

Öffentliche Bekanntmachung Nr. 060 / 2024

Bauleitplanung der Stadt Eschborn; Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“; Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“ mit Stand 29.08.2024 einschließlich Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 12.427 m² (1,24 ha) und befindet sich im Stadtgebiet von Eschborn südöstlich der Sulzbacher Straße. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Straße Am Sportfeld begrenzt, im Südosten grenzt es an die Flächen der Heinrich-Graf-Sportanlagen und beinhaltet eine Teilfläche der Straße Alter Höchster Weg. Die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Grundstücke Sulzbacher Straße 7a bis 7c sowie Alter Höchster Weg 8. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft südlich der Grundstücke Sulzbacher Straße 9 und 9a und westlich des Krifteler Wegs entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 12/3 und endet an der nord- bzw. südöstlichen Grenze der Grundstücke Am Sportfeld 6 – 8 und 10 – 12.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche ist der Bekanntmachung beigelegt.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet in städtebaulich integrierter Lage geschaffen werden. Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes Rechnung getragen werden. Weiterhin soll im Plangebiet für die beabsichtigte Verlagerung der Musikschule eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Ebenso soll der Standort des bestehenden Schulkinderhauses Süd-West planungsrechtlich gesichert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, historischer Altlastenrecherche, orientierender umwelttechnischer Untersuchung, geotechnischer Stellungnahme, Verkehrsuntersuchung, schalltechnischem Gutachten sowie Entwässerungskonzept und wird in der Zeit von

**Montag, dem 04.11.2024 bis einschließlich
Freitag, den 06.12.2024**

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- auf der Internetseite der Stadt Eschborn www.eschborn.de unter www.eschborn.de/auslegungen

- auf der Internetseite 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, Zimmer 4 während der allgemeinen Dienststunden, und zwar:

Montag bis Freitag von	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie
Mittwoch zusätzlich von	15.00 Uhr bis 18.00 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:
 - Anlass und Aufgabenstellung
 - Gesetzlicher Rahmen (Gesetzlicher Rahmen zur Bauleitplanung; Gesetzlicher Rahmen zur Eingriffsregelung)
 - Merkmale des Vorhabens (Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs; Inhalte und Ziele des Bebauungsplans)
 - Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen (Umweltziele gemäß Fachgesetzen; Übergeordnete Planungsebenen)
 - Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Mensch und menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Schutzgebiete; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter)
 - Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Planung
 - Bewertung des vorhandenen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen (Mensch und menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Schutzgebiete; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern)
 - Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen
 - Ermittlung und Bewertung des Eingriffs (Eingriffsregelung)

- Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, interne Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Interne Ausgleichsmaßnahmen)
 - Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung
 - Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen
 - Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
 - Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass und Aufgabenstellung
 - Merkmale des Vorhabens
 - Methodik und Datengrundlage
 - Ergebnisse (Lebensraumstrukturen sowie Beschreibung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; Europäische Vogelarten; Fledermäuse; Reptilien; Tagfalter; Heuschrecken)
 - Grundlagen der Artenschutzfachlichen Prüfung (Verbotstatbestände (Zugriffsverbote); Freistellung von Verboten und Folgen für die Artenschutzprüfung; Ausnahme von den Verboten; Anforderungen an die Artenschutzprüfung)
 - Wirkfaktor (Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse; Anlagenbedingte Wirkprozesse; Betriebsbedingte Wirkprozesse)
 - Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung; Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen))
 - Bestand und Betroffenheit der planungsrelevanten Arten (Pflanzen; Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter und Nachtfalter, Heuschrecken, Käfer, Schnecken, Krebse und Muscheln, Fische und Rundmäuler; Europäische Vogelarten)
 - Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Keine zumutbare Alternative; Wahrung des Erhaltungszustands; Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie; Zerstörung von Biotopen weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen)

- Fazit

- **Historische Altlastenrecherche** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Auftrag und Veranlassung
 - Unterlagen
 - Quellen
 - Standortbeschreibung (Lage und Beschreibung des Bebauungsplangebietes Nr. 247; Standorthistorie; Identität der Altablagerung „ehemalige Lehmgrube“; Geologische und hydrogeologische Standortsituation; Umwelttechnische Untersuchungen; Kampfmittel; Verfüllung und Schadstoffpotential)
 - Zusammenfassende Bewertung und Handlungsempfehlung

- **Orientierende umwelttechnischer Untersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Veranlassung und Zielsetzung (Aufgabenstellung; Voruntersuchungen)
 - Unterlagen
 - Standortbeschreibung (Bebauungsplangebiet Nr. 247; Standorthistorie; Geologische und hydrogeologische Standortsituation; Kampfmittelsituation)
 - Untersuchungskonzept
 - Durchgeführte Untersuchungen (Kampfmittelvorerkundung; Bohrsondierungen; Probenahme nach BBodSchV; Probenahme gem. LAGA PN 98; Laboruntersuchungen)
 - Ergebnisse (Lokale Untergrundverhältnisse; Untersuchungen nach BBodSchV; Orientierende Altlastenuntersuchung; Abfalltechnische Einstufung)
 - Altlastenstatusbewertung und Empfehlungen

