



Aufstellung Bebauungsplan Nr. 247

**Historische Recherche zur
Altlastenstatusbewertung des
Bebauungsplangebietes Nr. 247 in
Eschborn**

Projekt-Nr.: **116888**

Bericht-Nr.: **01**

Erstellt im Auftrag von:
Magistrat der Stadt Eschborn
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Dipl.-Geol. Dieter Baun
Dipl.-Geol. Dipl. Geogr. Stefan Binot

2017-08-22

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	AUFTRAG UND VERANLASSUNG 5
2	UNTERLAGEN 6
3	QUELLEN 8
4	STANDORTBESCHREIBUNG..... 9
4.1	Lage und Beschreibung des Bebauungsplangebietes Nr. 247..... 9
4.2	Standorthistorie 10
4.3	Identität der Altablagerung „ehemalige Lehmgrube“ 13
4.4	Geologische und hydrogeologische Standortsituation 14
4.5	Umwelttechnische Untersuchungen 16
4.6	Kampfmittel 18
4.7	Verfüllungen und Schadstoffpotential 18
5	ZUSAMMENFASSEND BEWERTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNG 20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	Seite
Abbildung 4.1	Geltungsbereich B-Plangebiet Nr. 247 9
Abbildung 4.2	Kartenausschnitt der geologischen Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern aus dem Jahr 1927 mit der Ziegelei Rübsamen [U2] 10
Abbildung 4.3	Luftbild der Ziegelei Rübsamen mit zwei Lehmgruben 1944 [U10] 11
Abbildung 4.4	Kartenausschnitt der geologischen Karte von Hessen aus dem Jahr 2009 mit Geländeauffüllungen (Signatur 1) im Bereich der ehemaligen Ziegelei Rübsamen [U3] 13
Abbildung 4.5	Kartenausschnitt der hydrogeologischen Karte von Hessen 2009 [U3] .. 16

TABELLENVERZEICHNIS

	Seite
Tabelle 1:	Quellen zur Aktenrecherche 8
Tabelle 2:	Allgemeine Angaben zur Altablagerung 14

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 **Lagepläne**

Anlage 1.1 Übersichtslageplan

Anlage 1.2 Luftbild der Ziegelei Rübsamen von 1945 mit Geltungsbereich des
Bebauungsplangebietes Nr. 247 und Kennzeichnung der Boden-
aufschlüsse umwelttechnischer Untersuchungen, M 1 : 1.000

Anlage 2 **Quellenverzeichnis**

Anlage 2.1 Luftbild der Ziegelei Rübsamen und der Lehmgruben von 1944

Anlage 2.2 Luftbild der Ziegelei Rübsamen und der Lehmgruben von 1945

Anlage 2.3 Bebauungsplan Eschborn Nr. 192 für das Gebiet Sulzbacher Straße
– Berliner Straße – Am Sportfeld, rechtskräftig 25.09.1981

Anlage 2.4 Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen, Schlüsselnummer 436.003.010-
001.243 (ehemalige Lehmgrube, Eschborn), Datum des Datenabrufs 30.06.2017

1 AUFTRAG UND VERANLASSUNG

Die Stadt Eschborn plant die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 im Gebiet zwischen Sulzbacher Straße-Krifteler Weg-Alter Höchster Weg-Am Sportfeld in Eschborn.

Die CDM Smith Consult GmbH, Alsbach wurde mit Auftrag vom 03.07.2017 durch den Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 – Bauen und Planen mit der Durchführung einer historischen Kurzrecherche zur Altlastenstatusbewertung des Bebauungsplangebietes Nr. 247 in Eschborn beauftragt. Ein besonderes Augenmerk lag hierbei auf einem ehemaligen Ziegeleigebäude einschließlich einer für die Rohstoffgewinnung genutzten Lehmgrube. Bei dieser ehemaligen Ziegeleigrube erfolgte im Anschluss an den Abbau eine Verfüllung mit weitestgehend unbekanntem Inhaltsstoffen.

