

Öffentliche Bekanntmachung Nr. 044/2021

Bauleitplanung der Stadt Eschborn

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259 „Hauptstraße 71 - 87“ in Eschborn, Gemarkung Eschborn

hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren; Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 01.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 269 „Hauptstraße 71 - 87“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. In ihrer Sitzung am 15.07.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 259 „Hauptstraße 71 - 87“ in der Fassung vom 28.05.2021 gebilligt und beschlossen, diesen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 11.708 m² (rund 1,17 ha) und befindet sich im Stadtgebiet von Eschborn südwestlich der Hauptstraße. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Hauptstraße begrenzt, im Südwesten grenzt es an die Bahnanlagen der S-Bahn-Linien S3 und S4 mit der S-Bahn-Haltestelle Eschborn. An die Bahntrasse schließt sich im Südwesten eine gewerbliche Bebauung an, die sich bis an die Schwalbacher Straße erstreckt. Nordöstlich der Hauptstraße sowie südöstlich angrenzend an das Grundstück Hauptstraße 71 - 79 befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern. Nordwestlich angrenzend an das Grundstück Hauptstraße 87 schließt sich eine sechsgeschossige gewerbliche Bebauung (Techem Energy Services GmbH) an.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 259 „Hauptstraße 71 - 87“ bezieht sich auf eine zum Teil durch Leerstand geprägte Gewerbefläche, welche an einen Investor veräußert wurde. Geplant ist die Umnutzung der leerstehenden Gewerbegebäude Hauptstraße 71 - 79 und 85 – 87 zu Wohnzwecken und zugleich der Erhalt der derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 81 – 83. Um den geplanten Nutzungsmix von überwiegend Wohnen mit einem kleinen gewerblichen Anteil realisieren zu können ist es erforderlich, innerhalb des Plangebietes ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Insgesamt soll eine verträgliche städtebauliche Dichte hergestellt werden, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit unmittelbarem Anschluss an die S-Bahn-Haltestelle Eschborn gerecht wird.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 259 besteht in der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das im Bestand durch Leerstand geprägte Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259 „Hauptstraße 71-87“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan im Siedlungsbereich liegt und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 11.708 m² (9.343 m² ohne Straßenflächen) weniger als 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

