

Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 248 – Unterort- straße 5 – 69 - „Alte Feuerwehr“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Eschborn
Stand: 16.12.2024

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Umweltfachbeitrag:

 **IBU**
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Baufenster B1	7
2.1.1	Baufenster B2	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1	Bauweise	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	8
5	Verkehrsflächen	8
5.1	Straßenverkehrsflächen.....	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Erhalt von Bäumen	8
6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	9
6.3	Begrünung von baulichen Anlagen	9
6.4	Dachbegrünung	9
6.5	Tiefgaragenbegrünung	9
6.6	Oberflächenbefestigung.....	9
6.7	Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung.....	9
6.7.1	Beleuchtung	9
6.7.2	Einfriedungen	10
6.7.3	Vermeidungsmaßnahmen	10
6.7.4	Kompensationsmaßnahmen.....	10
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	11
E	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	12
2	Dachformen	12
F	Hinweise	13
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	13
1.1	Artenliste 1.....	13
1.2	Artenliste 2.....	13
1.3	Artenliste 3.....	13
1.4	Artenliste 4.....	13
2	Verwertung von Niederschlagswasser	14
3	Kampfmittel	14
4	Bodenschutz	14
5	Sicherung von Bodendenkmälern	15

6	Grundwasserschutz	15
7	Bodenveränderungen / Altlasten	16
8	Verkehrsemissionen	16
9	Versorgungsleitungen	16
10	Angrenzendes Überschwemmungsgebiet	16
11	Umwelttechnische Baugrunduntersuchung	17
G	Begründung	18
1	Anlass und Aufgabenstellung	18
2	Lage und Abgrenzung	18
3	Übergeordnete Planungsebenen	19
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	19
3.1.1	Regionalplanerische Dichtevorgaben	20
4	Verfahrensablauf	21
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	21
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	26
6.1	Städtebauliche Situation	26
6.2	Verkehrliche Erschließung	28
6.3	Landschaftliche Situation	29
7	Planerische Zielsetzung	29
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	29
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	30
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
8.1	Art der baulichen Nutzung	31
8.2	Maß der baulichen Nutzung	31
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	32
8.3.1	Bauweise	32
8.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	32
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	32
8.5	Verkehrsflächen.....	33
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
8.7	Satzung über bauordnungsrechtliche Belange.....	33
8.7.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen.....	33
8.7.2	Dachformen.....	33
9	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	34
10	Umwelttechnische Baugrunduntersuchung	35
11	Artenschutzrechtliche Belange	36
12	Erschließung und Versorgung	37
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	37
12.2	Abwasserentsorgung	38
13	Schallschutz	38
14	Belange des Umweltschutzes	39
H	Verzeichnisse	40
1	Abbildungen	40

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.1 Baufenster B1

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.1.1 Baufenster B2

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt IV.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen sind zusätzlich Garagen sowie eingeschossige Einhausungen für Tiefgaragen-einfahrten zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Eschborn, Rathausplatz 36, 65760 Eschborn, Fachbereich Planen und Bauen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

6.1 Erhalt von Bäumen

Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Kap. F1, Artenliste 1 bis 3) vorzunehmen.

6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststoffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 0,5 m oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Auf mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 gem. Kap. F1 vorzunehmen. Hierbei gilt: 1 Strauch je 5 m², 1 Baum 1.Ordnung je 100 m², 2. Ordnung je 50 m². Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Die Restflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6.3 Begrünung von baulichen Anlagen

Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Kap. F1, Artenliste 4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

6.4 Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle flach geneigten Dächer (bis maximal 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 15 cm betragen.

Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

6.5 Tiefgaragenbegrünung

Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

6.6 Oberflächenbefestigung

Gehwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

6.7 Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung

6.7.1 Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung dürfen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

6.7.2 Einfriedungen

Einfriedungen haben eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe auszubilden, um das bebaute Gebiet durchgängig für kleinere Tiere zu machen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Abfall- und Wertstoffbehältern. Sogenannte Sockelmauern (unten Mauer, oben Zaun) sind unzulässig.

6.7.3 Vermeidungsmaßnahmen

V 01: Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

V 02: Erhalt von Einzelbäumen

Siehe Festsetzung Nr. 6.1 - Erhalt von Bäumen.

V 03: Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist gemäß § 37 HeNatG Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparente Glasflächen sind durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich zu machen.

6.7.4 Kompensationsmaßnahmen

K 01: Installation von Nistkästen/ künstlichen Quartieren für Vögel und Fledermäuse

Um das Angebot an geeigneten Nistmöglichkeiten/ Quartierstandorten im Planungsraum aufrechtzuerhalten, ist bei Verlust der zwei Habitatbäume dieser durch die Installation von Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter und Fledermauskästen für baumbewohnende Arten an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets auszugleichen. Die Kästen sind durch den Vorhabenträger dauerhaft zu unterhalten und es sind Kästen zu installieren, die jeweils der verlorengehenden Struktur entsprechen (Flachkästen für Spalten, Rundkästen für Höhlen). Bei der Installation ist auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Der Verlust ist im Verhältnis von 1:3 auszugleichen.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist das Niederschlagswasser aller Dachflächen und befestigten Flächen vollständig auf dem Grundstück zu belassen und über geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zuzuführen.

Sofern der Niederschlag eine Jährlichkeit von $T_n = 2$ Jahre überschreitet, kann der Überlauf in den Westerbach eingeleitet werden.

Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen müssen die Anforderungen an die Dimensionierung entsprechend der Anlage 1 zum Bebauungsplan (Entwässerungskonzept für den B-Plan 248 „Alte Feuerwehr“), Tabellen 12 – 20 erfüllen.

Die gesicherte Niederschlagsentwässerung der Grundstücke ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig.

E Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eschborn in der jeweils aktuellen Fassung.

2 Dachformen

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad zulässig.

F Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung:		Mindest-Qualität:
<i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn	H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	

1.2 Artenliste 2

Bäume 2. Ordnung:		Mindest-Qualität:
<i>Acer Campestre</i>	Feldahorn	H., 3 x v., m. B. 14-16 cm Hei. 2 x v., 100-150
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	

1.3 Artenliste 3

Sträucher (heimische Hecke):		Mindest-Qualität:
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	Str., v. 100-150
<i>Frangula alnus*</i>	Faulbaum	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	
<i>Euonymus europaeus*</i>	Europ. Pfaffenhütchen	
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Heckenkirsche, Rote	
<i>Lonicera nigra</i>	Heckenkirsche, Schwarze	
<i>Rosa canina*</i>	Hundsrose	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Rhamnus cathartica*</i>	Kreuzdorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Cornus sanguinea*</i>	Roter Hartriegel	
<i>Prunus spinosa*</i>	Schlehe	
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball, Gemeiner	
<i>Sambucus racemosa*</i>	Traubenholunder	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten.

1.4 Artenliste 4

Kletterpflanzen:		Mindest-Qualität:
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	Topfballen 2 x v. 60-100 m
<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie	
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	
<i>Partenocissus spec.</i>	Wilder Wein	
<i>Vitis vinifera</i>	Wein	
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwind	
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Schling-Knöterich	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Darüber hinaus wird die Nutzung von Zisternen, auch zur Brauchwassernutzung, empfohlen.

3 Kampfmittel

Eine Auswertung aussagefähiger Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

4 Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAltSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Vermeidung von Bodenschäden

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit

weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.

Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Bei den Baumaßnahmen ist strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Vorgaben der TWS -Verordnung

Bei den Bauarbeiten sind die aktuellen Vorgaben der entsprechenden TW- Schutzgebietsverordnungen zu berücksichtigen.

5 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes WSG Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II (WSG-ID: 412-005) in der Schutzzone IIIA.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Bis zur endgültigen Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes gilt dies insbesondere für:

- die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von

Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020

- das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“

Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG, Stand 10/23“).

7 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, 0611 3309 2601, grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8 Verkehrsemissionen

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG

9 Versorgungsleitungen

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

10 Angrenzendes Überschwemmungsgebiet

Nördöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Westerbaches. Die im Rahmen des Entwässerungskonzeptes dargestellten Überflutungsflächen weichen leicht von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Westerbaches ab. Die Bereiche mit rechnerischer Überflutung innerhalb des Grundstücks sind äußerst gering. Auf Empfehlung des Gutachters sollen im Zuge der Erschließung entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, insbesondere im Hinblick auf die geplante Tiefgarage. Zu möglichen Schutzmaßnahmen zählen z.B. eine leichte Aufschüttung des Geländes oder eine kleine

Verwallung (ca. 10 cm). Die geplante Tiefgarage kann bei Bedarf zusätzlich durch ein Schott gesichert werden.

Die genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen sollte mit der Konkretisierung der Planung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

11 Umwelttechnische Baugrunduntersuchung

In Teilen des Plangebietes wurden erhöhte Anteile an MKW (z.B. Diesel, Heizöl) festgestellt. Es wird empfohlen den Bereich weiter zu untersuchen, um die Ursache zu ermitteln und nach Möglichkeit höhere Konzentrationen im Umfeld auszuschließen. Dabei sollte eine historische Recherche und Luftbildauswertung einer technischen Erkundung vorgeschaltet werden. (S. Kapitel G10 in der Begründung zum Bebauungsplan)

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

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.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Innenstadtgebiet von Eschborn unmittelbar südlich des Rathauses zwischen Unterortstraße und Westerbach. Er umfasst die Liegenschaften Unterortstraße 55-69 auf nordöstlicher Straßenseite der Unterortstraße (Flurstück 63/1 in der Flur 31) sowie den das Grundstück begrenzenden Abschnitt der Unterortstraße (136/5 (tw.) und 136/7 (tw.) in der Flur 31).

