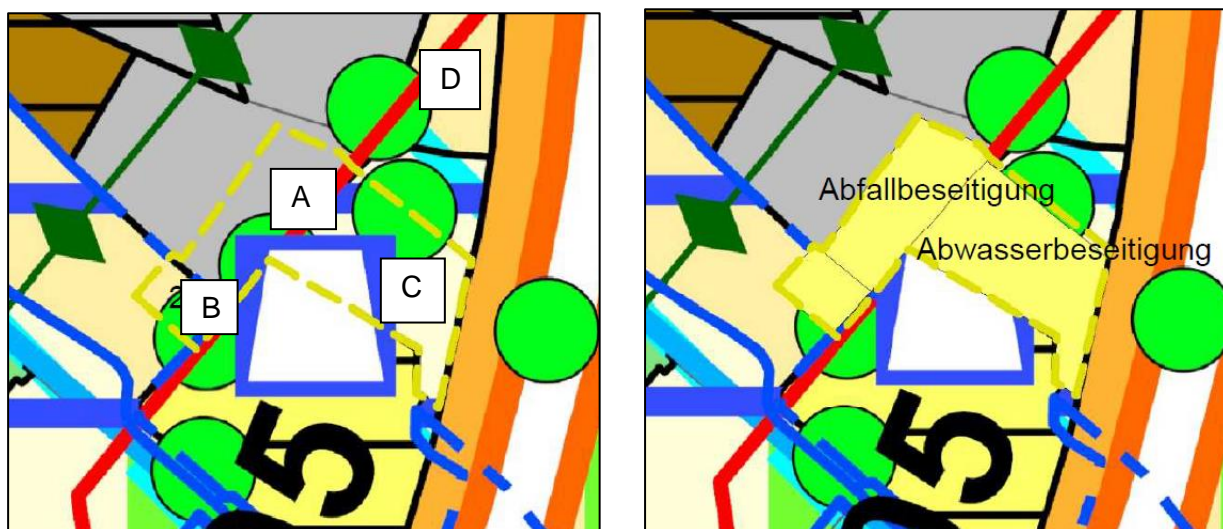


Abbildung 2: Gegenüberstellung Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (links) und 2023 (rechts), ergänzt um Bezeichnung von Bereichen, ohne Maßstab

Bereich A:

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) stellte diese Teilfläche als „Gewerbegebiet geplant“ dar. Auf der Teilfläche „Gewerbefläche geplant“ soll zukünftig vom städtischen Betriebshof ein neuer Wertstoffhof realisiert werden können. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Daher wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ festgesetzt. Im RPS/RegFNP 2010 wird unter Berücksichtigung der Änderung die Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ mit Zweckbestimmung „Einrichtung zur Abfallbeseitigung“ dargestellt.

Bereich B:

Südlich der Fläche „Gewerbefläche geplant“, westlich an die bestehende „Fläche für Abwasserbeseitigung“ angrenzend, befindet sich eine ca. 0,2 ha große Fläche, welche im RPS / RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt wurde. Auf dieser Fläche wurde bereits ein Regenüberlaufbecken errichtet. Die Flächendarstellung wurde daher in „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtung zur Abwasserbeseitigung“ geändert.

Bereich C:

Die Fläche zwischen dem „Gewerbegebiet geplant“ und der Verkehrsfläche / Umgehungsstraße war im RPS / RegFNP 2010 als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt. Die Flächendarstellung überlagert sich mit der Darstellung eines „Vorbehaltsgebiet für besondere

Klimafunktionen" und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Diese Fläche soll zukünftig der Erweiterung der Kläranlage dienen und wurde in eine „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtung zur Abwasserbeseitigung“ geändert.

Lineare Infrastruktur D:

Mittig im Plangebiet verläuft die Darstellung „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ (grüne Punkte) und die Darstellung „Hochspannungsleitung Bestand“.

Da der Regionalparkkorridor möglichst ohne Unterbrechungen verlaufen sollte, wurde die Regionalparkroute in diesem Bereich zunächst im Bebauungsplan-Entwurf dahingehend berücksichtigt, dass die Straße „Am Sauereck“ in ihrem Verlauf beibehalten wird. Dies ist jedoch unter Berücksichtigung der geplanten Verlegung nicht mehr relevant (vgl. Kap. A 2.4).

Die Hochspannungsfreileitung wurde ebenfalls berücksichtigt und ist im Bebauungsplan hinweisend dargestellt.

Angrenzende Flächen

Die angrenzenden Flächen sind als „Gewerbegebiet geplant“ (westlich), als Fläche für die Landwirtschaft (nördlich), als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Ver- und Entsorgungsfläche (südlich) sowie als Fläche für den Straßenverkehr (östlich) dargestellt.

3.1.2 Gesamtstädtisches Konzept Wassermanagement

Über das Jahr 2022 wurde, begleitend von zwei stadtkonzerninternen Workshops, 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.

Im Rahmen der Erweiterung und Modernisierung der Kläranlage könnten Maßnahmen im Bereich der Nutzung alternativer Ressourcen umgesetzt werden. Durch die neue Membranreinigung und den Aktivkohlefilter erreicht das Ablaufwasser eine deutliche Qualitätssteigerung und kann für landwirtschaftliche Bewässerung, industrielle Zwecke oder Bewässerung städtischer Grünanlagen herangezogen werden. Auch die Einführung eines Betriebswassernetzes und die direkte Einspeisung des Kläranlageablaufs ist denkbar.

Die Planung des Wertstoffhofs sieht in diesem Zusammenhang eine Zisterne für Pflanzengießwasser aus Dachwasser vor. Das Zisternenwasser soll vom Betriebshof in den östlichen Stadtteilen verwendet werden.

3.1.3 Gesamtstädtische Risikoanalyse Starkregen

Für das Siedlungsgebiet der Stadt Bad Homburg liegt eine gesamtstädtische Risikoanalyse zu Starkregenereignissen aus dem Jahr 2019 vor. Die Untersuchung betrachtet drei Szenarien:

- Szenario 1: 100-jährliches Starkregenereignis mit 47,5 mm/m² pro in einer Stunde.
- Szenario 2: Starkregenereignis mit 80 mm/m² pro in einer Stunde.

- Szenario 3: Starkregenereignis mit 261,7 mm/m² pro in einer Stunde.

Die erstellte Risikoanalyse stellt eine Grundlage für die vertiefende (Objekt-)Planung dar und stellt Anhaltspunkte für den erforderlichen Objektschutz dar.

Im vorliegenden Fall zeigen die Ergebnisse der Risikoanalyse, dass Maßnahmen zur Vorsorge im Fall eines Starkregenereignisses im Zuge der Vorhabenumsetzungen (Objektschutz) erforderlich sind. Dies können u.a. Sockelmauern im Bereich von Einfriedung zur Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sein, als auch eine entsprechende Höhenlage von geplanten baulichen Anlagen, u.a. angepasste Fußbodenhöhe, sowie anderweitige bauliche Maßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Oberflächenabfluss in Bauwerke sein.

Die aktuelle Planung sieht u.a. die Errichtung von entsprechenden unterirdischen Bauwerken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vor. Diese sollen so dimensioniert sein, dass auch im Falle eines Starkregenereignisses ausreichende Niederschlagswassermengen aufgenommen werden können. Ebenfalls wird für Szenario 1 geprüft, dass das anfallende Regenwasser über die Erschließungsstraße „Am Sauereck“ in Richtung Eschbach geleitet werden kann. Entsprechend erfolgt die Berücksichtigung bei der Festsetzung von Sockelmauerhöhen für Einfriedungen, um dies umsetzen zu können (vgl. Kap. A 5.9).

Im Rahmen der Genehmigung der Einzelvorhaben / der Grundstücksentwässerung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.

3.1.4 Integriertes Klimaschutzkonzept

Im Juli 2022 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe das Integrierte Klimaschutz-Rahmenkonzept (IKK)¹ beschlossen. Neben Angaben zum Energieverbrauch und CO₂-Emissionen (Bilanz 1998 – 2018) beinhaltet es Szenarien für die Jahre 2035 / 2040 und benennt Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimafolgenanpassung.

Zu den genannten Zielhorizonten 2035 bzw. 2040 (möglichst aber schon bis 2035) soll eine weitgehende Klimaneutralität mit einem Zielwert von unter einer Tonne energetisch verursachter Kohlendioxidemission je Einwohner*in und Jahr erreicht werden (Ausgangswert 2018: durchschnittlich 6,3 Tonnen).

Ziel ist, den Energiebedarf sehr deutlich, und zwar mindestens um die Hälfte, zu minimieren und dabei parallel die Energieversorgung zu optimieren. Voraussetzung dafür ist das Zusammenwirken zahlreicher Akteure.

Konkrete Aussagen für das Plangebiet werden im IKK nicht getroffen. Allgemein werden jedoch folgende Vorgaben / Ziele formuliert, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind bzw. Berücksichtigung finden sollen:

- Optimierung der Planungen hinsichtlich der CO₂-Emissionen, des Flächen- und Materialeinsatzes, der Recyclingmöglichkeiten (cradle to cradle) und der Klimafolgen.
- Optimierung der Wärmeversorgung durch Ausbau mit bzw. von Wärmepumpen / Wärmenetzen, Faulgasnutzung.
- Photovoltaikanlagen als Standard, sofern es gesetzliche Rahmenbedingungen erlauben.
- Gebäude-Begrünung (Dach / Fassade), Außenbereiche nachhaltig begrünen dabei den Wasserbedarf einplanen.
- Überprüfung / Optimierung der Gebäudetechnik (z. B. Steuerungstechnik / Verbrauchszähler / Beleuchtung).

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die allgemeinen Vorgaben / Ziele des Klimaschutzkonzeptes durch die Festsetzungen zu Dachbegrünung, zur Begrünung von Außenbereichen sowie Außenbeleuchtung berücksichtigt.

Weiterhin stehen die Festsetzungen einer Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht entgegen.

Zudem ist im Bereich der Kläranlage der Einsatz von Anlagen zur zentralen Erzeugung von Wärme- und Energie vorgesehen, die das durch den Kläranlagenbetrieb entstehenden Faulgas nutzen.

Durch den Neubau des Wertstoffhofes sowie den Umbau und die Erneuerung des Kläranlagenbetriebs können zudem Maßnahmen zur Energieeinsparung / Energieeffizienz der geplanten Bebauung sowie dem Betrieb der geplanten Anlagen umgesetzt werden.

Bereits im Bestand wird das anfallende Klärgas des Kläranlagenbetriebs zur Energiegewinnung aus Biomasse eingesetzt. Ein entsprechender Einsatz kann auch zukünftig erfolgen.

3.1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept / Bad Homburg v. d. Höhe Fokus 2030

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat im Jahr 2018 in einem breit angelegten, intensiven Beteiligungsprozess der Stadtgesellschaft, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) erarbeitet. Die Ergebnisse sind in einem sogenannten „Regiebuch“ festgehalten, das vom Büro Albert Speer & Partner verfasst ist und in der Fassung vom März 2019 von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2019 als Grundlage für das Verwaltungshandeln beschlossen wurde.

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 Modern soll Ziel der Stadtentwicklung bis 2030 und darüber hinaus sein. Kernelement des „Regiebuches“ sind die folgenden 10 Leitziele, die den Rahmen für die zukünftigen Projekte abstecken und zugleich Impulsgeber für die jeweiligen Maßnahmen sind:

- 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 Erweiterung der Kläranlage und die Errichtung eines Wertstoffhofes dienen der Daseinsvorsorge. Viele der o.g. Projekte können realisiert werden, wenn die Infrastruktur, hier die Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung sowie die Abfallverwertung und -entsorgung den erhöhten Ansprüchen und Kapazitäten angepasst wird.

3.2 Bestehendes Baurecht

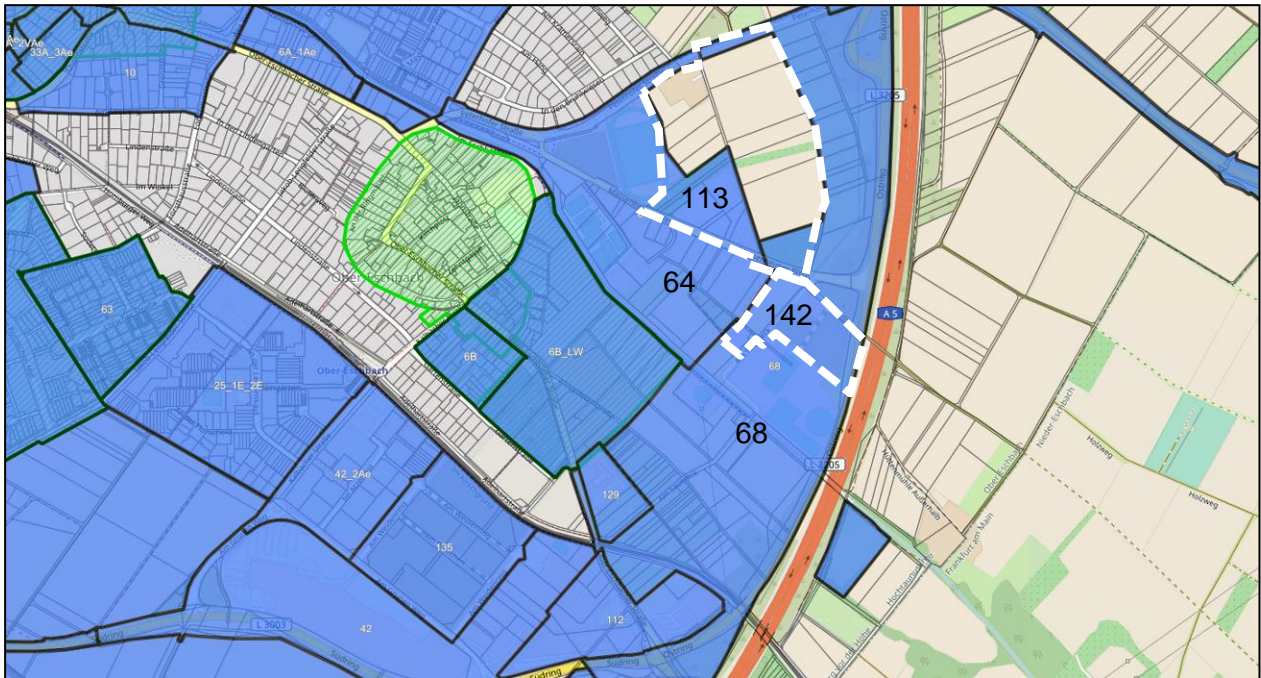


Abbildung 3: Bebauungspläne in der Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach / Gonzenheim“, in Kraft getreten am 30.10.1990. Der Bebauungsplan wurde vorrangig mit der Zielsetzung der planungsrechtlichen Vorbereitung der östlichen Umgehungsstraße (Ostring) aufgestellt.

Der **Bebauungsplan Nr. 68** setzt die Flächen der Straße „Am Sauereck“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg / Gehweg / Radweg“ fest.

Die Flächen westlich dieser Verkehrsfläche sind vorrangig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ mit der überwiegenden Zweckbestimmung „Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen (Streuobstwiese)“ sowie im Südwesten als „extensives Grünland“ festgesetzt. Die Flächen werden von einer Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) durchschnitten. Eine Versorgungsleitung (oberirdisch) verläuft entlang der östlichen Grenze dieser Fläche bzw. innerhalb der Straße „Am Sauereck“. Zudem ist eine kleine Fläche im Südwesten des Plangebiets als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt.

Die Flächen östlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind gänzlich als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall - Kompostdeponie“ festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ wird die entsprechende Teilfläche (in Abbildung 4 gelb dargestellt) des Bebauungsplans Nr. 68 überplant.

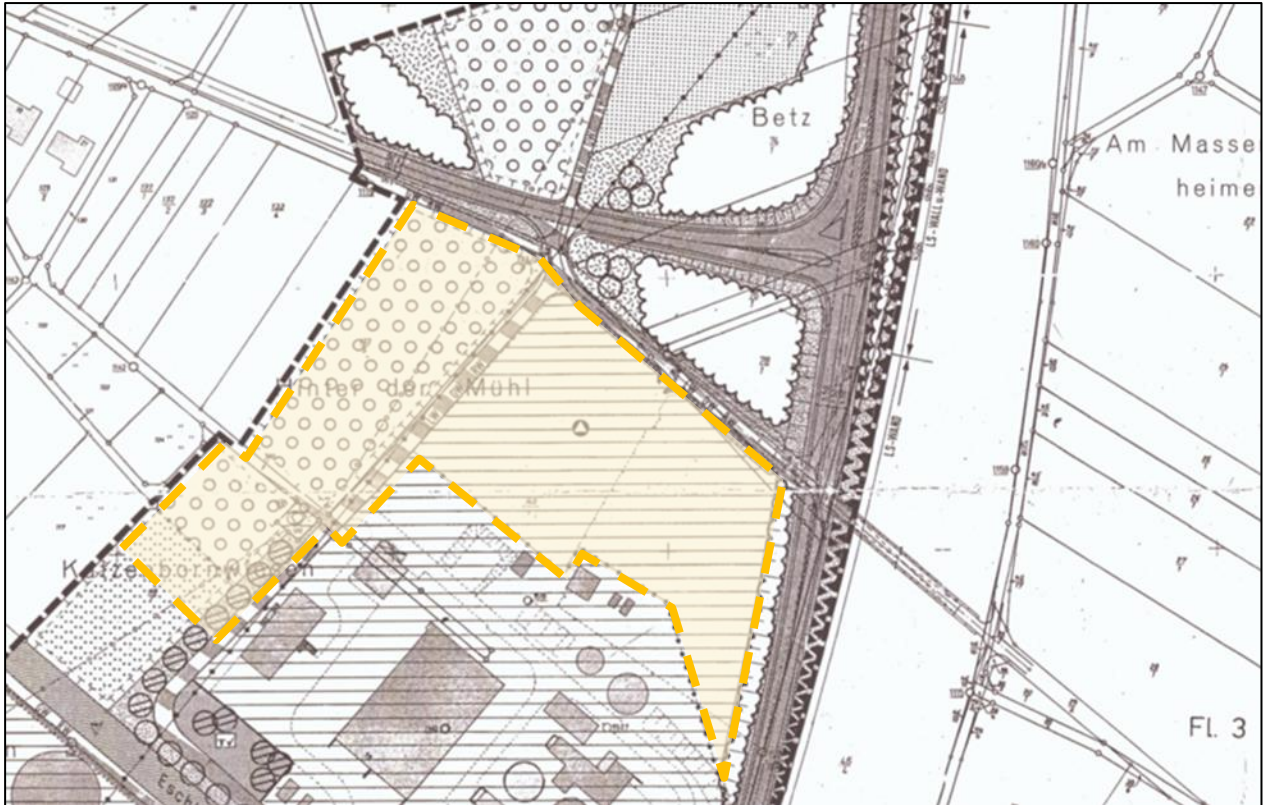


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach/Gonzenheim“ mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 142 (gelb)