Zielsetzung der historischen Kurzrecherche war die Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen durch Recherchen zur Standorthistorie und Begehungen vor Ort. Im Rahmen der Altlastenstatusbewertung und Gefährdungsbeurteilung wurden bereits vorliegende Untersuchungsbefunde umwelt- und geotechnischer Erkundungsuntersuchungen im Bereich der unmittelbar benachbarten Heinrich-Graf-Sportanlage ([U4] und [U5]) berücksichtigt.

Auf Basis der Untersuchungsbefunde erfolgte eine Risikobewertung des im Bebauungsplangebiet Nr. 247 vorliegenden Altlastenverdacht einschließlich einer Gefährdungsbeurteilung standortrelevanter Schutzgüter.

Die Aufgabenstellung umfasste im Einzelnen folgende Punkte:

- Historische Kurzrecherche / Nutzungsauswertung
- Stoffbewertung
- Gesamtbewertung
- Bedarfsbewertung für eine folgende Untersuchungsstufe

Die Ergebnisse sind im vorliegenden Ergebnisbericht zusammengestellt. Auf Grundlage der Gefährdungsbeurteilung wurde ein Untersuchungskonzept zur orientierenden Erkundung des Bebauungsplans Nr. 247 und zur Überprüfung des ausgewiesenen Altlastenrisikos erstellt. Dieses ist im Kapitel 6 mit den weiteren Handlungsempfehlungen dargestellt.

2 UNTERLAGEN

- [U1] Karte der Umgebung von Frankfurt, 1865 (Quelle: LAGIS)
- [U2] Geologische Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern mit Erläuterungen, 1:25.000, Blatt 5817 Frankfurt am Main (West)-Steinbach, 2.Auflage, Preussische Geologische Landesanstalt, Berlin 1927
- [U3] Geologische Karte von Hessen mit Erläuterungen, 1:25.000, Blatt 5817 Frankfurt a.M. West, 3.neu bearbeitete Auflage, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2009
- [U4] CDM Smith Consult GmbH:
Heinrich-Graf-Sportanlage, Umbau Hartplatz in Eschborn - Umwelttechnische und geotechnische Untersuchungen, Bericht 01, Alsbach den 26.03.2012
- [U5] CDM Smith Consult GmbH:
Heinrich-Graf-Sportanlage, Neubau Funktionsgebäude in Eschborn - Umwelttechnische und geotechnische Untersuchungen, Bericht 02, Alsbach den 28.03.2012
- [U6] Bebauungsplan Eschborn Nr. 192 für das Gebiet Sulzbacher Straße – Berliner Straße – Am Sportfeld, rechtskräftig 25.09.1981 (Quelle: <http://www.eschborn.de/wirtschaft/bebauungsplaene-bodenrichtwerte/>)
- [U7] Geltungsbereich Bebauungsplangebietes Nr. 247 (Quelle: Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 – Bauen und Planen)
- [U8] Falk-Plan Frankfurt - ?. Auflage (~ 1949) - Darstellung aller Teil- und Totalzerstörungen
- [U9] Falk-Plan Frankfurt - 29. Auflage (1969) - Mit Eschborn, Sulzbach, Kelsterbach, Neu-Isenburg, Bergen-Enkheim, Bad Vilbel - Mit Sonderkarte Nordweststadt - Grosser Special-Stadtplan Frankfurt
- [U10] Luftbild der Ziegelei Rübsamen und der Lehmgruben von 1944 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U11] Luftbild der Ziegelei Rübsamen und der Lehmgruben von 1945 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U12] Bekanntmachung des Bürgermeisters von Eschborn bezüglich der Abfuhr von Müll zur Backsteinfabrik Schäffer vom 22.03.1947 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U13] Bekanntmachung des Bürgermeisters von Eschborn bezüglich der Abfuhr von Müll vom 05.05.1949 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U14] Bekanntmachung des Bürgermeisters von Eschborn bezüglich der Abfuhr von Müll zur Müllabfuhrstelle „Russenkule“ vom 25.05.1949 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)

