

STADT FRIEDRICHSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 131-II

„WOHNGEBIET HOHER WEG - NORD“

ENTWURF

Teil A - BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 15.04.2026

Begründung mit Umweltbericht – Teil A Begründung

Stadt Friedrichsdorf, Bebauungsplan Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“

Seite 2

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt

Anschrift:

Stadtverwaltung · Postfach 13 40 · 61364 Friedrichsdorf

Sprechzeiten der Verwaltung

Hugenottenstraße 55 · 61381 Friedrichsdorf

Montag - Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Montag und Dienstag 13.30 Uhr - 15.30 Uhr

Donnerstag 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Telefonzentrale 0 61 72 / 731 – 0

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	5
2.	Planungsanlass und Planungsziele	6
3.	Bestandssituation Plangeltungsbereich	8
4.	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Übergeordnete Planungen	8
4.1.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010	8
4.1.2	Bebauungsplan – bestehendes Baurecht.....	14
4.1.3	Landschaftsplan.....	14
4.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	14
5.	Bestandssituation	15
5.1	Städtebauliche Situation	15
5.1.1	Plangebiet.....	15
5.1.2	Umgebung des Plangebiets	15
5.2	Verkehrssituation	16
5.3	Landschaftsökologische Situation	16
6.	Abwägungsrelevante Tatbestände.....	16
6.1	Verkehrliche Belange	17
6.2	Ökologische Belange	18
6.3	Bodenschutz Belange	18
6.4	Lärmimmissionen.....	19
6.5	Starkregen	19
7.	Verkehrerschließung	21
7.1	Individualverkehr.....	21
7.2	Ruhender Verkehr.....	22
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	22
8.	Ver- und Entsorgung	22
8.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	22
8.2	Energieversorgung.....	23
8.3	Abfallentsorgung	23
8.4	Wertstoffcontainer.....	23
9.	Nutzung und Bebauung	24
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
9.1.1	Art der Nutzung.....	24
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24

Begründung mit Umweltbericht – Teil A Begründung

Stadt Friedrichsdorf, Bebauungsplan Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“

Seite 4

9.1.3	Bauweise	25
9.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	26
9.1.5	Bestandschützende Festsetzung	27
9.1.6	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen	27
9.1.7	Mindestgrundstücksgrößen	29
9.1.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	29
9.1.9	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	30
9.1.10	Maßnahmen für Starkregenereignisse	30
9.1.11	Leitungsrechte	31
9.1.12	Private Grünfläche	31
9.1.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
9.1.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
9.2	Örtliche Bauvorschriften	34
9.2.1	Dachformen und Dachneigung.....	35
9.2.2	Anordnung von Staffelgeschossen.....	35
9.2.3	Einfriedungen und Stützmauern.....	35
9.2.4	Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter auf privaten Flächen	36
9.3	Wasserrechtliche Festsetzung	36
9.4	Hinweise	37
10.	Grünordnung	37
11.	Eingriff-/ Ausgleich.....	38
12.	Wald.....	38
13.	Planungsstatistik – Nord.....	39
14.	Verfahren	39
15.	Zusammenfassende Erklärung	40
16.	Verzeichnis der Gutachten und Fachbeiträge.....	41

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Vorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert am 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) In der Fassung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

2. Planungsanlass und Planungsziele

Nach § 1 (3) BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan resultiert im Wesentlichen aus folgenden Entwicklungen:

Am 11.12.2003 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 131 „Wohngebiet Hoher Weg“ gefasst. Der Planungsanlass stellt die Aufgabe der Philipp-Reis-Schule an ihrem dortigen Standort dar und die betreffende Fläche zukünftig für eine Folgenutzung verfügbar zu machen. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Nutzungsfestsetzung ‚Schule‘ besteht, bedarf es der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

Der südliche Teil des Plangebiets kennzeichnete sich durch die ehemaligen Schulgebäude der Philipp-Reis-Schule. Im nördlichen Bereich befindet sich der Blockinnenbereich der Bebauung der Dillinger Straße, der Straße Am Rehlingsbach und der Taunusstraße. Dieser war größtenteils als Erweiterungsfläche für die Schule geplant und beinhaltet überwiegend private Freiflächen, die zum Teil auch gärtnerisch angelegt sind.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Geltungsbereich „Wohngebiet Hoher Weg“ in zwei Teilbereiche, in „Nord“ und „Süd“, unterteilt. Der Südteil wird von dem Bebauungsplan Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg - Süd“, der am 18.04.2019 rechtskräftig wurde, abgedeckt. Dieser Planbereich beinhaltet das ehemalige Gelände der Philipp-Reis-Schule und ersetzt einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr.110 „Schulzentrum“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.131-II „Wohngebiet Hoher Weg - Nord“ beinhaltet vorrangig die unbebauten Freiflächen, die als Erweiterungsfläche für die Schule vorgehalten wurden und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 „Schulzentrum“ als Schulanutzung festgesetzt sind.

Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ ist die Umsetzung von Wohnbebauung in Anlehnung an den Bestand. Gegenstand der Planung ist somit die Schaffung eines innerstädtischen Wohngebietes (Allgemeines Wohngebiet – WA) mit hochwertigem und ruhigem Wohnen auf meist großzügig bemessenen Grundstücken. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 131 „Wohngebiet Hoher Weg“ sieht eine zunehmende Verdichtung hangabwärts vor. Aus diesem Grund ist in dem Bebauungsplan Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg –Nord“, vorrangig eine aufgelockerte Einzelhausbebauung Zielsetzung. Hangabwärts, am Übergangsbereich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.131-I „Wohngebiet Hoher Weg –Süd“, nimmt die Verdichtung zu, indem auch Kettenhäuser möglich sind.

Zusätzlich sollen die Durchgrünung des Gebiets bei der Planung berücksichtigt werden.

Das Planungskonzept verfolgt weiter folgende Ziele:

- maßvolle bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgefüge,
- Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung in Anlehnung an die umliegende Wohnbebauung,
- städtebaulich geordnete Erschließung des neuen Baugebietes,
- Einbindung der Bebauung in das Stadtbild durch Neuanpflanzung von Gehölzen und durch Begrenzung der Gebäudehöhen,
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt,
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes,
- Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg- Süd“ um ein abgeschlossenes Verfahren handelt, wird im Folgenden der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ behandelt.

3. Bestandssituation Plangeltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 3,6 ha liegt im nordwestlichen Teil von Friedrichsdorf nordwestlich der Homburger Landstraße, zwischen Alt-Dillingen und dem Stadtzentrum. Es umfasst den Blockinnenbereich zwischen der Taunusstraße, der Dillinger Straße und der Straße „Am Rehlingbach“. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“ an, der die Fläche südöstlich der Straße „Hoher Weg“ zwischen dem Schwimmbad, dem Friedhof und der Bebauung an der Taunusstraße beinhaltet.

Die ca. 3,6 ha große Plangebietsfläche befindet sich in Hanglage und steigt nach Nordwesten hin deutlich an. Sie beinhaltet im Wesentlichen folgende Flurstücke der Fluren 3 und 4 der Gemarkung Dillingen:

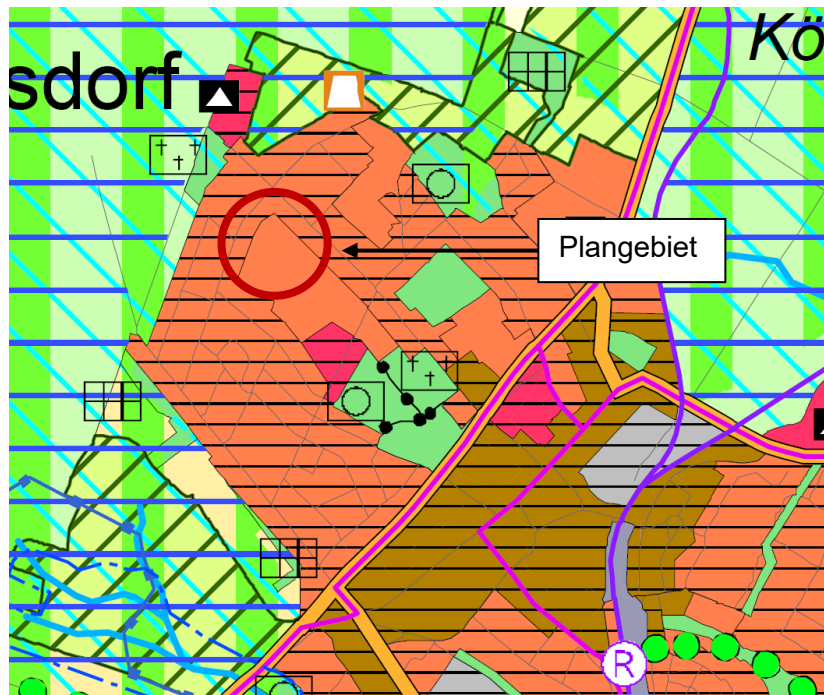
- Flur 3:
192/1, 193/1, 193/2, 194, 195/7, 198/6, 199/2, 202/4
- Flur 4:
5/13, 5/18, 8/5, 8/6, 47/3, 47/4, 47/7, 48/1, 48/2, 52/7, 52/8, 61/1, 61/2, 63/9, 64/3, 67/1, 67/2, 69/4, 69/5 70/6, 71/2, 71/3, 75/2 (teilw.) 75/5, 75/6, 85/51, 85/65, 85/66, 212/49

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Friedrichsdorf liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist.



Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regionalverband FrankfurtRheinMain (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131-II „Wohnbaufläche Hoher Weg – Nord“ wird in dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der südliche Teil der im RegFNP dargestellten „Wohnbaufläche, Planung“ ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg - Süd“ bereits als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. An das Plangebiet grenzen nordöstlich, nordwestlich sowie südwestlich Flächen mit der Darstellung „Wohnbaufläche, Bestand“ an.

Das Planungsziel in dem Bebauungsplan Nr.131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ ein Allgemeines Wohngebiets festzusetzen, ist somit gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst und aus der Flächendarstellung des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt.

Siedlungsdichte

In dem Ziel „Z 3.4.1-9“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbau-land vorgegeben. Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt nicht mehr im Einzugsbereich vorhandener S-Bahn-Haltepunkte. Das Gebiet ist daher dem Siedlungstyp „verstädterte Be-siedlung und ihre Umgebung“ zuzuordnen. Für diesen Typ sieht der Regionalplan eine Dich-tevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) vor.