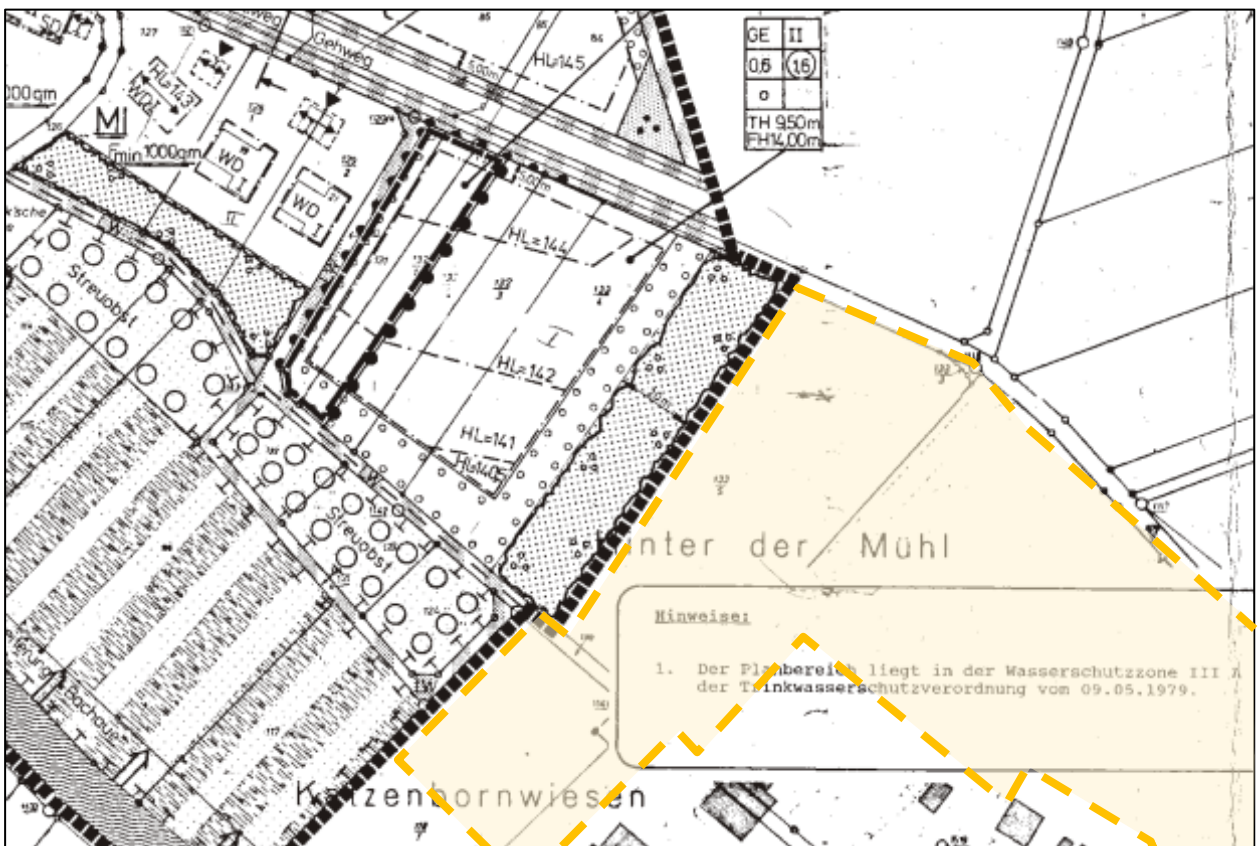


Abbildung 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 64 (unmaßstäblich) mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 142 (gelb)

Westlich an das Plangebiet schließt sich der **Bebauungsplan Nr. 64** „Massenheimer Weg“ (Rechtskraft 22.07.1992) an. Dieser setzt die westlich angrenzenden Flächen als private Grünflächen „Kleingehölz“, als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie daran anschließend als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der **Bebauungsplan Nr. 113** „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ in Aufstellung. Dieser überplant neben Flächen des Bebauungsplans Nr. 68 auch Flächen des Bebauungsplan Nr. 64 sowie bisher unbeplante Flächen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 113 sieht überwiegend die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO vor. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Januar / Februar 2021 statt.

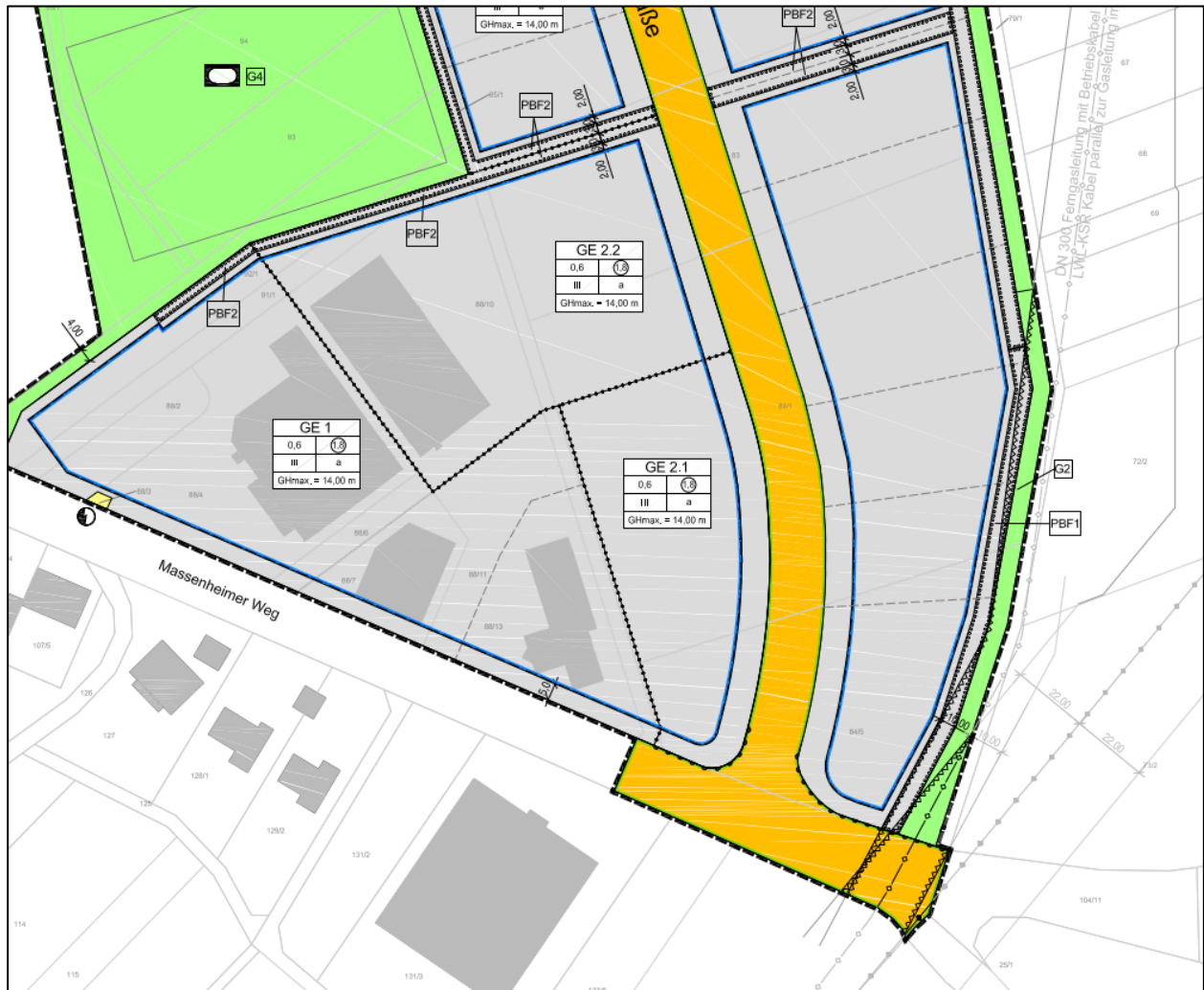


Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 113 (Stand: Vorentwurf 2021 / unmaßstäblich)

3.3 Bestehende Genehmigungen

Für das im Südwesten des Plangebiets bestehende Regenüberlaufbecken liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2007 vor (Az.: 07/00619-03/jü vom 22.08.2007). Gegenstand des Bauantrags war das gesamte Flurstück 118/1 bis zum südlich gelegenen Eschbach.

Das Regenüberlaufbecken wurde entsprechend der Baugenehmigung innerhalb des Plangebiets errichtet. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 für die Fläche des Regenüberlaufbeckens „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ mit der überwiegenden Zweckbestimmung „Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen (Streuobstwiese)“ sowie als „extensives Grünland“ festsetzt, wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine

eigenständige Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit Biotopwertbilanzierung vom 04.09./31.10.2013 erstellt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe durch das Regenüberlaufbecken sowohl auf der Fläche des nunmehr im Bebauungsplan Nr. 142 festgesetzten Regenüberlaufbeckens, als auch südlich entlang des Eschbachs, umgesetzt.

Die Sicherung des Bestandes soll nunmehr im Bebauungsplan Nr. 142 über eine entsprechende Festsetzung der betroffenen Teilfläche des Flurstücks 118/1 als Fläche für Entsorgungsanlagen erfolgen.

3.4 Fachbelange und Fachplanungen

3.4.1 Klassifizierte Straßen

Östlich des Plangebietes schließt sich neben dem Ostring (L 3205) auch die Bundesautobahn 5 (BAB 5) an.

Entlang der L 3205 sind die Vorgaben des § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten.

Entlang der BAB 5 regelt § 9 FStrG die Abstandsvorgaben von baulichen Anlagen entlang der freien Strecke von Bundesautobahnen.

Beide gesetzlichen Grundlagen machen Vorgaben zur Errichtung von baulichen Anlagen entlang von Landesstraßen bzw. Bundesautobahnen.

Gemäß § 23 HStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten an Landestraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Entlang der BAB 5 beträgt der entsprechende Abstand gemäß § 9 FStrG 40 m.

Weiterhin bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde bzw. des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m bzw. entlang von Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Die konkrete Bebaubarkeit innerhalb der überbaubaren Flächen ist im Bereich der darin dargestellten Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone mit den zuständigen Behörden abzustimmen und das Einvernehmen einzuholen.

Hierzu wird der zuständige Fachbereich / die zuständige Gesellschaft der Stadt, welche/r für den Bau der Kläranlage verantwortlich sind, nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren einen Ausnahmeantrag nach § 9 (8) FStrG bei der Autobahn GmbH des Bundes einreichen (vorbehaltlich Prüfung). Gemäß § 9 (8) FStrG können an den Bundesfernstraßen im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 1 zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Im vorliegenden Fall wird bei Durchführung der Verbote des Ansatzes 1 eine unverhältnismäßige Härte gesehen, da Standortalternativen fehlen (s. Begründung), der Standort bereits durch die Bestandskläranlage genutzt wird und ein öffentliches Interesse und Erfordernis zur Erweiterung der Kläranlage zur Sicherung einer geordneten Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet Bad Homburgs besteht.

In Abstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes sowie dem Fernstraßenbundesamt wurde im Januar 2024 mit der Erarbeitung des Antrags begonnen.

3.4.2 Verkehr

Zur Klärung, ob aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Zusammenlegung beider Wertstoffhöfe zu einem zentralen Wertstoffhof im Bereich Massenheimer Weg/Am Sauereck) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 142 verkehrliche Belastungen für die angrenzende Umgebung entstehen könnten, hat die Stadt Bad Homburg im Frühjahr 2021 eine Verkehrsuntersuchung² für das verkehrliche Umfeld des Bebauungsplans Nr. 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurden auch die Auswirkungen im Zusammenhang mit den Entwicklungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 113 „Massenheimer Weg“ (Gewerbegebietsentwicklung) mitberücksichtigt.

Weiterhin dient die verkehrliche Untersuchung der Erhebung der Eingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.

Verkehrliche Erschließungssituation

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im **Bestand** von der Straße „Am Sauereck“, die an den Massenheimer Weg anbindet.

Die Straße „Am Sauereck“ ist im Bestand als asphaltierte Fläche ohne separate seitliche Fußwege ausgebaut. Von der Straße „Am Sauereck“ werden sowohl die bestehende Kläranlage als auch der bestehende Wertstoffhof über Zufahrten erschlossen.

Kurz vor der Anbindung an den Massenheimer Weg zweigen sowohl in westliche als auch in östliche Richtung Wege von der Straße „Am Sauereck“ ab. Der westliche gepflasterte Weg dient als Geh- und Radweg und verläuft im weiteren westlichen Verlauf parallel des Massenheimer Weges. Der östlich abzweigende Weg diente neben seiner Funktion als Geh- und Radweg im Bestand auch als Zufahrtsstraße für die Übungsfläche der Jugendfeuerwehr sowie als landwirtschaftlicher Weg zur Erschließung der östlich der Bundesautobahn 5 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Im weiteren Verlauf der Straße „Am Sauereck“ bindet nördlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens die Wegefläche „Hinter der Mühle“ an.

Südlich der bestehenden Kläranlage verschwenkt die Straße „Am Sauereck“ nach Osten und führt nach Querung des Eschbachs weiter in südliche Richtung bis zur Ober-Eschbacher Straße. Der Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Landwirtschaftlicher Weg, Fuß- und Radweg festgesetzt. Öffentlicher motorisierter Verkehr ist demnach in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Straße „Am Sauereck“ ist bisheriger Bestandteil der Regionalpark Rhein-Main Rundroute (siehe Kap. A 2.4).

Die **zukünftige Erschließungssituation** wird mit Umsetzung der Planung nicht wesentlich verändert.

Die Funktion der Straße „Am Sauereck“ als auch der angrenzenden Verkehrsstraßen und -wege bleibt auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes, insbesondere zur Anbindung des Wertstoffhofs und der Kläranlage, erhalten.

Die Straße „Am Sauereck“ wird entsprechend der zukünftigen Erschließungserfordernisse als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut.

² R + T Verkehrsplanung (08/2021): Verkehrsuntersuchung B-Plan 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ Bad Homburg; Darmstadt.

Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Als Datenbasis wurde am 27. April 2021 an den folgenden Knotenpunkten eine Verkehrszählung durchgeführt:

- K1: Massenheimer Weg / Ostring.
- K2: Massenheimer Weg / Am Sauereck.
- K3: Ober-Eschbacher-Straße / Peterhofer Straße.

Zudem wurde ein Querschnitt (Massenheimer Weg, westlich der Straße Am Sauereck) über einen Zeitraum von 24 Stunden erfasst.

Die Verkehrsmengen wurden entsprechend der Covid-19-Situation und vorangegangener Erhebungen angepasst und dienen damit als Grundlage für die Ermittlung der Prognose-Verkehrsmengen.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurde in verschiedene Betrachtungsfälle unterschieden.

- Der Ist-Zustand 2021 beschreibt die bisherige verkehrliche Situation, die durch eine video-gestützte Verkehrszählung im April 2021 erfasst wurde.
- Der Prognose-Nullfall wurde als Vergleichsfall zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen definiert, der die zukünftige Situation ohne Durchführung der Planung darstellt. Hierbei wurden aktuelle und geplante Entwicklungsmaßnahmen (Südcampus, Sport- und Gewerbegebiet „Massenheimer Weg“, Bornberg), die Einfluss auf die Verkehrsentwicklung im Ortsteil Ober-Eschbach haben werden bzw. könnten, berücksichtigt. Zudem wurden infrastrukturelle Entwicklungen (Ausbau Knotenpunkt Massenheimer Weg / Ostring³) sowie die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt.
- Im Prognose-Planfall 2035 wurde basierend auf dem Prognose-Nullfall davon ausgegangen, dass im Plangebiet die angestrebte Entwicklung stattfindet. Die Wertstoffhof wird entsprechend seiner Konzeption auf die gegenüberliegende Seite der Straße „Am Sauereck“ verlegt und die Kläranlage entsprechend der Planung erweitert. Weiterhin werden weitere infrastrukturelle Maßnahmen am Knotenpunkt Ostring / L 3205 sowie am Knotenpunkt Ostring / Südring / Ober-Eschbacher Straße / L 3003 berücksichtigt.

Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Anhand der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden im Verkehrsgutachten⁴ die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt. Für die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrs durch den neuen Wertstoffhof wurde die aktuelle Machbarkeitsstudie⁵ herangezogen. Demnach werden an einem Werktag maximal 400 Besucher*innen erwartet und insgesamt von 4 Angestellten ausgegangen.

Die Kläranlage erzeugt bereits heute nur sehr wenig Verkehr. Durch die Erweiterung der Kläranlage sind zukünftig keine relevanten Verkehrszunahmen zu erwarten.

Im Prognose-Planfall wird von folgendem Verkehrsaufkommen der Nutzungen im Plangebiet ausgegangen:

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen

-
- ³ Derzeit finden Abstimmungen mit HessenMobil zum Ausbau statt. Es soll eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und HessenMobil hierzu geschlossen werden. Der Ausführungszeitraum ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt Ende 2023 / Anfang 2024 anvisiert.
- ⁴ R+T Verkehrsplanung (08/2021): Verkehrsuntersuchung B-Plan 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ Bad Homburg; Darmstadt.
- ⁵ Modulo Wertstoffhöfe GmbH (26.11.2020): Machbarkeitsstudie Wertstoffhof Bad Homburg, Stadtlohn.

Nutzung	Kfz-Fahrten pro 24h
Wertstoffhof	810
Summe	810

Durch die neu geplanten Nutzungen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 810 Kfz/24h.

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung im Plangebiet auf relevante Straßenabschnitte wurden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf Straßenabschnitten im Umfeld ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt.

Im Ist-Zustand 2021 ergeben sich für die relevanten Straßenabschnitte folgende Verkehrsbelastungen:

Tabelle 3: Ist-Zustand 2021 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Massenheimer Weg (westlich Knotenpunkt Massenheimer Weg / Am Sauerweck)	4.613

Im Prognose-Nullfall ergeben sich anhand der oben beschriebenen Annahmen folgende Belastungen:

Tabelle 4: Prognose-Nullfall – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Massenheimer Weg (westlich Knotenpunkt Massenheimer Weg / Am Sauerweck)	5.807

Anhand der erstellten Abschätzung des durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ergibt sich im Prognose-Planfall 2035 folgende Verkehrsbelastung auf den relevanten Straßenabschnitten:

Tabelle 5: Prognose-Planfall 2035 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Massenheimer Weg (westlich Knotenpunkt Massenheimer Weg / Am Sauerweck)	6.593	+ 13,5 %

Durch die Planung und die angestrebte Nutzung des Wertstoffhofes wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Prognose-Nullfall auf dem Massenheimer Weg insgesamt um 13,5 % erhöhen.

Leistungsfähigkeitsbetrachtung

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens war auch die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten im Bereich des Plangebietes und im weiteren Umfeld zu überprüfen. Dabei wurden die Veränderungen der Spitzenstundenbelastungen zwischen Ist-Zustand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall untersucht.

Prinzipiell kann an allen Knotenpunkten auch mit den unterstellten Prognose-Verkehrsmengen eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden:

Folgende Knotenpunkte wurden betrachtet:

- K1: Massenheimer Weg / Ostring.

- K2: Massenheimer Weg / Am Sauereck.
- K3: Ober-Eschbacher-Straße / Peterhofer Straße.

Am „kritischen“ Knotenpunkt Massenheimer Weg / Ostring (K1) ist nur eine geringe prozentuale Verkehrszunahme von rund 3%, die unterhalb der täglichen Schwankungsbreite liegt, zu erwarten.

Bei der zu Grunde gelegten Ertüchtigung des Ostrings – sowie einem Ausbau des Knotenpunktes Massenheimer Weg / Ostring mit jeweils separaten Rechts- und Linksabbiegestreifen – ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben. Die Ertüchtigungsmaßnahmen sind eine Empfehlung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 113 aufgrund der mit dem Bebauungsplan Nr. 113 einhergehenden Veränderungen der verkehrlichen Belastung des Straßennetzes.