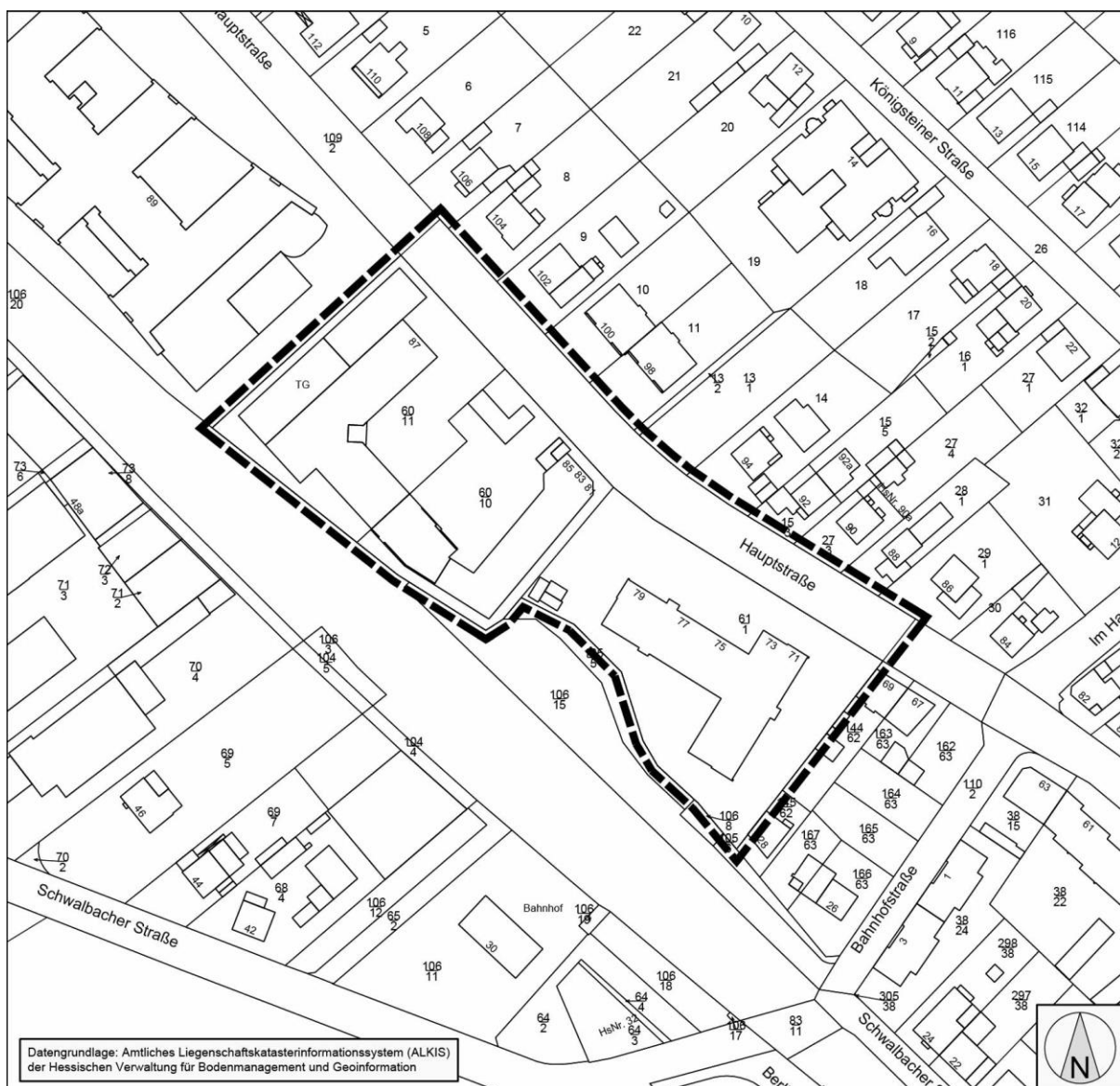


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 259 „Hauptstraße 71- 87“ (unmaßstäblich)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 259 „Hauptstraße 71 - 87“ mit Begründung und Schallschutzgutachten sowie artenschutzrechtlicher Prüfung, Baugrunderkundung und geotechnischer Beratung, Machbarkeitsstudie zur Entwässerung und Verkehrsuntersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept sind in der Zeit

vom Montag, den 16.08.2021 bis einschließlich Freitag, den 17.09.2021

im Internet auf der Internetseite der Stadt Eschborn (<https://www.eschborn.de/leben-in-eschborn/planen-bauen-und-wohnen/oeffentliche-auslegungen-von-bebauungsplaenen>), auf der Internetseite der Planergruppe ROB GmbH (www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)) und über das zentrale Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> einsehbar. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wird gemäß des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist, auf die Auslegung im Rathaus verzichtet. Ausgedruckte Exemplare der ausgelegten Unterlagen können jedoch nach Anforderung bei der unten genannten Adresse zur Verfügung gestellt werden. Während des oben genannten Zeitraums können von jedermann Stellungnahmen unter Verwendung des entsprechenden Formulars auf der oben genannten Internetseite der Stadt Eschborn oder schriftlich unter der folgenden Adresse abgegeben werden:

Magistrat der Stadt Eschborn
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Rathausplatz 36
65760 Eschborn
E-Mail: bauen@eschborn.de

Die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Eschborn abzugeben, besteht aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Eschborn, den 02.09.2021

DER MAGISTRAT DER STADT ESCHBORN

gez.: Adnan Shaikh
Bürgermeister