

Öffentliche Bekanntmachung 018 / 2025 der Stadt Eschborn

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn;
Bebauungsplan Nr. 248 – Unterortstraße 55-69 – „Alte Feuerwehr“,**

Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn hat in ihrer Sitzung am 30.01.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 248 – Unterortstraße 55-69 „Alte Feuerwehr“ in der Fassung vom 16.12.2024 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 – Unterortstraße 55-69 – „Alte Feuerwehr“ hat eine Größe von rund 6.577 m² (0,66 ha) und ist der Bekanntmachung beige-fügt.

Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der ehemalige Feuerwehrstandort im Innenstadtgebiet ist derzeit unbebaut und wird seit dem Umzug in das neue Notfallzentrum der Stadt Eschborn nicht mehr als solcher benötigt.

Die Stadt Eschborn hat daher beschlossen, die Fläche für die Wohnraumschaffung zur Verfügung zu stellen und das Projekt „Wohnen am Westerbach“ mit ca. 70 Wohneinheiten in innerstädtischer Lage zu realisieren.

Bei dem Plangebiet handelt sich um den ehemaligen Standort der Feuerwehr. Die ursprünglichen Gebäude wurden bereits abgebrochen und das Gelände steht unmittelbar für eine Neubebauung zur Verfügung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an den Westerbach. Nördlich befindet sich das Rathaus der Stadt Eschborn. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 12.08.2024 bis 13.09.2024 statt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 248 – Unterortstraße 55-69 – „Alte Feuerwehr“ mit Begründung, Entwässerungskonzept, Umweltbericht, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie Schallschutzgutachten und umwelttechnischer Baugrunduntersuchung wird in der Zeit

vom Montag, den 17.02.2025 bis einschließlich Freitag, den 21.03.2025

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- auf der Internetseite der Stadt Eschborn www.eschborn.de unter <https://www.eschborn.de/leben-in-eschborn/planen-bauen-und-wohnen/oeffentliche-auslegungen-von-bebauungsplaenen>
- auf der Website der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Eschborn wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen im Rathaus der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 – Planen und Bauen, Rathausplatz 36, 65760 Eschborn, EG, Zimmer 04 während der allgemeinen Dienststunden, und zwar:

Montag, Dienstag und Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr

Mittwoch von 08:00 bis 18:00 Uhr

Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans; Bedarf an Grund und Boden)
 - In Fachgesetzen und -Plänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung (Bauplanungsrecht; Naturschutzrecht; Bodenschutzgesetz; Übergeordnete Fachplanung)
 - Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen
 - Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung
 - Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern; Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen; Tiere und Pflanzen; Ortsbild und Landschaftsschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter)
 - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung; Ausgleichmaßnahmen)
 - Zusätzliche Angaben (in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten; Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf auftretende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben; Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt)

- **Entwässerungskonzept** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Veranlassung und Zielsetzung
 - Vorliegende Datengrundlage (Abstimmungsgespräch; Bereitgestellte Unterlagen; Beschreibung und Analyse der Planungsgrundlage)
 - Grundlagenermittlung (Flächen- und Niederschlagsabflussermittlung; Niederschlagswasser; Schmutzwasser)
 - Entwässerungskonzept (Allgemeines/Zielsetzung; Niederschlagswasser; Schmutzwasser)
 - Zusammenfassung und Fazit

- **Schallschutzgutachten** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung
 - Rechts- und Beurteilungsgrundlage

- Immissionswerte und Abwägungshinweise (Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07; Immissionsgrenzwerte nach der 16 BImSchV; Abwägungshinweise und Rechtsprechung)
- Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen (Ausgangsdaten Straßenverkehr; Immissionsorte für die Einzelpunktberechnung; Berechnung der Beurteilungspegel und Ergebnisdiskussion; Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens)
- Beurteilung weiterer Geräuschquellen (Tiefgarageneinfahrten; Evangelische Kindertagesstätte Raupenland; Öffentlicher Bolzplatz am südlichen Ende der Unterortsstraße)
- Passive bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Erläuterungen zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Methodik zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach der DIN 4109-2:2018-01; Berechnungsergebnisse; Belüftungseinrichtungen)
- Fazit
- **Umwelttechnische Baugrunduntersuchung mit Aussagen zu folgenden Themen;**
 - Vorgang
 - Bauwerk und Unterlagen
 - Erkundung
 - Baugrund
 - Grundwasser
 - Orientierende umwelttechnische Bewertung
- Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien mit Aussagen zu folgenden Themen
 - **Immissionen** (Hinweis auf entstehende Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb, magnetische Felder und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen)
- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - **Versorgungsleitungen** (Abstimmungsbedarf bzgl. Rückbau und Neuanschlüssen von Telekommunikationsanlagen)
- Stellungnahme der Hessenwasser GmbH & Co. KG mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - **Gewässerschutz** (Lage im beantragten Wasserschutzgebiet und Verweis auf geltende Arbeitshilfen und Richtlinien)
- Stellungnahme von Hessen Mobil mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - **Verkehrssicherheit und Verkehrsemissionen**
- Stellungnahme Fachbereichs ländlicher Raum des Hochtaunuskreises mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - **Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung** (Verwendung des Überschusses an Biotopwertpunkten für zukünftige Bauvorhaben)
- Stellungnahme des Main-Taunus-Kreises mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - **Natur- und Artenschutz** (Anpassung der Vorschlagsliste für Gehölzarten/-sorten, Untersuchung artenschutzrechtlicher Konflikte bei erforderlichen Kompensationsflächen)
 - **Wasser- und Bodenschutz** (wasserrechtliche Erlaubnis zur geplanten Versickerung)
 - **Schulentwicklungsplanung**
- Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit Aussagen zu folgenden Themen
 - **Versorgungsleitungen** (Gewährleistung von Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, erforderliche Abstimmungen)
- Stellungnahme des Polizeipräsidiums Westhessen mit Aussagen zu folgenden Themen