Es kann jedoch – insbesondere in der verkehrsstärkeren nachmittäglichen Spitzenstunde – dazu kommen, dass sich in der Zufahrt Massenheimer Weg ein Rückstau bildet, der bei Rotende bis über die Einmündung „Am Sauereck“ reichen kann. Dieser bildet sich jedoch im Verlauf der Freigabezeiten in dieser Zufahrt wieder zurück.

Derzeit finden zwischen den zuständigen städtischen Fachbereichen und Hessen Mobil Abstimmung zum Ausbau des Knotenpunktes Massenheimer Weg / Ostring statt. Nach erfolgreicher Abstimmung sowie Abschluss einer entsprechenden Verwaltungsvereinbarung erfolgt der Knotenpunktausbau. Der Ausführungszeitraum ist für Ende 2023/ Anfang 2024 vorgesehen.

Am Anschlussknotenpunkt Massenheimer Weg / Am Sauereck (K2) kann das durch das Entwicklungsvorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen mit der vorgeschlagenen Gestaltung als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt abgewickelt werden. Eine eigenständige Linksabbiegespur zum Wertstoffhof ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit nicht zwingend erforderlich. Dennoch ist aus Verkehrssicherheitsaspekten und der kurzen Distanz zum Ostring eine Aufstellmöglichkeit für wartende linkseinbiegende Kfz entlang des Massenheimer Wegs sinnvoll. Ein Umbau des Knotenpunktes wird in diesem Sinne verwaltungsintern geprüft und Handlungsalternativen erarbeitet.

Der Knotenpunkt K3 weist ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven zur Abwicklung des planbedingten Verkehrsaufkommens auf.

Fuß- und Radwege / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nördlich des Plangebietes schließen sich öffentliche Fuß- und Radwege, teils in Kombination mit landwirtschaftlichen Wegen, an. Diese verlaufen teils straßenbegleitend mit der Straße „Massenheimer Weg“ und binden somit das Plangebiet an den Stadtteil Ober-Eschbach an.

Die Wege zweigen im Bereich des Knotenpunktes Massenheimer Weg / Am Sauereck in südliche Richtung ab und verlaufen über die Straße „Am Sauereck“ bis zur „Ober-Eschbacher-Straße“, die einseitig über einen Fußweg verfügt.

Die Straße „Am Sauereck“ ist derzeit Bestandteil der Regionalpark-Rundroute Rhein-Main und übernimmt somit neben der örtlichen auch eine überörtliche Funktion als regionaler Fuß- und Radweg. Diese Funktion soll zukünftig über eine andere Routenführung erfüllt werden (vgl. Kap. A 2.4).

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 m (ca. 5 Gehminuten) westlich des Plangebiets im Bereich des Massenheimer Weges (Haltestelle Ober-Eschbach Albin-Göhring Halle). Diese Haltestelle wird von den Linien 2, 12, 22, 32 und 33 angefahren. Über diese Linien bestehen Anbindung an die Innenstadt Bad Homburgs mit u.a. Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung, als auch an die Stadtteile Kirdorf, Ober-Erlenbach, Gonzenheim, Ober-Eschbach.

3.4.3 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der mit den Vorhaben möglicherweise einhergehenden Lärmemissionen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Weiterhin werden zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Planung die Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zum Neubau der Kläranlage berücksichtigt.

Die Belange des Immissionsschutzes (Lärm, Gerüche, etc.) werden im Rahmen der Umweltprüfung umfassend dargelegt (vgl. Teil B).

Lärm Wertstoffhof

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan⁶ wurden die Geräuschemissionen / -emissionen des geplanten Wertstoffhofes ermittelt und bewertet. Relevante Geräuschemissionen sind auf dem Gelände des zu betrachteten Wertstoffhofes insbesondere durch die Einwurfvorgänge in die Altglas-, Schrott-, Bauschutt- und Sperrmüllcontainer, als auch die Geräuschemissionen von Vorgängen zum Containertausch, zu erwarten. Weiterhin sind Verkehrsemissionen durch Fahrvorgänge auf dem Gelände des Wertstoffhofes sowohl durch Kunden als auch Bedienstete und in Form von Betriebsvorgängen zu berücksichtigen. Die Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen erfolgte nach TA Lärm. Hierbei wurde die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der betrachteten Immissionsorte berücksichtigt.

Die im Rahmen des Gutachtens ermittelten Beurteilungspegel an Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung ausgehend vom Betrieb des Wertstoffhofes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an Werktagen um mindestens 8 dB unterschreiten. Insofern entstehen durch den Betrieb des Wertstoffhofes keine i. S. d. TA Lärm relevanten Geräuscheinwirkungen an Immissionsorten in der Umgebung.

An Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit findet kein Betrieb statt.

Lärm Kläranlage

Schallemissionen im Bereich der Kläranlage können sich durch den Betrieb erforderliche Aggregate für Gebläsen oder Pumpen ergeben. Im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung im Zusammenhang mit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG zum Neubau der Kläranlage⁷ erfolgte eine Ermittlung der möglichen Emissionen der in den Technikgebäuden 1 und 2 betriebenen Anlagen. Die Betrachtung kommt zu dem Schluss, dass durch die geplante Erweiterung der Kläranlage keine relevanten Schallimmissionen an den zu betrachtenden Immissionsorten außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

„Diese Ergebnisse konnten durch die Besichtigung der Bestandsanlage und durch orientierende Messungen im Rahmen des Ortstermins bestätigt werden. Somit kann die Zusatzbelastung der geplanten Erweiterung der Kläranlage als nicht relevant angesehen werden und wird deshalb in dieser schalltechnischen Untersuchung [zum Wertstoffhof] nicht weiter betrachtet.“⁸

„Im Bereich des Sandfangs, der Vorklärung und der Biologie ist von keinen Schallemissionen auszugehen. Die eingesetzten Aggregate (Räumer, Rührwerke, Absperrschieber) sind lt. Herstellern emissionsarm. Sollte es dennoch wider Erwarten zu Geräuschemissionen kommen, besteht

⁶ DeBAKOM (08/2022): Prognose der Geräuschemissionen ausgehend vom geplanten Betrieb eines Wertstoffhofes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe am Standort „Am Sauereck“; Odenthal.

⁷ Dr. Ing. Schmidt-Bregas / Dahlem Beratende Ing. (11/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG – Erläuterungsbericht; Wiesbaden/Darmstadt, S. 47 ff.

⁸ DeBAKOM (08/2022): Prognose der Geräuschemissionen ausgehend vom geplanten Betrieb eines Wertstoffhofes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe am Standort „Am Sauereck“; Odenthal, S. 5.

die Möglichkeit, das betreffende Becken nachträglich mit einer Abdeckung zu versehen, um die Emissionen zu verringern.

Die BHKW [Blockheizkraftwerke] werden mit einer Schallhaube versehen und in einer Entfernung von rd. 100 m zum Gewerbegebiet eingehaust aufgestellt, sodass sichergestellt wird, dass die angrenzenden Gebiete keine unzulässigen Schallemissionen erreichen.“⁹

Im Ergebnis sind durch die geplanten Anlagen der Kläranlage (sowohl Aggregate als auch geplante Blockheizkraftwerke) entstehenden Lärmimmissionen als nicht relevant einzustufen.

Die geplanten Anlagen können so errichtet werden, dass alle nach den einschlägigen Vorschriften einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Gerüche Wertstoffhof

Im Bereich des Wertstoffhofes werden auch potenziell geruchsträchtige Abfälle (bspw. Leichtverpackungen und Altglas) angeliefert und gesammelt. Zur Vermeidung von Geruchsemissionen ist es daher vorgesehen, dass die entsprechenden Gefäße teils mehrmals pro Woche abgefahren und der Entsorgung zugeführt werden. Zudem sieht die Planung vor, dass sämtliche Sammelbinde überdacht stehen, sodass keine geruchsfördernde direkte Sonneneinstrahlung vorliegt. Für potenziell geruchsträchtige Kleingebinde sind entsprechende Aufstellorte auch unterhalb der Wertstofframpe vorgesehen.

Gerüche Kläranlage

„Im Bereich der mechanischen Reinigung des Abwassers ist eine Entstehung von Gerüchen möglich. Daher werden die betreffenden Verfahrensstufen eingehaust, die Raumluft abgesaugt und mittels eines Biofilters gereinigt. Im hiesigen Verfahren betrifft dies das Technikgebäude 1, dort sind die Rechen- und Siebanlage untergebracht. Der Biofilter wird ortsnahe aufgestellt.

Von einem Belebungsbecken gehen i.d.R. weder Geruchs- noch Lärmemissionen aus. Im Wasser befindet sich stabilisierte Biomasse, von der keine Gerüche ausgehen. Die Aggregate, wie Rührwerke oder Absperrschieber, emittieren keine wahrnehmbaren Geräusche.

Von einem Membranbecken gehen i.d.R. weder Geruchs- noch Lärmemissionen aus. Im Wasser befindet sich stabilisierte Biomasse, von der keine Gerüche ausgehen. Zum Schutz der Membranen werden die Becken mit einer Abdeckung versehen. Sollten wider Erwarten Lärm und Gerüche entstehen, werden diese durch die Abdeckung abgeschirmt.“¹⁰

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Planung sowie möglicher schutztechnischer Maßnahmen, z. B. Einhausung, Absaugen von Luft, ist es unwahrscheinlich, dass aufgrund der geplanten Anlagen und des Betriebs dieser, relevante Auswirkungen dieser Belange entstehen. Die Detailprüfung kann im Einzelfall dem nachgelagerten Zulassungsverfahren überlassen werden.

3.4.4 Elektromagnetische Strahlung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 113 „Massenheimer Weg“ wurde eine elektrobiologische Überprüfung¹¹ der Wirkung der 110kV-Hochspannungsfreileitung am Rande der geplanten Bebauung erstellt.

⁹ Dr. Ing. Schmidt-Bregas / Dahlem Beratende Ing. (11/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG – Erläuterungsbericht; Wiesbaden/Darmstadt, S. 49.

¹⁰ Dr. Ing. Schmidt-Bregas / Dahlem Beratende Ing. (11/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG – Erläuterungsbericht; Wiesbaden/Darmstadt, S. 33 ff.

¹¹ Michael Rost Elektrobiologie und Geobiologie: Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung einer 110kV Hochspannungsfreileitung am Rande der geplanten Bebauung: Massenheimer Weg, 61352 Bad Homburg vor der Höhe Bebauungsplan Nr. 113; Bad Vibel.

Im Rahmen der Überprüfung wurden Messungen der elektrischen und magnetischen Felder durchgeführt und die elektrische und magnetische Feldstärke beurteilt.

Ergebnis der Überprüfung ist, dass zum Zeitpunkt der Messungen sämtliche Grenzwerte nach § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) deutlich unterschritten wurden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Werte je nach Auslastung der Leitungen um den Faktor 3 schwanken können. Daher können Überschreitungen der Grenzwerte an einem Messpunkt unter Volllast des Stromnetzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Messung erfolgte an diesem Messpunkt jedoch in einem Abstand von lediglich 4,0 m. Der Gutachter führt ergänzend aus, dass dies vor allem das elektrische Feld im Außenbereich betrifft. *„Es genügen bereits Büsche, Bäume oder Hauswände um das elektrische Feld abzuschirmen. Im Inneren eines Hauses beträgt die elektrische Feldstärke 1/10 des außen herrschenden Wertes.“*¹²

Die Messwerte für die magnetische Feldstärke liegen in allen Bereichen unterhalb der Grenzwerte des § 4 der 26. BImSchG.

Aufgrund des nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen baulichen Abstands des geplanten Betriebsgebäudes der Kläranlage sowie von Aufenthaltsräumen im Bereich des Wertstoffhofes außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung ist davon auszugehen, dass im Inneren der Gebäude die Grenzwerte nach 26. BImSchG eingehalten werden. Insofern kann durch die Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebietes dem Belang Rechnung getragen werden.

3.4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungstrassen in den umgebenden Straßenzügen an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Wasserbedarf / Wasserversorgung

Die Kläranlage ist bereits im Umfeld des Plangebiets vorhanden. Durch die Erweiterung bzw. den Umbau der bestehenden Anlagen ergibt sich kein zusätzlicher Wasserbedarf. Seitens des Kläranlagenbetreibers ist die Nutzung von Brauchwasser bzw. Klarwasser aus bestimmten Becken als Löschwasser und für die Toilettenspülung eingeplant, um auf diese Weise den Trinkwasserbedarf zu minimieren.

Nach dem aktuellen Planungsstand soll im Bereich des Wertstoffhofes eine Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung errichtet werden. Grundsätzlich ist bei der geplanten Anlage nicht mit einem erhöhten Wasserbedarf zu rechnen.

Im Massenheimer Weg verläuft eine **Trinkwasserleitung** der Stadtwerke Bad Homburg, welche allerdings auf Höhe der Hausnr. 25 endet. Südlich der bestehenden Kläranlage endet eine weitere Trinkwasserleitung, welche von Süden, den Eschbach querend, aus dem Bereich Pflingstbornstraße / Am Sauereck zur Kläranlage führt. Über diese Leitung wird die bestehende Kläranlage versorgt. Das Plangebiet an sich besitzt im Bestand keinen weiteren Anschluss an das städtische Trinkwassernetz.

Die bestehenden Trinkwasserleitungen außerhalb des Plangebiets dienen weiterhin der Löschwasserversorgung – Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Abstand zwischen den beiden Leitungen und damit den beiden möglichen Entnahmestellen beträgt ca. 270 m (Luftlinie).

Zur Sicherung und Verbesserung der (Lösch-)Wasserversorgung ist ein Ringschluss zwischen den bestehenden Trinkwasserleitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Am Sauereck“ geplant.

¹² Michael Rost Elektrobiologie und Geobiologie: Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung einer 110kV Hochspannungsleitung am Rande der geplanten Bebauung: Massenheimer Weg, 61352 Bad Homburg vor der Höhe Bebauungsplan Nr. 113; Bad Vilbel, S. 8.

Die geplanten Vorhaben können nach Erweiterung des Trinkwassernetzes an dieses angeschlossen werden, so dass eine Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet ist.

Der Löschwasserbedarf für den Löschwasserbereich ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu ermitteln. Sich daraus ergebende notwendige Maßnahmen sind ggf. zu bestimmen und umzusetzen.

Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem Bestand von keinem höheren Bedarf auszugehen ist. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der erforderliche Löschwasserbedarf über die bestehenden Versorgungsleitungen bereitgestellt werden kann.

Der Fachbereich „Bevölkerungsschutz“ hat zur Verbesserung der Löschwasserversorgung drei zusätzliche Überflurhydranten innerhalb des Plangebiets vorgeschlagen.

- Ein Überflurhydrant an der Ecke Massenheimer Weg/Am Sauereck sowie
- Ein Überflurhydrant Am Sauereck in Höhe des Einlaufbauwerkes der Kläranlage.
- Ergänzend ist mindestens ein weiterer Hydrant – je nach Art und Nutzung der geplanten künftigen Bebauung – im nordöstlich gelegenen Bereich der Erweiterung der Kläranlage vorzusehen.

Die neuen Standorte sind ebenfalls im Rahmen des Zulassungsverfahrens mit dem Fachbereich 37 – Vorbeugende Gefahrenabwehr – abzustimmen und abschließend festzulegen und umzusetzen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit dem Fachbereich 37 – Vorbeugende Gefahrenabwehr – speziell aufgrund der Lagerung von Gefahrstoffen, die bei der Realisierung des Projekts „Wertstoffhof“ zu erwarten ist, frühzeitig im Rahmen der Vorhabenplanung Maßnahmen der Löschwasserrückhaltung zu berücksichtigen sind. Dies gilt ebenfalls für die Erweiterung der Kläranlage. Details sind im Rahmen eines ganzheitlichen Brandschutzkonzeptes festzuschreiben und mit dem Fachbereich Bevölkerungsschutz – Vorbeugende Gefahrenabwehr – abzustimmen.

Entwässerung

Innerhalb des Massenheimer Weges – außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans – verläuft ein **Mischwasserkanal**, welcher zwischen dem bestehenden Wertstoffhof und dem Übungsplatz der Jugendfeuerwehr nach Süden zur Kläranlage verschwenkt und somit das Gelände der geplanten Kläranlage quert. Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft innerhalb der Wegefläche „Hinter der Mühle“, nördlich des Regenüberlaufbeckens. Beide Kanäle führen auf das Gelände der Kläranlage (Zulaufkanal).

Ein vorhandener **Schmutzwasserkanal** dient der Entwässerung der Straßenfläche „Am Sauereck“ und verläuft von Norden nach Süden zur Kläranlage. Entlang der Westseite der Straße „Am Sauereck“ verläuft zudem ein Graben, der in einen **Regenwasserkanal** mündet.

Im Rahmen der **Entwässerungsplanung** für den vorliegenden Bebauungsplan ist neben der Ver- und Entsorgung der im Plangebiet befindlichen Flächen auch die Planung des „Gewerbegebiets Massenheimer Weg“ (Bebauungsplan Nr. 113) zu berücksichtigen. Zur Herstellung einer gesicherten Entsorgung des „Gewerbegebiets Massenheimer Weg“ ist es erforderlich, zukünftige Entsorgungskanäle über die Flächen des Plangebietes zu führen und somit an die Kläranlage bzw. den Vorfluter Eschbach anzuschließen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt über Festsetzung zur Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplan.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist erlaubnispflichtig. Unter Berücksichtigung der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigungen wird eine Erweiterung dieser erforderlich werden. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren beantragt. Unter Rücksprache mit der Wasserbehörde sind derzeit keine Belange ersichtlich, die einer Erlaubnis grundsätzlich entgegenstehen könnten.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Trinkwasserschutzgebiet ist die gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser voraussichtlich nicht genehmigungsfähig auf dem Gelände. Davon ausgenommen, ist die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen. Zudem liegen innerhalb des Plangebiets teilweise quartäre Lösslehme mit grundwasserstauenden Eigenschaften vor¹³, so dass eine planmäßige, oberflächennahe Versickerung nicht sinnvoll erscheint bzw. nicht in nennenswertem Umfang möglich ist.

Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung auf die Prüfung einer Versickerung verzichtet. Zudem liegt das Plangebiet im Nahbereich eines Vorfluters (Eschbach), in den ohne Vermischung mit verschmutzten Abwässern unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Die Planung berücksichtigt auf diese Weise die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie der Schutzgebietsverordnung (vgl. Kap. A 3.4.6).

Mischwasser (westlich der Straße „Am Sauereck“, Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof“):

Das geplante Gewerbegebiet „Massenheimer Weg“ (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 113) befindet sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 142. Das geplante Gewerbegebiet benötigt für die Ableitung des Schmutzwassers und des verschmutzten (behandlungsbedürftigen) Niederschlagswassers von Hof- und Straßenflächen zur Kläranlage einen neuen Mischwasserkanal, der das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 142 durchqueren wird. Dieser Kanal soll entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für den Wertstoffhof verlaufen. In diesen Kanal wird auch das Schmutzwasser und das verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Wertstoffhofs abgeleitet. Ein unterirdisches Bauwerk (bspw. Stauraumkanal) im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks des geplanten Wertstoffhofes wird bei starker Belastung mit diesem Abwasser gefüllt werden, um es dann gedrosselt (Beschränkung von 15 l/s*ha) an den vorhandenen Kanal, südlich des geplanten Wertstoffhofes, einzuleiten. Hierbei handelt es sich um den Zulaufkanal zur Kläranlage.