Die Bruttowohnbaufläche beträgt 3,6 ha. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen, die maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulassen, ergibt sich eine voraussichtliche Siedlungsdichte von 14 bis 28 WE/ha. Die daraus resultierende Unterschreitung der Vorgabe des Regionalplans ist aus den städtebaulichen Zielen der Planung und der Historie des Bebauungsplans begründet.

Das Plangebiet ist von gewachsener Wohnbebauung umgeben, die durch Einzel- und Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken geprägt ist. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist gemäß der städtebaulichen Zielsetzung im Inneren des Gebiets nicht angestrebt und würde dem Maßstab und Charakter der Umgebungsbebauung widersprechen. Ziel der Planung ist es, die vorgesehene Bebauung städtebaulich verträglich in das bestehende Umfeld einzufügen. Zu berücksichtigen ist dabei auch die Lage des Plangebiets als nahezu vollständig umschlossenes Areal innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Eine Orientierung an der vorhandenen Bebauungsstruktur ist aus städtebaulicher Sicht angestrebt. Ebenfalls zu berücksichtigen ist der städtebauliche Zusammenhang mit der Entwicklung am Hohen Weg – Teil Süd. Im Rahmen der Planung ist eine von Süden nach Norden zunehmend aufgelockerte Bebauungsstruktur vorgesehen, wobei die höhere bauliche Dichte im südlichen Teilbereich konzentriert ist und dort bereits umgesetzt wurde.

Hinzu kommt, dass das Plangebiet in Hanglage liegt und sich das Gelände von Süden nach Norden deutlich ansteigend entwickelt. Eine dichtere Bebauung als nach diesem Bebauungsplan zulässig, fügt sich gemäß der städtebaulichen Zielrichtung nicht in die Beschaffenheit des Geländes unter Berücksichtigung der Größenverhältnisse der Umgebungsbebauung ein. Zusätzlich soll in diesen inneren Bereich keine übermäßigen Verkehre hineingezogen werden. Ferner soll auch zur Gewährleistung der Grundstücksentwässerung eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Bebauungsdichte angestrebt werden. Eine dichtere bauliche Ausnutzung wäre mit erheblichen topografischen und technischen Herausforderungen verbunden.

Das südlich angrenzende Plangebiet wurde trotz seiner Lage im erweiterten Einzugsbereich des S-Bahn-Haltespunktes Friedrichsdorf ebenfalls dem Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ zugeordnet. Dort wurde eine Siedlungsdichte von 32 bis 43 WE/ha erreicht, wobei durch eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau eine höhere Dichte möglich war. Das vorliegende Plangebiet hingegen unterscheidet sich deutlich durch seine geringere bauliche Ausnutzung und die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligeren, ortsangepassten Bebauung unter Berücksichtigung der höheren Verdichtung in Richtung Süden.

Vor dem Hintergrund der genannten Faktoren ist die Unterschreitung der Dichtevorgaben gemäß Regionalplan als fachlich gerechtfertigt anzusehen. Eine Überschreitung der Siedlungsdichtevorgabe für den gewählten Siedlungstyp ist nicht gegeben.

Waldinanspruchnahme / -ausgleich

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes G 10.2-3 erfolgt die Inanspruchnahme vorhandenen Waldbestands im Plangebiet mit umgebenden Siedlungsbestand auf einer Fläche von ca. 0,6 ha. Somit kann im Siedlungsbestand neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes G 10.2-7 wird für den Ausgleich des im Plangebiet vorhandenen Waldbestands eine externe Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum flächengleichen Ausgleich durch naturnahe Ersatzaufforstung vorgesehen. Damit liegt die Größe der geplanten Aufforstungsfläche oberhalb der Darstellungsgrenze des Reg-FNP. Für diese Fläche stellt der RegFNP „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, jedoch keine expliziten Waldzuwachsflächen dar. Die Einstufung dieser Fläche erfolgte im RegFNP aufgrund einer Luftbilddauswertung hinsichtlich wertvollen Grünlandes frischer bis nasser Standorte. Diese Einstufung ist jedoch auf Basis einer Ortsbegehung nicht gegeben. Ebenfalls wird in der Darstellung des RegFNP ein Fließgewässer innerhalb dieser Fläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen Graben ohne besondere Wertigkeit, weshalb keine negative Beeinflussung eines Fließgewässers erfolgt.

Aufforstungen sollen grundsätzlich innerhalb der im RegFNP dargestellten Flächen „Wald, Zuwachs“ erfolgen (Grundsatz G 10.2-11). In Kap. 4.5 des RegFNP, S. 66 wird darauf verwiesen, dass es grundsätzlich jedoch möglich ist, Waldzuwachs / Aufforstungen auf Flächen mit der Darstellung als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ zu entwickeln. Dies soll unter Berücksichtigung einer „prioritären ökologisch orientierten Ausrichtung“ erfolgen.

Dabei sind die Grundsätze von G 10.2-1 bis G 10.2-11 zu berücksichtigen. Diesen wird wie folgt Rechnung getragen:

- G 10.2-1: Durch den Ersatz der Waldflächen werden die Waldfunktionen auch weiterhin gesichert.
- G 10.2-2: Durch die naturnahe Gestaltung der Aufforstungsfläche (vgl. Umweltbericht) wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.
- G 10.2-3: s.o.
- G 10.2-4: Bei Friedrichsdorf handelt es sich nicht um eine Gemeinde mit unterdurchschnittlichen Waldanteilen.
- G 10.2-5: Eine Zerschneidung von Waldflächen findet nicht statt.
- G 10.2-6: Der Grundsatz ist hier nicht einschlägig.
- G 10.2-7: s.o.
- G 10.2-8: Es handelt sich nicht um eine gezielte Waldmehrung, sondern den Ausgleich von Waldverlusten über Aufforstung.

- G 10.2.9 ist aufgrund des Waldanteils in Friedrichsdorf nicht einschlägig.
- G 10.2-10: Die von einer Bewaldung freizuhaltenden Flächen werden berücksichtigt (siehe nachfolgende Ausführungen).
- G 10.2-11: s.o. Da es sich um eine Fläche außerhalb der Flächen für „Wald, Zuwachs“ handelt, wird auf G 10.2-10 verwiesen.

Gemäß Grundsatz G 10.2-10 sind folgende Flächen von Bewaldung freizuhalten:

- a) Flächen mit hoher Bedeutung für den Kaltluftabfluss
- b) Flächen mit Arten- und Biotopschutzfunktionen (insbesondere gesetzlich geschützte Biotope)
- c) Waldwiesentäler und Waldwiesen
- d) Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
- e) Flächen mit kulturlandschaftlichen Besonderheiten.

Zu a)

Die avisierte Aufforstungsfläche ist Teil der Offenlandflächen zwischen dem Friedrichsdorfer Siedlungsbereich südwestlich der Saalburgstraße und den Siedlungsflächen nordöstlich des Rotlaufwegs bzw. nördlich des Homburger Waldfriedhofs. Damit zählt der Bereich zu dem dortigen ca. 70 ha großen Kaltluftproduktionsgebiet, das keilartig und die Homburger Landstraße überspringend bis an die Ortslage von Seulberg heranreicht. Die auf den Freiflächen entstehende Kaltluft fließt dem Gefälle und dem Seulbach folgend nach Südosten ab und trifft hier auf den Siedlungsbereich. Aufgrund der unmittelbaren Waldrandlage ist die Kaltluftproduktion zu Beginn der nächtlichen Abkühlungsphase zunächst und bedingt durch das ausgeprägte und stark ausgleichende Waldklimatop direkt anschließend noch etwas gedämpft, im weiteren Verlauf setzt aber auch hier eine intensive Kaltluftbildung ein.

Durch die vorgesehene Aufforstung einer ca. 0,6 ha großen Wiesenfläche wird die Kaltluftproduktion auf der Fläche allmählich und langfristig deutlich gemindert, der Bereich geht als Klimafunktionsraum jedoch nicht verloren. Mit fortschreitender Waldentwicklung nach Aufforstung verschiebt sich das Verhältnis von einer allmählich abnehmenden Kaltluft- hin zu einer zunehmenden Frischluftproduktion auf der Fläche. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der geringen Flächengröße an der Kaltluftproduktionsfläche (ca. 0,9 %), wird sich eine Waldentwicklung nicht spürbar auf die örtlichen Klimaverhältnisse auswirken.

Zu b)

Die Wiesenfläche wurden am 13.08.2025 einmalig begangen, um eine vegetationskundliche Beurteilung bzw. die Prüfung eines ggf. bestehenden Schutzstatus vornehmen zu können. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Wiesentypen nicht

gegeben ist (keine Magerkeitszeiger bzw. Zeigerarten für eine eher extensive Bewirtschaftung, keine besondere Feuchtwiesenvegetation). Der die Wiesenfläche querende Graben ist begründet und deutlich eingetieft, ein feuchter Saum ist im betrachteten Abschnitt nicht ausgeprägt, somit ist auch das Fließgewässer in diesem Bereich nicht als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. Eine besondere Funktion für den Arten- und Biotopschutz ist nicht gegeben.

Zu c)

Zwar ragt die geplante Aufforstungsfläche in einen Waldbereich hinein und wird hierdurch auf drei Seiten von Waldbestand umgeben, als Waldwiesental oder Waldwiese ist die Fläche aber nicht anzusehen. Die geplante Aufforstung kann stattdessen so gestaltet werden, dass der vorhandene Graben, durch eine lückige bzw. evtl. auch bereichsweise im Gewässernahbereich ausbleibende Aufforstung, als schmales Wiesenband erhalten bleibt. Entsprechend kann sogar in kleinem Maßstab eine waldwiesenartige Struktur entwickelt werden.

Zu d)

Durch den stark linear-geometrischen Waldrandverlauf sowie das weitgehende Fehlen eines gestuften Waldaußenrands besitzt der Bereich zwar noch eine recht hohe Naturnähe, eine besondere Wirkung auf die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit ist dem Bereich aber nicht zuzuordnen. Entsprechend ist die aktuelle Bedeutung des geplanten Aufforstungsbereichs für das Landschaftsbild nicht besonders hoch. Bei einer naturnäheren Linienführung könnte der landschaftliche Eindruck der Waldrandsituation mittelfristig verbessert werden.