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.577 m² (0,66 ha).

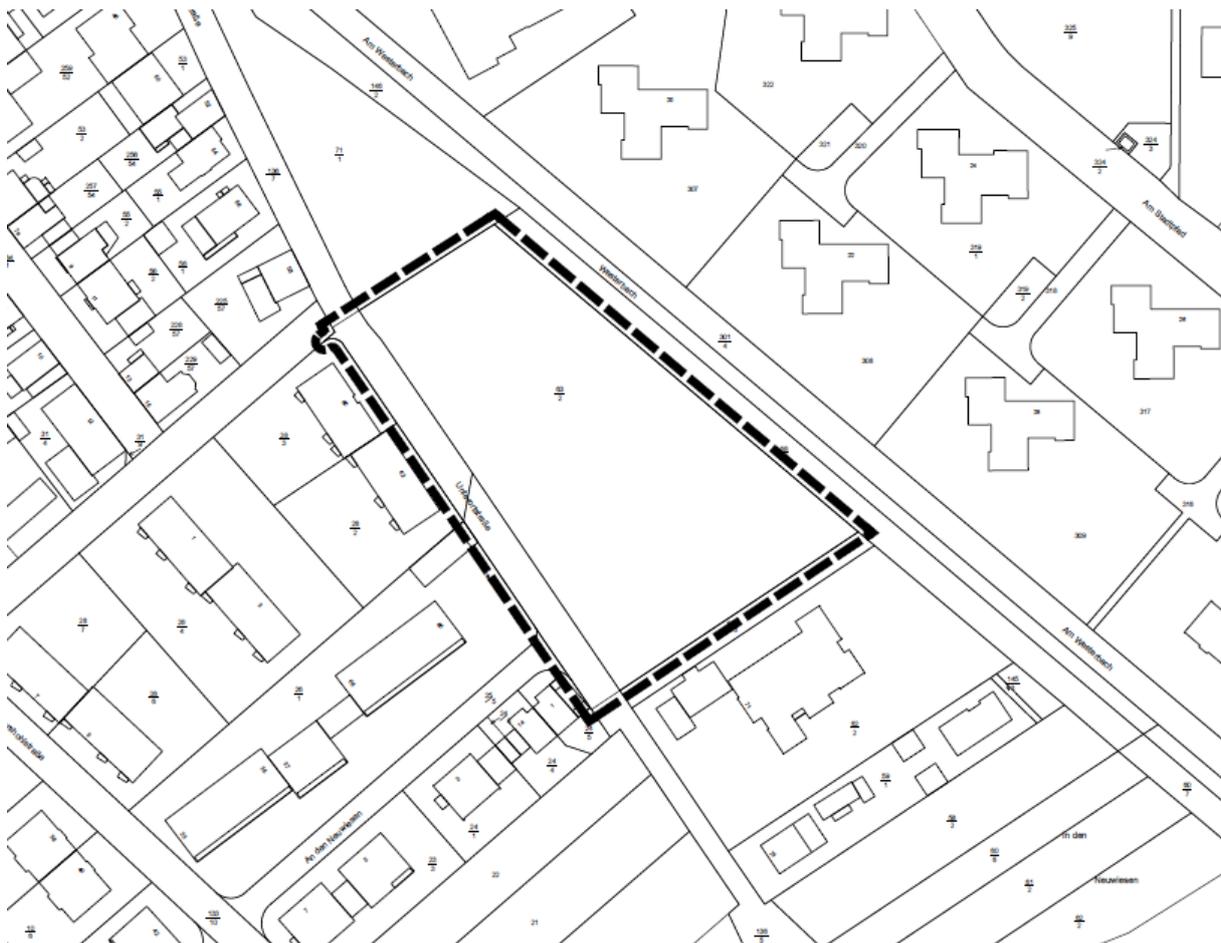


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen (s. Abb. 2).



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Grundsätzlich soll die Stadt Eschborn – als über den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eingestuftes Mittelzentrum im Verdichtungsraum – seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Seine Stärken wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden. Dazu sind u.a. ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten insbesondere schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen

sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar. (Z3.4.1-3)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 248 entspricht nicht der Darstellung des Plangebietes im Regionalen Flächennutzungsplan. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Eschborn wird jedoch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Gemäß Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (29.08.2024) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Flächenausweisung als Allgemeines Wohngebiet, da es sich um die Umnutzung einer bestehenden, innerörtlichen Baufläche handelt und die geringe Flächengröße von ca. 0,6 ha nicht die Grundzüge der Planung berührt.

3.1.1 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltpunkte, dem Eschborn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf Grund seiner Lage im Raum, seiner Siedlungsgröße und dem vom Plangebiet in einer Entfernung von maximal ca. 800 m gelegenen S-Bahnhof zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk dabei ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebietes mit einer Größe unterhalb ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (s. Abb. 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 5,9 ha. Insgesamt umfasst dieser Bereich ca. 278 Wohneinheiten

Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 47 WE/ha Bruttowohnbauland, der im Bereich der regionalplanerischen Dichtevorgaben im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltpunkte liegt.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von ca. 70 zusätzlichen Wohneinheiten. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von maximal 59 WE/ha Bruttowohnbauland, der ebenfalls im Bereich der regionalplanerischen Dichtevorgaben im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltpunkte liegt.

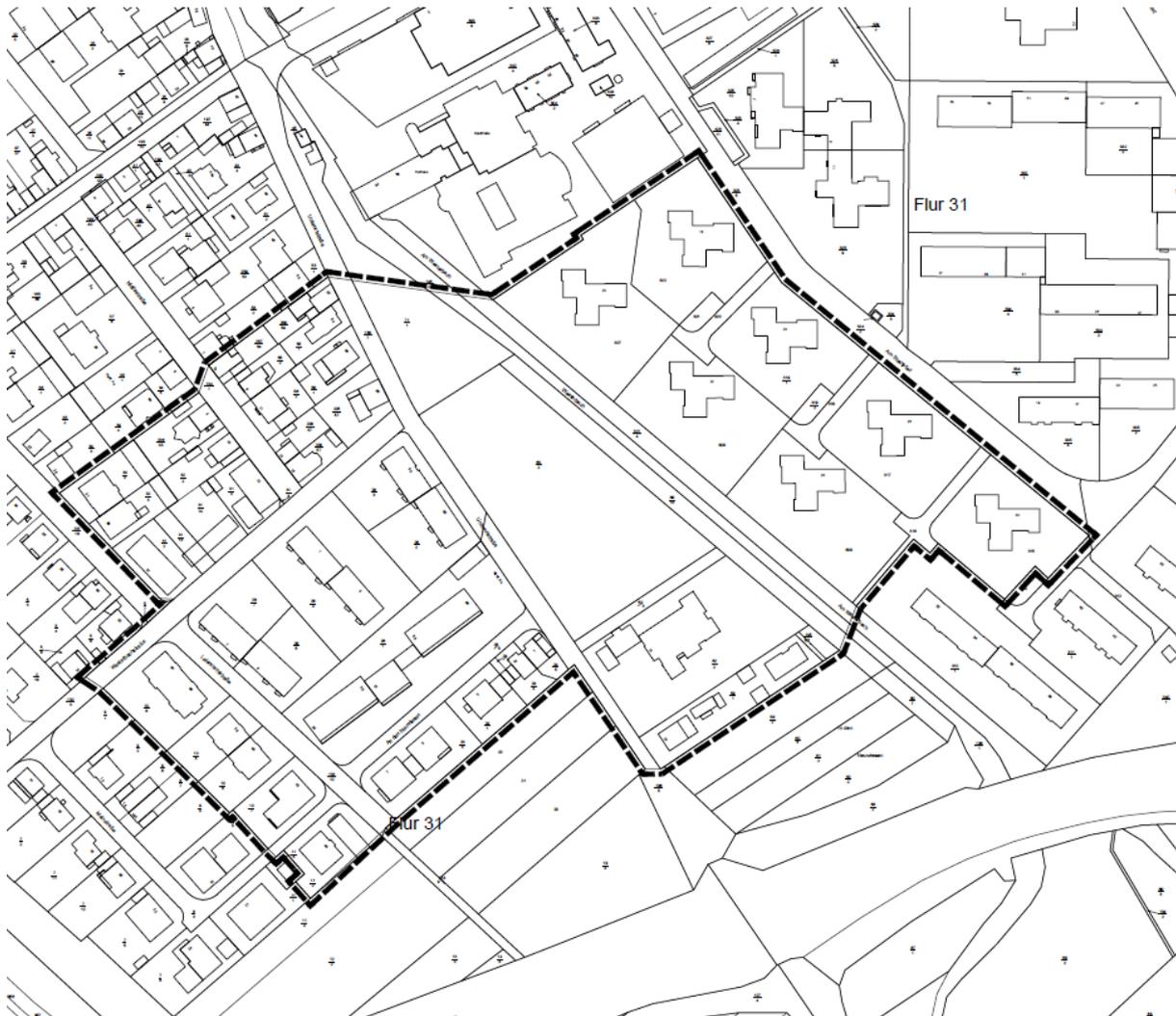


Abb. 3: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn hat in ihrer Sitzung am 13.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 248 – Unterortstraße 55 – 69 - „Alte Feuerwehr“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 aufzustellen.