Unbelastetes Niederschlagswasser (westlich der Straße „Am Sauereck“, Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof“)

Das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird zunächst innerhalb der Grundstücke des geplanten Gewerbegebiets „Massenheimer Weg“ (Bebauungsplan Nr. 113) und auf der Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof“ (Bebauungsplan Nr. 142) über begrünte Dachflächen und Zisternen zur Brauchwassernutzung zurückgehalten und dann gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet. Dieser verläuft zukünftig innerhalb der Straße „Am Sauereck“. Im Südosten der geplanten Gemeinbedarfsfläche des Wertstoffhofes schließt der geplante Kanal an den vorhandenen Regenwasserkanal an, in den bisher eine parallel zur westlichen Grenze der Straße „Am Sauereck“ verlaufender, offener Graben mündete. Der vorhandene Regenwasserkanal leitet, auch bereits im Bestand, das unbelastete Niederschlagswasser über den Auslauf des Regenrückhaltebeckens in den Eschbach ein. Es liegt keine separate Einleitstelle vor. Hier wird eine Anpassung/Erweiterung der Genehmigung erforderlich werden. Der offene Graben entlang der Straße „Am Sauereck“ ist zukünftig nicht mehr erforderlich.

Unbelastetes Niederschlagswasser (östlich der Straße „Am Sauereck“, Kläranlage)

Die Dächer der Neubauten werden extensiv begrünt und dienen somit in Teilen auch der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser. Die Ableitung des auf den Dächern anfallenden Niederschlags erfolgt über ein separates Leitungsnetz und wird in einer geschlossenen Rigole zwischengespeichert, bevor es gedrosselt in den Eschbach geleitet wird. Das Rigolensystem dient der hydraulischen Entlastung des Eschbachs bei Niederschlagsereignissen und drosselt die

¹³ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (03/2021): Hauptgutachten – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Ergänzende Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung; Wiesbaden-Delkenheim.

Einleitung der Entwässerung auf 5 l/(s*ha). Das Rigolensystem wird im südlichen Bereich der bestehenden Kläranlage (außerhalb des Plangebiets), parallel des Eschbachs und mit einer Fläche von rd. 270 m² und einem Volumen von rd. 160 m³ errichtet.

Momentan erfolgt die Dachentwässerung gemeinsam mit der Straßenentwässerung über das Regenüberlaufbecken Ober-Eschbach (RÜB) und wird nach Abklingen des Regenereignisses dem Zulauf der Kläranlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten begrünten Dachflächen ist jedoch unbelastet und kann daher ohne vorherige Behandlung in den Eschbach eingeleitet werden. Hier wird ggf. eine Erweiterung der Genehmigung zur Einleitung erforderlich werden. Das vorgesehene Verfahren wird somit zu einer hydraulischen Entlastung des RÜB bzw. der Kläranlage beitragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser (östlich der Straße „Am Sauereck“, Kläranlage)

Auf dem Gelände der Kläranlage kann aufgrund der Nutzung von Chemikalien und weiteren Betriebsmitteln eine temporäre Verschmutzung der privaten Erschließungsflächen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es erforderlich, das Niederschlagswasser der versiegelten Erschließungsflächen über die Kläranlage abzuleiten und zu reinigen.

Die Entwässerung der privaten Erschließungsflächen erfolgt daher über ein separates Leitungsnetz und leitet das anfallende Niederschlagswasser in einen Schacht, der unterhalb der Lagerhalle im südlichen Bereich der bestehenden Kläranlage geplant ist. Dieser Schacht dient als Vorlageschacht zum RÜB Ober-Eschbach, dorthin wird das entsprechende Niederschlagswasser gefördert. Nach Abklingen des Regenereignisses wird das RÜB in den Zulauf der Kläranlage entleert. Der Vorlageschacht im Bereich der Kläranlage wird mit einem Volumen von 25 m³ dimensioniert, sodass häufiger auftretende Regenereignisse gepuffert und nach Abklingen des Regenereignisses direkt in den Zulauf der Kläranlage geleitet werden können.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung wird zu einer hydraulischen Entlastung des RÜB beigetragen, da das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zukünftig separat entwässert wird und direkt in den Eschbach abgeführt werden kann. Eine zusätzliche Entlastung des RÜB wird über die geplante Rückhalteanlagen innerhalb des Kläranlagengeländes (Schacht) errichtet, der zu reinigendes Niederschlagswasser innerhalb des Kläranlagengeländes zurückhält.

Entwässerung Straßenverkehrsfläche „Am Sauereck“

Im Bestand erfolgt die Niederschlagsentwässerung der Straße „Am Sauereck“ über einen Graben westlich der bestehenden Verkehrsfläche. Der bestehende Graben leitet das aufgefangene Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal ein, der über den Auslauf des Regenrückhaltebeckens ebenfalls in den Eschbach mündet. Es handelt sich dabei um keine separate Einleitstelle. Im Zuge der Umplanung ist die Einleitgenehmigung des Auslaufs des Regenrückhaltebeckens entsprechend anzupassen / zu erweitern.

Die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Sauereck“ erfolgt zukünftig über zu errichtende, unterirdische Entwässerungsanlagen innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Der bestehende Graben ist nicht länger erforderlich (s. auch Unbelastetes Niederschlagswasser (westlich der Straße „Am Sauereck“, Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof“)).

Die aktuelle Planung sieht eine Vorbehandlung des auf der geplanten Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers über die Kläranlage vor. Einleitung des gereinigten Abwassers in den Eschbach

Durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Kläranlage wird eine Verbesserung der Qualität des eingeleiteten Abwassers erreicht, was positive Auswirkungen auf das Gewässer (Eschbach) hat. Der Einsatz der Membrananlage ermöglicht eine bessere Abtrennung der Feststoffe vom gereinigten Abwasser. Hierdurch werden, im Gegensatz zur konventionellen Nachklärung, nahezu alle partikulären Stoffe im Ablauf entfernt. Dies führt zu einer gesteigerten

Elimination von CSB¹⁴ und Phosphor. Die Einleitqualität des gereinigten Abwassers wird nach der Umsetzung des Vorhabens Badegewässerqualität entsprechen.¹⁵

Gasversorgung

Im Massenheimer Weg verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Bad Homburg, welche die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet mit Erdgas versorgen kann.

Eine vorhandene, unterirdische **Ferngasleitung** verläuft derzeit westlich der Straße „Am Sauer-eck“ über das Grundstück des geplanten Wertstoffhofes. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind nicht zulässig:

- Gebäude aller Art, Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung.
- Oberflächenbefestigungen in Beton.
- Dauerstellplätze.
- Einleitung von Oberflächenwasser/aggressive Abwässer.
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.
- Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern.

Nur mit besonderer Zustimmung und Einhaltung der Auflagen des Betreibers der Ferngasleitung sind statthaft:

- Freilegung der Leitung.
- Niveauänderung im Schutzstreifen.
- Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.
- Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtbar und begehbar sein.

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist der Betreiber in jedem Fall zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch den Betreiber in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Das Bebauungskonzept für den Wertstoffhof wurde mit dem zuständigen Versorgungsträger vorabgestimmt.

Aufgrund der geplanten Nutzung sind ggf. Anpassungsmaßnahmen an der vorhandenen Gasleitung, ggf. Tieferlegung, erforderlich. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

¹⁴ Der Chemische Sauerstoffbedarf (CBS) dient insbesondere als Summenparameter zur Quantifizierung der Belastung von Abwasser mit organischen Stoffen. Er erfasst sowohl biologisch abbaubare als auch biologisch nicht abbaubare organische Stoffe, allerdings auch einige anorganische Stoffe. Zusammen mit dem Biochemischen Sauerstoffbedarf (BSB) gibt der CBS Anhaltspunkte zur Qualität der enthaltenen Belastungen.

¹⁵ Dr. Ing. Schmidt-Bregas / Dahlem Beratende Ing. (11/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG – Erläuterungsbericht; Wiesbaden/Darmstadt, S. 30.

Der Leitungsverlauf wurde nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan samt zugehörigem Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse) nachrichtlich dargestellt. Zudem wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Strom- / Energie- / Wärmeversorgung

Sowohl für die bestehende Kläranlage als auch den bestehenden Wertstoffhof besteht ein Anschluss an das vorhandene Stromnetz.

Die Planung zum Ausbau und zur Erneuerung der **Kläranlage** „sieht vor, einen größtmöglichen Anteil des Strom- und Wärmebedarfs der Kläranlage mittels regenerativer Energieträger abzudecken. Dafür stehen einerseits die geplanten Blockheizkraftwerke zur Verfügung. Andererseits werden auf den Dachflächen der geplanten Gebäude Photovoltaikanlagen installiert. Dieser regenerative Strom wird für den Eigenbedarf der Kläranlage genutzt und trägt somit dazu bei, den Bedarf an Strom aus dem allgemeinen Stromnetz, der weiterhin zum Teil aus fossilen Energieträgern gewonnen wird, zu reduzieren.“¹⁶

Weiterhin ist ein Anschluss des Kläranlagengeländes an das Stromnetz der Versorgungsträger geplant.

Für den geplanten Standort des Wertstoffhofes ist im Zuge der Umsetzung ein Anschluss an das Stromversorgungsnetz herzustellen.

Von Süden nach Norden verläuft eine **Überlandfreileitung** von Oberursel-Bommersheim nach Friedrichsdorf (Bommersheim – Friedrichsdorf, Bl. 3037) mit einer Spannung von 110 kV (Hochspannungsfreileitung). Beidseits der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen mit variierender Breite (insgesamt 38 bzw. 44 m) seitens des Versorgungsträgers festgelegt.

Die Leitung ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten dinglich gesichert, welche ein Bauverbot im Bereich des Schutzstreifens beinhalten. Das Bauverbot gilt für neue Gebäude, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Ausnahmeregelungen z.B. für technische Anlagen oder Nebengebäude wie Garagen bedürfen einer Abstandsüberprüfung gemäß DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung des Versorgungsträgers (Syna GmbH).

Geländeniveauperänderungen innerhalb des Schutzstreifens sind in Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen und gem. DIN EN 50341 zu überprüfen. Grundsätzlich darf im Bereich der Maststandorte aus Standsicherheitsgründen keine Geländeabsenkung und im Bereich der größten Seildurchhänge aus Abstandsgründen keine Geländeerhöhung erfolgen.

Der Einsatz von Großgeräten und insbesondere das Aufstellen eines Baukrans im Bereich der 110-kV Freileitung ist nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht und nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger möglich.

Anpflanzungen dürfen die Leitung nicht gefährden. Niedrig wachsende Gehölze (Sträucher etc.) sind daher ohne weiteres möglich. Hochstämmige Bäume dagegen sollten im Schutzstreifenbereich vermieden werden. Anpflanzungen bis zu einer Endwuchshöhe von 6 m bezogen auf das derzeit vorhandene Bodenniveau sind möglich. Bäume, die außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden, sollten in der Endwuchshöhe gestaffelt sein, um bei einem eventuellen Baumbruch eine Gefährdung auszuschließen. Der Mastbereich muss in einem Radius von 15 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich ist auch als Arbeitsbereich freizuhalten und muss mit schweren Fahrzeugen erreichbar bleiben. Die Schutzstreifenflächen müssen für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

Die Schutzstreifenflächen müssen für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

¹⁶ Dr. Ing. Schmidt-Bregas / Dahlem Beratende Ing. (11/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG – Erläuterungsbericht; Wiesbaden/Darmstadt, S. 47.

Die 110 kV-Freileitung inkl. Schutzstreifen ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Zudem wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Telekommunikation

Das bestehende Grundstück der Kläranlage ist bereits an das **Telekommunikationsnetz** angebunden. Es ist davon auszugehen, dass auch die Flächen nördlich der bestehenden Kläranlage sowie der geplante Wertstoffhof über das bestehende Netz versorgt werden können. Der Versorgungsträger hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Bedenken diesbezüglich geäußert.

3.4.6 Überschwemmungs- / Wasser- / Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-002) für die Gewinnungsanlage Brunnen Pfingstborn 1 + 2 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Die Schutzgebietsverordnung vom 09.05.1979 (StaAnz: 23/79, S. 1199 ff) ist zu beachten. 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 Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Ggf. können Genehmigungen oder Erlaubnisse bzgl. der Ausnahme von den Verboten der Verordnung erforderlich werden. Es wird auf die detaillierteren Ausführungen im Umweltbericht, Kap. A 8.3 verwiesen.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Heilquellenschutzgebieten sowie außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Eschbachs. Das Überschwemmungsgebiet des Eschbachs tangiert lediglich in geringer Tiefe den südwestlichen Randbereich der bestehenden Kläranlage.

3.4.7 Bodenverunreinigungen / Altlasten

In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) wird der Standort des ehemaligen Wertstoffhofs unter der ID: 434.001.040-001.028 „ehem. Wertstoffhof Ober-Eschbach und Jugendübungsplatz“ (Am Sauereck 15) erfasst. Somit sind Teile der Fläche mit Stilllegung der Anlagen als Altstandort zu bewerten.

Da zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch keine konkreten abschließend festgestellten Bodenbelastungen oder -verunreinigungen bekannt sind, wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im vorliegenden Bebauungsplan auf eine Kennzeichnung des ehemaligen Standorts des Wertstoffhofes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB verzichtet. Es wird jedoch eine nachrichtliche Darstellung in Verbindung mit einem entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs des ehemaligen Wertstoffhofs die zuständige Bodenschutzbehörde, zu beteiligen ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ wurden (orientierende Baugrund-) Untersuchungen durchgeführt:

1. Die erste Bodenuntersuchung umfasst die Fläche östlich der Straße „Am Sauereck“, auf der sich bisher der Wertstoffhof befand und zukünftig die Erweiterung der Kläranlage umgesetzt werden soll.¹⁷

¹⁷ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (03/2021): Hauptgutachten – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Ergänzende Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung; Wiesbaden-Delkenheim.

2. Die zweite Bodenuntersuchung beurteilt die freie Ackerfläche westlich der Straße „Am Sauereck“, auf der der neue Wertstoffhof realisiert werden sollen.¹⁸
3. Ergänzend wurde eine Untersuchung durchgeführt, die klären sollte, ob auf der Fläche, die bisher der Jugendfeuerwehr für Übungen zur Verfügung gestellt wurde, Rückstände von Löschschaum vorliegen.¹⁹

Die o.g. Baugrunduntersuchungen liefern auch erste Erkenntnisse zu möglichen Bodenverunreinigungen, die nachfolgend dargestellt sind. Unabhängig davon, wurde vorsorglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Untersuchungsbereich östlich der Straße „Am Sauereck“ (geplante Kläranlage)²⁰

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden im Herbst 2019 19 Rammkernsondierungen bis zu einer max. Tiefe von 7,5 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie 19 Sondierungen mit der schweren Rammsonde bis zu einer max. Tiefe von 7 m unter GOK ausgeführt.

Im Dezember 2020 wurden ergänzende Baugrundaufschlüsse ausgeführt. Die Bohrungen wurden bis jeweils 20 m unter GOK abgeteuft.

Die gewonnenen Proben wurden anschließend sowohl hinsichtlich der Konsistenzgrenzen und der Korngröße sowie im Sinne einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung zum Zwecke einer vorläufigen abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA-Boden untersucht bzw. analysiert.

„Die Bodenproben wurden aufgrund der Analyseergebnisse [der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung] in die LAGA-Kategorien²¹ Z 0 bis > Z 2 eingeordnet. Häufig war der Parameter TOC [Total Organic Carbon = gesamter organischer Kohlenstoff] erhöht. In drei Bodenmischproben ergab der Gesamtparameter Cyanid eine Einstufung in die LAGA-Kategorie Z 1. Weitere auffällige Parameter sind Schwermetalle wie Chrom, Kupfer und Nickel im Feststoff und Arsen, Chlorid und Sulfat im Eluat. Ebenso ist der pH-Wert auffällig.

Die Ergebnisse der Mischproben aus den gewachsenen Bodenschichten ergaben Einstufungen in die LAGA-Kategorie Z 0. Eine Ausnahme bildete die Probe RKS 15B, die aufgrund von erhöhten Gehalten an Cyanid und TOC der LAGA-Kategorie Z 1 zugeordnet wird.“²²

Untersuchungsbereich westlich der Straße „Am Sauereck“ (geplanter Wertstoffhof)²³

Zur Untersuchung der Entsorgungsmöglichkeiten und Abschätzung der Entsorgungskosten für anfallendes Aushubmaterial wurde aus dem an den Erkundungsstandorten gewonnenen Bodenmaterial stichprobenhaft Material zur orientierenden umwelttechnischen Untersuchung gemäß Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Hessen an ein akkreditiertes Labor weitergeleitet und dort überprüft.

¹⁸ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (07/2021): Gutachten – Neubau eines Wertstoffhofes – Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie umwelttechnische Untersuchungen; Wiesbaden-Delkenheim.

¹⁹ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05/2021): Ergebnismitteilung – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Umwelttechnische Untersuchungen in Bezug auf PFC im Bereich der Feuerwehrübungsfläche; Wiesbaden-Delkenheim.

²⁰ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (03/2021): Hauptgutachten – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Ergänzende Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung; Wiesbaden-Delkenheim.

²¹ Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Skala von Z 0 (geringste Belastung) bis > Z 2.

²² Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (03/2021): Hauptgutachten – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Ergänzende Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung; Wiesbaden-Delkenheim; S. 32.

²³ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (07/2021): Gutachten – Neubau eines Wertstoffhofes – Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie umwelttechnische Untersuchungen; Wiesbaden-Delkenheim.

Ergebnis der Beprobung ist, dass zwei Mischproben der Einbauklasse Z 0 zugeordnet werden konnten.

Eine Mischprobe, die aus dem unterlagernden Taunusschotter entnommen wurde, weist geogen bedingt einen geringfügig erhöhten Anteil an Arsen im Feststoff auf. Die Probe ist daher der Einbauklasse Z1 zuzuordnen.

Bei den beiden Mischproben, die aus den im südlichen bzw. südöstlichen Bereich des Baufeldes anstehenden Auffüllungen entnommenen wurden, wurde keine Überschreitung von Zuordnungswerten festgestellt. Die eine Probe ist der Einbauklasse Z 0 und andere Probe aufgrund der enthaltenen Fremdbestandteile der Klasse Z 0* (Einstufung nur aufgrund der enthaltenen Fremdbestandteile) zuzuordnen.

Nach dem in Hessen aktuell gültigen Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ und der derzeit gültigen Deponieverordnung ist eine repräsentative Beprobung des anfallenden Aushubmaterials nach den Vorgaben der LAGA-Richtlinie gefordert. Die bisher vorgenommene Beprobung mittels Kleinrammbohrungen entspricht verfahrensbedingt nicht dieser Vorgabe und es wird zu wenig Probenmaterial analysiert. Daraus folgt, dass die hier durchgeführten Untersuchungen nur orientierenden Charakter haben. Entsprechend den o.g. Vorgaben wäre Aushubmaterial, sofern es nicht für den Wiederverfüllung verwendet wird, in Halden zwischenzulagern und entsprechend der LAGA-Richtlinie zu beproben, bevor es verwertet bzw. entsorgt werden kann. Der Bodenaushub wird auf der Lagerfläche für Aushub gelagert und dort pro größerer Einheit noch mal im Hinblick auf Verwendung Deponierung untersucht. Alternativ ist auch eine Einteilung des Baufeldes in Aushubfelder und die Durchführung einer sogenannten Schurf- oder Rasterbeprobung möglich. Weitergehend wird ab 1. August 2023 die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung zu berücksichtigen sein.