- [U15] Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Eschborner Gemeindevertretung vom 01.09.1950 über die Verpachtung von zwei „Lehmkulen“ an die die Stadt Frankfurt a.M. und über die Rücknahme einer Zusage der Fa. Langhard zur Einlagerung von Müll durch die Gemeinde Eschborn in zwei Lehmkulen (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U16] Bescheinigung des Bürgermeisters von Eschborn für Herrn Willi Nagel, Frankfurt a. M. über die kriegsbedingte Stilllegung der Ziegelei Eschborn (Inhaber Firma Emil Langhardt), vom 05.10.1950 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U17] Bekanntmachung des Bürgermeisters von Eschborn bezüglich der Abfuhr von Müll zu dem zukünftigen Müllablageplatz der Fa. Hochtief vom 30.10.1950 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U18] Bekanntmachung des Bürgermeisters von Eschborn bezüglich der Verpachtung von zwei Müllabladestellen (Kulen) an die Stadt Frankfurt a.M. vom 07.11.1950 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U19] Antwort des Bürgermeisters von Eschborn zur Anfrage von Frau Erica Andrae, Schönberg-Kronberg Ts. über den Verkauf des Ziegeleigeländes Rübsamen vom 10.11.1950 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U20] Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Eschborner Gemeindevertretung vom 08.12.1950 über den Rücktritt der Stadt Frankfurt a.M. vom Pachtvertrag mit Firma Langhardt über die Verpachtung einer „Lehmkule“ zur Müllabfuhr von (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U21] Zeitungsartikel „Russenkule wird Sportplatz“, Höchster Kreisblatt, 25.05.1951 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U22] Zeitungsartikel über die Einweihung der Heinrich-Graf-Sportanlage am 05.06.1966, Frankfurter Rundschau, 06.06.1966 (Quelle: Museum / Stadtarchiv Eschborn)
- [U23] Die Eschborner Ziegelei Rübsamen (Quelle: <http://www.historische-eschborn.de/berichte/eschborn/Ziegeleien/ziegeleien.html>)
- [U24] Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen, Schlüsselnummer 436.003.010-001.243 (ehemalige Lehmgrube, Eschborn), Datum des Datenabrufs 30.06.2017
- [U25] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden: Handbuch Altlasten Band 5 Bewertung von Altflächen Teil 1 Einzelfallbewertung, 1998
- [U26] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden: Handbuch Altlasten Band 3, Teil 2 Untersuchung altlastenverdächtiger Flächen und Schadensfälle“ 2002.

3 QUELLEN

Zur Recherche der Nutzungshistorie und der Standortsituation wurden folgende Institutionen und Personen im Rahmen der Einzelfallrecherche kontaktiert sowie vorhandene Unterlagen übernommen und ausgewertet.

Tabelle 1: Quellen zur Aktenrecherche

Quelle	Ansprechpartner	Akten / Informationen
Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Lessingstraße 16-18 65189 Wiesbaden	Herr Ziegelmeier	<u>Anfrage vom 23.06.2017:</u> Aktenbestand umfasst ausschließlich Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen, Schlüsselnummer 436.003.010-001.243 (ehemalige Lehmgrube, Eschborn) [U24]; keine Informationen zur Verfüllung; von einer Akteneinsicht wurde abgesehen.
Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	Frau Szalai	<u>Anfrage vom 26.06.2017:</u> zur Kampfmittelbelastung im B-Plangebiet Nr. 247 (Antwort des Regierungspräsidiums Darmstadt steht noch aus)
Landratsamt des Main-Taunus-Kreises Der Kreisausschuss Am Kreishaus 1-5 65719 Hofheim	Frau Hager	<u>Anfrage vom 23.06.2017:</u> Keine Informationen, die über den Datenbestand der Altflächendatei ALTIS hinaus gehen; keine Informationen zur Verfüllung; von einer Akteneinsicht wurde abgesehen.
Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt a. M.	Frau Schradin	<u>Anfrage vom 26.06.2017:</u> Kein Aktenbestand zu altlastenverdächtigen Flächen
Museum und Stadtarchiv Eschborn Eschenplatz 1 65760 Eschborn	Herr Raiss	<u>Akteneinsicht vom 11.07.2017:</u> Luftbilder 1944 [U10] und 1945 [U11], Zeitungsartikel und Schriftstücke [U12] bis [U22]