Zu e)

Die geplante Aufforstungsfläche liegt auf der Taunussüdseite abseits von Siedlungsflächen genau im Übergang von Wald in den landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche. Dieser kann durchaus als kulturlandschaftliche Besonderheit in der Region gesehen werden, da er Ergebnis der Wechselwirkung zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Einflussnahme im Verlauf der Geschichte ist. Durch eine kleinräumige Verschiebung der Kontaktlinie wird jedoch weder der Typus noch der räumlich abgrenzbare Landschaftsausschnitt verändert. Die charakteristische Gestalt und Wahrnehmung der Kulturlandschaft werden hierdurch nicht verändert.

Insofern liegt nach der hier aufgezeigten Einschätzung gegenüber der möglichen Aufforstung auf dieser Fläche kein Widerspruch zu den Grundsätzen des RegFNP (s.o.) vor.

Ebenfalls wurde in einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.05.2025 festgestellt, dass aufgrund des Kartenmaßstabs kein eindeutiger Verstoß gegen ein Ziel in Bezug auf die Aufforstungsfläche festzustellen ist und somit die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

4.1.2 Bebauungsplan – bestehendes Baurecht

Für den Bereich nördlich des Hohen Weges besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 „Schulzentrum“ aus dem Jahr 1972, in dem der größte Teil des Plangebiets als „Sonderbaugebiet Schule (SO)“ festgesetzt ist.

Bis auf kleine Freiflächen im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich, überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ mit dem nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 „Schulzentrum“.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 110 „Schulzentrum“ neu überplant. Der Bebauungsplan Nr. 110 behält im Bereich der „Peter-Härtling“- Grundschule und des Kindergartens bzw. Kinderhorts seine Gültigkeit.

4.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umweltverbandes Frankfurt (UVF) zum RegFNP aus dem Jahr 2001 sind in einem Großteil des Plangebiets Flächen dargestellt, „die in besonderem Maße der Erholung dient oder die für diese Zwecke entwickelt werden soll“. Unter Regelungen und Maßnahmen ist in den Randbereichen des Geltungsbereichs die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen dargestellt.

Im südlichen Plangebiet sind gesetzlich geschützte Lebensräume nach dem nicht mehr gültigen § 13 HAGBNatSchG dargestellt. Gemäß der Zeichenerklärung zur Entwicklungskarte handelt es sich um Streuobst, welches heute jedoch nicht mehr vorhanden ist. Die Bestandsstrukturen unterliegen keinem gesetzlichen Lebensraum- bzw. Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 25 HeNatG.

Die Inhalte und Darstellungen des Landschaftsplans sind insgesamt als überholt anzusehen, entsprechen auch nicht dem gültigen Flächennutzungsplan und auch nicht dem (noch) bestehenden Planungsrecht (siehe rechtsgültiger Bebauungsplan).

4.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Durch die Entscheidung des Hochtaunuskreises (HTK), die Philipp-Reis-Schule zu verlegen, steht eine große innenstadtnahe Fläche zur Disposition. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.

131 „Wohngebiet Hoher Weg“ am 11.12.2003 dazu entschlossen, für das zur Verfügung stehende Gelände eine Wohnbebauung (WA) zu ermöglichen. Dabei handelt es sich nicht nur um die Fläche der Philipp-Reis-Schule, sondern auch um nordwestlich anschließende Bereiche, die ursprünglich für eine Erweiterung der damaligen Schule vorgesehen waren und planungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110 „Schulzentrum“ abgesichert sind.

Um die öffentliche Vermarktung des Teils des Plangebiets, der ausschließlich im Eigentum des Hochtaunuskreises stand (Teil Süd, Bebauungsplan Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“), zu beschleunigen, wurde der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Bebauungsplan Nr. 131-I wurde am 18.04.2019 rechtskräftig und alle Wohngebäude sind bereits errichtet.

Im nördlichen Teilbereich, Geltungsbereich Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ befinden sich – neben dem Hochtaunuskreis als Eigentümer – mehrere Flächen im Privateigentum, die als Erweiterungsfläche für die Schule vorgesehen waren. Für die Entwicklung dieses Planbereichs ist ein Umlegungsverfahren erforderlich, für das der Einleitungsbeschluss am 26.11.2022 bekannt gemacht wurde.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Jahr 2008 wurde der diesem Verfahrensschritt zugrundeliegende städtebauliche Entwurf den Anregungen entsprechend verändert. Da die frühzeitige Beteiligung einige Zeit zurückliegt, wurde vor der Offenlage nach § 3 (2) BauGB eine erneute frühzeitige Beteiligung im Jahr 2024 durchgeführt.

5. Bestandssituation

5.1 Städtebauliche Situation

5.1.1 Plangebiet

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch zusammenhängende unbebaute Freiflächen, die von der Bestandsbebauung der Straßen Am Rehlingsbach, Dillinger Straße und Taunusstraße umschlossen sind. Bei diesen Flächen handelt es sich um brachliegende, teilweise bereits verbuschte Obstwiesen, z.T. großflächige, strukturarme Hausgärten, noch bewirtschaftete Obstwiesen, einen zusammenhängenden Gehölzbestand und gehölzfreies Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität.

5.1.2 Umgebung des Plangebiets

Die städtebauliche Situation östlich und nördlich des Plangebiets (Taunusstraße und Dillinger Straße) wird vorwiegend durch 2 bis 3-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken in offener Bauweise charakterisiert. Dabei fallen vor allem an der Dillinger Straße

einige denkmalwürdige bzw. denkmalgeschützte Gebäude auf. Durch die Tiefe der Grundstücke bedingt, ist hier in der Vergangenheit eine Nachverdichtung mit Doppel- und Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungsbau erfolgt, die dem ursprünglichen Charakter des Gebietes – Bebauung auf großzügigen Grundstücken – nicht Rechnung getragen hat.

Entlang der Straße „Am Rehlingsbach“ befinden sich oberhalb der Feldbergstraße ebenfalls stark verdichtete Bebauungsstrukturen (Reihenhäuser), während unterhalb der Feldbergstraße Einzelhäuser auf kleinen Grundstücken zu verzeichnen sind.

5.2 Verkehrssituation

Die äußere Erschließung der ehemaligen Philipp-Reis-Schule erfolgte im Untersuchungszeitraum zweigeteilt sowohl von Osten über die Taunusstraße wie auch von Westen über die Saalburgstraße bzw. die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Die zuvor aus Sicherheitsgründen im Bereich der ehemaligen Schulen gesperrte Straße „Hoher Weg“ übernimmt jetzt die Funktion der äußeren Erschließung, wobei nur eine östliche oder westliche An- bzw. Abfahrt möglich ist.

5.3 Landschaftsökologische Situation

Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben und beinhaltet hauptsächlich unbebaute Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Grünstrukturen. Es setzt sich überwiegend aus privaten Freizeit- und Nutzgärten unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie einer größeren Gehölzfläche zusammen. Es finden sich sowohl höhere Bäume, Sträucher und flächige Gehölzbestände als auch Wiesen, Rasen- und Nutzpflanzenanbauflächen. Neben strukturarmen Hausgärten sind noch bewirtschaftete Obstwiesen und gehölzfreies Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität zu verzeichnen. Ein großer Teil des Plangebietes liegt jedoch brach. Durch die unterschiedlichen Freiflächennutzungen ist der Gebietscharakter sehr heterogen. Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen sowie Wiesenflächen wechseln sich mit Gartennutzung und Obstgehölzen ab und bilden ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Strukturen (Vgl. Umweltbericht und Umweltprüfung, Götte Landschaftsarchitekten, S. 15/16). Ebenfalls handelt es sich bei einem Teil der Flächen um gemäß Bundes-Waldgesetz einzustufenden Wald.

6. Abwägungsrelevante Tatbestände

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umwandlung eines bisher als „Sonderbaufläche – Schule“ ausgewiesenen Gebietes in ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

6.1 Verkehrliche Belange

Verkehrsgutachten

In einer ‚Verkehrsplanerischen Begutachtung‘ des Planungsbüros von Mörner + Jünger, Darmstadt (Oktober 2003) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das umliegende Straßennetz untersucht. Das Verkehrsgutachten bezieht sich auf den gesamten Geltungsbe- reich Hohe Weg Teil Süd und Teil Nord und wurde für den südlichen Teil sowie für den nörd- lichen Teil mit fortgeschriebener Planung nochmals ergänzt.

Es wurden die durch die Wohnbebauung neu induzierten Kfz-Verkehre und die durch die Schule bedingten und in Zukunft entfallenden Kfz-Verkehre gegengerechnet und in einer Prog- nosebelastung bestimmt. Andere Einrichtungen in unmittelbarer Nähe (z.B. Grundschule, Kin- dergarten) waren sowohl Bestandteil der Bestandsaufnahme wie auch der späteren Prognose. Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht für das Straßennetz nordwestlich der Homburger Landstraße sowie für die Homburger Landstraße selbst keine Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes zu erwarten sind. Die Leistungsfähigkeiten der benachbarten Knotenpunkte werden kaum be- einträchtigt und können die zu erwartenden Verkehrsmengen abwickeln. Das Plangebiet ist durch die Anbindung im Westen und Osten in ausreichender Qualität an das bestehende Stra- ßennetz angeschlossen.

Da das Verkehrsgutachten bereits im Vorfeld des Planverfahrens erstellt wurde, waren die Gutachter von den damals angedachten 285 Wohneinheiten ausgegangen. Das gesamte Bau- gebiet (Teil Nord + Süd) lässt eine maximale Ausnutzung der Fläche mit ca. 180 Wohneinhei- ten zu, sodass die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens einer um ca. 100 Wohneinheiten erhöh- ten „Worst-Case-Situation“ entsprechen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den nördlichen Teilbereich des Plangebietes mit ca. 50 Baugrundstücken auf denen maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück errichtet werden können. Durch die Annahme der höheren Zahl der Wohneinheiten im gesamten Plangebiet sind die negativen Auswirkungen hinreichend betrachtet worden. Die Bezugswerte werden durch die Planung nicht überschritten.