Die Stadt Eschborn führt das Bauleitplanverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit im zweistufigen Vollverfahren weiter.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 statt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich der Stadt Eschborn und ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 28 aus dem Jahr 1976 beplant (s. Abb. 4). Dieser setzt für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit offener Bauweise und zwei Vollgeschossen fest.

Für die unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude an der Unterortstraße wird im Bebauungsplan Nr. 28 ebenso ein Mischgebiet sowie bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt.

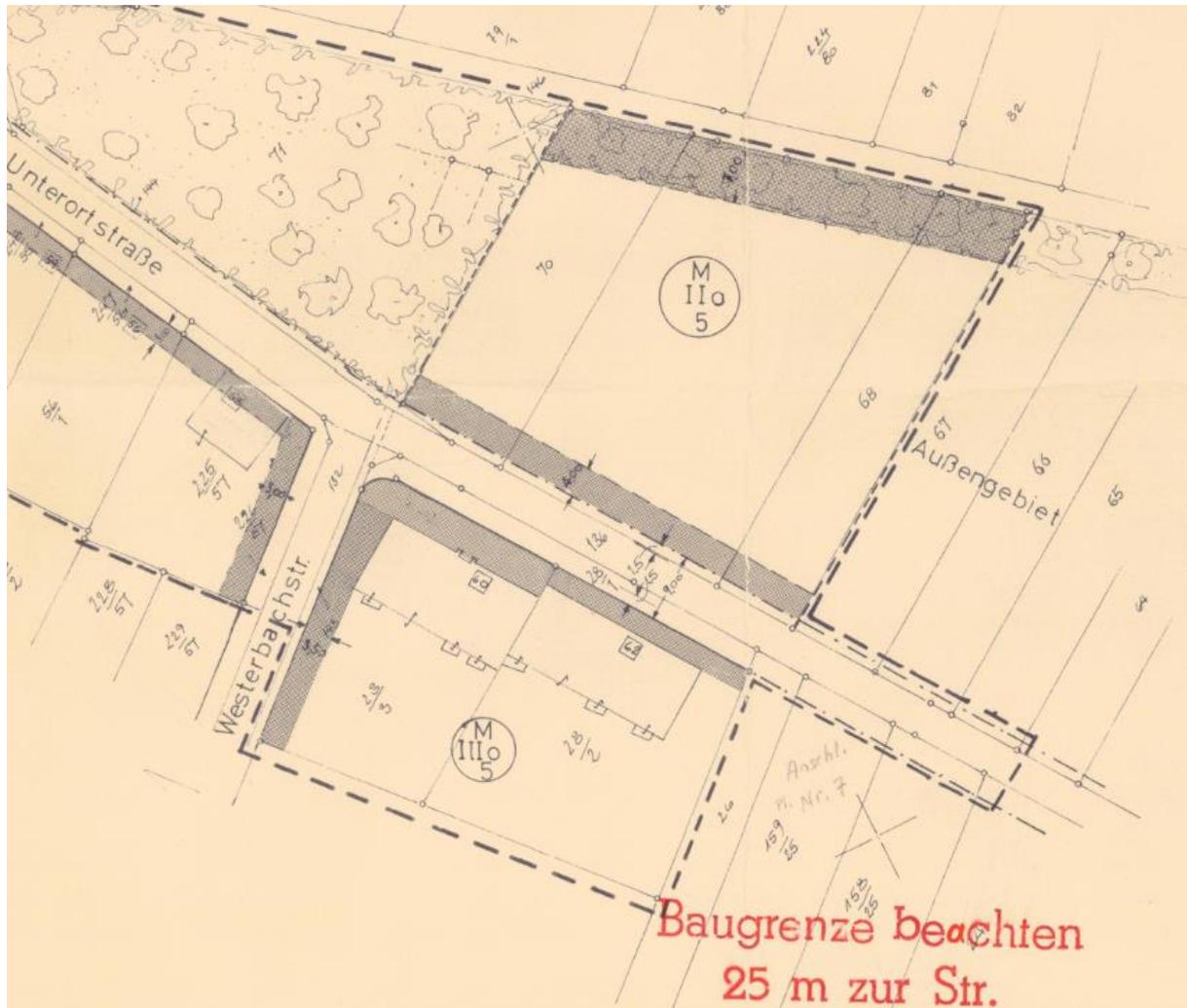


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 28

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 aus dem Jahr 1976 (s. Abb. 5). Dieser setzt für den Bereich des südlichen Plangebietes ein Sondergebiet als Erweiterungsfläche für den Bauhof fest. Südlich angrenzend werden ein Sondergebiet Kindertagesstätte sowie öffentliche Grünflächen und Dauerkleingärten festgesetzt.

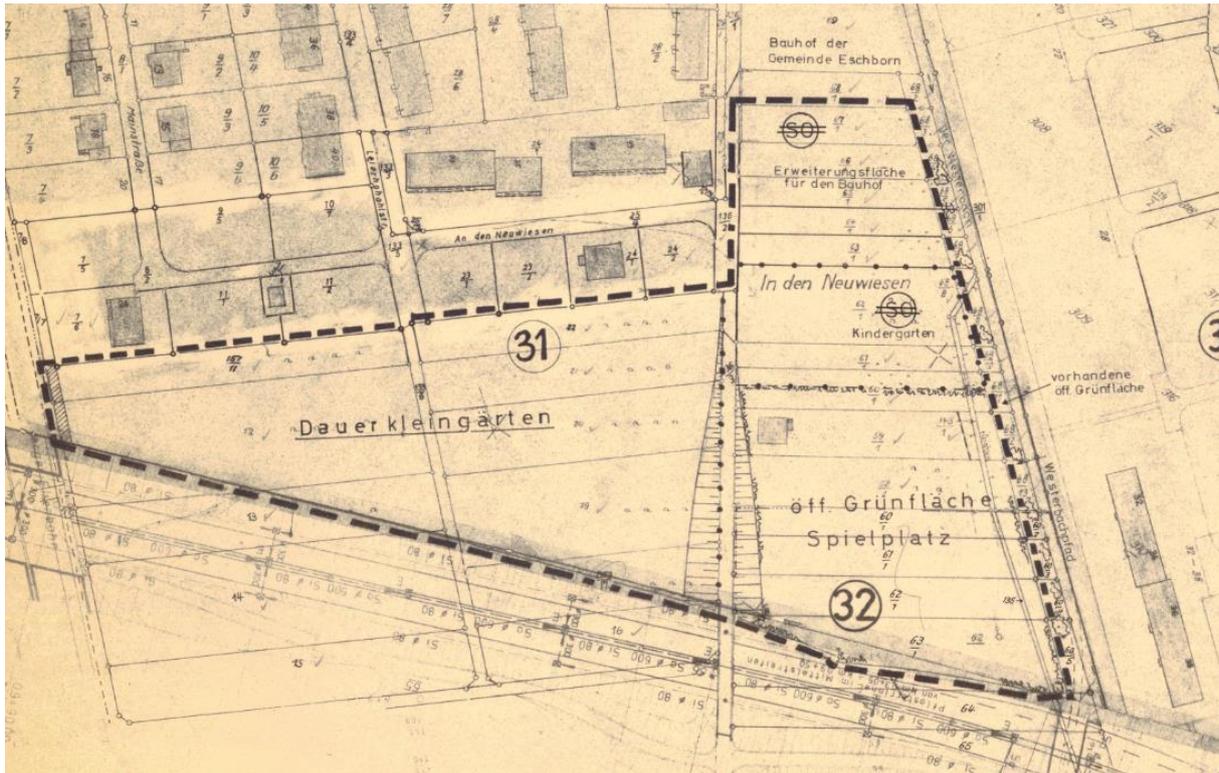


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 70

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 aus dem Jahr 1965 (s. Abb. 6). Dieser setzt Allgemeine Wohngebiet mit II bis IV Vollgeschossen fest.