Die zur Dokumentation ausgewerteten Quellen sind auszugsweise dem **Quellenverzeichnis (Anlage 2)** zu entnehmen. Aufgrund des umfangreichen Datenbestands zur Standorthistorie wurde von einer weiteren Auswertung von Luftbildern aus dem Zeitraum nach 1945 abgesehen.

4 STANDORTBESCHREIBUNG

4.1 Lage und Beschreibung des Bebauungsplangebietes Nr. 247

Das Bebauungsplangebiet Nr. 247 in Eschborn erstreckt sich im Gebiet zwischen Sulzbacher Straße-Krifteler Weg-Alter Höchster Weg-Am Sportfeld und umfasst in Flur 4 die, an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei Wollrab (Flstk. 12/3, 12/4, 13/6, 15/1 und 15/2) sowie einer größeren Grünfläche entlang des Krifteler Weges (Flstk. 76/2). Nach Süden reicht das Bebauungsplangebiet bis an die Heinrich-Graf-Sportanlage und an das Gelände der Süd-West-Schule (Abbildung 4.1).

Das Bebauungsplangebiet Nr. 247 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 192 [U6]. Die Gärtnerei Wollrab wäre nach Auskunft des Museums und Stadtarchivs Eschborn bereits ab 1936 im Geltungsbereich des BPl. Nr. 247 ansässig. Die umliegende Bebauung ist weitestgehend in den 1970er und 1980er Jahren errichtet worden.



Abbildung 4.1 Geltungsbereich B-Plangebiet Nr. 247

4.2 Standorthistorie

Im B-Plangebiet Nr. 247 ist bis 1865 keine Bebauung ausgewiesen [U1]. Das Gebiet südwestlich der Schwalbacher Straße wurde vermutlich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtete der aus Bad Soden stammende Heinrich Rübsamen in Eschborn die Ziegelei Rübsamen mit einer Backsteinbrennerei auf dem Gelände der heutigen Heinrich-Graf-Sportanlage / Süd-West- Schule [U23]. Als Rohstoff wurde der mehrere Meter mächtige Lößlehm in einer Ziegeleigrube abgebaut. Im Jahre 1890 wurde der erste Brennofen errichtet und Stallungen für Pferde, Werkstätten, ein Wohnhaus, Arbeiterunterkünfte und ein Badehaus auf dem Fabrikgelände erbaut [U23].

Die Umriss der Ziegeleigrube sowie die Ziegeleigebäude sind auf der geologischen Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern aus dem Jahr 1927 [U2] verzeichnet (Abbildung 4.2). Der Abbau reichte > 5 m bis zu Kiesen und Sanden einer pleistozänen Terrasse.