Untersuchungsbereich Übungsfläche der Jugendfeuerwehr²⁴

Da die Fläche östlich des bestehenden Wertstoffhofs und nördlich der bestehenden Kläranlage als Übungsplatz der Jugendfeuerwehr genutzt wurde und dort Rückstände von Löschschaum im Boden vermutet werden konnten, wurde dieser Bereich weitergehend beprobt. Zur Beprobung der Fläche wurden zwei Kleinrammbohrungen bis zu 3 m unter GOK abgeteuft. Aus den gewonnenen Kernmachen wurden anschließend umwelttechnische Proben entnommen und im Labor untersucht.

Die Untersuchung auf Perfluorierte Tenside (PFT) im Eluat ergab, dass diese nicht nachgewiesen wurden und damit eine Verschmutzung des Bodens durch Löschschaum ausgeschlossen werden kann.

3.4.8 Kampfmittel

Gemäß der Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst²⁵ vorliegenden Kriegsluftbilder aus dem Jahr 2021 befindet sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den

²⁴ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05/2021): Ergebnismitteilung – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Umwelttechnische Untersuchungen in Bezug auf PFC im Bereich der Feuerwehrübungsfläche; Wiesbaden-Delkenheim.

²⁵ Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 24.03.2021.

Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wurden sowohl die Fläche für den geplanten Wertstoffhof als auch sondierfähige Teilflächen für die Erweiterung der Kläranlage auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht.

Bei der Fläche für den geplanten Wertstoffhof handelt es sich um eine brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die komplett mittels einer rechnergestützten Datenaufnahme überprüft werden konnte. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.²⁶ Die Fläche konnte für Baumaßnahmen frei gegeben werden. Weitere Kampfmittelüberprüfungen sind für die Fläche des geplanten Wertstoffhofes nicht erforderlich.

Da die Fläche für die geplante Erweiterung der Kläranlage im Bestand teils genutzt wird, konnte im Jahr 2019²⁷ nur eine Teilüberprüfung der Fläche erfolgen. Auf den überprüften Teilflächen wurden teils Anomalien festgestellt, deshalb konnten nicht alle überprüften Flächen für Baumaßnahmen freigegeben werden. Die bisher nicht untersuchten Teilflächen müssen baubegleitend überprüft werden. Des Weiteren müssen die festgestellten Anomalien vor Baubeginn überprüft werden. Die Flächen wurden in einer Karte gekennzeichnet.

²⁶ Kamiserv GmbH (27.04.2021): Abschlussbericht Projekt: 2021262 Ober-Eschbach, Massenheimer Weg / Am Sauereck – Kampfmittelüberprüfung; Amberg.

²⁷ Kamiserv GmbH (19.08.2019): Zwischenbericht Projekt: 2019450 Ober-Eschbach, Kläranlage – Kampfmittelüberprüfung; Amberg.

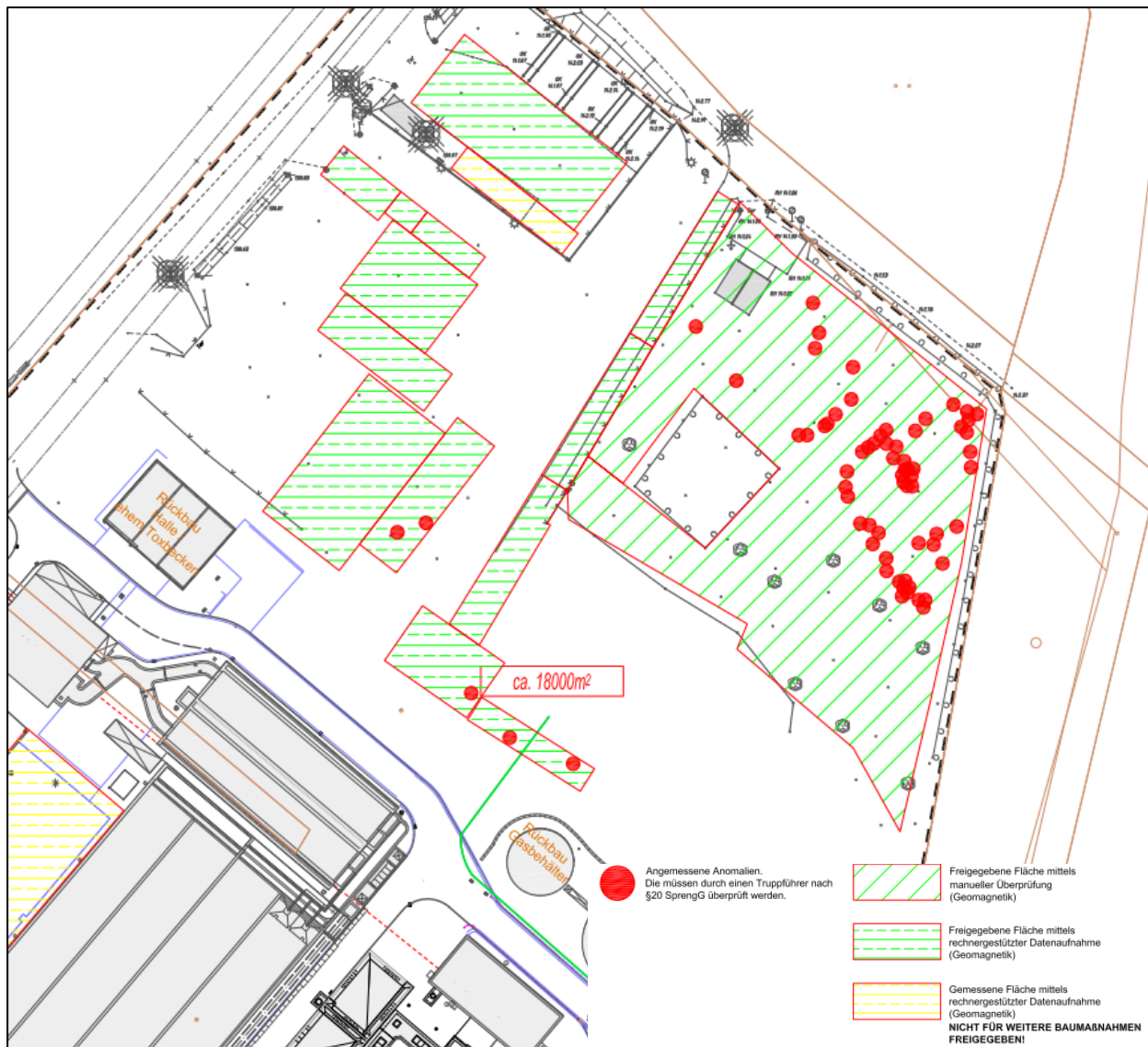


Abbildung 7: Lageplan festgestellte Anomalien im Rahmen der Kampfmittelsondierung²⁸

Die Teilflächen des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebiets wurde nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes bereits sondiert (siehe Abbildung 7, grün dargestellt), die digitalen Daten liegen dem Kampfmittelräumdienst Hessen vor. Hier besteht kein Handlungsbedarf. Im Bereich dieser Teilflächen sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Die Fläche soll in ihrem Bestand durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes Hessen (RP Darmstadt) vom 24.03.2021 als auch die Abschlussberichte zur Überprüfung der Flächen des Wertstoffhofs als auch der Kläranlage sind der Begründung als Anlagen beigefügt. Wie in der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes gefordert, wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

²⁸ Kamiserv GmbH (19.08.2019): Zwischenbericht Projekt: 2019450 Ober-Eschbach, Kläranlage – Kampfmittelüberprüfung; Amberg.

3.4.9 Denkmalschutz / Archäologie

Da im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde eine archäologisch-geophysikalischen Prospektion, Magnetometerprospektion²⁹ für den Bereich des geplanten Wertstoffhofs durchgeführt.

Im untersuchten Bereich zeigen sich Auffälligkeiten. Die folgende Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden (LafD) und Unterer Denkmalschutzbehörde ergab, dass keine weiteren Vorab-Untersuchungen in diesem Teilbereich durchgeführt werden müssen, sondern eine baubegleitende Überwachung stattfinden soll. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 142 aufgenommen.

Für den Erweiterungsbereich der Kläranlage, in welchem aufgrund der bestehenden Nutzung und Bebauung („Störfaktoren“) nicht sondiert werden konnte, gilt das Gleiche.

Am 12.04.2022 wurde eine archäologisch-geophysikalischen Prospektion, Magnetometerprospektion³⁰, für den östlichen Bereich des Geltungsbereichs (Erweiterungsfläche Kläranlage ohne bisherigen Wertstoffhof) durchgeführt. Auch hier sind die Resultate der Magnetometerprospektion, dass insbesondere moderne Störungen vorliegen bzw. nur teilweise Interpretationen möglich sind. Daher ist eine baubegleitende Überwachung erforderlich. Seit Anfang 2023 hat die Untere Denkmalbehörde die Betreuung übernommen.

Es wurde ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein archäologischer Funde und Befunde sowie baubegleitende Untersuchungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundsätzlich ist bei Grabungen zu beachten, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt (s. Kap. A 3.4.8 „Kampfmittel“).

²⁹ Posselt & Zickgraf Prospektionen (16.09.2020): Archäologisch-geophysikalischen Prospektion, Magnetometerprospektion - Erster Teilbericht; Marburg.

³⁰ Posselt & Zickgraf Prospektionen (12.04.2022): Archäologisch-geophysikalischen Prospektion, Magnetometerprospektion - Abschlussbericht; Marburg.

3.4.10 Landschaftsplanung

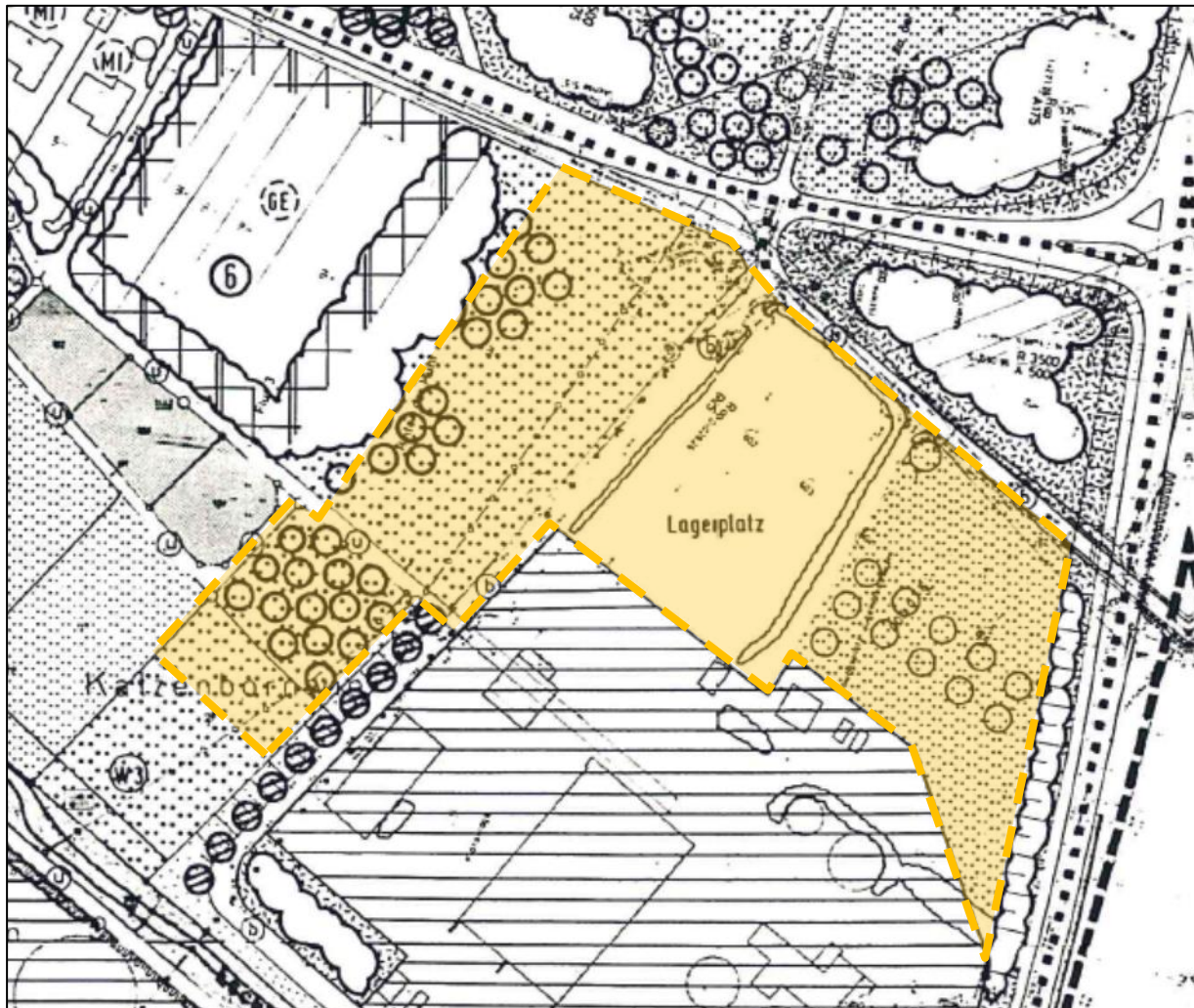


Abbildung 8: Landschaftsplan zu den Bebauungsplänen 64 und 68, Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 68 mit Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 142

Im Oktober 1989 wurde ein **gemeinsamer Landschaftsplan** zu den Bebauungsplänen Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach / Gonzenheim“ und Nr. 64 „Massenheimer Weg“ erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der o.g. Bebauungspläne.

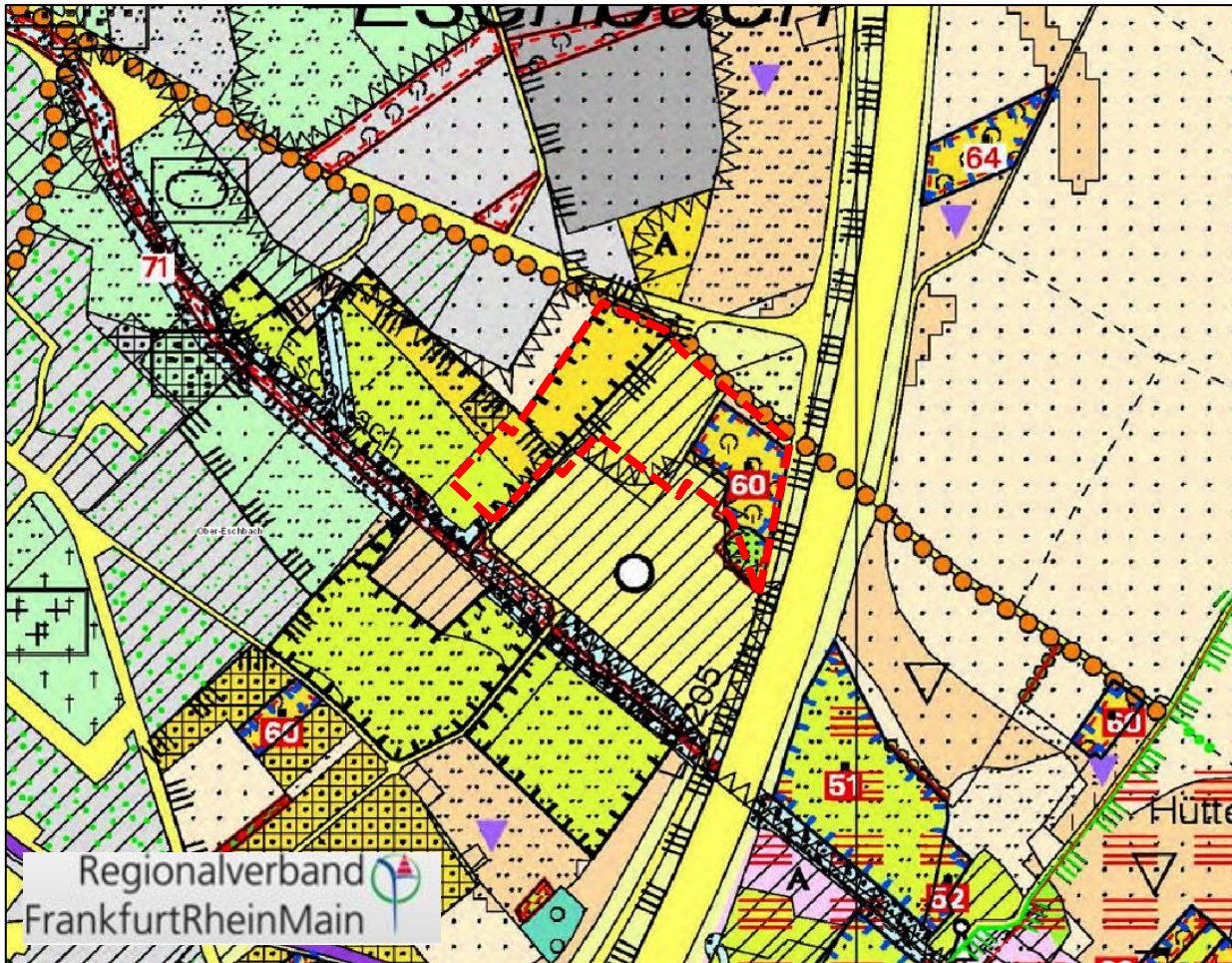


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des UVF mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 142 (rot gestrichelt)

Der **Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF)** aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet in Teilen bereits als Ver- und Entsorgungsfläche dar.

Weitere Darstellungen sind u.a.:

- Nördlich hieran schließt sich die Darstellung eines gesetzlich geschützte Streuobstwiesenbestandes an. Für die Überplanung des vorhandenen brachliegenden Streuobstbestandes wurde bereits ein Antrag auf Befreiung vom Schutzstatus bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und mit Kompensationsauflagen bewilligt.
- Im Nordwesten der Fläche ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 68 eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme „Streuobst“ dargestellt. Diese wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung als Bestand berücksichtigt und ausgeglichen.
- Das dargestellte Landschaftsschutzgebiet wurde zwischenzeitlich aufgelöst.

Der Landschaftsplan des Umweltverbandes wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Derzeit befindet sich der regionale Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Dieser soll das nachfolgende städtische Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept berücksichtigen.

Das **Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept**³¹ umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

Auf Grundlage einer Bestandserfassung und -bewertung zu den Schutzgütern Arten, Biotope/Lebensräume, Landschaft, Klima/Luft, Wasser sowie Boden/Geotope wurde ein integriertes Ziel- und Maßnahmenkonzept erstellt sowie ein Leitbild für das gesamte Stadtgebiet formuliert.

In der Bestandskarte Biotope sind die Flächen des Plangebietes östlich der Straße „Am Sauereck“ weitestgehend als „Industrie-/ Gewerbe- und Verkehrsflächen, Deponien und Regenrückhaltebecken“ dargestellt. Die bisher im Nordosten des Plangebietes befindliche, baulich nicht in Anspruch genommene Fläche ist kleinteilig als „Siedlungsfläche“ (bestehender Wertstoffhof), als „Grünland frischer bis trockener Standorte“ bzw. als „Streuobstbestand auf Grünland“ (GH.6.1.3 „sowohl junge, als auch alte, teilw. abgestorbene Bäume auf Extensivgrünland“) sowie als „Grün-/Freiflächen im Siedlungsbereich sowie Funktionsgrün an Verkehrsanlagen“ dargestellt. Die Fläche westlich der Straße „Am Sauereck“ ist entsprechend ihres aktuellen Bestandes als „Acker und Ackerbrache“ dargestellt. Dem Grünland wird eine hohe Bedeutung und den Streuobstwiesenbeständen eine hervorragende Bedeutung zugewiesen.