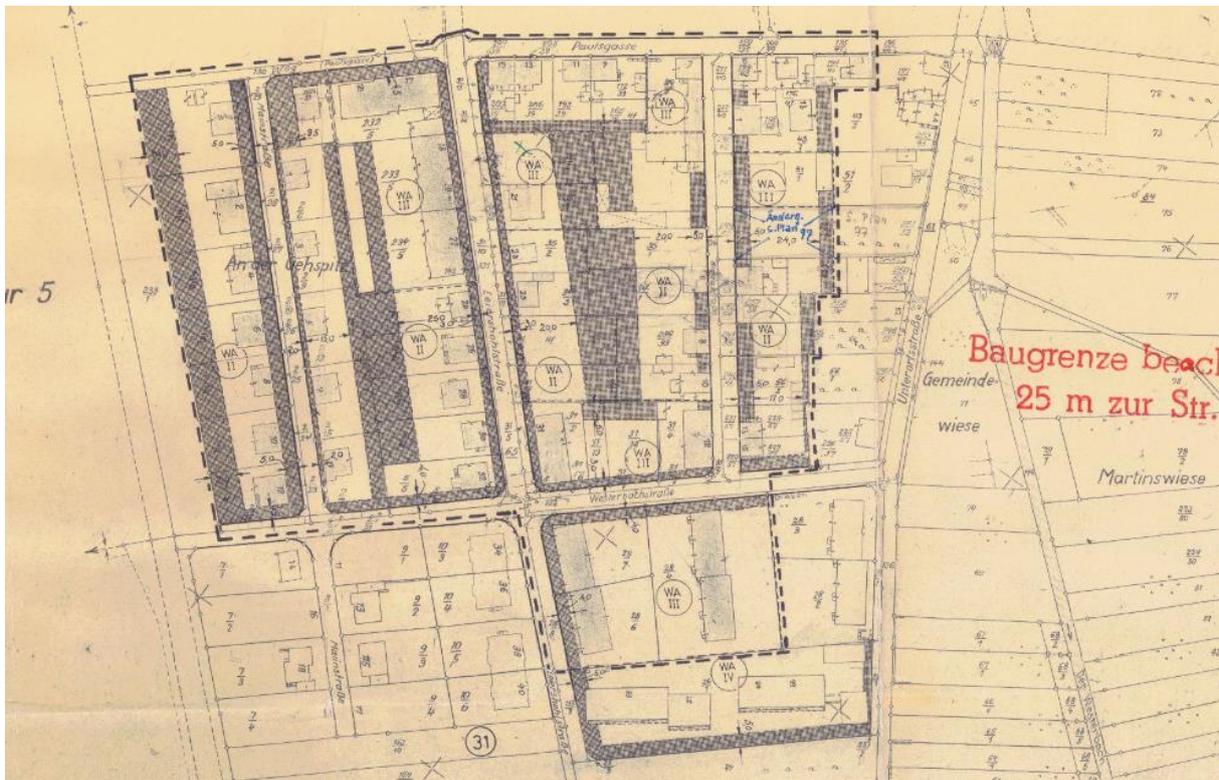


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 52

Die südwestlich gelegenen Wohnbauten sind über den Bebauungsplan Nr. 7 von 1962 als Allgemeines Wohngebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert (s. Abb. 7).

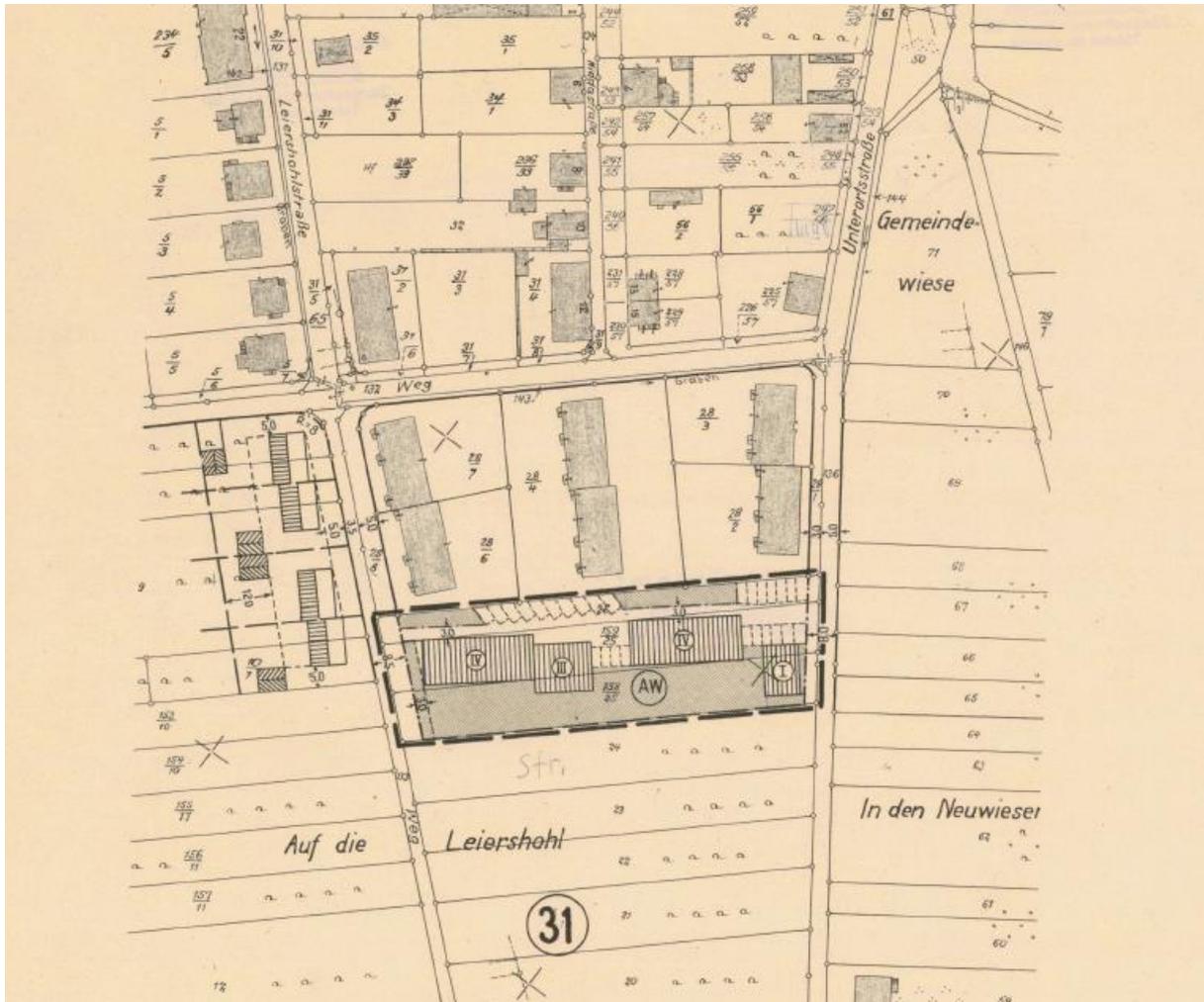


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 7

Die nordöstlich des Westerbachs vorhandene Wohnbebauung östlich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 aus dem Jahre 1976 (s. Abb. 8). Dieser setzt reine Wohngebiete mit III bis IX Vollgeschossen sowie im nördlichen Bereich an der Kurt-Schumacher-Straße ein Sondergebiet für Tankstelle und Post fest.

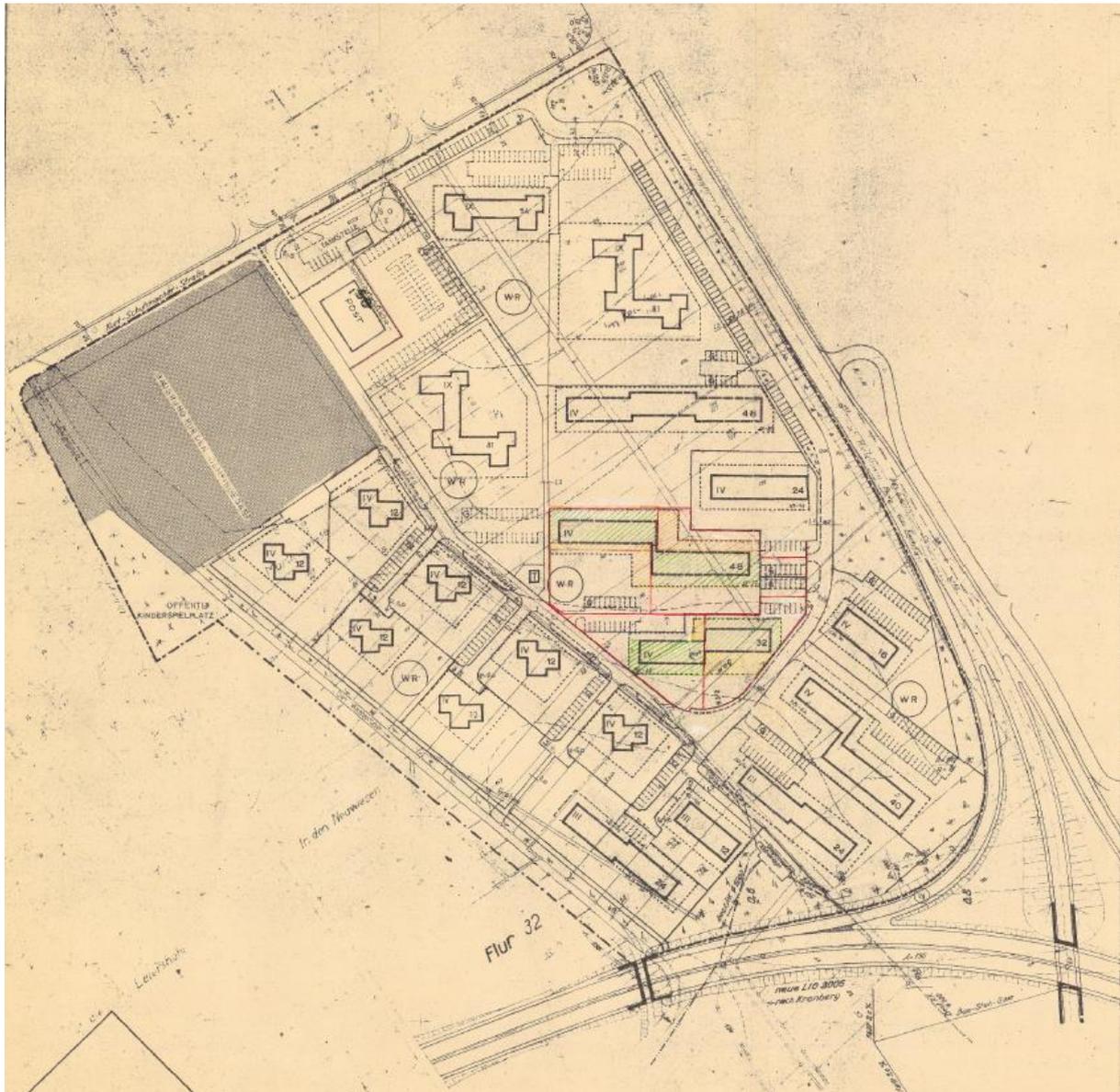


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 59

Der Bebauungsplan Nr. 234 grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet und sichert den vorhandenen Spielplatz sowie die bestehende Parkanlage über die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage (s. Abb. 9). Nordöstlich davon wird eine Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus festgesetzt.