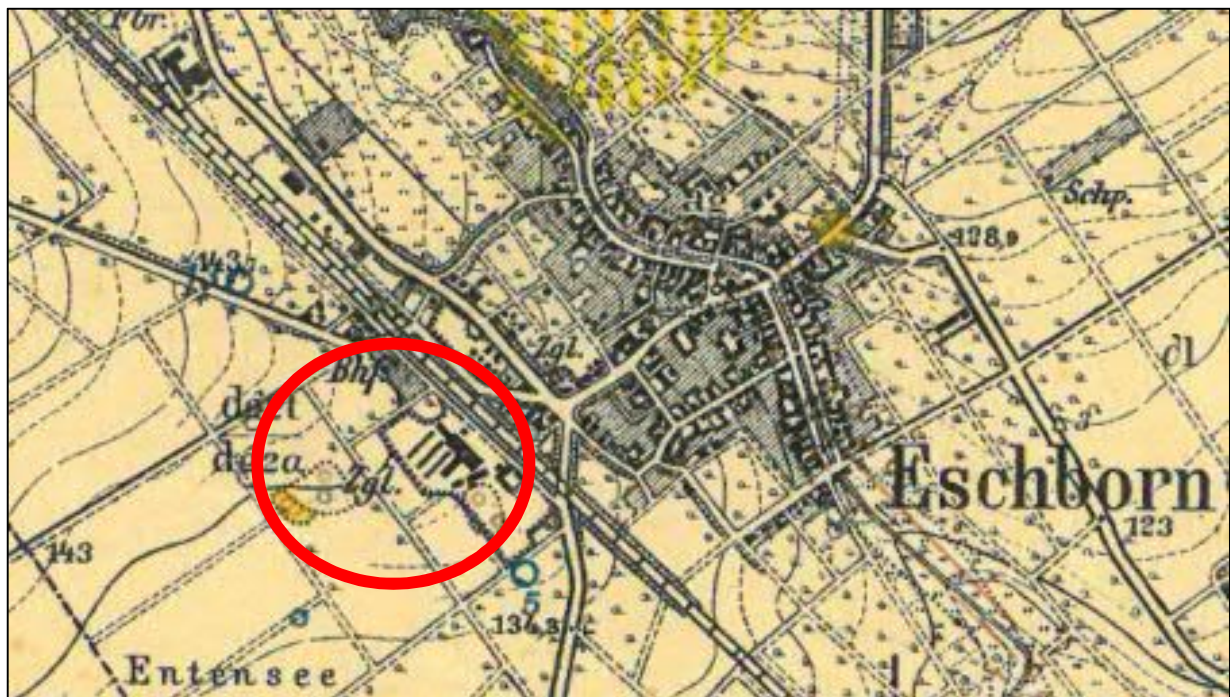


Abbildung 4.2 Kartenausschnitt der geologischen Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern aus dem Jahr 1927 mit der Ziegelei Rübsamen [U2]

Etwa um 1926 geriet der Betrieb in finanzielle Schwierigkeiten. Die Gebrüder Rübsamen schieden teilweise aus der Firma aus und der Chemiker Dr. Walter Schäffer aus Frankfurt am Main wurde neuer Miteigentümer [U23].

1941 wurde die Ziegelproduktion kriegsbedingt, eingestellt [U23]. Einmal durch den Mangel an Arbeitskräften und Brennmaterial (Kohle) zum Heizen des Brennofens, aber auch weil der hohe

gemauerte Schornstein des Ringofens abgebrochen werden musste, da er in unmittelbarer Nähe zum Militärflugplatz Eschborn stand und die Flugbewegungen beeinträchtigte [U23].

Anhand der vom Museum und Stadtarchiv Eschborn zur Verfügung gestellten Luftbildern aus den Jahren 1944 [U10] und 1945 [U11] ist zu ersehen, dass die 1927 in der geologischen Karte verzeichnete Lehmgrube 1 bis zur Produktionseinstellung im Jahr 1941 bis an die Straße Am Sportfeld reichte (Abbildung 4.2). Südwestlich der Straße Am Sportfeld lag eine zweite Ziegelei-grube (Lehmgrube 2).