- **Geotechnische Stellungnahme** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Veranlassung
 - Durchgeführte Untersuchungen
 - Baugrund- und Grundwasserverhältnisse
 - Versickerungseigenschaften

- Bewertung und Hinweise

- **Verkehrsuntersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Vorbemerkung und Aufgabe
 - Bestandsanalyse (Straßenräume; Analyse-Belastungen 2017; Prognose-Nullfall 2035)
 - Fahrtenprognose (Fahrten durch Wohnen; Fahrten durch Gemeinbedarf; Räumliche Verteilung; Prognose-Belastungen 2035)
 - Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität
 - Fußgänger- und Radfahrer, ÖPNV
 - Zusammenfassung

- **Schalltechnisches Gutachten** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung
 - Rechts- und Beurteilungsgrundlagen
 - Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005:2023-07
 - Untersuchung der Sportlärmimmissionen (Erläuterungen zur Sportlärmschutzverordnung; Anmerkungen zum anlagebezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen; Immissionsrichtwerte; Abwägungshinweise hinsichtlich der Sportlärmimmissionen; Untersuchte Immissionsorte; Emissionsansätze; Betrachtete Szenarien und Ergebnisdarstellung; Berechnungen der Beurteilungspegel, Ergebnisdiskussion)
 - Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen (Immissionsgrenzwerte nach der 16 BImSchV; Ausgangsdaten Straßenverkehr; Berechnung der Beurteilungspegel und Ergebnisdiskussion; Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens)
 - Beurteilung weiterer Geräuschquellen (Beurteilung der „Lärmimmissionen“ durch die Grundschule Süd-West und das Schulkinderhaus; Lärmimmissionen durch die geplante Musikschule)
 - Erfordernis der Festsetzung spezifischer Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
 - Fazit

- **Entwässerungskonzept** mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- Hintergründe und Zielsetzung
 - Grundlagen
 - Schmutzwasser
 - Niederschlagsentwässerung des Neubaugebietes (Versickerung; Speicherung; Ableitung; Verdunstung)
 - Beispielhafte Entwässerungskonzeption (Örtlicher Rückhalt und Versickerung; Örtlicher Rückhalt und Brauchwassernutzung; Kombination aus örtlichem Rückhalt und Ableitung mit Versickerung V1; Kombination aus örtlichem Rückhalt und Ableitung mit Versickerung V2)
 - Zusammenfassung
-
- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Hinweis zu im Plangebiet liegenden Telekommunikationsanlagen)
-
- Stellungnahme des Regionalverband Frankfurt RheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Raumordnung und Landesplanung** (Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte)
-
- Stellungnahme der Stadtentwässerung Frankfurt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Beseitigung des Niederschlagwassers, Hochwasserschutz, Einleitmenge)
-
- Stellungnahme der SYNA mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Sicherung der künftigen Stromversorgung)
-
- Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Denkmalschutz** (Sicherung von Bodendenkmälern)

- Stellungnahme der Netzdienste Rhein-Main GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Ver- und Entsorgung** (Hinweis zu im Plangebiet liegenden Versorgungsleitungen, Sicherung aller Mainova-Trassen)

- Stellungnahme des Main-Taunus-Kreis mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Naturschutz** (Hinweise zur Artenschutzprüfung und zur Beseitigung von Gehölzen, Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Haussperling, extensive Dachbegrünung der Flachdächer, Verwendung von artenreichem einheimischem Saatgut für die öffentlichen Grünflächen)

- **Klimaschutz** (Maßnahmen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Erhöhung der Energieeffizienz, Photovoltaik/Solarthermie, bedarfsgerechte Heizsysteme)

- **Klimaanpassung** (Anpassung von Baustoffen und Konstruktionen an den Klimawandel, Reduzierung von Flächenversiegelung, Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit)

- **Schulentwicklungsplan** (Erhöhter Bedarf an Schulplätzen)

- **Wohnungsbaukoordinator** (Geförderter Wohnraum)

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Raumordnung und Landesplanung** (Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte)

- **Bodenschutz** (Kennzeichnung der Altablagerungen)

- **Ver- und Entsorgung** (Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser)

- **Abfallwirtschaft** (Hinweis zur Abfallwirtschaft)

- **Kampfmittelräumdienst** (Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes)

- Stellungnahme des Polizeipräsidiums Westhessen/Polizeidirektion Main-Taunus mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Verkehr** (Empfehlungen zum ruhenden Verkehr)

- **Kriminalprävention** (Hinweis zur städtebaulichen Kriminalprävention)

- Stellungnahme des Abwasserverbands Westerbach mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Ver- und Entsorgung** (Berechnung der Abwassermenge)

- Stellungnahme des Landratsamts des Hochtaunuskreises mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Naturschutz** (Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf)

- Stellungnahme der Gemeinde Sulzbach mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Mobilität** (Maßnahmen zur Förderung der Nahmobilität)

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift und/oder Mailadresse des Verfassers zweckmäßig. Stellungnahmen sollen elektronisch an **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 des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt Eschborn und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Eschborn für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Eschborn, den 16.10.2024

gez. Bärbel Grade
Erste Stadträtin



**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“
(unmaßstäblich)**