- **Städtebauliche Kriminalprävention** (Hinweise zu sozialer Kontrolle, Einfriedungen, Beleuchtung, Bepflanzungen/Grünflächen, Vandalismus/Verschmutzung, Gestaltung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Parkflächen und Tiefgaragen)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu folgenden Themen
 - **Grundwasser** (Lage in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet)
 - **Wasserversorgung** (Berücksichtigung ausreichender Wasserversorgung)
 - **Bodenschutz** (Erforderlichkeit umwelttechnischer Untersuchung des Baugrundes)
 - **Oberflächengewässer** (Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Auswirkungen der Bebauung auf das nahegelegene Überschwemmungsgebiet, Starkregenvorsorge)
 - **Abwasser und anlagenbezogener Gewässerschutz** (Hinweise zur Entwässerung)
 - **Immissionsschutz** (Anregung zur Aufnahme von Festsetzungen zum Schallschutz)
 - **Kampfmittel** (Hinweis auf erforderliche Verständigung des Kampfmittelräumdienstes beim Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände)
- Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - **Raumordnung** (keine Bedenken hinsichtlich geänderter Flächenausweisung, Hinweis auf fehlerhafte Angaben im Umweltbericht)
- Stellungnahme der Vodafone West GmbH mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - **Kommunikationsleitungen** (Bedarf der Einholung von Planauskünften)

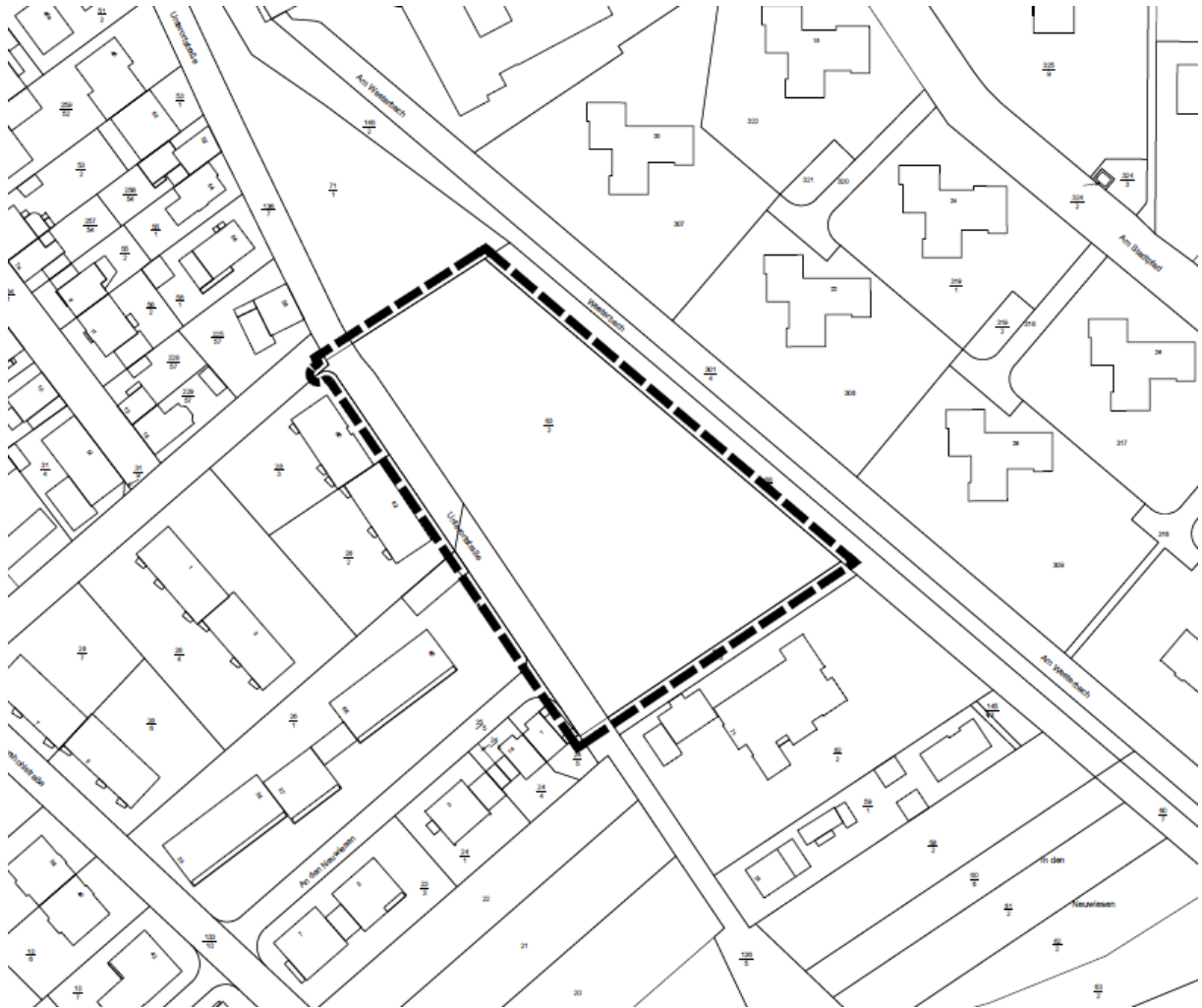
Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mailadresse *bauen@eschborn.de* übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift und/oder Mailadresse des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben.

Eschborn, 07.02.2025

DER MAGISTRAT
DER STADT ESCHBORN

gez. Shaikh
Bürgermeister



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 Unterortstraße 55-69 – „Alte Feuerwehr“ (unmaßstäblich)