Die verkehrsplanerischen Stellungnahmen des Planungsbüros von Mörner + Jünger von April 2004 und Februar 2007, behandeln Erschließungsalternativen bezüglich des Hohen Weges.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ wurde im Juli 2025 eine Aktualisierung des Fachbeitrages Verkehr (Stadt Friedrichsdorf, B-Plan „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ Fachbeitrag Verkehr) vorgenommen. Das zu verteilende Verkehrsaufkom- men wurde mit rund 94 geplanten Wohneinheiten angesetzt und kann in den Straßen des Wohngebietes verkehrsverträglich abgewickelt werden. Es besteht ein Zuwachs von maximal 100 Kfz/h bzw. 700 Kfz/24 h (Tagesverkehr), der als „gering“ eingestuft werden kann.

Auf Grundlage des Gutachtens aus dem Jahr 2003 sowie der vorliegenden ergänzenden Stellungnahmen wurde geprüft, dass der Zuwachs des Verkehrsaufkommens durch den Bebauungsplan Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ über die Straßen des Wohngebietes abgewickelt werden kann.

6.2 Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.131 „Wohngebiet Hohen Weg“, dessen Geltungsbereich später geteilt wurde, wurde im Jahr 2010 ein Faunistisches Gutachten sowie eine Artenschutzprüfung von dem „Büro für Umweltplanung“ durchgeführt. Die Artenschutzprüfung wurde im Sommer 2015 aktualisiert und im Sommer 2018 für den Südteil ergänzt.

Da die Untersuchung für den Teilbereich Nord (Nr. 131-II Wohngebiet Hoher Weg – Nord) schon sehr lange zurückliegt, ist nicht auszuschließen, dass sich das Lebensraumpotential durch Sukzession und Weiterentwicklung der Gehölze verändert hat. Somit sind diese Ergebnisse nicht mehr vollumfänglich belastbar. Das Büro Götte Landschaftsarchitekten aus Frankfurt hat 2020 eine erneute Faunistische Untersuchung durchgeführt und 2025 nochmals eine Plausibilitätskontrolle durch Begehung Vorort durchgeführt.

Bei den zu untersuchenden Arten handelt es sich vor allem um Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse, totholzbewohnende Käfer, Reptilien und Amphibien.

Im Dezember 2019 wurde eine Kartierung von Baumhöhlen durchgeführt.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann festgehalten werden, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund der sehr weit entwickelten und heterogenen Biotopausstattung, nicht nur überwiegend an den Siedlungsraum angepasste Arten, die nicht gefährdet und allgemein häufig sind, vorkommen. Es wurden auch artenschutzrechtlich relevante Arten wie die Vogelarten Star und Girlitz sowie die Zwerg- und Langohrfledermaus nachgewiesen (vgl. Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten). Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 9.1.13).

Die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die ökologischen Belange werden in dem Umweltbericht, Teil B Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (S. 15ff) gemäß § 2a BauGB nach Anlage 1, dargelegt.

6.3 Bodenschutz Belange

Außerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Rehlingsbach“ mit der ID 434.002.020-000.035. Da die Lage der Altablagerung nicht abschließend zu bestimmen ist, wurde ein Sicherheitsradius von 180 m als Vorsorgeradius gezogen. Dieser schneidet das

Plangebiet. Aus diesem Grund wurde ein Hinweis auf organoleptische Auffälligkeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird in direkter Nachbarschaft hauptsächlich von Wohngebäuden umgrenzt, von denen keine ausgehenden Lärmkonflikte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind. Nach der Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 131 „Wohngebiet Hoher Weg“ in einen Nord- und Südteil, wurde die Thematik des Sportlärms durch das unmittelbar an das südliche Plangebiet „Hoher Weg – Süd“ angrenzende Freibad für den Teil Süd sowie Nord insgesamt behandelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“ wurde ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz, Stand September 2018 von der Grebner Ingenieure GmbH erstellt. Zum Schutz der geplanten angrenzenden Wohnbebauung wurden entsprechende Maßnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 131-I festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ liegt nicht in unmittelbarer Nähe des Freibades, sodass auch auf Grundlage des erarbeiteten Gutachtens zum Schallimmissionsschutz für den Bebauungsplan Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“, mit keiner Lärmbeeinträchtigung durch die Freibadnutzung im Plangebiet „Hoher Weg – Nord“ zu rechnen ist.

Die das Plangebiet umgebenden Gebäude dienen im Wesentlichen der Wohn- sowie der Schul- bzw. Kindergartennutzung, so dass hier bezüglich der geplanten Nutzungsausweisung im Plangebiet für die Nutzungen der Umgebung keine Konflikte zu erwarten sind.

6.5 Starkregen

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet sowie der potenziellen Gefährdung der Unterlieger wurde eine Einschätzung auf Grundlage der Starkregengefährdungsuntersuchung vorgenommen. Als Grundlage wurden dazu Bestandsdaten ausgewertet und eine Ortsbegehung am 21.07.2025 vorgenommen. Das Plangebiet befindet sich in einem Hang mit einem Gefälle in Richtung Südosten. Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2019 stellte einen nicht versickerungsfähigen Boden im Plangebiet fest.

Die Auswertung der Fließwegekarte des HLNUG zeigt, dass kein Außengebietswasser dem Plangebiet zufließt, sondern dass sich die Fließwege in der Ortslage bilden. Durch das Plangebiet ziehen sich zwei relevante Fließwege. Beide verlaufen von Nordwest nach Südosten in einem gewissen Abstand zueinander und fließen im Südosten des Plangebiets zusammen. Von dort weiter in das Gebiet Hoher Weg Süd und in den Bereich des südlich gelegenen Schwimmbads.

Durch den Bewuchs im Ausgangszustand wird der Oberflächenabfluss bei Niederschlagsereignissen verzögert. Die Bebauung und die damit verbundene Rodung im Plangebiet führt dazu, dass die „Pufferwirkung“ für die Unterlieger verringert wird. Durch die nachfolgend aufgezeigten Maßnahmen zur Förderung von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung sollen diese Auswirkungen vermindert werden und keine Erhöhung der Starkregengefährdung für Unterlieger entstehen. Zusätzlich ergeben sich durch die Straßenplanung neue Fließrichtungen, die die Fließwege aufnehmen und gezielt am tiefsten Punkt im Südosten des Plangebiets zusammenführen.

Maßnahmen oberhalb (nördlich) des Plangebiets

Durch gezielte Bordsteinerhöhungen im Bereich der Dillinger Straße kann das Oberflächenwasser gezielt umgeleitet werden, dass es nicht, bzw. je nach Stärke des Starkregenereignisses vermindert ins Plangebiet eintritt.

Maßnahmen im Plangebiet

Die Maßnahmen im Plangebiet berücksichtigen die Eintrittspunkte der Fließwege. Durch die Maßnahmen soll eine gezielt schadlose Ableitung der Starkregenereignisse sichergestellt werden. Dazu erfolgt die Freihaltung der Fließwege von Bebauung auf privaten Baugrundstücken bis zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der freigehaltene Trassenbereich soll eine Mindestbreite von 2 m aufweisen und mit kaskadenartigen Mulden zur Wasserrückhaltung ausgestaltet werden. Die öffentliche Verkehrsfläche ist an geeigneten Stellen entsprechend mit Hochborden zur Lenkung des Starkregens und durch gezielte Verortung von Tiefbeeten zur Rückhaltung von Starkregen herzustellen. Dies wird die Stadt Friedrichsdorf im Rahmen der Erschließung des Plangebietes konkretisieren und berücksichtigen. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen die Umsetzung.

Aufgrund der Lage und der Höhensituation im Plangebiet wird für die überbaubaren Grundstücksfläche mit den Bezeichnungen 2 und 22 eine gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche erhöhte Geländelage festgesetzt. Damit wird der Starkregen gezielt von den Grundstücken weg weiter zur Straße geleitet und kann der Fließrichtung entlang der Straße folgen. Die Festsetzung auf den privaten Grundstücken wurde dahingehend erforderlich, dass im Straßenraum aufgrund der Zu- / Abfahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken kein durchgängiger Hochbord ausgebildet werden kann.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaft des anstehenden Bodens im Plangebiet sowie der engen Flächenverhältnisse ergibt sich nicht die Möglichkeit zur Herstellung von größeren Versickerungsanlagen. Daher werden die oben beschrieben baulichen Maßnahmen durch weitere dezentrale Maßnahmen ergänzt. Zum einen können straßenbegleitend Tiefbeet-Rigolen-Systeme oder Baumrigolen umgesetzt werden. Zum anderen setzt der Bebauungsplan

Flachdächer mit Dachbegrünung fest, die der Wasserrückhaltung und Verdunstung dienen. Zusätzlich regelt der Bebauungsplan die Herstellung und Nutzung von Zisternen.

Durch die Kombination der genannten Maßnahmen werden die Auswirkungen von Starkregen vermindert und es kommt zu keiner erhöhten Starkregengefährdung für Unterlieger des Plangebiets. Dennoch ist es wichtig, die Bauherren im Plangebiet sowie die Eigentümer und Anwohner auf dem unterhalbliegenden Gebiet über die Gefährdung und mögliche Vorsorgemaßnahmen zu informieren und baulichen Objektschutz umzusetzen. Diese Information kann dahingehend erfolgen, dass aktuell für das gesamte Stadtgebiet Starkregengefahrenkarten erstellt werden. Die Ergebnisse dieser Karten werden in öffentlichen Infoveranstaltungen allen Bürgern bekanntgeben, bzw. es besteht immer die Möglichkeit die Karten bei der Stadtverwaltung einzusehen.

Ebenfalls sollte für den Standort der Elektrizitäts- und Telekommunikationsanlagen eine Erhöhung des Geländes und baulicher Objektschutz vorgesehen werden.

7. Verkehrserschließung

7.1 Individualverkehr

Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Taunusstraße bzw. über den Hohen Weg und die Karl-Herbert-Scheer-Straße sowie von Westen über die Saalburgstraße bzw. über die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und die Straße „Am Rehlingsbach“.

Bezogen auf die Leistungsfähigkeit wäre eine alleinige Erschließung des Plangebiets über die Straße „Hoher Weg“ und die Karl-Herbert-Scheer-Straße möglich. Aus Gründen der Verkehrs- und Erschließungsqualität ist durch die Verlängerung der Feldbergstraße eine weitere untergeordnete Anbindung an das bestehende Straßennetz vorgesehen.