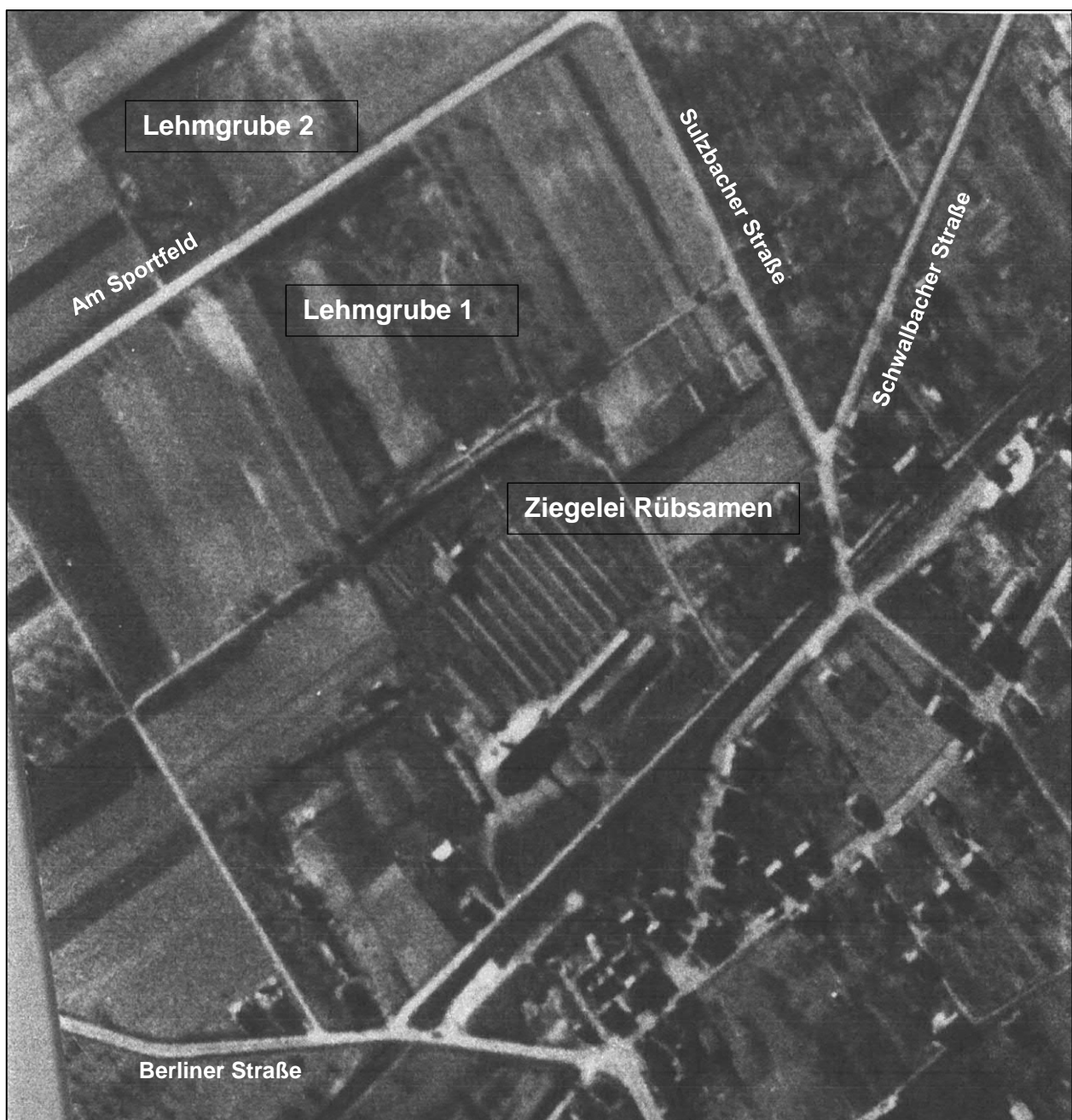


Abbildung 4.3 Luftbild der Ziegelei Rübsamen mit zwei Lehmgruben 1944 [U10]

