Öffentliche Bekanntmachung Nr. 037 / 2024

Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 257 „Schöne Aussicht“

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 „Schöne Aussicht“ beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

Planziel ist die Neuaufstellung des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 146 „Für das Gebiet Schöne Aussicht“, der am 08.09.1976 rechtsverbindlich wurde. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Eschborn, planungsrechtliche Klarheit vor dem Hintergrund der inzwischen vollzogenen baulichen Entwicklung im Gebiet sowie eine aktuelle Grundlage für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sind der *Entwurf des Bebauungsplanes* mit integrierten *bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften* einschließlich *Begründung*, dem *Umweltbericht*, *dem Gutachten Nr. T 5386, Rev. 1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 257 „Schöne Aussicht“ der Stadt Eschborn – Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen, Rev. 1 mit Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Teilbereich WA 2 entlang der Hauptstraße*, der *DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“* und den *umweltrelevanten Stellungnahmen* zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Zeit vom

Montag, dem 24.06.2024 bis Freitag, dem 26.07.2024

im Internet auf der Homepage der Stadt Eschborn unter dem Link https://www.eschborn.de unter der Rubrik Leben in Eschborn / Planen, Bauen und Wohnen / Öffentliche Auslegungen von Bebauungsplänen und über das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/d-f einsehbar und können heruntergeladen werden. Elektronische Stellungnahmen können an bauen@eschborn.de gesendet werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können und gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Als zusätzliches Informationsangebot liegen die o. g. Planunterlagen in der Stadtverwaltung der Stadt Eschborn, Rathausplatz 36, 65760 Eschborn, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 8 während den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die ausgelegten Unterlagen können Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr, Mittwoch von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht: Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst:

- Boden und Fläche: Informationen zur Bestandsaufnahme und zu den Bewertungsmethoden der Bodenfunktionen, Bodenvorbelastungen, Bodenempfindlichkeit und Altlasten, Bodenentwicklungsprognose und Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- Wasser: Hinweise zum partiell angrenzenden „Westerbach“ mit der Abflussklasse 1. Hinweise zum Gewässerrandstreifen und den Regelungen welche in diesem gelten. Hinweis, dass weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete berührt werden
- Klima und Luft: Informationen zur Bedeutung des Plangebietes als bereits bestehende klimatische Belastung durch das bestehende, zusammenhängende Siedlungsgefüge. Hinweis auf die Bedeutung des zu erwartenden Kalt- und Frischluftflusses, aufgrund der angrenzenden Auen- und Grünlandbereiche Empfehlungen von Laubbaumpflanzungen insbesondere im westlichen Bereich des Plangebiets.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Informationen zu den betroffenen Biotop- und Nutzungstypen, zur Bestands- und Eingriffsbewertung. Hinweis auf bestehenden, hohen Versieglungsgrad und Nichtbetroffenheit von geschützten Pflanzen, geschützten Lebensraumtypen oder einer erhöhten Biodiversität. Zudem Informationen und Beschreibungen im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange zum Beispiel durch die Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag sowie zur Außenbeleuchtung.
- Landschaft: Informationen und Beschreibungen zur bestehenden Landschaft sowie eine Eingriffsbewertung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild.
- Natura-2000-Gebiete und geschützte Biotope: Hinweis, dass keine Natura-2000-Gebiete und Lebensraumtypen betroffen sind. Hinweis, dass der angrenzende „Westerbach“ als geschütztes Biotop (Biotop-Nr. 1075) in der Plankarte gekennzeichnet ist. Zudem Hinweis auf eine Kompensationsmaßnahme im Abschnitt des „Westerbachs“. Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Naturpark Taunus. Hinweis auf Gewässerrandstreifen zum Schutz des „Westerbachs“.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Wohnqualität der benachbarten Bereiche, mögliche immissionsschutzrechtliche Aspekte durch die bestehende Polizeistation sowie durch die Verkehrssituation entlang der „Hauptstraße“.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis, dass sich nördlich des Plangebiets die Gesamtanlage Niederhöchstadt befindet, die aus geschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz steht, jedoch sind aufgrund der Entfernung und des beschriebenen Planziels keine Auswirkungen auf dieses Denkmal zu erwarten. Hinweise auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Aussagen zur Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Hinweis, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen ist.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planungen, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Folgende weitere umweltbezogene Fachgutachten liegen vor und sind einsehbar:

- Gutachten Nr. T 5386, Rev. 1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 257 „Schöne Aussicht“ der Stadt Eschborn - Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen, Rev. 1 mit Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Teilbereich WA 2 entlang der Hauptstraße

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

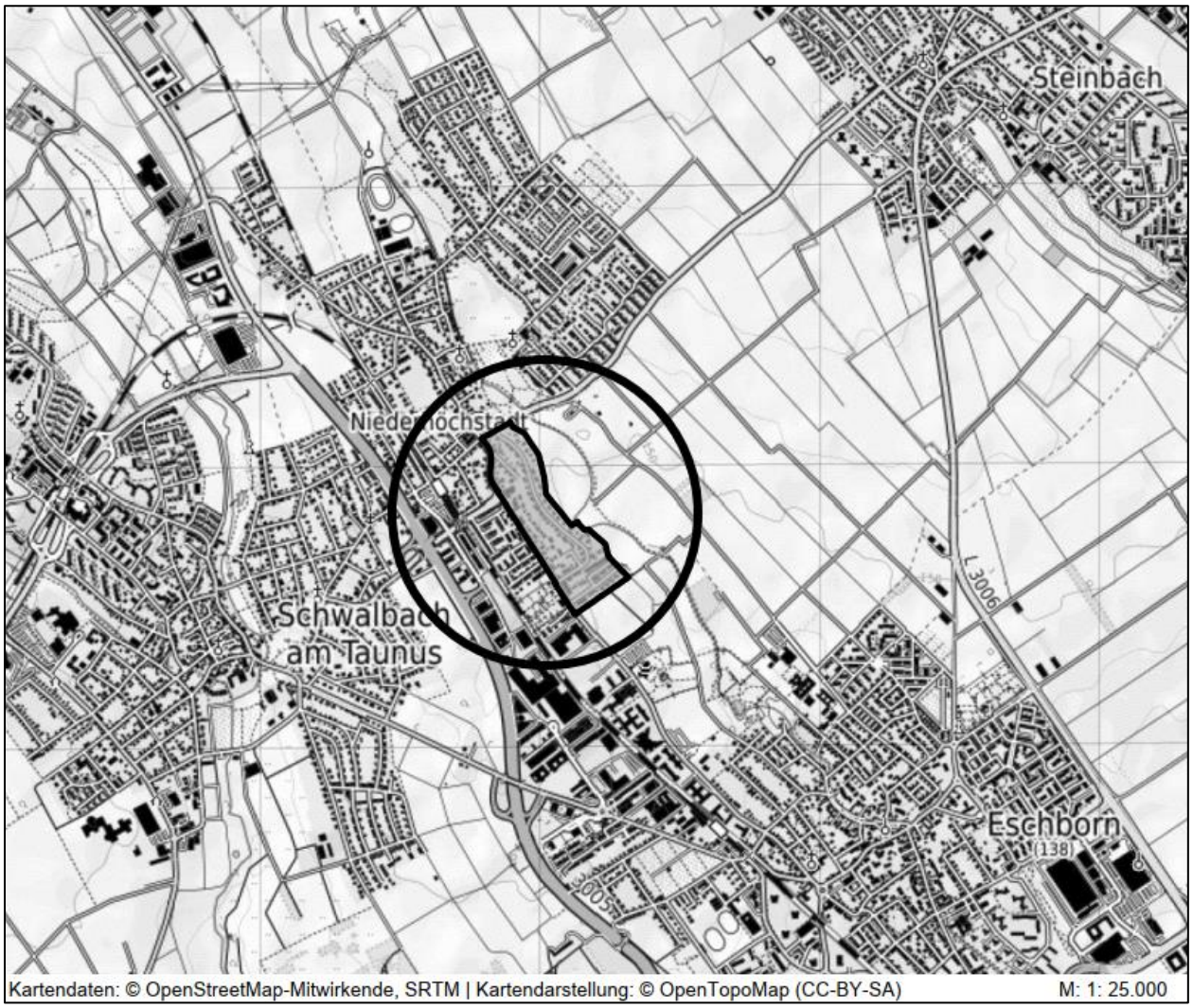
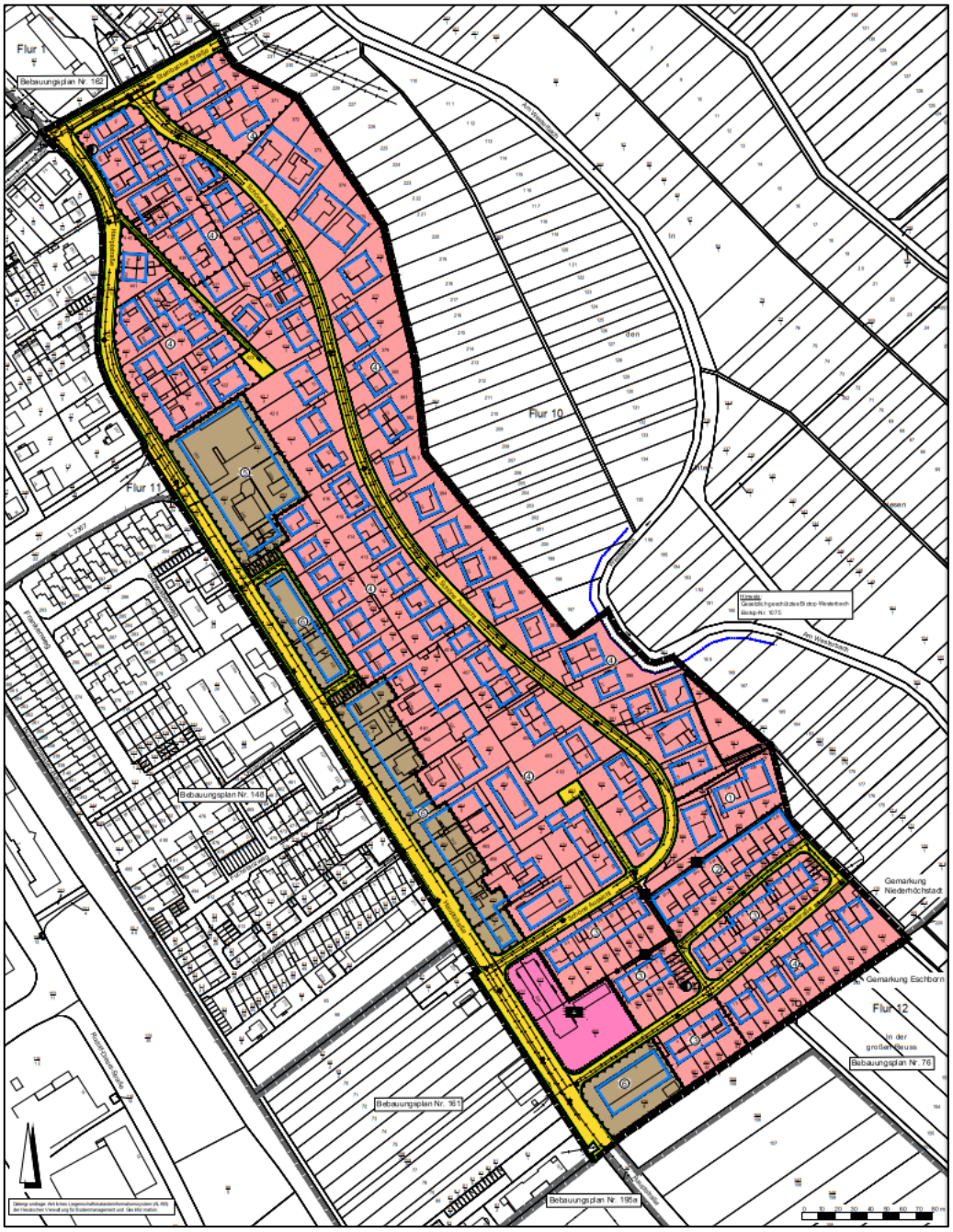
- Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Naturschutz, Wasser- und Bodenschutz (15.07.2022) (Schutzgüter Wasser, Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt): Hinweise zur Vermeidung von Lichtbeeinträchtigungen (Insektenschutz) sowie Vogelschlag. Hinweis zur Kennzeichnung des „Westerbachs“ in der Plankarte als geschütztes Biotop. Hinweis auf Entwicklungskonzept des „Westerbachs“ sowie den Maßnahmen innerhalb des Wasserrandstreifens.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (19.07.2022) (Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Verweis auf Verkehrslärmuntersuchung.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.07.2022) (Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zur Nichtbetroffenheit von Kampfmitteln.

Eschborn, den 13.06.2024

DER MAGISTRAT
DER STADT ESCHBORN

gez: Shaikh
Bürgermeister

Übersichtskarte 1



Übersichtskarte 2