Für den damaligen Schulbetrieb war die Straße „Hoher Weg“ für den Durchgangsverkehr entlang des Schulgeländes gesperrt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“, wurde die Möglichkeit der Öffnung oder die Beibehaltung der Sperrung des Hohen Weges erörtert. Da die Beibehaltung der Sperrung des Hohen Weges die Feldbergstraße und die schmale Straße „Am Rehlingsbach“ zu stark belasten würde, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg - Süd“ entschieden, den „Hohen Weg“ für den Fahrverkehr zu öffnen. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Peter-Härtling-Grundschule und des Kindergartens Rechnung zu tragen, wurde in dem Bebauungsplan Nr. 131- I eine Ausbildung als „verkehrsberuhigter Bereich“ (Schritttempo) festgelegt und umgesetzt.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Plangebiets Nord erfolgt von der Karl-Herbert-Scheer-Straße sowie von der Straße „Am Rehlingsbach“ (in Verlängerung der Feldbergstraße). Von der Straße „Am Rehlingsbach“ führt eine 7,0 m breite, im eigentlichen Wohngebiet auf 10,5 m verbreiterte Verkehrsfläche in das Gebiet hinein, auf welche die vom Hohen Weg in nördliche Richtung führende Karl-Herbert-Scheer-Straße mündet. Die Verlängerung der Feldbergstraße führt weiter hangaufwärts und verläuft als Ringstraße nach Südwesten und weiter hangabwärts, wo sie wieder auf die Verlängerung der Feldbergstraße trifft. Diese Ringstraße ist die Fortführung der Karl-Herbert-Scheer-Straße. Über diese werden im Plangebiet einige Grundstücke zusätzlich über mehrere Stichstraßen erschlossen.

Bedingt durch die Topographie ist für die Herstellung der Straßenverkehrsfläche Am Rehlingsbach ein Arbeitsbereich auf den Grundstücken Am Rehlingsbach 19 (85/50 teilw.) und Am Rehlingsbach 21 (75/2 teilw.) erforderlich. Die genannten Grundstücke befinden sich – mit Ausnahme eines Teils des Grundstücks Am Rehlingsbach 21 (Flurstück 75/2) im Bereich der Eckaustrundung der Verkehrsfläche – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird wie folgt organisiert:

Durch die Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen können diese individuell auf den Grundstücken angeordnet werden. Darüber hinaus sind gemäß Erschließungsplanung 21 öffentliche Stellplatzflächen vorgesehen, die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verwirklicht werden können.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch den Stadtbus, der im 30-Minuten-Takt das Plangebiet mit anderen Stadtteilen sowie dem Bahnhof verbindet. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Taunusstraße, Dillinger Straße / Dillinger Kirche, Fuchspfad, Hoher Weg / Saalburgstraße sowie Alte Grenzstraße / Talstraße. Damit sind die Bewohner des neuen Wohngebietes ebenfalls an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des geplanten Wohngebiets erfolgt über das bestehende Netz der zentralen Wasserversorgungsanlage der Stadt Friedrichsdorf. Nach Angaben der Stadtwerke ergibt

sich bei rund 100 zusätzlichen Wohneinheiten ein jährlicher Mehrbedarf von ca. 11.862,5 m³. Grundlage hierfür sind 2,5 Personen je Wohneinheit sowie ein derzeitiger Pro-Kopf-Tagesbedarf von 0,13 m³, woraus sich ein Gesamtbedarf von 32,5 m³ pro Tag ergibt. Dieser Bedarf kann vollständig durch das bestehende Netz gedeckt werden.

Auch der Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden ist nach Auskunft der Stadtwerke durch die umliegenden Hydranten in der Versorgungszone Hochzone Dillingen und der Kernstadt sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem in die Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal. Zur Minimierung der Abwassermengen ist im Plangebiet der Bau von Retentionsanlagen (siehe Kapitel 9.3 und textliche Festsetzungen Kapitel III)) vorgeschrieben.

Regenwassernutzung

Der größte Teil der Dachflächen (voraussichtlich ca. 80%) steht zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, das in Zisternen geleitet und soweit möglich als Brauchwasser weiterverwendet werden soll, zur Verfügung. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt dar. Ergänzt wird die Kompensation für den Wasserhaushalt durch die Festsetzung von flach- und flachgeneigten Dächer bis zu 10° in Kombination mit der Herstellung einer Dachbegrünung, womit zunächst eine Pufferung des Wassers und damit auch eine Erhöhung der Verdunstung erfolgt.

8.2 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebiets kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden.

Für die Gasversorgung ist die „Mainova“ in Frankfurt zuständig.

Versorgungsträger für Strom ist die Firma „Syna GmbH“ in Bad Homburg.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Wertstoffe, Papier und Biomüll) wird durch ein privates Unternehmen gewährleistet. Für die differenzierte Müllentsorgung sind 4 Mülltonnen pro Haushalt erforderlich. Abholbereiche wurden über die Erschließungsplanung bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt und können bei der späteren Umsetzung der Erschließung ausgebildet werden.

8.4 Wertstoffcontainer

Im südwestlichen Bereich der Ringstraße ist eine mögliche Fläche zur Aufstellung von Wertstoffcontainern (3 Altglas-, 1 Altpapier- und 1 Altkleider-Container) vorgesehen. Diese liegt

innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und kann in der späteren Ausführungsplanung ausgebildet werden.

9. Nutzung und Bebauung

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt nach § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Dies ergibt sich aus der bereits vorhandenen Nutzung in den umgebenden Baugebieten, den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie der aktuellen Nutzungsabsicht.

Nach § 4 Abs.1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Eine Beeinträchtigung durch zusätzlichen Verkehr im Wohngebiet soll hierdurch vermieden werden.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,3 für alle Baugebiete festgesetzt. Dies begründet sich anhand der besonderen städtebaulichen Lage des Plangebiets, der Hanglage des Geländes, der damit verbundenen aufwändigeren Grundstücksentwässerung sowie der Zielsetzung Wohnen auf möglichst groß bemessenen Grundstücken anzubieten. Hierdurch soll eine maßvolle sowie städtebaulich verträgliche Bebauung im Verhältnis zur Bestandsbebauung entstehen. Ferner wird aufgrund der Gebietsentwässerung durch die starke Hanglage eine geringe Bebauungsdichte angestrebt, damit anfallendes Niederschlagswasser auf den nicht bebauten Flächen zurückgehalten werden kann und dient damit zusätzlich der Starkregenvorsorge (siehe Kapitel 6.5). Somit soll eine zu hohe Bodenversiegelung vermieden werden.

Durch die Kombination aus maximaler Gebäudehöhe mit oberem und unterem Bezugspunkt und der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der Bebauung nach § 16 Abs. 3 BauNVO detailliert geregelt. Der untere Bezugspunkt ergibt sich entweder aus einem Bezugspunkt innerhalb der entsprechend der Festsetzung festgelegten Planstraße oder einem der nummerierten überbaubaren Fläche zugeordneten Bezugspunkt. Die Höhenbezugspunkte innerhalb der Straßenverkehrsfläche berücksichtigen dabei die Ausbauplanung der Erschließung.

Der obere Bezugspunkt regelt in Abhängigkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses die Höhe der baulichen Anlage. Dabei gilt Gebäudehöhe GH 1 für Gebäude ohne Staffelgeschoss als maximale Gebäudehöhe. Bei Errichtung eines Staffelgeschosses ist Gebäudehöhe GH 2 als maximale Gebäudehöhe maßgeblich.

Das meist deutlich ansteigende Gelände ermöglicht eine Hangbauweise, bei der das talwärts voll sichtbare Untergeschoss (kein Vollgeschoss) erscheint und dadurch ausreichend Wohnfläche zur Verfügung steht. Durch die Kombination aus maximaler Gebäudehöhe mit der Begrenzung der maximalen Zahl an zulässigen Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss, sollen die talwärts sichtbaren Geschosse auf zwei sichtbare Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss begrenzt werden, um die städtebauliche Wirkung der Bebauung, insb. hangabwärts, zu begrenzen. Für die Baufelder 02 und 22 wurde die zulässige Gebäudehöhe dahingehend gesondert festgesetzt, dass diese die Geländeanhebung gegenüber Starkregen berücksichtigt.

Zusätzlich werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für Dachrandabschluss bzw. Attika, Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre, sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sowie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten festgesetzt, da diese Anlagen zumeist die maximalen Gebäudehöhen überschreiten. Für Gebäudehöhe GH 1 wird eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit für Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, zur Herstellung von Dachterrassen festgesetzt.

Aufgrund der Topografie wird zusätzlich eine Ausnahme für die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse aufgenommen. Die Ausnahme gilt lediglich für unterste Vollgeschosse in Abhängigkeit zur Höhenlage des Rohfußbodens des Erdgeschosses, um aus städtebaulichen Gründen die Wirkung auch in diesem Fall zu begrenzen.

9.1.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Dem geplant großzügigen Charakter der umliegenden Bebauung folgend, wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich in zwei Varianten:

- **Abweichende Bauweise a1:** offene Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge. Diese Variante kommt in den jeweiligen Baugebieten in Kombination mit der jeweils vorgesehenen Bebauungsstruktur (z. B. nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser) zur Anwendung.
- **Abweichende Bauweise a2:** geschlossene Bauweise der Hauptgebäude, die an der südlichen Grundstücksgrenze durch Garagen oder Carports baulich vervollständigt werden kann. Dadurch wird die ausschließliche Zulässigkeit von Kettenhäusern sichergestellt.

In den Baugebieten mit den Kennziffern WA 1, WA 2 und WA 4 wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 4 sind zudem ausschließlich Einzelhäuser zulässig, während in WA 2 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser vorgesehen sind. Die geplante Bebauungsstruktur orientiert sich dabei an der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie der Staffelung der Bebauungsstrukturen gemäß städtebaulicher Konzeption mit Verdichtung im südlichen Teil des Plangebiets. Beim Baugebiet WA 4 handelt es sich um ein bestehendes Gebäude, das bereits in offener Bauweise errichtet wurde. Im Baugebiet WA 3 ist die abweichende Bauweise a2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Hier sind Kettenhäuser vorgesehen, um das Bebauungsangebot entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept aus dem Jahr 2008 an die Bebauungsstruktur des benachbarten Plangebiets Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“ anzupassen. Bei Eckgrundstücken ist lediglich eine einseitige Grenzbebauung möglich.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Um die Höhenentwicklung der Bebauung zu lenken, Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden entsprechend dem angestrebten Siedlungscharakter zu erhalten und damit das bestehende Ortsbild in der Umgebung zu erhalten, sind die Baugrenzen restriktiv gestaltet. Gleichzeitig wird so ein städtebaulicher Übergang zum Bebauungsplangebiet Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“ geschaffen.