Nach Auskunft des Museums und Stadtarchivs von Eschborn wechselte ungeachtet der Produktionsstilllegung das Gelände bis in die 1950er Jahre mehrfach den Eigentümer. Bereits 1943 soll der bereits als Miteigentümer aufgetretene Dr. Walter Schäffer die Ziegelei erworben haben. Die beiden Lehmgruben werden in mehreren Dokumenten auch als Ziegelei oder Backsteinfabrik „Schäffer“ bezeichnet. Schäffer soll das Gelände wiederum an einen Emil Langhardt aus Köln veräußert haben. 1952 hätte Karl Nagel aus Eschborn die Ziegelei einschließlich der Lehmgruben in Erbpacht genommen und später von Emil Langhardt erworben. Die weiteren Eigentumsverhältnisse sind über die vorliegenden Dokumente nicht abschließend zu klären. In einem Zeitungsartikel des Höchster Kreisblatt [U21] wird noch eine Trümmer-Verwertungsgesellschaft aus Frankfurt a. M. als Eigentümer genannt.

Nach der Betriebsstilllegung 1941 lag der Ziegeleibetrieb brach. Der Lehmbau war eingestellt. Die beiden Lehmgruben wurden bis ca. 1950 von der Gemeinde Eschborn zur Entsorgung von Müll genutzt ([U12], [U13] und [U14]). Hierbei ist von der Einlagerung von hausmüllähnlichen Abfällen, Bauschutt und gewerblichen Abfällen auszugehen.

Einem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Eschborner Gemeindevertretung vom 01.09.1950 [U15] ist zu entnehmen, dass die Firma Langhardt die beiden als „Lehmkuhlen“ bezeichneten Abbaugruben an die Stadt Frankfurt a.M. verpachtet hat. Gemäß Mitteilung des Bürgermeisters von Eschborn vom 07.11.1950 [U18] war ab diesem Zeitpunkt jegliche Abfuhr von Müll aus der Gemeinde Eschborn in die ehemaligen Lehmgruben untersagt.

Gemäß Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Eschborner Gemeindevertretung vom 08.12.1950 [U20] ist die Stadt Frankfurt a. M. aber bereits 1950 wieder von dem Pachtvertrag mit der Firma Langhardt zurückgetreten, da sie Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes nicht erfüllen wollte. In dem Protokoll wird weiter ausgeführt, dass die Firma Langhardt die Lehmgruben anderweitig an Privatfirmen aus Frankfurt a. M. verpachtet hat.

Nach 1950 wurden beide Lehmgruben mit Trümmerschutt aus Frankfurt verfüllt [U23]. In einem Zeitungsartikel des Höchster Kreisblattes vom 25.05.1951 [U21] wird ausgeführt, dass die Gemeindevertreter von Eschborn den Ankauf der sogenannten „Russenkuhle“ zur Anlage eines neuen Sportplatzes (hier: Heinrich-Graf-Sportanlage) genehmigten. Der Verkäufer wäre eine Frankfurter Trümmer-Verwertungsgesellschaft, die die Lehmgrube 1 (s. Abbildung 4.3) vorher noch mit Bauschutt auffüllen und einebnen wollte.

Der mögliche Verfüllzeitraum reicht ungefähr bis 1965, da bereits am 05.06.1966 die Heinrich-Graf-Sportanlage eingeweiht wurde [U22]. Die verfüllte Lehmgrube 1 wurde in 2017 unter der Schlüsselnummer 436.003.010-001.243 in der Altflächendatei ALTIS erfasst. Die südwestlich gelegene Lehmgrube 2 wurde nach den vorliegenden Erkenntnissen bis dato noch nicht erfasst.

In Anlage 1.2 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 247 innerhalb des Luftbildes der Ziegelei Rübsamen von 1945 dargestellt. Die Anlage 1.2 zeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 247 nicht von der verfüllten Lehmgrube tangiert wird. Lediglich Teile der Bebauung der ehemaligen Ziegelei lagen innerhalb des B-Plangebietes. Die

Gebäude wurden aber spätestens im Zuge der Bebauung des ehemaligen Ziegeleigeländes mit Wohnhäusern und der Süd-West-Schule errichtet [U6] abgerissen und eventuell überbaut.