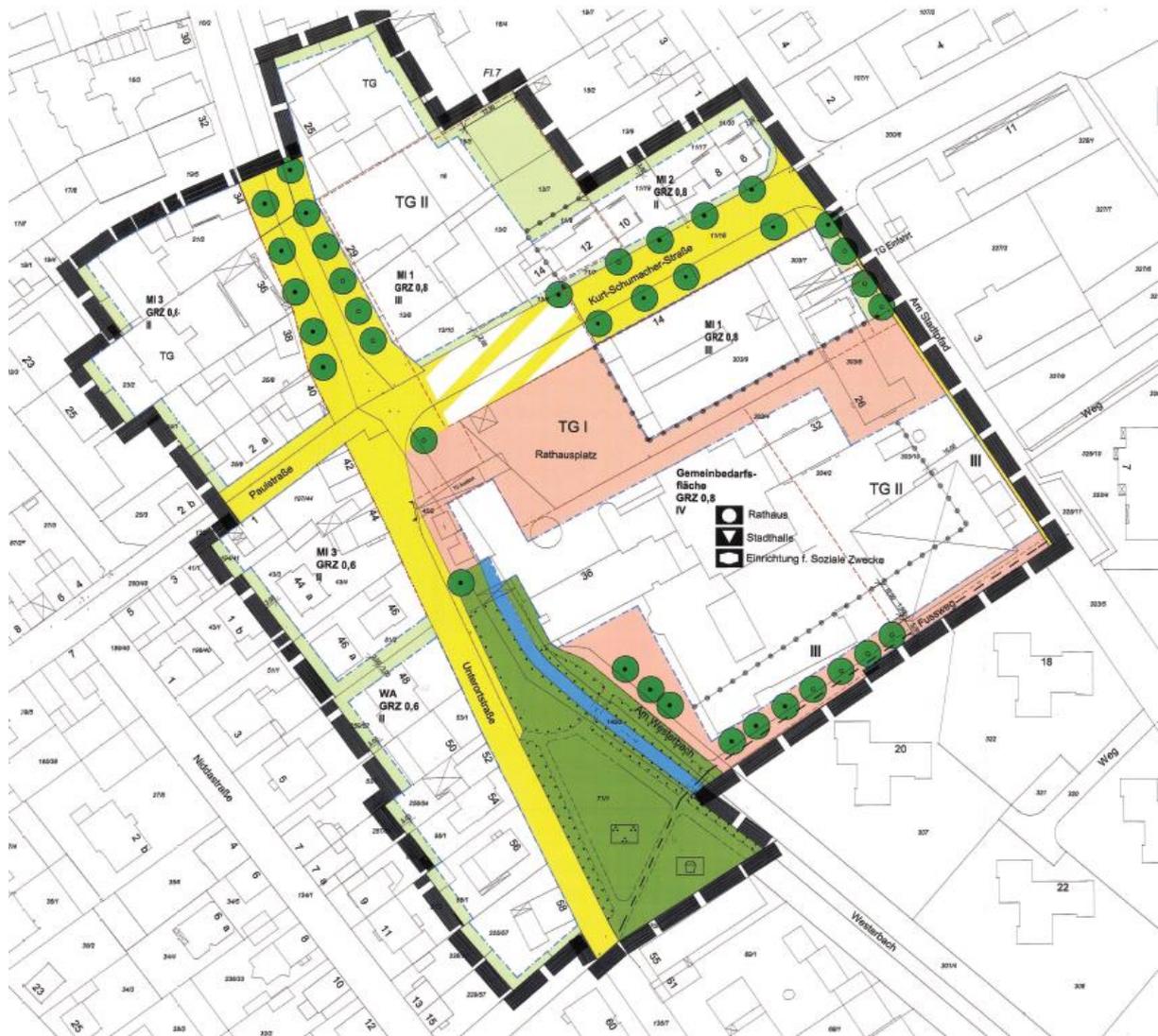


Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 234

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich des Rathauses in der bebauten Ortslage von Eschborn zwischen der Unterortstraße und dem Westerbach.

Es handelt sich um den ehemaligen Standort der freiwilligen Feuerwehr Eschborn. Die ursprünglichen Gebäude wurden bereits abgebrochen und das Gelände steht unmittelbar für eine Neubebauung zur Verfügung.



Abb. 10: Blick von Norden auf das Plangebiet

Noröstlich des Westerbaches befinden sich im Osten viergeschossige Wohngebäude. Südwestlich der Untertorstraße sowie entlang der dort angrenzenden Seitenstraßen sind bis zu fünfgeschossige Wohnnutzungen vorhanden.



Abb. 11: Plangebiet mit westlich angrenzender Wohnbebauung

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein bestehender Fußweg sowie die Evangelische Kindertagesstätte Raupenland, bevor sich weiter südwestlich Wiesenflächen und Kleingartenanlagen sowie ein Bolzplatz nördlich der Landesstraße L3005 erstrecken.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Spielplatz Untertorstraße begrenzt (s. Abb. 12).



Abb. 12: Spielplatz Unterortstraße nördlich des Plangebietes

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Unterortstraße erschlossen. Diese schließt im Norden an die Paulstraße und im weiteren Verlauf an die Hauptstraße an und bildet damit Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Darüber ist im weiteren Verlauf ebenso der Anschluss an die weiter südlich des Plangebietes verlaufende L3005 gegeben. Östlich und südlich wird das Plangebiet durch bestehende Fußwege begrenzt (s. Abb. 13). Im Osten verläuft dieser parallel zum angrenzenden Westerbach.



Abb. 13: Südlich (links) und östlich des Plangebietes verlaufende Fußwege (rechts)

Das Plangebiet liegt zudem ca. 800 m nördlich des nächstgelegenen S-Bahn-Haltepunktes „Eschborn Süd“. Hier verkehren die S-Bahn-Linien S3 (Bad Soden – Frankfurt Hbf. – Langen – Darmstadt Hbf.) und S4 (Kronberg - Frankfurt Hbf. – Langen – Darmstadt Hbf.). In der nördlich gelegenen Kur-Schumacher-Straße vor dem Rathaus der Stadt Eschborn verkehrt zudem die Buslinie 252 (Oberursel – Steinbach – Eschborn).

6.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand umgeben vom Grünzug entlang des Westerbachs im Norden und Osten, sowie der vorhandenen Wohnbebauung im Westen. Südlich grenzt an die Fläche eine Kindertagesstätte an. Weiter im Südosten finden sich hinter der Landstraße 3005 Grünland und Ackerflächen entlang des Westerbachs während sich die Ortsmitte ca. 500 m nordwestlich des Plangebiets befindet. Landschaftlich befindet sich das Plangebiet umgeben von typischen Strukturen des Siedlungsrandes, wobei die urbanen Strukturen im Norden und Westen deutlich überwiegen.

Das Plangebiet selbst umfasst überwiegend eine Kies- und Schotterfläche, welche Ruderalvegetation aufweist. Am südöstlichen Rand verläuft die Unterortstraße. Am nordöstlichen Rand finden sich entlang eines angrenzenden Weges einige große Bäume und vereinzelt kleinere Gehölzstrukturen.

Insgesamt wird das Plangebiet von Ruderalarten dominiert, neben der Heide-Nelke, deren Vorkommen durch Saatgut-Austrag zu begründen ist, sind keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten vorhanden.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 248 besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von fünf Wohngebäuden auf dem ehemaligen Feuerwehrrandort. Diesbezüglich sind insbesondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Mit dem Projekt „Wohnen am Westerbach“ sollen insgesamt ca. 70 Wohneinheiten in innerstädtischer Lage entstehen. Geplant sind hierzu drei dreigeschossige sowie zwei viergeschossige Wohnbauten, eines der viergeschossigen Gebäude soll ein Staffelgeschoss aufweisen (s. Abb. 14).

Die Gebäude sollen mit Flachdächern ausgebildet werden und sich als einzelne Baukörper in offener Bauweise in die umliegenden durch Geschosswohnungsbauten geprägten Strukturen einfügen.

Die Erschließung erfolgt von der Unterortstraße aus.



Abb. 14: Lageplan der geplanten Wohngebäude – Quelle: Architekten Theiss

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet soll eine Tiefgarage für die ca. 90 erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Die Zufahrt ist im südlichen Bereich des Plangebietes an der Unterortstraße geplant.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die Festsetzungen zur geplanten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes tragen kleinklimatisch zu einer angenehmen Wohnsituation bei. Zudem bewirken diese, dass sich das Wohnquartier optisch in den Grünzug im Bereich des Westerbachs einfügt und Tieren ein Teillebensraum geboten wird. Außerdem tragen diese Maßnahmen zusätzlich zu den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Kompensation von Starkregenereignisse bei und schaffen neben den Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt im Plangebiet.

Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt von Bäumen.
- Verbot von Steingärten
- Pflanzung von Laubgehölzen anteilig auf den Grundstücksflächen.
- Extensive Flachdachbegrünung von Hauptgebäuden, Carports und Garagen, sowie Begrünung fensterloser Wandabschnitte
- Wasserdurchlässige Bauweise von Gehwegen, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen
- Begrünung von Tiefgaragen

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftigen geplanten Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen geprägten Plangebietes. Die festgesetzte Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich dabei in die durch Wohnnutzung geprägte nähere Umgebung ein.

Das im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 festgesetzte Sondergebiet als Erweiterungsfläche für den städtischen Bauhof sowie das im Bebauungsplan Nr. 28 für den nördlichen Bereich festgesetzte Mischgebiet entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Eschborn. Nicht zuletzt, da sich weder der Bauhof noch die Feuerwache an diesem Standort befinden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem Gebietscharakter entsprechende und umgebungsverträgliche städtebauliche Dichte in dem innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entsprechen den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Wohnraumschaffung und stellt eine umgebungsverträgliche Höhenentwicklung sicher (s. Abb. 15).

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
WA	5.695 m ²	87 %	0,4	2.278 m ²	III - IV
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	882 m ²	13 %	-	-	-
Summe	6.577 m²	100 %	0,4	2.278 m²	III - IV

Tabelle 1: Flächenbilanz

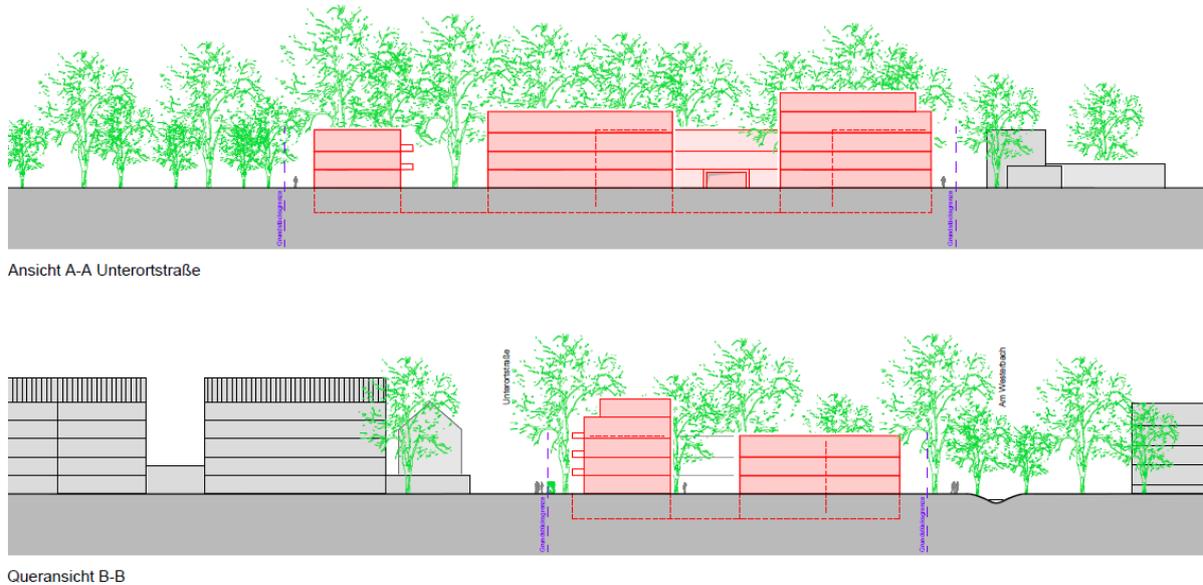


Abb. 15: Schnitte der geplanten Wohngebäude – Quelle: Architekten Theiss

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Die daraus resultierenden Baufenster orientieren sich an der geplanten Wohnbebauung und einer umgebungsverträglichen städtebaulichen Eingliederung der Baukörper.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen sind neben Stellplätzen und Nebenanlagen weiterhin Garagen sowie eingeschossige Einhausungen für Tiefgarageneinfahrten zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist zudem in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die geplante Tiefgarage zu ermöglichen.

Die Festsetzung entspricht der vorliegenden Planung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und ermöglicht zugleich die Errichtung ggf. erforderlicher zusätzlicher oberirdischer Stellplätze.

8.5 Verkehrsflächen

Die Unterortstraße wird entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass die erforderlichen Umweltbelange im Zuge der Nachverdichtung eingehalten werden. Darüber hinaus schaffen sie für Menschen und Tiere einen adäquaten Lebensraum.

Die Bäume im Plangebiet stellen insbesondere für Vögel einen Teil ihres Lebensraums dar und bieten potenziell Nistplätze. Die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume sichern daher langfristig potenzielle Brutstätten für Vögel. Daneben spenden die zu erhaltenden Bäume, insbesondere an heißen Tagen, Schatten. Stein- und Schottergärten können kleinklimatisch zu höheren Temperaturen beitragen und leisten im bereits stark baulich geprägten Eschborn keinen nennenswerten Beitrag zur Ortsbegrünung. Zudem stellen diese einen artenarmen Raum dar, welcher Insekten wenig bis keinen Lebensraum bietet. Das festgesetzte Verbot der Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten wirkt dem entgegen. Darüber hinaus kommt diese Maßnahme dem Wasserhaushalt und Kleinklima zugute. Gleiches gilt für die Festsetzung, dass auf mindestens 30 % der Grundstückflächen Laubgehölze zu pflanzen sind und den Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragen, der flach geneigten Dächer, sowie der Fassadenbegrünung fensterloser Wandabschnitte. Die Maßnahmen können zudem kleinräumig beitragen, Luftverschmutzung zu reduzieren. Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima und mögliche Starkregenereignisse aus. Durch die im Plangebiet festgesetzte Außenbeleuchtung in insektenschonender Bauweise werden Insekten, als Nahrungsgrundlage vieler Arten, sowie allgemein nachtaktive Tiere geschont. Zusätzlich erfahren im Wohngebiet lebenden Menschen dadurch weniger nächtliche Belästigung durch Licht. Die Festsetzung zum Vogelschlag reduzieren Individuenverluste. Bei den Einfriedungen im Plangebiet wurde eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm festgesetzt, um eine Durchgängigkeit des Plangebiets für Kleintiere zu ermöglichen, sodass dieses als Lebensraum wie auch Trittsteinbiotop genutzt werden kann. Um das Angebot an geeigneten Nistmöglichkeiten/ Quartierstandorten im Planungsraum aufrechtzuerhalten, wird bei Verlust der zwei Habitatbäume dieser durch die Installation von entsprechenden Nistkästen/ Quartieren ausgeglichen.

8.7 Satzung über bauordnungsrechtliche Belange

8.7.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eschborn sind Stellplätze mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

8.7.2 Dachformen

Die grundsätzliche Zielsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachausbildung in dem Allgemeinen Wohngebiet besteht darin, für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung gestalterische Festlegungen zu treffen, um die städtebauliche Qualität des bestehenden Wohngebietes langfristig zu sichern und dem Ziel der Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des Stadtbildes Rechnung zu tragen. Zudem wird durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachausbildung in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen eine Begrünung aller Dachflächen im Plangebiet verbindlich geregelt.

9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Grundlage für die getroffene wasserwirtschaftliche Festsetzung bildet das durch aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim, erstellte Entwässerungskonzept für das Plangebiet. Dieses kommt zusammenfassend zu nachfolgendem Fazit:

„Zunächst erfolgte eine Aufarbeitung der bereitgestellten Grundlagen sowie darauf aufbauend eine Berechnung der abflusswirksamen Flächen sowie der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen. Die ermittelten Werte und Informationen über die Gebietssparameter dienen als Grundlage für die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts.

Grundlegend konnte gezeigt werden, dass eine Abführung der anfallenden Abwassermengen (Schmutz- und Niederschlagswasser) grundsätzlich möglich ist. Es wird dabei aufgrund der rohrhydraulischen Situation im Hauptnetz dazu geraten Abflüsse zu vermeiden und auf ein dezentrales Versickerungskonzept zu setzen (Kapitel 4.4).

Die vorherrschenden Bedingungen im Plangebiet sind für eine Versickerung von Niederschlag nicht gut geeignet (siehe Kapitel 2.4.1). Aufgrund des Baus einer Tiefgarage ist jedoch von einem flächigen Bodenaustausch auszugehen, wodurch Substrat mit günstigeren Versickerungseigenschaften eingebracht werden kann. Mit den neuen Bodeneigenschaften zeigen die Ergebnisse, dass auch 5-jährliche Niederschlagsereignisse auf den vorhandenen Freiflächen versickert werden können.

In Kapitel 4.4 sind Vorschläge zu einem möglichen Gestaltungskonzept visuell dargestellt (Abbildung 25 und Abbildung 26). Diese sind als eine von vielen Möglichkeiten zur Gestaltung zu verstehen. Grundsätzlich wurde eine sehr flächenintensive Variante visualisiert, die die Machbarkeit der Maßnahme hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit nachweist. Bis auf die gleichbleibende Empfehlung der muldenförmigen Entwässerung von Grün- und Wegflächen wurden in diesem Bericht verschiedene Flächenvoraussetzungen aufgezeigt. Dabei wurden verschiedene erforderliche Muldendimensionen (mit und ohne Rigole) zur Entwässerung und Zwischenspeicherung der Dach- und Balkonflächen auf eine extensive/intensive Dachbegrünung in Kombination auf ein 2- oder 5-jährliches Regenereignis dargestellt (siehe Unterkapitel 4.2.3.5 bis 4.2.3.7). Regenwassermengen über ein 2-jährliches Ereignis können dabei optional auch in den angrenzenden Westerbach eingeleitet werden, sodass die Anlagen im Gebiet auch nur auf einen Rückhalt des 2-jährlichen Regenereignisses ausgelegt werden können. Die Höhe der Entlastungen in den Westerbach wäre damit Gewässerkonform.