Die restriktive Festsetzung der Baugrenzen macht die Aufnahme von Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen und Balkone inkl. ihrer Überdachungen erforderlich. Um übermäßige Überschreitungen zu vermeiden, werden diese auf eine Terrasse und einen Balkon begrenzt. Zudem ist die Vorgartenzone von der Überschreitungsmöglichkeit ausgenommen, um den Charakter eines Vorgartens zu bewahren.

9.1.5 Bestandschützende Festsetzung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 besteht bereits eine Bebauung. Aus den vorliegenden Bauakten lässt sich für das vorhandene Gebäude jedoch nicht eindeutig feststellen, ob II Vollgeschosse genehmigt wurden oder nicht. Durch die Festsetzung zur Ausnahme der Vollgeschossigkeit in Bezug auf unterste Geschosse kann dieser Sachverhalt im Bebauungsplan nicht abgedeckt werden, da die Höhe des Erdgeschossfußbodens höher als 1 m über dem Bezugspunkt in der Planstraße liegt. Da die baulichen Anlagen sich jedoch in die Umgebung einfügt, vorhanden ist und grundsätzlich dem Prinzip einer in den Hang integrierten Bebauung entspricht, werden erweiterte Festsetzungen zum Schutz des Bestands aufgenommen. Ebenso verhält es sich mit der Höhe der vorhandenen Bebauung. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauakten (die Ermittlung aus der Bauakte erfolgte dabei unter Berücksichtigung des Höhenbezug von 229,2 m ü.NHN) wird abgeleitet, dass die vorhandene Bebauung sich mit ca. 6,4 m innerhalb der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe GH 1 bewegt, jedoch die maximale Gebäudehöhe GH 2 mit ca. 10,6 m um 0,6 m überschreitet.

Um durch die zukünftigen Festsetzungen keine unbillige Härte derzeit ausgeübter Rechte im Teilbaugebiet WA 4 zu erzeugen, wird für vorhandene bauliche Anlagen über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein erweiterter Bestandsschutz (gemäß § 16 (6) BauNVO) eingeräumt. Der Bestandsschutz des Bebauungsplans ermöglicht es, dass Erweiterungen und / oder Änderungen der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans bestandsgeschützten Gebäude (baulicher Anlagen) ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern hierdurch die vom Bestandsschutz umfassten II Vollgeschosse und die im Bestand vorhandene maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Für die im Bestand zukünftig gegebene nach Nordosten vorhandene Überschreitung der Baugrenze wird keine separate Festsetzung aufgenommen, da geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen gemäß § 23 (3) S. 2 BauNVO zugelassen werden können.

9.1.6 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

9.1.6.1 Garagen und Stellplätze

In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen, Carports (allseits offene oder teilweise geschlossene überdachte Stellplätze) und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund der restriktiven Baugrenzenfestsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und zum Schutz des Ortsbildes dürfen Garagen, Carports und Stellplätze jedoch auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden – sofern sie sich innerhalb eines Bereichs von maximal 13 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche befinden. Dabei gilt: Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, für

Stellplätze gilt diese Abstandsvorgabe nicht. Entsprechend ermöglicht die Regelung mit 13 m Tiefe, dass ein Stellplatz auch vor einer Garage bzw. Carport angeordnet werden kann.

Mit dieser Regelung sollen sowohl der rückwärtige Grundstücksbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden, um ausreichend private Grün- und Freibereiche zu ermöglichen, als auch die Vorgartenzone in Bezug auf Garagen und Carports, um den offenen, begrünten Charakter des Straßenraums zu wahren und der Festsetzung I 13.3.2 zur Begrünung der Vorgartenfläche zu entsprechen (siehe Kapitel 9.1.14) zu entsprechen.

Stellplätze vor Garagen, Carports oder weiteren Stellplätzen sowie die dafür notwendigen Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des festgesetzten Vorgartenbereichs zulässig, soweit das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Im Teilbaugebiet WA3, das für eine Kettenhausbebauung vorgesehen ist, müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 6 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll der Vorgartenbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden, die in ihrer Wirkung mit Gebäuden vergleichbar sind sowie die Verkettung der Gebäude untereinander über Garagen / Carports mit abgestaffelter Wirkung vorgenommen werden können. Ebenfalls wird damit ermöglicht, dass davor noch ein Stellplatz errichtet werden kann.

Bei der Kennziffer WA 4 handelt es sich um ein Grundstück mit Bestandsbebauung. Für dieses sollen daher keine Regelungen aufgenommen werden.

9.1.6.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Einfriedungen sind unabhängig von der überbaubaren Fläche lediglich an der Grundstücks- bzw. Nachbargrenze zulässig, um eine einheitliche Regelung zur Lage dieser für das gesamte Baugebiet zur Ortsbildgestaltung zu gewährleisten. Dadurch wird u.a. auch das Risiko für nachbarschaftliche Konflikte reduziert.

Eine Garten-/Gerätehütte bis max. 15 m³ kann außerhalb der überbaubaren Fläche nur an der rückwärtigen Grundstücksgrenze oder in Verlängerung der Garage oder des Carports errichtet werden. Durch die Anordnung einer Garten-/Gerätehütte in Kombination mit einer Garage oder einem Carport soll der Vorgartenbereich weitestgehend von Bebauung freigehalten werden. Diese Anlagen sollen auf dem Grundstück geordnet errichtet werden und zudem kein übermäßiges Ausmaß besitzen.

In den als Vorgartenbereich gekennzeichneten Flächen sind Mauern und Zäune, Hauszugänge und Stellplätze vor Stellplätzen, Garagen und Carports und notwendige Zufahrten zu Stellplät-

zen, Garagen, Carports sowie Abstellplätze für Fahrräder, Müll- / Abfallbehälter und Wärmepumpen zulässig. Zusammen mit der Festsetzung, dass mind. 30% der Vorgartenfläche zu begrünen ist, wird ein positives städtebauliches Gesamtbild erzielt sowie die Durchgrünung im Plangebiet und zum Straßenraum erhöht.

Für alle Wohngebiete sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung, im Speziellen Tauben und Geflügelhaltung, nicht zulässig. Durch diese Anlagen soll der Wohnfrieden im Gebiet nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

9.1.7 Mindestgrundstücksgrößen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können Mindestmaße für Baugrundstücke festgesetzt werden. In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 4 sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um den besonderen Wohncharakter des Plangebiets und dessen Umgebung, die überwiegend von großzügig geschnittenen Grundstücken bestimmt wird, zu unterstreichen. Ferner soll aufgrund der Hanglage eine aufgelockerte Bebauung, die sich städtebaulich in die angrenzende Bebauung einfügt, entstehen. Somit soll durch die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke eine zu hohe Bebauungsdichte und damit einhergehend negativ ortsbildprägende Bebauung vermieden werden. Zusätzlich ist zur Gewährleistung der Grundstücksentwässerung eine Begrenzung der Bebauungsdichte und Vermeidung einer hohen Bodenversiegelung notwendig. Zudem soll diese Festsetzung zur Minimierung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Erschließungsstraßen beitragen.

9.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann eine höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten festgesetzt werden.

Um die Belastung der angrenzenden Straßen sowie die durch den ruhenden Verkehr ausgelöste Flächeninanspruchnahme so gering als möglich zu halten, wird für die Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude festgesetzt. Da es sich um eine landschaftlich prägende Hanglage handelt, soll eine aufgelockerte Bebauung mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung umgesetzt werden. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll die Versiegelung durch notwendige Stellplätze geringgehalten werden.

9.1.9 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen, zur Vermeidung von Einschränkungen der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten sowie zur Minimierung von Gefahrenpunkten im Straßenraum wird die unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen verbindlich festgesetzt.

9.1.10 Maßnahmen für Starkregenereignisse

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen

Im Plangebiet werden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (S1 und S2 – „Abflussweg für Starkregen“), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB festgesetzt. Wie in Kapitel 6.5 beschrieben, ergeben sich bei Starkregenereignissen zwei Fließwege von Nord nach Süd durch das Plangebiet.

Zur Sicherstellung einer schadlosen und hindernisfreien Ableitung des Niederschlagswassers im Starkregenfall in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A“ ist eine Bebauung innerhalb dieser Flächen ausgeschlossen und die Fließwege werden durch die Festsetzung gesichert.

Durch die Herstellung einer kaskadierenden Mulde mit abschnittsweise wechselndem Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche kommt es zudem zu einer Rückhaltung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, wodurch das nachgelagerte Entwässerungssystem entlastet wird. Der Anschluss an angrenzende Grundstücksgrenzen ist ebenfalls so auszugestalten, dass der Abfluss nicht beeinträchtigt wird und in Fließrichtung der Mulde geleitet wird. Entsprechend wird auch der höhengleiche Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich, um das Wasser dorthin zu leiten.

Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Im Plangebiet werden entsprechend der Ausführungen aus Kapitel 6.5 in der Planzeichnung Bereiche für Geländeanhebungen festgesetzt, die der Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen und der Minderung von Überflutungsrisiken dienen. Die Bereiche für Geländeanhebungen befinden sich an den Übergängen, an denen das im Starkregenfall oberflächlich abfließende Niederschlagswasser infolge des Geländeverlaufs bzw. Straßenverlaufs sowie der Führung über die Flächen S1 und S2 auf private Grundstücke treffen kann. Ziel der Festsetzung ist es, die privaten Baugrundstücke gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche höhenmäßig anzuheben und dadurch den oberflächlichen Zufluss von Niederschlagswasser auf die Grundstücke im Starkregenfall zu verhindern.

Durch die Festlegung einer mindestens 0,40 m hohen Geländeanhebung entlang der festgesetzten Bereiche wird ein wirksamer Höhenversatz geschaffen, der insbesondere bei Starkregenereignissen das Eindringen von Oberflächenwasser in die Grundstücke und in Gebäude reduziert.