Abbildung 10: Auszug Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (links Bestandskarte Biotope, rechts Plan Zielkonzept³²

In der Karte des Zielkonzeptes (Stand Juni 2018) wird die Flächendarstellung weitestgehend beibehalten. Zudem ist der Verlauf der derzeitigen Regionalpark-Rundroute (rosa Linie und rosa Punkte) dargestellt. Planungsrechtliche Bindungen sind mit einer grauen Fläche dargestellt und umfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68. Zudem angrenzende Überschwemmungsgebiete bzw. Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz (blau schraffiert) dargestellt.

Die Inhalte und Zielaussagen der Landschaftspläne sowie des Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt.

³¹ Universität Kassel (2017/2018): Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe; Kassel.

³² Universität Kassel (2017/2018): Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe; Kassel.

3.4.11 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt. Auf diesen – als gesonderten Teil der Begründung – wird an dieser Stelle verwiesen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen, die über das Ökokonto der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe durchgeführt werden, sind als Hinweise auf der Plankarte enthalten. Eine rechtliche Sicherung ist bereits durch die Einbuchung auf das Ökokonto erfolgt, von dem die entsprechenden Maßnahmen, die bereits durchgeführt sind, abgebucht werden. Die Untere Naturschutzbehörde führt die Abbuchungen aus dem Ökokonto auch im NATUREG, einem Verzeichnis des Landes Hessen, nach.

Die Flächen befinden sich zudem im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

3.4.12 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in der Planung wurde im Jahr 2021 ein Artenschutzgutachten³³ erstellt. Dabei wurden neben dem Plangebiet auch die südlich angrenzenden Flächen der bestehenden Kläranlage in die Begutachtung einbezogen.

In einem ersten Schritt wurde der Untersuchungsumfang für die Erhebungen bestimmt. Grundlage hierfür war eine überschlägige Wirkungsprognose. Als zu betrachtende Artengruppen wurde hierbei Fledermäuse, Vögel, Insekten und Reptilien herausgefiltert.

Im Zeitraum vom April 2021 bis August 2021 fanden mehrere Begehungstermine zur Bestandsaufnahme der Fauna statt. Dabei wurden neben der Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung auch das Vorhandensein von Lebensstätten überprüft.

Quartiere von Fledermäusen wurden nicht nachgewiesen. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore sind bestätigt, unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche aber nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG.

Ein Vorkommen von Reptilien wurde nicht nachgewiesen.

Für die Artengruppen der Tagfalter und Heuschrecken hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung. Artenschutzrechtlich sind keine Maßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Artengruppe Vögel befinden sich im Untersuchungsgebiet Lebensraumstrukturen, die als Brutstätten genutzt werden. Dort brüten einige Vogelarten deren Erhaltungszustand als günstig in Hessen gilt, und die nicht zu den streng geschützten Vogelarten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG zählen. Ausnahme bildete ein Mäusebussard-Paar (*Buteo buteo*), das in einer Fichte nistete. Die Art gilt als streng geschützt gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG.

Als Ergebnis des Gutachtens wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen formuliert, die die Belange des Artenschutzes abdecken. Die Maßnahmen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans enthalten und können unabhängig von diesem umgesetzt werden. Hierzu zählen:

- Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (Hinweis).
- Beachtung von Rodungszeiträumen sowie Zeiträumen zum Abschieben des Oberbodens (Hinweis).

³³ Beratungsgesellschaft NATUR dbR (08/2021): Artenschutzgutachten Abbruch und Neubau Kläranlage Ober-Eschbach; Nackenheim.

- Verschließung abzubrechender Gebäude (Hinweis).
- Umsetzung Mäusebussard-Nisthilfe (CEF-Maßnahme – bereits durchgeführt, daher kein Hinweis).

Die erforderliche CEF-Maßnahme für den Mäusebussard wurde bereits vorlaufend 2022 umgesetzt. Aufgrund von Stürmen war die Versetzung des Bussardhorstes jedoch nicht erfolgreich. Nach erneuter Begehung am 18.07.2023 konnte seitens des Gutachters im Umfeld des Plangebiets ein kreisendes Bussardpaar und ein rufender Jungvogel auf einem Strommast beobachtet werden, so dass davon auszugehen ist, dass ein Brutplatz im Umfeld des Plangebietes besteht. Eine Wiederholung oder ein Ersatz der CEF-Maßnahme ist insofern nicht mehr erforderlich.

3.4.13 Sonstige Schutzobjekte / -gebiete

Das Plangebiet liegt am Rande des Naturparks Hochtaunus (5616-08).

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (Nr. 5717-305) nordöstlich des Planungsgebiets und das „Kirdorfer Feld“ (Nr. 5717-301) im Nordwesten der Stadt Bad Homburg liegen in ca. 1,5 bzw. 4 km Entfernung.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung östlich des Ostrings (L 3502) / der BAB 5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Streuobstbestand als gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (HAGBNatSchG) bzw. gemäß § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes anzusprechen. Es handelt sich dabei um einen brachliegenden Streuobstbestand von ca. 1.560 m² mit neun lebenden und einem toten Streuobstbaum. Der Bestand befindet sich im Osten des Plangebiets. Die Einstufung als „geschützt“ erfolgt in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und in Übereinstimmung mit dem Leitfaden „Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“. Für die Überplanung des vorhandenen brachliegenden Streuobstbestandes wurde ein Antrag auf Befreiung vom Schutzstatus bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Ausnahmeantrag nach § 30 (3) BNatSchG für die Beseitigung eines gesetzlich geschützten „Streuobstbestandes außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ (§ 13 (1) 2. HAGBNatSchG) vom 19.01.2022 (Stadt Bad Homburg v. d. Höhe 2022/1) wurde am 09.02.2022 von der Unteren Naturschutzbehörde mit Kompensationsauflagen genehmigt (Stadt Bad Homburg v. d. Höhe 2022/2). Die Obstbäume wurden, nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde im Februar 2022 gerodet (auf Kap. B 15.3 des Umweltberichts wird verwiesen).

Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop befindet sich nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um Alleebäume entlang des Massenheimer Weges. Die dort befindlichen Ahornbäume sind durch den bestehenden Fuß- und Radweg vom Plangebiet getrennt. Auswirkungen auf das Biotop sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da bauliche Eingriffe im Bereich der Allee nicht vorgesehen sind.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder weitere gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

3.4.14 Mögliche Auswirkungen aufgrund von Störfällen

Die Seveso-Richtlinie fällt in den Anwendungsbereich für Anlagen in denen gefährliche Stoffe in hohen Mengen (konkret nach Betriebsgröße aufgelistet) gelagert werden. Aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmungen könnten störfallrechtlich relevante Anlagen grundsätzlich zulässig sein.

In der Kläranlage Ober-Eschbach werden keine gefährlichen Stoffe gelagert, die nur annähernd die angegebenen Mengenschwellen erreichen. Daher fällt die Kläranlage nicht in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung.

Die Kläranlage unterliegt jedoch u.a. den Anforderungen an das BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen) und technischen Regeln für den Umgang mit gefährlichen und wassergefährdenden Stoffen.

Auch der Betrieb des Wertstoffhofs fällt unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungskonzeption nicht in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. Die entsprechende Herleitung ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz nachzuweisen.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand der Planung zu erwarten ist, dass störfallrechtlich relevante Anlagen nicht im Plangebiet vorgesehen sind, sind auch keine dem Bebauungsplan entgegenstehenden Konflikte diesbezüglich zu erwarten. Sollte dessen ungeachtet doch der gegenteilige Fall eintreten, ist aufgrund der gesicherten Prüferfordernis im nachgelagerten Zulassungsverfahren (Prüferfordernis aufgrund BImSchG) gesichert und damit berücksichtigt, dass eine entsprechende Prüfung störfallrelevanter Aspekte erfolgt. Eine Verlagerung aus dem Bebauungsplanverfahren heraus auf die nachgelagerte Zulassungs- und Genehmigungsebene ist sachgerecht, da auf dieser Ebene die konkrete Konfiguration der Betriebe und Anlagen bekannt ist. Insofern können weitergehende Maßnahmen und Lösungen von möglichen Konflikten, z. B. sicherheitstechnische Maßnahmen, Schutzflächen, aktive / passive Schutzmaßnahmen, Ausrichtung von Gebäuden, etc. bei der Abstandsermittlung sachgerecht berücksichtigt werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu den Flächen für Gemeinbedarf und der Abfall- und Abwasserentsorgung die Ziele der Planung nicht beeinträchtigt werden, da ein entsprechendes Nutzungsspektrum, das nicht störfallrechtlichen Anforderungen unterliegt, zulässig ist.

4 Grundzüge der Planung / städtebauliches Konzept

4.1 Teilbereich Kläranlage

Die Kläranlage Ober-Eschbach soll durch in mehreren Bauabschnitten geplante Maßnahme erneuert und erweitert werden. Während der Bauzeit muss der gesamte Betrieb der jetzigen Kläranlage aufrecht erhalten bleiben. Die Erweiterungen sollen auf dem Gelände nördlich der bestehenden Kläranlage, auf der sich im Bestand bisher der Wertstoffhof und der Übungsplatz der Jugendfeuerwehr befinden, realisiert werden.

In einem ersten Schritt der Baumaßnahmen werden auf der Erweiterungsfläche folgende bauliche Anlagen errichtet:

- Ein Betriebsgebäude mit erforderlichen Mitarbeiter-Stellplätzen im Norden des Grundstücks,
- das Zulaufpumpwerk,
- die mechanischen Reinigungsstufen (Rechen, Sand- und Fettfang, Vorklärung und Siebanlage) südlich des geplanten Betriebsgebäudes,
- die neuen Belebungsstraßen (Belebungsbecken 1 und 2) im Osten des Plangebiets sowie das dazugehörigen Technikgebäude 1 südlich der mechanischen Reinigungsstufen,

- sowie ein Nebengebäude mit Trafo- und Notstromversorgung, angebaut westlich an das Technikgebäude 1 mit Zugang von der Straße „Am Sauereck“.

Anschließend wird in den nächsten Bauabschnitten die bestehende Kläranlage zurückgebaut. Dabei wird der benötigte Platz für die weiteren Behandlungsstufen geschaffen. Bspw. wird nach Abriss des derzeitigen Betriebsgebäudes und der Biologie 1 bzw. „Kläranlage 1“, das Membranbecken errichtet. Nach Inbetriebnahme der Membrananlage können die Nachklärbecken und Biologie 2 bzw. „Kläranlage 2“ rückgebaut werden.

Die Schlammbehandlung ist nicht von den Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen betroffen.

Durch die Erneuerung mit modernster Technik sollen zukünftig die Belastungen des gereinigten Abwassers so weit reduziert werden können, dass das gereinigte Abwasser künftig direkt als Brauchwasser genutzt werden kann (zum Beispiel für die Bewässerung der städtischen Grünanlagen) bzw. die Belastungen des Eschbachs, in den das gereinigte Abwasser eingeleitet wird, reduziert werden kann.

Die Planung ist so ausgelegt, dass nach Durchführung der Umbau- und Neubaumaßnahmen weitere Ausbaureserven innerhalb des zukünftigen Kläranlagengeländes bestehen und damit die Kläranlage langfristig an dem Standort funktionsfähig verbleiben kann.

Die Erschließung des Kläranlagengeländes erfolgt über vier Zufahrten von der Straße „Am Sauereck“. Dazu werden sowohl die bestehenden Zufahrten zum jetzigen Gelände genutzt als auch südlich des neuen Betriebsgebäudes eine ergänzende Zufahrt angelegt.

Die Dachflächen der zukünftigen Betriebs- und Technikgebäude sollen begrünt werden.

Zudem ist eine autarke Stromversorgung der Kläranlage mittels Blockheizkraftwerken sowie die Errichtung Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgesehen. Für die Stromversorgung wird u.a. das bei der Faulung des Klärschlammes anfallende Faulgas (Methangas) verwendet.

Die Umsetzung des Vorhabens befindet sich teilweise bereits in Vorbereitung. Es wurde bereits entsprechende Bauanträge bei der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe eingereicht, u.a. für das geplante Betriebsgebäude mit entsprechender Zufahrt und Stellplätzen im Nordwesten des zukünftigen Kläranlagengeländes. Planungsrechtliche Grundlage bildet dafür der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 (vgl. Kap. A 3.1.2).

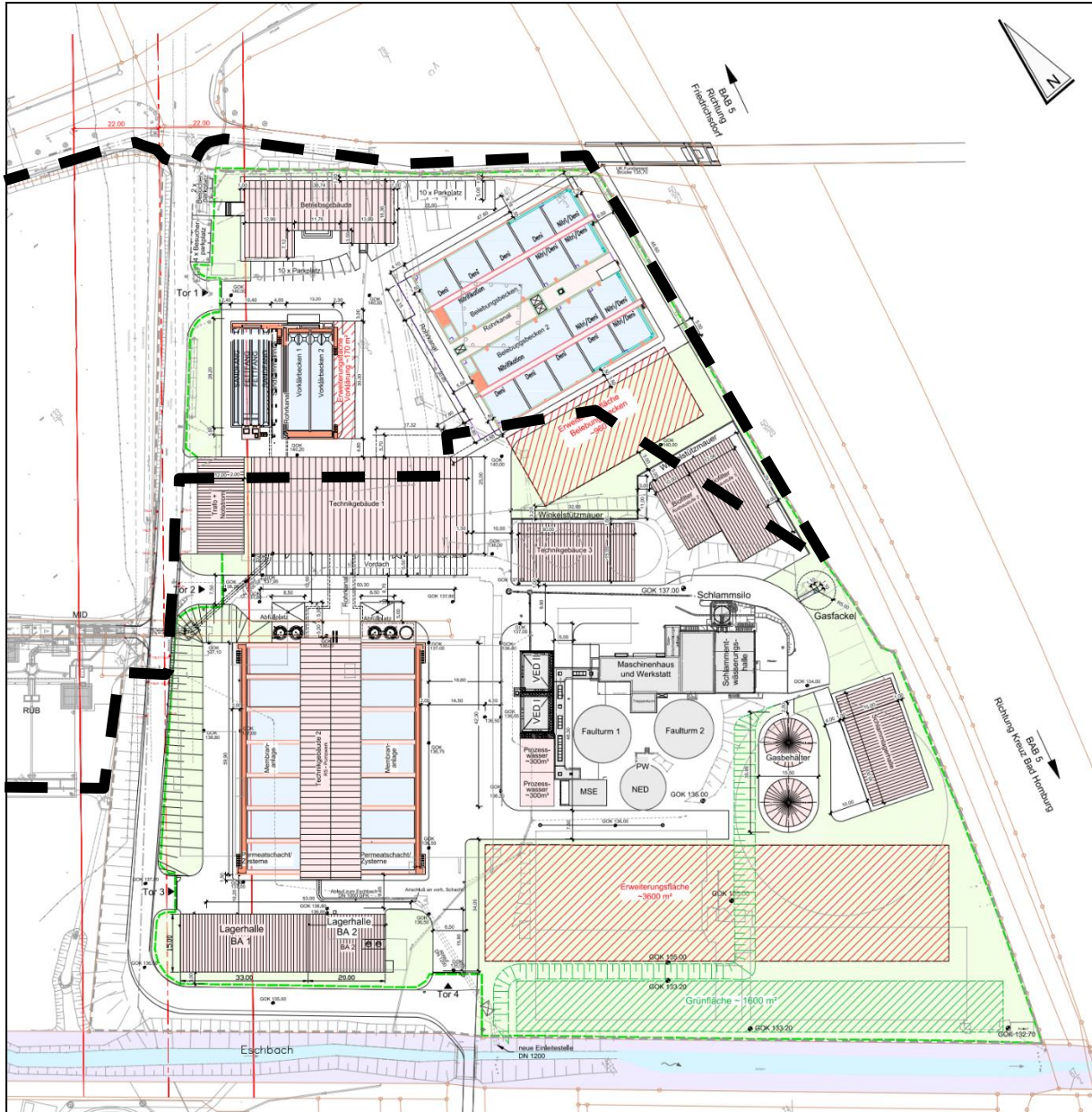


Abbildung 11: Übersichtslageplan Kläranlage mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 142³⁴

³⁴ Dahlem Beratende Ingenieure / Dr.-Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft (10/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Übersichtslageplan – Planung -; Darmstadt / Wiesbaden.

4.2 Teilbereich Wertstoffhof

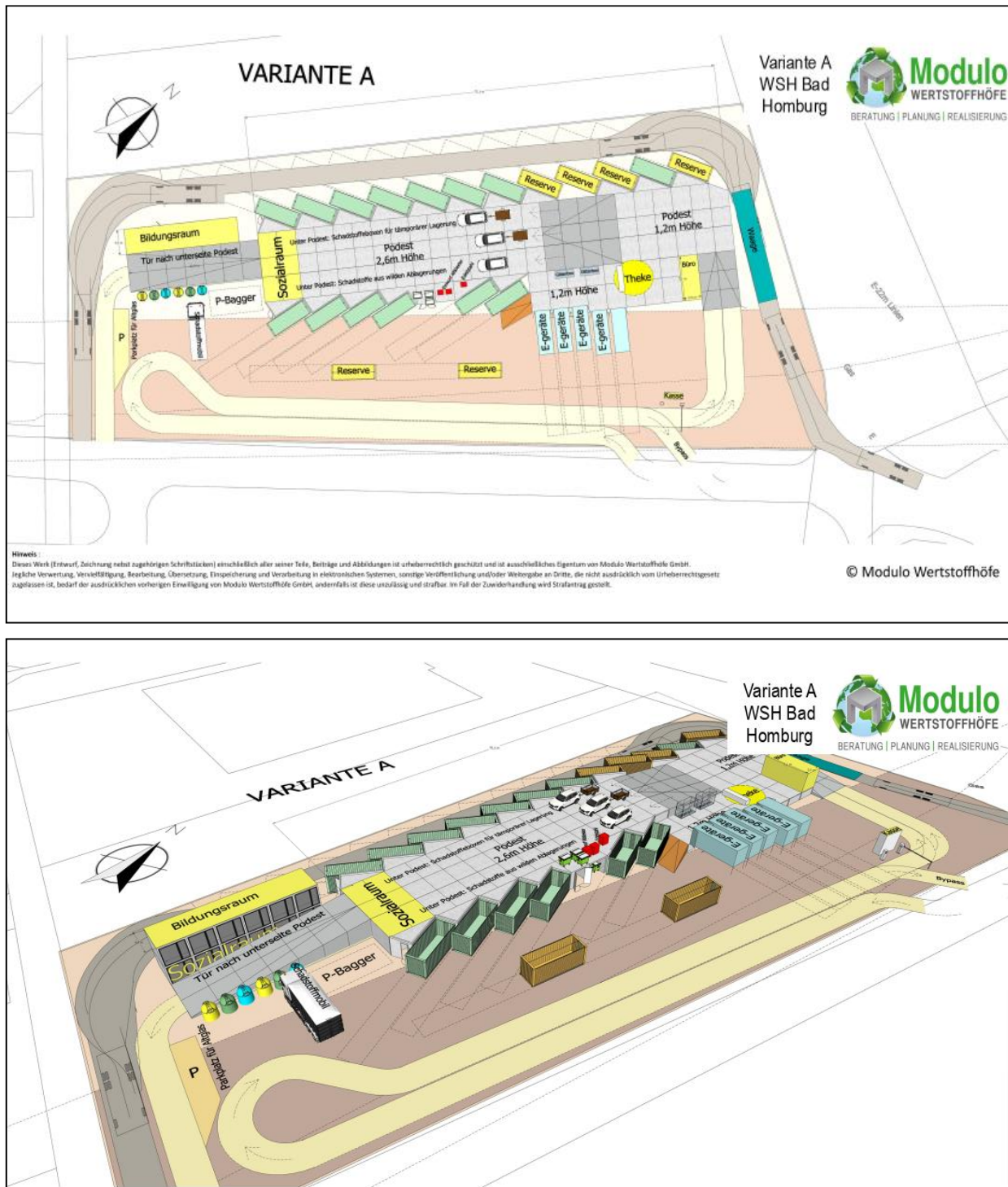


Abbildung 12: Lageplan sowie Isometrie von Südosten Wertstoffhof (ohne Darstellung der geplanten Überdachung)³⁵

Der im Plangebiet bestehende Wertstoffhof soll auf die Fläche westlich der Straße „Am Sauereck“ verlagert und funktional mit dem bestehenden Wertstoffhof „Georg-Schaeffler-Straße“ ersetzt werden. Auf diese Weise kann eine zeitgemäße Neuerrichtung des städtischen Wertstoffhofs geschaffen werden, die alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

³⁵ Modulo Wertstoffhöfe GmbH (11/2020): Machbarkeitsstudie Wertstoffhof Bad Homburg; Stadtlohn.