Darüber hinaus wurde auch die Entwässerung über den Rückhalt und die Verdunstung mittels Blaudächer betrachtet, wodurch der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen nochmals reduziert werden kann. Schlussendlich sind demnach mehrere Ansätze aufgezeigt worden, über die eine Niederschlagsentwässerung im Plangebiet erfolgen kann.

Grundlegende Berechnungen und Überlegungen zu den Möglichkeiten einer Regenwassernutzung wurden zwar ebenfalls berücksichtigt (siehe Kapitel 4.2.1), zeigen jedoch, dass eine Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung nicht empfohlen werden kann.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wurde eine dezentrale und eine zentrale Lösung erarbeitet und deren Umsetzbarkeit anhand von zwei Gestaltungsvorschlägen visualisiert. Die Ziele der Variantenentwicklung gemäß Kapitel 2.4.3 konnten hierbei erfüllt werden. Mit den erarbeiteten Grundlagen und Empfehlungen ist damit ferner eine Planungsgrundlage für die weiteren Planungsphasen geschaffen.

Zuletzt sei an dieser Stelle noch auf folgende Punkte in der Detailplanung und Ausführung hingewiesen:

- *Um die Versickerungsanlagen im Revisionsfall erreichen zu können, muss die Zugänglichkeit sichergestellt werden.*
- *Es ist auf einen Mindestabstand der Versickerungsanlage zu Gebäuden zu achten. Dazu wird die 1,5-fache Einbindetiefe des Kellers angesetzt. Zudem ist ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Böschungsoberkante zur Versickerungsanlage einzuhalten, sodass kein Sickerwasser direkt in den Verfüllungsbereich der Baugrube gelangt.*
- *Für den ordentlichen zweckgebundenen Betrieb der konkreten Anlage wird an dieser Stelle auf die Vorgaben der DWA-A 138-1 (Kapitel 7 und 8) verwiesen. In diesem Sinne sollte im Zuge der weiteren Planung, auch ein Überflutungsnachweis erbracht werden.*
- *Mit Bezug auf die Bodeneigenschaften des auszutauschenden Bodens ist darauf zu achten ein Substrat mit hoher Versickerungs- und Speicherfähigkeit zu wählen. Rechnerisch konnte gezeigt werden, dass ein k_f -Wert von 6×10^{-6} m/s theoretisch ausreicht. Besser durchlässige Böden sind zu bevorzugen.*
- *In der Bauausführung ist auf eine schonende Umsetzung zu achten. Verschmutzungen des Grundwassers sowie Verdichtungen des Bodens (gleichbedeutend mit schlechteren Versickerungseigenschaften) sind zu vermeiden.“¹*

Das Entwässerungskonzept ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im Entwässerungskonzept vorgesehene dezentrale Versickerung der Wegeflächen wird nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Das Entwässerungskonzept nimmt für die empfohlenen begleitenden Mulden eine Vollversiegelung der Wegeflächen an. Aufgrund der getroffenen Festsetzung zur Oberflächenbefestigung sind Wegeflächen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und eine Vollversiegelung demnach unzulässig.

10 Umwelttechnische Baugrunduntersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden durch das Ingenieurbüro RPGeo, Gelnhausen, eine Probenahme und umwelttechnische Untersuchung im Plangebiet durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Für die orientierende umwelttechnische Untersuchung wurde die folgenden Mischproben zusammengestellt:

- *MP_A: RKS1/GP2, RKS2/GP2, RKS3/GP2, RKS4/GP2*
- *MP_B: RKS5/GP2, RKS6/GP2, RKS7/GP2, RKS8/GP2*

Für die Bewertung hinsichtlich PFAS(13) wurden die Mischproben gem. Leitfaden zur PFASBewertung vom BMUV (Stand 2022) untersucht und den definierten Verwertungsklassen (VK) gegenübergestellt.

Es wurden keine Hinweise auf PFAS festgestellt.

In RKS 6 wurden organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Zur weiteren Eingrenzung wurden die RKS 9 und 10 zusätzlich im Nahbereich platziert. Ausgewählte Proben wurden

¹ Aquadrat ingenieure GmbH (Juni 2024): Entwässerungskonzept für den B-Plan 248 „Alte Feuerwehr“ – Erläuterungsbericht, Seite 49-50

exemplarisch auf die Verdachtsparameter Mineralölkohlenwasserstoff (MKW), BTEX und LHKW untersucht.

Die Beurteilungswerte gem. Handbuch Altlasten werden unterschritten. Es wurden jedoch erhöhte Anteile an MKW (z.B. Diesel, Heizöl) festgestellt. Es wird empfohlen den Bereich weiter zu untersuchen, um die Ursache zu ermitteln und nach Möglichkeit höhere Konzentrationen im Umfeld auszuschließen. Dabei sollte eine historische Recherche und Luftbildauswertung einer technischen Erkundung vorgeschaltet werden.“²

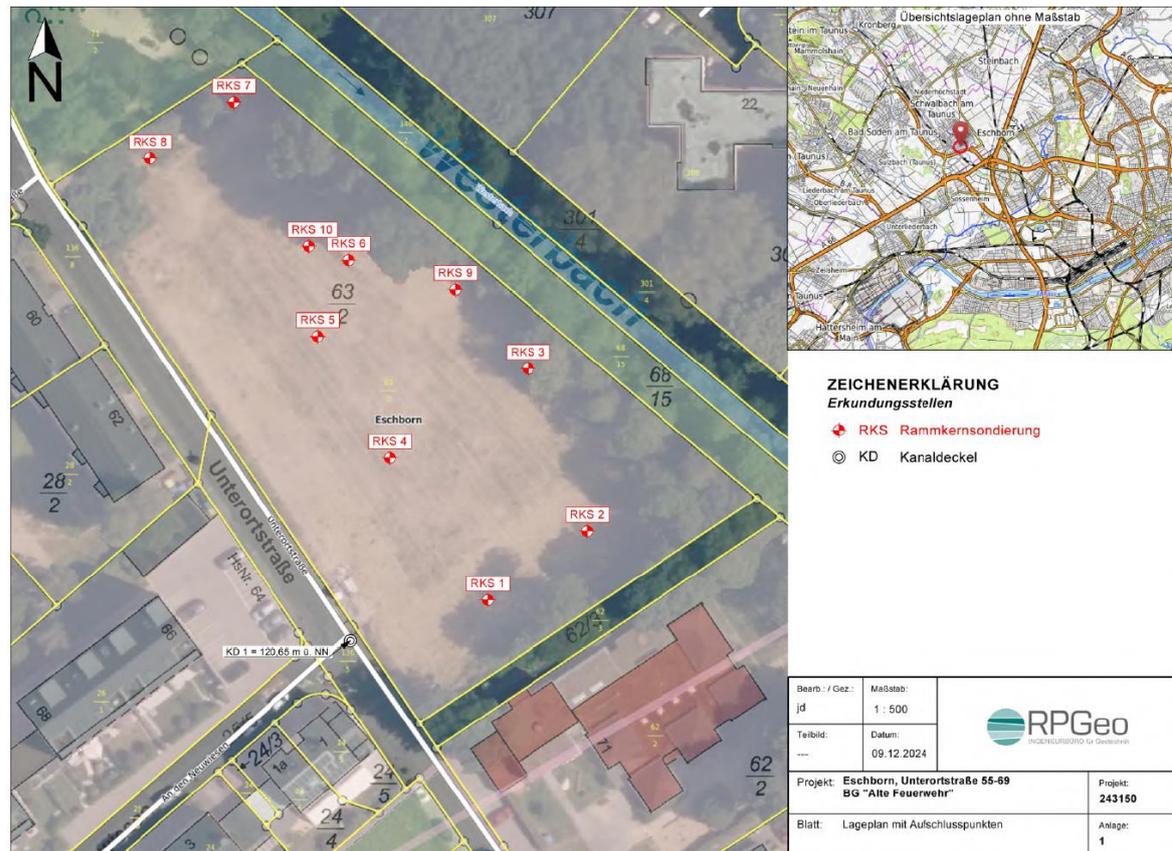


Abb. 16: Erkundungsstellen im Plangebiet – Quelle: RPGeo

11 Artenschutzrechtliche Belange

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als mäßig bis gering einzuschätzen. Brutreviere der planungsrelevanten Arten Stieglitz und Elster sind durch das Vorhaben betroffen, die ökologische Funktion bleibt aber aufgrund der ausreichenden Nistmöglichkeiten für Freibrüter im näheren Umfeld gewahrt. Eine Bauzeitenbeschränkung (vgl. Kap. C 6.7, V 01) ist einzuhalten, um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Um das Angebot an geeigneten Nistmöglichkeiten für baumhöhlen- und spalten-bewohnende Vogelarten im Planungsraum aufrechtzuerhalten, ist bei Verlust der zwei Habitatbäume dieser durch das Anbringen von Nisthilfen zu kompensieren (vgl. Kap. C 6.7, K 01). Vorhandener Baumbestand am Rand des Eingriffsbereichs ist während der Bauphase fachgerecht zu schützen (vgl. Kap. C 6.7, V 02).