Die Bezugnahme auf die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Höhenbezugspunkte gewährleistet eine eindeutige und nachvollziehbare Festlegung der erforderlichen Geländehöhen. Die lineare Interpolation zwischen den einzelnen Höhenbezugspunkten stellt sicher, dass die Geländeoberfläche gleichmäßig und entsprechend dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche ausgebildet wird und keine lokalen Tiefpunkte entstehen, in denen sich Niederschlagswasser sammeln könnte.

Die Geländeanhebung ist entweder unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche oder innerhalb des schraffierten Bereichs herzustellen. Sie kann durch Geländeböschungen oder durch bauliche Anlagen (z. B. Stützmauern, Winkelstützelemente) erfolgen.

9.1.11 Leitungsrechte

Im Plangebiet werden Leitungsrechte (L 1 und L 2) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zur Sicherung der Führung von Entsorgungsleitungen festgesetzt. Sie dienen der Sicherung der Entwässerung vorhandener Gebäude, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und aus topographischen Gründen nicht an den Kanal in der Dillinger Straße angeschlossen werden können. Diese werden künftig an den Kanal im Plangebiet angeschlossen.

9.1.12 Private Grünfläche

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die private Grünfläche erfüllt den Zweck eines Erholungsgartens. Um den Charakter einer Grünfläche zu wahren wird die Errichtung von Nebenanlagen und Flächenbefestigung auf maximal 15% begrenzt.

9.1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Herstellung von Fledermaussommerquartieren und Nisthilfen für Gebäudebrüter

Je Gebäude sind an den Außenfassaden mindestens ein Quartierskasten für Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus) und ein Nistkasten für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Mauersegler, Haussperling, Star) zu installieren. Die Kästen und Quartiere sind sach- und fachgerecht anzubringen, sodass eine Besiedelung begünstigt wird. Für Fledermäuse sind Universal-Sommerquartiere, alternativ auch Ganzjahresquartiere zu verwenden. Diese sind in einer Höhe von

mindestens 3 m anzubringen und jährlich seitens der Grundstückseigentümer auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Da im Plangebiet, zum Beispiel durch das Entfernen von Bäumen und Gehölzstrukturen, Brutstätten und Quartiersmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse verloren gehen, soll durch diese Festsetzung langfristig eine Kompensation für diese erfolgen. Zur Gewährleistung der Annahme der Quartiere und zum Schutz der Tiere soll keine Bestrahlung und Beleuchtung dieser erfolgen.

Befestigung privater versiegelter Flächen sowie von privaten Stellplätzen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sind Zufahrten, Stellplätze sowie Platz- und Hofflächen sowie Fußwege und Wege, die ausschließlich als Feuerwehr – und Rettungszufahrt dienen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Festsetzung unterstützt die Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserhaushalt und mindert zudem eine Aufheizung dieser Flächen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Allgemeine Anforderungen an Gehölze

Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Zielsetzung zur Schaffung einer Mindestbegrünung im Quartier sowie zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, Herstellung von siedlungsnahen Lebensräumen für siedlungsbewohnende Tiere, Verbesserung des Kleinklimas und Berücksichtigung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. Ebenfalls wird damit ein Mindestmaß an Begrünung im Stadtbild erzeugt. 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 Artenwahl an den standörtlichen Verhältnissen orientieren. Ebenfalls sollen heimische Arten verwendet werden, die dem Standort angepasst dem Naturraum entsprechen sowie insektenfördernd oder vogelfreundlich sind und somit die Fauna als Lebens- und Nahrungsraum weiter unterstützen.

Bestandsbäume sowie aufgrund anderer Festsetzungen zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume können auf die jeweiligen Bepflanzungsvorgaben angerechnet werden, sofern dies in der Festsetzung entsprechend angegeben ist.

Zum Schutz von Leitungen sind in Bereich von Leitungstrassen nur flachwurzelnden Sträucher zulässig.

Abgängige Gehölze sind zeitnah entsprechend der Anforderungen zu ersetzen.

Vorgartenbereich

Zur Gestaltung des Stadtraums wirksamen Vorgartenbereichs und damit auch zur straßenraumzugewandten Begrünung, wird eine Mindestbegrünung mit Stauden, Gräsern und / oder Gehölzen festgesetzt.

Ausschluss von Schottergärten

Das Anlegen von Schotter-, Splitt-, Kies- und Schieferflächen sowie das Verwenden von physischen Unkrautbarrieren des Untergrunds mit Folien ist nicht zulässig, um die natürlichen Durchlässigkeiten zum Boden- Wasserhaushalt weiterhin zu erhalten sowie die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen, da in „Kies- / Schottergärten“ die Artenvielfalt stark eingeschränkt ist.

Grundstücksfreiflächen

Zur Anlage und Gestaltung der nicht überbauten, unterbauten bzw. befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen mit Sträuchern notwendig. Dies sichert eine Mindestbegrünung und Gestaltung innerhalb der Baugebiete. Außerdem wird dadurch die Schaffung eines attraktiven und durchgrünten Quartiers unterstützt. Zudem dienen die Festsetzungen der Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft. Sie vermindern die Auswirkungen auf das Kleinklima, schaffen neue Lebensraumfunktionen für siedlungsbewohnende Tiere und können einen naturschutzfachlichen Teilausgleich liefern. Die Begrünungsvorgaben bieten eine Flexibilität für die Gestaltung des verbleibenden Freiraums auf den Baugrundstücken.

Dachbegrünung

Mit den Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen werden einerseits die Auswirkungen der zulässigen Versiegelungen und ein Teilausgleich für den Bodenverlust erreicht und andererseits die Abflussmengen des Niederschlagswassers kurzfristig rückgehalten sowie die Auswirkungen auf das Klima reduziert und eine Mindesteingrünung der Grundstücke auch über die Ebene der Dachflächen sichergestellt. Für die Begrünung der Dachflächen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen. Für notwendige Dachaufbauten und Abstandsflächen zu Dachrändern enthält die Festsetzung eine Ausnahme. Von der Ausnahme nicht betroffen sind Solar- oder Photovoltaikanlagen, da diese aufgeständert errichtet werden können und einer durchgängigen Begrünung nicht entgegenstehen.

9.1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Straßenbäumen

Der Straßenraum soll aus naturschutzfachlichen (u. a. Lebensraum für siedlungsbewohnende Tiere, Schattenspende mit Minderung von Aufheizungseffekten im Straßenraum) sowie aus gestalterischen Gründen begrünt und durch Bäume gegliedert werden. Die Bäume nehmen positiven Einfluss auf das Klima und die Wärmeentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Bäumen mindestens 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang (STU) von 16-18 cm durchzuführen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 24 m³/ Baum umfassen und jeweils eine Mindestdtiefe von 1,50 m besitzen. Es sind klimaresiliente Baumarten unter Berücksichtigung von Pflanzliste 1 zu verwenden.

Baumscheiben sind zu begrünen und müssen eine Größe von mindestens 5 m² haben.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Festsetzung zu ersetzen. Eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort ist zulässig, sofern die Anzahl der Baumpflanzungen innerhalb der Planstraße erhalten bleibt. Dadurch wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen gesichert und der notwendigen Flexibilität zur Herstellung der Erschließung aufgrund der ausgeprägten Topographie Rechnung getragen.

Anpflanzung von Gehölzen im allgemeinen Wohngebiet

Zur Begrünung der Baugrundstücke ist die Festsetzung von konkreten Bepflanzungsvorgaben mit Pflanzqualitäten notwendig. Dies sichert eine Mindestbegrünung und Gestaltung innerhalb der Baugebiete. Außerdem wird dadurch die Schaffung eines attraktiven und durchgrünten Quartiers sichergestellt. Zudem dienen die Festsetzungen der Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft. Sie vermindern die Auswirkungen auf das Kleinklima, ersetzen langfristig wegfallende Bäume, schaffen neue Lebensraumfunktionen für siedlungsbewohnende Tiere und können einen naturschutzfachlichen Teilausgleich liefern. Die Begrünungsvorgaben berücksichtigen dabei die geplanten Grundstücksneuordnung und die sich daraus ergebenden Grundstücksgrößen.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Anordnung von Staffelgeschossen, zur Gestaltung der Einfriedigungen und Stützmauern sowie zur Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter getroffen.

9.2.1 Dachformen und Dachneigung

Zur Sicherung der Umsetzung der festgesetzten Dachbegrünung sowie der damit verbundenen positiven Effekte auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer bei Haupt- und Nebengebäuden mit flachen oder flachgeneigten Dachformen zulässig.

Ebenfalls wird mit der Festsetzung ein einheitlich gestaltetes Ortsbild für das neu entstehende Quartier verfolgt.

Ausgenommen von der Herstellung der Flachdächer sind Bestandsgebäude im WA 4 mit der bestehenden Dachform eines Satteldaches. Dieses kann, bei einer Änderung oder Erneuerung wieder errichtet werden.

9.2.2 Anordnung von Staffelgeschossen

Um trotz der ausgeprägten Topografie ein harmonisches Straßenbild zu gewährleisten sowie die entstehenden Ansichten der Geschosse zu hangabwärts liegenden Grundstücken zu begrenzen, wird die Anordnung von Staffelgeschossen geregelt. Dabei wird zwischen straßenzugewandten und straßenabgewandten Seiten unterschieden. Ziel ist es, im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Straßenansicht zu erzeugen sowie bei straßenabgewandten Rücksprüngen ebenfalls das Erscheinungsbild nicht hinsichtlich des Eindrucks von drei Vollgeschossen dominieren zu lassen. Aufgrund der Bestandsbebauung ist das Teilbaugebiet WA 4 von der Festsetzung ausgenommen. Gleiches gilt für Änderungen und Erneuerungen bestehender Satteldächer, sofern die vorhandene Dachform beibehalten wird.

9.2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen „Absperr-Wirkungen“ und damit einhergehend – ein kleinteiliges Erscheinungsbild der Grundstücke minimiert werden.

Es sind nur offene Einfriedungen oder Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten zulässig. Zusätzlich sind Einfriedungen zum Schutz für Kleintiere entsprechend durchlässig zu gestalten, um auch zukünftig Wanderwege für Kleinsäuger sowie die Hausgärten als Lebensräume zur Verfügung zu stellen. Ausnahmsweise sind geschlossene Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2,0 m und eine Länge von 4,0 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,5 m beschränkt. Damit wird eine Verknüpfung zum öffentlichen Raum unterstützt sowie eine zu massive Abschirmwirkung der Grundstücke verhindert.