Zur möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks wurde ein Machbarkeitsstudie³⁶ in Auftrag geben und erstellt. Basierend auf einer Auswertung der aktuellen Situation an den bestehenden Standorten der Wertstoffhöfe „Am Sauereck“ und „Georg-Schäffler-Straße“ wurden die Anforderungen an einen neuen Wertstoffhof zusammengetragen. Basierend darauf wurde ein hochbauliches Konzept entwickelt.

Das Konzept sieht mittig auf dem Flurstück die Errichtung eines überdachten Podestes mit einer Höhe von 2,6 m und teilweise 1,2 m im Norden vor, welches mit Personenkraftwagen (Pkw) befahren werden kann. Hierzu sind südlich und nördlich des Podestes entsprechende Rampen angeordnet. Die für die Wertstoffsammlung erforderlichen Abfallsammelcontainer sind sowohl westlich als auch östlich des Podestes angeordnet. Durch die geplante Podesthöhe und der Anordnung der Container wird ein einfaches Einwerfen der Fraktionen / Wertstoffe in die Container ermöglicht.

Zum Schutz vor Niederschlag ist eine Überdachung des geplanten Podestes vorgesehen. Das geplante Dach weist eine Fläche von ca. 2.770 m² sowie eine Mindesthöhe von 8,5 m auf. Die Überdachung gewährleistet, dass Mitarbeiter*innen und Besucher*innen vor Wind und Wetter geschützt sind. Es sorgt zudem dafür, dass die verschiedenen Container trocken bleiben. Die Dachfläche soll begrünt werden, um auf diese Weise anfallenden Niederschlag zwischenspeichern und einen Ausgleich für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten.

Südlich des Podestes sind zudem zwei Gebäude geplant. Das südliche Gebäude soll Bildungs- und Sozialräume umfassen, das nördliche Gebäude dient als Büro. Durch Unterbauung des Podestes können hier weitere Räumlichkeiten, u.a. Sozial- oder Lagerräume, angeordnet werden.

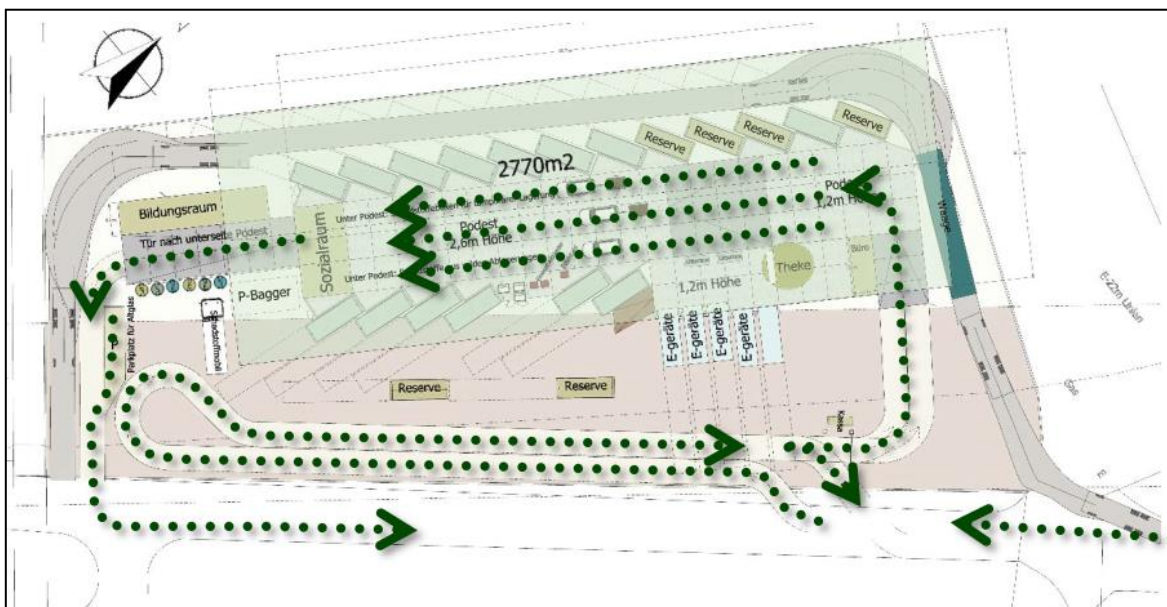


Abbildung 13: Erschließungskonzept Pkw³⁷

Die Zufahrt für Pkw zum zukünftigen Gelände des Wertstoffhofes erfolgt im Norden von der Straße „Am Sauereck“. Ausgehend von der Zufahrt führt eine private Verkehrsfläche zuerst nach Süden und verschwenkt dann wieder nach Norden bevor das geplante Podest über die nördlichen Rampen befahren werden kann. Das Podest wird über die südliche Rampe verlassen. Die Zufahrt für Pkw befindet sich im Süden des Plangebiets mit Anschluss an die Straße „Am Sauereck“.

³⁶ Modulo Wertstoffhöfe GmbH (11/2020): Machbarkeitsstudie Wertstoffhof Bad Homburg; Stadtlohn.

³⁷ Modulo Wertstoffhöfe GmbH (11/2020): Machbarkeitsstudie Wertstoffhof Bad Homburg; Stadtlohn.

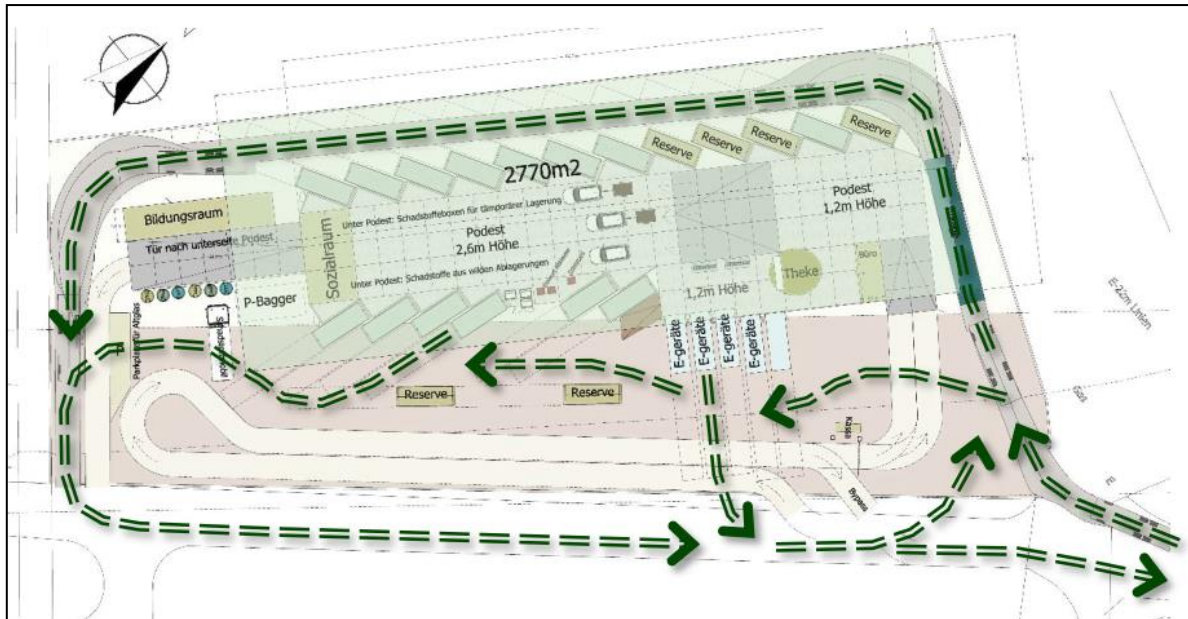


Abbildung 14: Erschließungskonzept Lkw³⁸

Das Erschließungskonzept für Lkw sieht eine separate Zufahrt zum Gelände des Wertstoffhofes an der nordöstlichen Ecke des Flurstücks vor. Von hier aus kann eine Befahrung des Geländes östlich und westlich des Podestes erfolgen. Durch Rückwärtsstoßen können die Abfallsammelcontainer angefahren und auf- bzw. abgeladen werden. Die Ausfahrt für Lkw erfolgt analog der Ausfahrt für Pkw im Süden des Geländes des Wertstoffhofes.

Bei der Erstellung der Konzeption wurden auf dem Flurstück bestehende Restriktionen, u.a. Einschränkungen durch bestehende sowie geplante Ver- und Entsorgungsleitungen, berücksichtigt.

4.3 Teilbereich Regenüberlaufbecken

Das Regenüberlaufbecken ist im baulichen Bestand bereits vorhanden. In diesem Teilbereich ergeben sich insofern keine wesentlichen Neuerungen bzw. baulichen Änderungen. Hier werden im Zuge der Planung weitere unterirdische Anlagen errichtet werden.

4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Basierend auf der vorgesehenen Ausbauplanung zur Erweiterung der Kläranlage sowie zum Neubau des Wertstoffhofes wurde ein mit ihren hohen Anforderungen an technische Abläufe der Kläranlage angepasstes Grün- und Freiflächenkonzept erstellt, das u.a. die Anpflanzungen von Gehölzen an der West-, Nord- und Ostseite des Kläranlagengrundstücks vorsieht. Die Anpflanzungen sollen neben einer randlichen Eingrünung zum Ostring / zur Autobahn auch einer randlichen Eingrünung entlang der Straße "Am Sauereck" und damit verbundenen einer Abschirmung der Sichtverbindung auf die zukünftigen Anlagen der Kläranlage dienen.

Zudem ist die Begrünung der entstehenden Dachflächen vorgesehen.

³⁸ Modulo Wertstoffhöfe GmbH (11/2020): Machbarkeitsstudie Wertstoffhof Bad Homburg; Stadtlohn.



Abbildung 15: Freilächengestaltungsplan Kläranlage Ober-Eschbach mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 142³⁹

Im Rahmen des Grünkonzeptes wurden die Belange und Anforderungen der bestehende Freileitungstrasse an eine Begrünung berücksichtigt.

5 Planinhalte

Die Planungsziele sollen im Wesentlichen erreicht werden durch:

- Festsetzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB.
- Festsetzung von Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser – Kläranlage“ sowie „Abwasser – Regenüberlaufbecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen.

³⁹ Die Landschaftsarchitekten (Juni 2023): Umbau und Erweiterung der Kläranlage + Wertstoffhof Ober-Eschbach – Freilächengestaltungsplan; Wiesbaden.

- Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen.
- Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. § 91 HBO.

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen westlich der Straße „Am Sauereck“, zwischen Radweg/Massenheimer Weg und dem Fuß- und Radweg nördlich des Regenüberlaufbeckens, werden als **„Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“** festgesetzt. Sie dienen der Unterbringung von Anlagen und Betrieben kommunaler Sammelpunkte für Wertstoffe.

5.2 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Die Fläche nördlich der bestehenden Kläranlage Ober-Eschbach wird als **„Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser - Kläranlage“** festgesetzt, um hier die geplante Erweiterung der Kläranlage realisieren zu können.

Auch die Fläche westlich der Straße „Am Sauereck“ und südlich der geplanten „Fläche für Gemeinbedarf – Wertstoffhof“ wird als **„Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser – Regenüberlaufbecken“** festgesetzt. Auf dieser Fläche wurde ein Regenüberlaufbecken (RÜB) errichtet. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 als landwirtschaftliche Nutzfläche – Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft – „Streuobstwiese“ sowie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nun seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend angepasst. Da unterhalb der bestehenden Wegefläche ebenfalls technische Anlagen für das Regenüberlaufbecken errichtet wurde, wird die Fläche des bestehenden Weges in die Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einbezogen. Die Erschließungsfunktion wird durch die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (vgl. Kap. A 5.6) gesichert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird in den einzelnen Nutzungsbereichen des Bebauungsplans differenziert anhand der städtebaulichen Konzepte bzw. im Bereich des Regenüberlaufbeckens anhand des baulichen Bestands festgesetzt. Die städtebaulichen Konzepte sind aufgrund ihres fortgeschrittenen Planungsstandes hinreichend als Grundlage für die getroffenen Festsetzungen geeignet.

Da bei den geplanten Anlagen nicht hinreichend bestimmt zwischen Haupt- und Nebenanlagen differenziert werden kann, wird bei der Festsetzung der GRZ berücksichtigt, dass diese die entsprechenden Anlagen insgesamt umfasst und daher jeweils eine relativ hohe GRZ festgesetzt wird.

Für den Bereich der geplanten Kläranlage sieht das städtebauliche Konzept eine weitgehende Überbauung und Versiegelung vor. Bei der Festsetzung der GRZ wurden zudem zukünftige Erweiterungsoptionen südöstlich des geplanten Belebungsbeckens berücksichtigt. Die GRZ wird daher mit 0,95 festgesetzt, d.h. die zukünftige Bebauung und Versiegelung darf einen Anteil von 95 % des Grundstücks der Kläranlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einnehmen. Die restlichen 5% sind als unbefestigte Freiflächen zu erhalten und anteilig entsprechend den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kap. A 5.7) anzulegen.

Für den Wertstoffhof ist ebenfalls aufgrund der Größe des Grundstücks eine fast 100 %-ige Ausnutzung und Überbauung / Versiegelung des Grundstücks erforderlich, um eine langfristige Sicherung des Standorts zu erreichen. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am baulichen Konzept und wird mit 0,97 festgesetzt. Die verbleibenden 3 % sind als unbefestigte Freiflächen zu erhalten. In diesem Bereich ist es vorgesehen, die geforderte Begrünung der Einfriedungen entlang der Straße am Sauereck sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Wertstoffhofes umzusetzen.

Im Bereich des Regenüberlaufbeckens wird die GRZ mit einem Maß von 0,75 festgesetzt. Neben den oberirdischen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden sowie versiegelten Flächen (Zufahrten, etc.) sind im festgesetzten Maß auch die vorhandenen unterirdischen und teilweise oberirdisch begrüneten, baulichen Anlagen berücksichtigt. Da im Zuge der Umsetzung der Planung weitere unterirdische baulichen Anlagen (Schächte) herzustellen sind, wurde bei der Festsetzung ein entsprechender Puffer berücksichtigt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird entsprechend der (städte-)baulichen Konzepte bzw. anhand des baulichen Bestandes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als zulässige Oberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Das städtebauliche Konzept des Wertstoffhofes sieht eine großflächige Überdachung der Abwurfampe der Sammelstelle vor. Die Überdachung weist eine Höhe von ca. 15,5 m über der bestehenden Oberkante der Straße „Am Sauereck“ auf. Unter Berücksichtigung des anstehenden Geländes und der Planung wurde die Oberkante baulicher Anlagen mit 155 m ü. NHN festgesetzt, die damit Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und der geplanten Anlagen ermöglicht.

Ebenfalls wurde im Bereich der Kläranlage die Höhe baulicher Anlagen mit 155 m ü. NHN festgesetzt. Diese ermöglicht die Unterbringung erforderlicher Anlagen für die Kläranlage und lässt hinsichtlich der Oberkante einen ausreichenden Puffer, so dass auch zukünftige Planungen und Entwicklungen über diese Höhe mitabgedeckt werden können. Die Höhe entspricht zudem der festgesetzten Höhe des nördlich angrenzenden geplanten Wertstoffhofs, ermöglicht insofern ein einheitliches Erscheinungsbild bzgl. der Höhe insgesamt – auch gegenüber dem im Vorentwurf befindlichen, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 113, der Oberkanten von 14 m über dem Gelände festsetzt sowie gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64, in dem für Gewerbehallen eine Oberkante baulicher Anlagen von 14 bzw. 15 m festgesetzt ist.

Auf die Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen wird im Teilbereich des Regenüberlaufbeckens verzichtet. Durch die erst kürzlich neu errichtete Anlage sowie die Zulässigkeit von Regenüberlaufbecken ist nicht davon auszugehen, dass diese entsprechende Höhen erreichen, die – auch unter Berücksichtigung des Bestands und der Zulässigkeiten der umgebenden Höhen baulicher Anlagen – städtebaulich relevant werden.

Im Bebauungsplan werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzten Höhe, z. B. für Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Schornsteine, Abluftrohre und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie festgesetzt und auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt. Die Festsetzung dient zum einen der Begrenzung des Erscheinungsbildes der baulichen Hauptanlagen über die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen und ermöglicht baulich erforderliche bzw. gewünschte Anlagen, die nicht wie die gesamte Hauptanlage in der entsprechenden Höhe massiv in Erscheinung treten, auch umsetzen zu können.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt anhand der städtebaulichen Konzepte, um die geplante Bebauung sowie die geplanten Anlagen zu sichern.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für den Wertstoffhof erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken zur Berücksichtigung der Mindestabstandsflächen nach Hessischer Bauordnung. Zur festgesetzten Verkehrsfläche der Straße „Am Sauereck“ wird ein Abstand von 5,0 m festgesetzt, um einen Abstand mit baulichen Hauptanlagen einzuhalten. Zur Straße „Massenheimer Weg“ erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Parzellengrenze. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen geplant, die ihren Abstand aufgrund der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – gemäß Hessischer Bauordnung – auch bis zur Hälfte öffentlicher Verkehrsfläche haben können.

Im Nordwesten des Kläranlagengeländes wird die Baugrenze von der Grundstücksgrenze abgerückt. Zielsetzung dessen ist, dass die geplante Bebauung von dem Kreuzungsbereich der Straße „Am Sauereck“ und dem nördlich des Kläranlagengeländes verlaufende landwirtschaftliche Weg abgerückt wird. Somit können auch Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs durch eine zu nah stehende Bebauung bzw. der festgesetzten randlichen Eingrünung innerhalb der Anpflanzfläche „P 2“ vermieden werden. Die Festsetzung im Norden erfolgt entlang der festgesetzten Anpflanzfläche „P 2“ und im Osten in einem Abstand von 4,5 m zur Geltungsbereichsgrenze. Bis zu diesem Bereich sind zum einen bauliche Anlagen vorgesehen, zum anderen befindet sich dort auch die Bauverbotszone, weshalb die Festsetzung auf das erforderliche Maß unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption in Richtung der Straßen geführt wurde.