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse sind im Eingriffsgebiet als gering einzustufen. Der Verlust der Fläche als Nahrungshabitat ist auf Grund der

² RPGeo – Ingenieurbüro für Geotechnik (2024): 243150 Eschborn, Unterortstraße 55-69 BG „Alte Feuerwehr“ – Probenentnahme und umwelttechnische Untersuchung

Kleinräumigkeit und der nachgewiesenen Fledermausaktivität nicht als signifikant zu bewerten. Durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und den Erhalt/ Schutz von bestehenden Gehölzen im Randbereich der Planung (vgl. Kap. C 6.7, V 02) bleibt das Plangebiet für Arten der Siedlungs(rand)lagen langfristig attraktiv. Um mögliche Individuenverluste vollständig auszuschließen ist bei den anstehenden Rodungsarbeiten die Bauzeitenregelung (vgl. Kap. C 6.7, V 01) zu beachten. Außerdem ist der Verlust von potenziellen Quartierstandorten im Zuge von Baumfällungen durch die Installation von künstlichen Fledermausquartieren im Verhältnis 1:3 auszugleichen (vgl. Kap. C 6.7, K 01).

An geschützten Pflanzenarten findet sich nur die Heide-Nelke im Plangebiet, wobei jedoch aufgrund der historischen Entwicklung der Fläche von keinem bodenbürtigen lokalen Vorkommen auszugehen ist. Vielmehr ist das Vorkommen durch Saatgut-Austrag zu begründen. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ergibt sich daher nicht.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

12 Erschließung und Versorgung

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Stadt Eschborn wird von dem Wasserbeschaffungsverbandes Taunus (WBV Taunus) und Hessenwasser mit Trinkwasser beliefert. Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss gesichert, d.h. sie erfolgt aus dem System der öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitungen. Gemäß der bestehenden Lieferverträge werden der Stadt Eschborn durch den Wasserbewirtschaftungsverband jährlich 540.000 m³ sowie durch Hessenwasser jährlich 900.000 m³ Trinkwasser zur Verfügung gestellt.

Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

Wasserbedarfsprognose

Der zusätzliche Wasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten wie folgt ermittelt:

70 WE	
Anzahl Einwohner:	175 EW (2,5 EW/WE)
Tägl. Wasserbedarf pro EW (geschätzt 120 l pro Tag)	0,12 m ³ /EWd
Jährlicher Wasserbedarf (gerundet)	7665,0 m ³ /a

Der zusätzliche Wasserbedarf ist mit den vorhandenen Beschaffungsmöglichkeiten abgedeckt.

Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Bei Nachweis zu erwartender Löschwasserentnahmeströme an den betrachteten Hydranten, errechnete sich bei Einzelerntnahmen ein Volumenstrom zwischen 53 und 110 m³/h. Für alle Hydranten auf der neudimensionierten Leitung in der Unterortstraße werden Entnahmeströme größer 96 m³/h nachgewiesen.

Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

12.2 Abwasserentsorgung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim, erarbeitet. Dies kommt hinsichtlich der Schmutzwasserableitung zu folgendem Ergebnis:

„Gemäß den Berechnungen in Kapitel 3.3 müssen etwa 0,8 l/s im Spitzenfall aus dem Gebiet abgeleitet werden. Ein möglicher zusätzlicher Fremdwasseranteil wird aufgrund der geringen Menge an dieser Stelle vernachlässigt, zumal sich das zu erstellende Schmutzwassernetz wahrscheinlich deutlich über Grundwasserniveau befindet (siehe Kapitel 2.4.1.2). Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen kann eine Einleitung in die vorhandene Kanalisation in der Unterortstraße bedenkenlos erfolgen.“³

Hinsichtlich anfallenden Niederschlagswassers wird in dem Entwässerungskonzept nachfolgendes Fazit gefasst:

„Grundlegend konnte gezeigt werden, dass eine Abführung der anfallenden Abwassermengen (Schmutz- und Niederschlagswasser) grundsätzlich möglich ist. Es wird dabei aufgrund der rohrrhydraulischen Situation im Hauptnetz dazu geraten Abflüsse zu vermeiden und auf ein dezentrales Versickerungskonzept zu setzen (Kapitel 4.4).

Die vorherrschenden Bedingungen im Plangebiet sind für eine Versickerung von Niederschlag nicht gut geeignet (siehe Kapitel 2.4.1). Aufgrund des Baus einer Tiefgarage ist jedoch von einem flächigen Bodenaustausch auszugehen, wodurch Substrat mit günstigeren Versickerungseigenschaften eingebracht werden kann. Mit den neuen Bodeneigenschaften zeigen die Ergebnisse, dass auch 5-jährliche Niederschlagsereignisse auf den vorhandenen Freiflächen versickert werden können.“³

Es wird eine wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, welche die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz unterbindet und entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept dimensionierte Rückhalte- und Versickerungsanlagen vorschreibt.

13 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den TÜV Hessen ein Gutachten zur Beurteilung der schalltechnischen Belange und erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der schalltechnischen Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 „Wohnen am Westerbach“ der Stadt Eschborn adäquate Wohnverhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an die vorgesehene Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gerecht werden.

Mit dem Verweis auf das Kap. 6 des Gutachtens kann auf Grund der verhältnismäßig geringen Lärmbelastung des Plangebietes auf gesonderte Festsetzungen zum baulichen Schallschutz auf der Basis des § 9 (1) 24 BauGB verzichtet werden. Unabhängig von

³ Aquadrat ingenieure GmbH (Juni 2024): Entwässerungskonzept für den B-Plan 248 „Alte Feuerwehr“ – Erläuterungsbericht, Seite 42, 49

gesonderten Festsetzungen gelten die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1: 2018-07, welche am Standort leicht umgesetzt werden können.

Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm sind in erster Linie von den angenommenen Frequentierungen abhängig. Eine Änderung der angenommenen Frequentierung um $\pm 25\%$ hat eine Änderung der Beurteilungspegel um ca. ± 1 dB(A), eine Verdopplung oder Halbierung um ca. ± 3 dB(A) zur Folge.“⁴

14 Belange des Umweltschutzes

Die Festsetzungen tragen dazu bei, das Plangebiet zu einem ansprechenden Lebensraum für Mensch und Tier zu gestalten. Die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets sorgen dafür, dass die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet verträglich sind. Zudem wird hierdurch einigen Arten wie z.B. Vögeln und Fledermäusen ermöglicht das Plangebiet langfristig als Lebensraum zu erschließen. Die Festsetzungen tragen damit auch zum Artenschutz bei.

Gleiches gilt für die Festsetzungen des Verbots von Steingärten, da diese sowohl klimatisch wie auch als Lebensraum für Insekten problematisch sind. Durch die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und Begrünung der Dächer, Nebenanlagen, Carports und Garagen kann vermehrt Regenwasser vor Ort versickert und somit der Abfluss reduziert werden.

Für die Artengruppen der Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken und Käfer wird ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet aufgrund der Biotopstruktur ausgeschlossen. Mit einer Beeinträchtigung weiterer Artengruppen ist nicht zu rechnen. Ausgenommen sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien, welche zunächst aufgrund der Biotopstruktur nicht ausgeschlossen werden konnten. Durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen 2024 planungsrelevante Vögel und Fledermäuse im Untersuchungsraum nachgewiesen. Reptilien konnten hierbei nicht im Plangebiet nachgewiesen werden (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist eine Bauzeitbeschränkung zu berücksichtigen. Bei Verlust der zwei Habitatbäume ist dieser durch die Installation von Nistkästen bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 im Umfeld auszugleichen, wodurch das Angebot an geeigneten Nistmöglichkeiten/ Quartierstandorten aufrechterhalten wird. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Verringerung von Vogelschlag an Glasfronten ergriffen. Der Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume trägt langfristig zum Funktionserhalt des Habitatstandorts für Vögel und Fledermäuse bei. Durch den bedarfsorientierten Einsatz von Beleuchtung in Verbindung mit der Durchgrünung ist eine Nutzung des Plangebiets auch nach Abschluss der Bauarbeiten durch Siedlungsnaher Fledermausarten zu erwarten.

Insgesamt werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Belange des Umweltschutzes angemessen berücksichtigt.

⁴ TÜV technische Überwachung Hessen GmbH (19.01.2024): Gutachten Nr. T6253 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 248 „Wohnen am Westerbach“ der Stadt Eschborn, Seite 27

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	18
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	19
Abb. 3: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte	21
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 28	22
Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 70	23
Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 52	23
Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 7	24
Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 59	25
Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 234	26
Abb. 10: Blick von Norden auf das Plangebiet	27
Abb. 11: Plangebiet mit westlich angrenzender Wohnbebauung.....	27
Abb. 12: Spielplatz Unterortstraße nördlich des Plangebietes.....	28
Abb. 13: Südlich (links) und östlich des Plangebietes verlaufende Fußwege (rechts)	28
Abb. 14: Lageplan der geplanten Wohngebäude – <i>Quelle: Architekten Theiss</i>	30
Abb. 15: Schnitte der geplanten Wohngebäude – <i>Quelle: Architekten Theiss</i>	32
Abb. 16: Erkundungsstellen im Plangebiet – <i>Quelle: RPGeo</i>	36