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Stützmauern an Nachbargrenzen sind ebenfalls die Vorgaben der Hessischen Landesbauordnung anzuwenden sowie die Festsetzungen zu Stützmauern zu berücksichtigen.

Bezugspunkt für die Höhe von Einfriedungen und Sichtschutzwänden an der Grundstücksgrenze ist das höherliegende Gelände.

Stützmauern sind im Abstand von bis zu 4,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu angrenzenden Baugrundstücken gestaffelt herzustellen. Dazu werden Vorgaben zur Höhe, zum Abstand der aufeinanderfolgenden Stützmauer sowie zur Begrünung der entstehenden Fläche zwischen den Stützmauern und Böschungen getroffen. Zusätzlich wird die Kombination aus Stützmauer und Einfriedung geregelt, um ein überhohes Erscheinungsbild dieser und damit eine Absperrwirkung der Grundstücke zu vermeiden. Kommt es durch die Kombination von Stützmauer und Einfriedung zu einer Gesamthöhe von über 2,0 m sind ebenfalls Abstandsflächen gemäß HBO zu berücksichtigen. Entsprechend wird auf die Landesbauordnung verwiesen.

Ziel ist es, Eingriffe in die bestehende Topografie zu minimieren und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, etwa durch umfangreiche Aufschüttungen oder Abgrabungen, zu vermeiden.

Erfolgt die Geländeabfangung in einem größeren Abstand als 4,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, gelten die Anforderungen an die Ausführung von Stützmauern nicht. In dieser Entfernung ist die Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum sowie gegenüber Nachbarn deutlich reduziert, wodurch potenzielle Beeinträchtigungen abgeschwächt werden.

9.2.4 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter auf privaten Flächen

Die Gestaltung der Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter dient der optischen Abschirmung der Müllsammelplätze insbesondere zum Straßenraum und dem Grundstücksbereich und trägt dem angestrebten Ortsbild Rechnung.

9.3 Wasserrechtliche Festsetzung

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Begrenzung und Reduzierung der in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleitenden Wassermengen. Ziel ist es, eine Überlastung der bestehenden Entwässerungssysteme zu vermeiden.

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, soll nicht nutzbares Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden, um Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

9.4 Hinweise

Zu folgenden Themen werden aufgrund der Sachlage sowie aufgrund der Erfahrung aus vorangegangenen Planungsverfahren Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen und sonstige Vorschriften
- Bodendenkmäler
- Altlasten
- Baugrund
- Oberboden
- Abstand der Bäume zu den Leitungen
- Weitere Maßnahmen zum Artenschutz
 - o Allgemeiner Artenschutz
 - o CEF-Maßnahmen
 - o Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren für Kleintiere
- Vogelschlagvermeidung
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Nutzung des Niederschlagswassers
- Starkregenvorsorge
- Gestaltung von Fassaden- und Oberflächen
- Satzungen der Stadt Friedrichsdorf
- Empfehlungen zu Pflanzlisten.

10. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind zur Minimierung der geplanten Eingriffe folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Wohngebietes mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern,
- Pflanzung von vorwiegend heimischen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzung von Straßenbäumen,
- Begrünung der Dachflächen bis zu einer Neigung von 10°,
- Befestigung von privaten Zufahrten, Stellplätzen sowie Platz- und Hofflächen sowie Fußwege und Wege, die ausschließlich als Feuerwehr – und Rettungszufahrt dienen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Sammlung des Dachflächenwassers in Regenrückhalteanlagen.

11. Eingriff-/ Ausgleich

Als planungsrechtlicher Voreingriffszustand wird unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB der rechtskräftige Bebauungsplan 110 „Schulzentrum“ berücksichtigt. Dieser setzt u.a. eine GRZ von 0,3 fest. Auf den Flächen im Plangebiet, die nicht Bestandteil dieses rechtskräftigen Bebauungsplans sind, wird der vorhandene Zustand gemäß aktueller Bestandssituation Vorort zugrunde gelegt. Für die Planung werden im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die Festsetzungen des Bebauungsplans Hoher Weg – Teil Nord, insbesondere auch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, berücksichtigt. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Als Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 1a BauGB rein rechnerisch - unter Bezug auf den planungsrechtlichen Voreingriffszustand - kein weiterer Ausgleich erforderlich.

12. Wald

Bei dem im Südwesten des Plangebiets zwischen Karl-Herbert-Scheer-Straße und Am Rehlingsbach gelegenen Gehölzbestand handelt es sich gemäß Feststellung des Forstamtes Königstein (E-Mail vom 07.02.2025) um eine Waldfläche im Sinne des Bundeswaldgesetzes und des Hessischen Waldgesetzes. Die Waldfläche wurde mit einer Flächengröße von ca. 5.900 m² ermittelt.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans bedarf es somit eines Waldumwandlungsverfahrens gemäß § 12 des Hessischen Waldgesetzes. Die nachteiligen Auswirkungen der Waldumwandlung sind möglichst durch flächengleiche Ersatzaufforstungen zu kompensieren. Sofern dies nicht möglich ist, wird eine Walderhaltungsabgabe erhoben.

Im regionalen Flächennutzungsplan sind im Bereich der Stadt Friedrichsdorf keine Waldzuwachsflächen dargestellt. Daher wurde eine Prüfung möglicher Flächen im Stadtgebiet in Abstimmung mit dem Forstamt durchgeführt. Unabhängig davon wurde zudem beim Forstamt Königstein und bei der HLG als Ökoagentur für das Land Hessen nachgefragt, ob ggf. Waldaufforstungsfläche benannt oder zur Verfügung gestellt werden können. Dies wurde jedoch negativ beantwortet.

Die Prüfung zu Aufforstungsflächen im Stadtgebiet ergab eine mögliche Aufforstungsfläche im Bereich Seulberg. In Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde des Hochtaunuskreises, Herrn Schulze am 24.02.2025 wurde mitgeteilt, dass eine Rodungsgenehmigung voraussichtlich erteilt werden kann, wenn die Rechtskraft des Bebauungsplans zumindest absehbar ist. Entsprechend geht die Stadt Friedrichsdorf von einer Inaussichtstellung der notwendigen Waldumwandlungsgenehmigung aus. Vor Durchführung von Rodungsmaßnahmen ist die Genehmigung der Rodung erforderlich.

Für die Aufforstungsfläche erfolgte die Aspekte des RegFNP betreffend ein Austausch mit dem Regionalen Planungsverband sowie dem Regierungspräsidium Darmstadt. Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze sowie der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird auf Kap. I 4.1.1 verwiesen.

Zur detaillierten Beschreibung der möglichen Aufforstung wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die Aufforstungsfläche kann einen flächenäquivalenten waldrechtlichen Ausgleich sicherstellen sowie ergänzend ökologisch bedeutsame Aspekte mit Aufwertung des innerhalb dieser Fläche querenden Grabens in die Planung integrieren.

13. Planungsstatistik – Nord

Baugebiet	Fläche in ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,63
Versorgungsfläche „Elektrizität und Telekommunikation“	0,01
Nettobauland	2,92
Private Grünfläche	0,03
Plangeltungsbereich:	3,59

Voraussichtliche Anzahl der Gebäude	50
Wohneinheiten	50-100

14. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB als qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte in Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2003.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden gleichzeitig mit der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB mittels Anschreiben vom 07.11.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 04.03.2008 durchgeführt, Die Einladung erfolgt durch amtliche Bekanntmachung am 21.02.2008.

Danach wurde das Plangebiet wegen unterschiedlich notwendiger Vermarktungs-Verfahren in das Bebauungsplangebiet Nr. 131-I „Wohngebiet Hoher Weg – Süd“ (Hochtaunuskreis alleiniger Eigentümer) und Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ (unterschiedliche Eigentümer – Umlegung erforderlich) aufgeteilt.

Die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 131-I (Süd) mit Begründung hat mit amtlicher Bekanntmachung am 01.08.2015 in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 24.09.2015 gemäß § 3 (2) BauGB stattgefunden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung mit Anschreiben vom 07.08.2015 informiert und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.

Die erneute Offenlage des B-Plan-Entwurfes Nr. 131-I (Süd) erfolgte mit amtlicher Bekanntmachung am 21.10.2016 in der Zeit vom 01.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Auslegung mit Anschreiben vom 25.10.2016 informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach der Offenlage wurde wegen nicht zu realisierender Schallschutzmaßnahmen eine Neubearbeitung und somit eine erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 131-I erforderlich. Diese fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.11.2018 vom 20.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt. Anschließend konnte der Bebauungsplan für den südlichen Teil zur Satzung beschlossen werden und wurde mit Bekanntmachung vom 18.04.2019 rechtskräftig.

Der B-Plan Nr. 131-II „Hoher Weg - Nord“ wurde nun nach Realisierung des Südabschnittes weiterbearbeitet.

Die Stadt Friedrichsdorf hatte im Zeitraum vom 04. März 2024 bis einschließlich 12. April 2024 den Bebauungsplanentwurf Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zur erneuten frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 27.02.2024.

Die Offenlage ist für die Dauer eines Monats oder mindestens für die Dauer von 30 Tagen vorgesehen.

15. Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 10 a BauGB dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt.

16. Verzeichnis der Gutachten und Fachbeiträge

- Umweltbericht (§2a BauGB) und Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung, Stand zur Offenlage, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, April 2026.
- Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131-II „Wohngebiet Hoher Weg – Nord“ Ergebnisbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, November 2020.
- Verkehrsplanerische Begutachtung (Planungsbüro von Mörner + Jünger, Darmstadt, Oktober 2003) mit ergänzender verkehrsplanerischer Stellungnahme (Planungsbüro von Mörner + Jünger, Februar 2007) sowie Fachbeitrag Verkehr (Planungsbüro von Mörner, Stand Juli 2025).
- Einschätzung der Starkregengefährdung für das B-Planverfahren Hoher Weg Nor - aquadrat ingenieure GmbH, Dezember 2025.
- Bericht Entwässerung mit Dokumentation des Austauschs mit dem Regierungspräsidium Darmstadt – Best Ingenieure GmbH, Juli 2011.
- Gutachten Schallimmissionsschutz – Grebner Ingenieure GmbH, September 2018.

Friedrichsdorf, 16. März 2026