Im Bereich des Regenüberlaufbeckens umfasst die festgesetzte Baugrenze das eigentliche unterirdische Regenüberlaufbecken sowie die beiden oberirdisch errichteten (Neben-)Gebäude. Zu- und Ableitungen sowie Einleitbauwerke und Schächte liegen als Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

5.5 Verkehrsflächen

Die bisherige Zufahrt zur Kläranlage, die Straße „Am Sauereck“, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 als „Landwirtschaftlicher Weg mit Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Nunmehr erfolgt die Festsetzung unter Berücksichtigung der Funktion als **öffentliche Straßenverkehrsfläche**. Dabei werden die Ausbauerfordernisse aufgrund der innerhalb der Straßenfläche unterzubringender Leitungen berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche soll zukünftig neben der Erschließung der Kläranlage auch der Erschließung des Wertstoffhofs dienen.

Zur Berücksichtigung der Vermeidung von Unfallgefahren sowie zur Gewährleistung gerichteter verkehrlicher Abläufe, wurde eine Verlegung der im Plangebiet verlaufenden Regionalpark-Rundroute geprüft. Ergebnis ist, dass die Route verlegt wird und daher die Straße „Am Sauereck“ zukünftig nicht mehr Bestandteil der Rundroute ist (vgl. Kap. A 2.4).

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Am nordwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ wird ein **Leitungsrecht** „L“ zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. In diesem Bereich ist die Herstellung eines Regenwasserkanals sowie eines Stauraumkanals vorgesehen, der sowohl zur Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche als auch des Bebauungsplangebietes Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ erforderlich ist.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte „Fuß-/Rad- und Landwirtschaftliche Weg“ zwischen dem Regenüberlaufbecken und der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird zukünftig aufgrund der unterirdischen Anlagen des Regenüberlaufbeckens als Fläche für die Abfall- und Abwasserentsorgung festgesetzt (vgl. Kap. A 5.2). Zur Sicherung der Verbindungsfunktion zwischen dem nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Weg und der Straße „Am Sauereck“ wird ein **Geh- und Fahrrecht** „GF“ für die Allgemeinheit – insofern auch die Landwirtschaft festgesetzt. Da in diesem Bereich

ebenfalls unterirdische Ver- / Entsorgungsleitungen liegen, wird zudem ein Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Durch die Festsetzung wird zudem eine verkehrliche Anbindung der westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin sichergestellt.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der Flächen im Plangebiet werden in den Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass durch die Begrünung der Grundstücksfreiflächen – d.h. im vorliegenden Fall die Flächen, die nicht bebaut, unterbaut oder befestigt sind – den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegengewirkt wird.

Zudem sind die Festsetzungen so konzipiert, dass sie auch einen positiven Beitrag entlang von Straßen, Wegen und Ostring durch die Begrünung und somit eine abschirmende Wirkung, insbesondere auf die Anlagen und Einrichtungen der Kläranlage, erzielen.

Zur Sicherung einer Mindestqualität der Bepflanzung wurden Vorgaben zu den Pflanzqualitäten getroffen. Damit Bäume auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig ihre Funktionen innerhalb des Stadtraumes erfüllen können, soll sich die Arten- und Standortwahl an stadtklimatischen Verhältnissen orientieren. Es sollen klimaangepasste Bäume gepflanzt werden, die insofern hinsichtlich Überwärmung, Trockenstress, Luftverschmutzung, klimabedingter Zunahme von Schadorganismen, etc. besser geeignet sind langfristig ihre Funktionen im Stadtraum zu erfüllen.

Die Anpflanzungen erfolgen unter Berücksichtigung funktionaler und technischer Anforderungen des Betriebs der Kläranlage. Zudem sind bei allen Anpflanzungen die Belange der Ferngas- sowie der 110 kV-Freileitung zu berücksichtigen.

Die Zielsetzungen werden durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

Grundstücksbegrünung

Die Festsetzung stellt sicher, dass die nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundfreiflächen gärtnerisch angelegt werden.

Zudem sind zum Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe im Bereich des Kläranlagegrundstücks (Fläche für die Ver- und Entsorgung „Abwasser – Kläranlage“) 15 Einzelbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Da sich die Anlage von flächigen und wasserundurchlässigen Schotter-, Kies- und Splittflächen bzw. Steinschüttungen ungünstig auf die Belange des Lokalklimas sowie auch ggf. den Wasserhaushalt auswirken, werden dieser zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ausgeschlossen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ bis „P3“

Sowohl entlang der Straße „Am Sauereck“ als auch entlang des nördlichen und östlichen Randes der Fläche für Kläranlagen werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („P 1 und „P 2) festgesetzt. Die Flächen dienen dazu, eine Grundstücksbegrünung innerhalb dieser Bereiche durch Heckenanpflanzungen verbindlich zu sichern. Zielsetzung ist eine randliche Eingrünung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege und damit ein positiver Beitrag auf das städtische Erscheinungsbild der sonst technisch geprägten Anlage. Zudem übernehmen diese Aufgaben hinsichtlich Lebensraumfunktionen für siedlungsbewohnende Kleintiere und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Die innerhalb der Anpflanzfläche „P1“ anzupflanzenden Bäume können auf die festgesetzte Gesamtanzahl anzupflanzender Bäume zur Grundstücksbegrünung der Kläranlagenfläche angerechnet werden. Unter Berücksichtigung der Mindestbegrünungsvorgaben können innerhalb der

Anpflanzfläche auch sonstige bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn die Mindestbegrünung umgesetzt und in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt ist.

Mit der Anpflanzfläche „P 2“ wird die randliche Eingrünung der Fläche der Kläranlage gegenüber dem Wirtschaftsweg und der östlich angrenzenden Verkehrsflächen durch eine das Gebiet begleitende durchgängige Hecke vorgenommen. Im Nahbereich der Kreuzung der Straße „Am Sauereck“ mit dem nördlich des Kläranlagengeländes vorbeiführenden landwirtschaftlichen Weg wurde die Anpflanzfläche „P 2“ aufgeweitet, um auf diese Weise ein Abrücken der anzupflanzenden durchgängigen Hecke von der Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Auf diese Weise soll den landwirtschaftlichen Fahrzeugen ein Überhang im Kurvenbereich ermöglicht werden und damit weiterhin eine konfliktarme Befahrung des landwirtschaftlichen Weges möglich sein. Die nördlich der anzupflanzenden Hecke liegenden Flächen gehören weiterhin zum Kläranlagengrundstück und sind bei der Ermittlung der zulässigen Versiegelung entsprechend der festgesetzten GRZ zu berücksichtigen. Durch die Schaffung der Möglichkeit des Abrückens der Heckenanpflanzung von der Grundstücksgrenze sollen Eingriffe in den Baumbestand nördlich des landwirtschaftlichen Weges vermieden werden.

Durch die festgesetzte Erhaltungsfläche „P3“ im Bereich des Regenüberlaufbeckens wird eine im Bestand vorhandene Hecke gesichert und langfristig erhalten. Die Hecke wurde seinerzeit als Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Herstellung des Regenüberlaufbeckens angelegt und dient auch zukünftig der Eingrünung des Bauwerks.

Weiterhin wird zur Begrünung des bestehenden Regenüberlaufbeckens festgesetzt, dass auf einer Fläche von insgesamt 850 m² Intensivrasen und auf einer weiteren Fläche von insgesamt 115 m² Extensivrasen anzulegen sind. Die hierbei festgesetzten Flächenangaben entsprechend dem Bestand bzw. dem Abnahmeprotokoll zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Errichtung des bestehenden Regenüberlaufbeckens.

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

Dachbegrünung

Mit der Festsetzung zur extensiven Begrünung von Dachflächen wird zum einen eine Mindestbegrünung gesichert und zum anderen die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge sowie des Lokalklimas, minimiert. Für die Begrünung der Dachflächen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen. Darüber hinaus kann die Dachbegrünung einen Lebensraum in der Siedlung, z. B. für Insekten, ermöglichen.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen zum Bebauungsplan (vgl. Umweltbericht) wurde innerhalb des Plangebietes vorgesehene Dachbegrünung die im Bereich des Wertstoffhofes sowie der Kläranlage entsprechend der hochbaulichen Konzepte bzw. vorliegenden Bauanträge berücksichtigt.

Hinweis: Dachflächen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung müssen einer „harten Bedachung“ nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen. Bei extensiven Begrünungssystemen ist die Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nach DIN 4102-7 nachzuweisen!

Wasserdurchlässige Befestigung

Durch die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen für Stellplätze innerhalb der Fläche der Kläranlage werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers reduziert und Vorort wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Zudem wird durch die Festsetzung des Abstrahlwinkels in den unteren Halbraum ein positiver Beitrag zur Vermeidung von Lichtverschmutzung (Lichtsmog) geleistet.

Da auf den Flächen der Kläranlage und des Wertstoffhofs rechtliche Vorgaben und Anforderungen zur Beleuchtung von Arbeitsstätten (Arbeitsschutzregelungen) und insb. auf öffentlichen Verkehrsflächen Belange der Verkehrssicherheit ggf. eine andere Beleuchtung erfordern, wurde eine Ausnahmemöglichkeit von der Festsetzung aufgenommen.

Niederschlagwasserbewirtschaftung

Zur Sicherung der Entwässerungskonzeption werden Festsetzungen zur Rückhaltung und der Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aufgenommen. Dies berücksichtigt, dass eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht / kaum möglich wäre. Zudem trägt es dazu bei, dass über die geplante Ableitung in den Regenwasserkanal bzw. den Eschbach und die erforderliche Drosselung das Wasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird und über die Drosselung schädliche Auswirkungen, z. B. aufgrund der übermäßigen Belastung des Regenwasserkanals oder eine zu hohen Einleitmenge in den Eschbach, vermieden werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser, zur z. B. Gartenbewässerung, zu nutzen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Die Festsetzung zur **Dachform und -neigung** (Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 10°) stellt sicher, dass für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen verwirklicht werden und ein einheitliches Erscheinungsbild baulicher Anlagen im Plangebiet entsteht. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten erfolgen zur Bestimmung, welche Aufbauten mit welcher Höhe zulässig sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Hinweis: Dachaufbauten innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind nicht zulässig. Ausnahmeregelungen bedürfen einer Abstandsüberprüfung gemäß DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung des Versorgungsträgers (Syna GmbH).

Die baugestalterischen Festsetzungen zu **Einfriedungen** regeln ein einheitliches Bild von Einfriedungen, insbesondere an Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum. Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz, Kunststoff o.ä. sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel- und Stützmauern.

Die Festsetzung, dass Einfriedungen lediglich in Form von Zäunen (auch in Kombination mit Sockel- oder Stützmauern) zulässig sind, soll eine zu starke Abschirmung der Grundstücke, bspw. durch Mauern, zum öffentlichen Straßenraum hin und das damit einhergehende geprägte, abschottende Stadtbild verhindern. Unterstützend wird festgesetzt, dass die Zaunanlagen an mindestens zwei Grundstücksgrenzen durch Hecken oder rankende Pflanzen zu begrünen sind, womit neben dem Erscheinungsbild auch Lebensraumfunktionen und Kleinklima gefördert werden.

Zur Berücksichtigung der Belange von Starkregen wird in Bezug auf Einfriedungen festgesetzt, dass bei Einfriedungen eine Sockelmauer mit einer Höhe von 0,70 cm errichtet werden kann. Die Sockelmauer kann u.a. die Abflussführung anfallenden Starkregens im Bereich der Straße „Am Sauereck“ ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zu **Werbeanlagen** werden ebenfalls stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z. B. durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen oder eine unangemessene Höhe der Werbeanlage entstehen können. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig. Weiterhin müssen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen und Firmenaufschriften

vollflächig innerhalb oder unmittelbar auf der Fassadenebene untergebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen maximal um ihre Konstruktionsstärke (z.B. Stärke der Leuchtschrift) aus der Fassade hervortreten.

Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen oder am Dachrand, Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig. Diese werden zur Minderung der Auswirkungen im Stadtraum aufgrund von Licht oder Bewegung und der weiteren Sichtbarkeit in der Nacht entsprechend ausgeschlossen. Eine weite Sichtbarkeit und Dominanz der Werbeanlagen wird zudem durch den Ausschluss von Werbeanlagen am Dachrand bzw. auf Dachflächen vermieden. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen sind jedoch nicht elektronische Informationstafeln zu verstehen, die u. a. Informationen für die Bürgerschaft zum Wertstoffhof wiedergeben.

5.10 Sonstige Darstellungen

Bestehende und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen – soweit diese für die Planung relevant sind, sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich bzw. informell dargestellt.

Zudem wurde der bestehende Standort des Wertstoffhofes schraffiert in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellung beruht auf einer Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, da aufgrund der Vornutzung ggf. Bodenverunreinigungen in diesem Bereich vorliegen können (vgl. Kap. A 3.4.7). Konkrete Hinweise auf Belastungen liegen nicht vor, schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Ebenfalls informell dargestellt werden die geplanten Grundstückszu- / -abfahrten sowie die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Landstraße bzw. Bundesautobahn.

6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 1,86 ha.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

7 Städtebauliche Kennwerte

7.1 Flächenbilanz

Tabelle 6: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Bezeichnung	Fläche [ca. m²]
Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof“	5.545
Flächen für die Abfall- und Abwasserentsorgung „Kläranlage“	10.040
Flächen für die Abfall- und Abwasserentsorgung „Regenüberlaufbecken“	2.130
Öffentliche Verkehrsfläche	915
Summe	18.630

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM-Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

7.2 Kosten der Planung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens (Planungsleistung, Gutachten, etc.) werden durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe getragen.

Bad Homburg v. d. Höhe, 13.5.2024

Dezernat I
gez. Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung
gez. Holger Heinze
Fachbereichsleiter

B UMWELTBERICHT (TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG)

Der Umweltbericht ist Inhalt der Begründung und liegt als eigenständiges Dokument vor.

C VERZEICHNIS DER BERÜCKSICHTIGTEN GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN

- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (03/2021): Hauptgutachten – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Ergänzende Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung; Wiesbaden-Delkenheim.
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05/2021): Ergebnismitteilung – Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Umwelttechnische Untersuchungen in Bezug auf PFC im Bereich der Feuerwehrübungsfläche; Wiesbaden-Delkenheim.
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (07/2021): Gutachten – Neubau eines Wertstoffhofes – Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie umwelttechnische Untersuchungen; Wiesbaden-Delkenheim.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR (08/2021): Artenschutzgutachten Abbruch und Neubau Kläranlage Ober-Eschbach; Nackenheim.
- Bittkau-Bartfelder PartG mbH (07/2023): KV-Flächenbilanz gemäß Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 142, Wiesbaden.
- Dahlem – Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG (03/2023): Konzept Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Übersichtslageplan, Darmstadt.
- Dahlem – Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG (04/2023): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Straße am Sauereck, Planung - Vorabzug, Darmstadt.
- DeBAKOM (08/2022): Prognose der Geräuschimmissionen ausgehend vom geplanten Betrieb eines Wertstoffhofes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe am Standort „Am Sauereck“; Odenthal.
- Die Landschaftsarchitekten (Juni 2023): Umbau und Erweiterung der Kläranlage + Wertstoffhof Ober-Eschbach – Freiflächengestaltungsplan; Wiesbaden.
- Dr.-Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft / Dahlem Beratende Ingenieure (10/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach – Übersichtslageplan – Planung -; Darmstadt / Wiesbaden.
- Dr. Ing. Schmidt-Bregas / Dahlem Beratende Ing. (11/2021): Neubau der Kläranlage Ober-Eschbach - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG – Erläuterungsbericht; Wiesbaden/Darmstadt.
- Fugro Germany Land GmbH (03/2019): Risikoanalyse Starkregen für das Stadtgebiet Bad Homburg, Torgau.
- EnergieAgentur Rhein-Main GmbH (03/2022): Integriertes Klimaschutz-Rahmenkonzept Bad Homburg v. d. Höhe; Offenbach.
- Kamiserv GmbH (19.08.2019): Zwischenbericht Projekt: 2019450 Ober-Eschbach, Kläranlage – Kampfmittelüberprüfung; Amberg.
- Kamiserv GmbH (30.09.2019): Kampfmittelüberprüfung, Zwischenbericht Kläranlage, Amberg.
- Kamiserv GmbH (27.04.2021): Abschlussbericht Projekt: 2021262 Ober-Eschbach, Massenheimer Weg / Am Sauereck – Kampfmittelüberprüfung; Amberg.
- Michael Rost Elektrobiologie und Geobiologie: Elektrobiologische Überprüfung der Wirkung einer 110kV Hochspannungsleitung am Rande der geplanten Bebauung: Massenheimer Weg, 61352 Bad Homburg vor der Höhe Bebauungsplan Nr. 113; Bad Vibel.

- Modulo Wertstoffhöfe GmbH (26.11.2020): Machbarkeitsstudie Wertstoffhof Bad Homburg, Stadtlohn.
- Posselt & Zickgraf Prospektionen (16.09.2020): Archäologisch-geophysikalischen Prospektion, Magnetometerprospektion - Erster Teilbericht; Marburg.
- Posselt & Zickgraf Prospektionen (12.04.2022): Archäologisch-geophysikalischen Prospektion, Magnetometerprospektion - Abschlussbericht; Marburg.
- R + T Verkehrsplanung (08/2021): Verkehrsuntersuchung B-Plan 142 „Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach“ Bad Homburg; Darmstadt.
- Regierungspräsidium Darmstadt – Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 24.03.2021.
- Schirmer Umwelttechnik GmbH (08/2021): Neubau Wertstoffhof in Ober-Eschbach – Lageplan, Mainz.
- Schirmer Umwelttechnik GmbH (08/2021): Neubau Wertstoffhof in Ober-Eschbach – Lageplan Entwässerung, Mainz.
- Universität Kassel (2017/2018): Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe; Kassel.

Zusätzliche Gutachten zum Umweltbericht sind im Quellen- und Literaturverzeichnis des Umweltberichts aufgelistet.

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.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142	3
Abbildung 2:	Gegenüberstellung Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (links) und 2023 (rechts), ergänzt um Bezeichnung von Bereichen, ohne Maßstab.....	9
Abbildung 3:	Bebauungspläne in der Umgebung.....	13
Abbildung 4:	Bebauungsplan Nr. 68 „Östliche Umgehungsstraße der Stadtteile Ober-Eschbach/Gonzenheim“ mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 142 (gelb)	14
Abbildung 5:	Auszug Bebauungsplan Nr. 64 (unmaßstäblich) mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 142 (gelb)	14
Abbildung 6:	Auszug Bebauungsplan Nr. 113 (Stand: Vorentwurf 2021 / unmaßstäblich)	15
Abbildung 7:	Lageplan festgestellte Anomalien im Rahmen der Kampfmittelsondierung	33
Abbildung 8:	Landschaftsplan zu den Bebauungsplänen 64 und 68, Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 68 mit Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 142	35
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des UVF mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 142 (rot gestrichelt)	36
Abbildung 10:	Auszug Landschafts- und Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (links Bestandskarte Biotope, rechts Plan Zielkonzept.....	37
Abbildung 11:	Übersichtslageplan Kläranlage mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 142	42
Abbildung 12:	Lageplan sowie Isometrie von Südosten Wertstoffhof (ohne Darstellung der geplanten Überdachung)	43
Abbildung 13:	Erschließungskonzept Pkw	44
Abbildung 14:	Erschließungskonzept Lkw	45
Abbildung 15:	Freiflächengestaltungsplan Kläranlage Ober-Eschbach mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 142	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
Tabelle 2:	Verkehrsaufkommen geplanter Nutzungen.....	18
Tabelle 3:	Ist-Zustand 2021 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	19
Tabelle 4:	Prognose-Nullfall – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	19
Tabelle 5:	Prognose-Planfall 2035 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten	19
Tabelle 6:	Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet.....	53