In der geologischen Karte von Hessen von 2009 [U3] ist insbesondere der Bereich der ehemaligen Ziegelei als künstlich verändertes Gelände mit Aufschüttungen aus Erdaushub, Bauschutt oder Müll ausgewiesen (Abbildung 4.4). Die beiden verfüllten Lehmgruben sind hingegen nicht dargestellt.

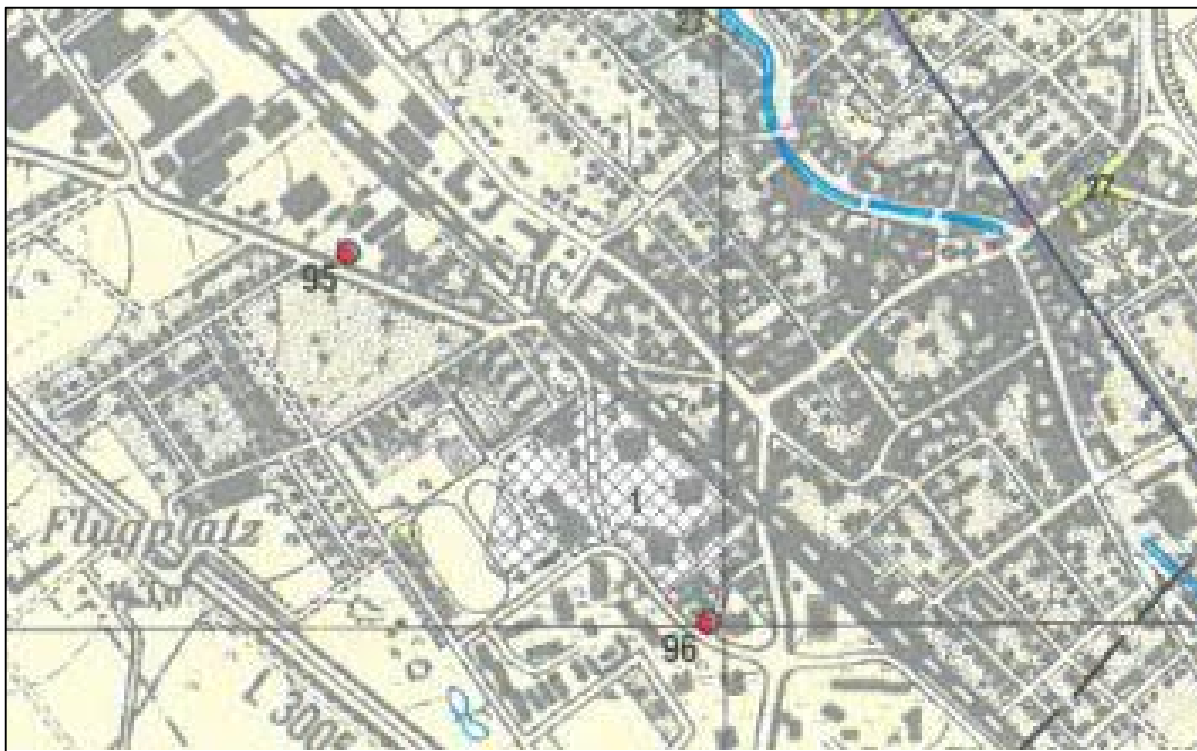


Abbildung 4.4 Kartenausschnitt der geologischen Karte von Hessen aus dem Jahr 2009 mit Geländeauffüllungen (Signatur 1) im Bereich der ehemaligen Ziegelei Rübsamen [U3]

4.3 Identität der Altablagerung „ehemalige Lehmgrube“

Die allgemeinen Daten zu der unter der Schlüsselnummer 436.003.010-001.243 eingetragenen Altablagerung „ehemalige Lehmgrube“ [U24] sind in der nachstehenden Tabelle 2 zusammenfassend dargestellt. Der Eintrag der Altablagerung in der Altflächendatei ALTIS bezieht sich auf die in Abbildung 4.3 gekennzeichnete Lehmgrube 1. Er erfolgte erst in 2017 und bezieht sich ausschließlich auf Zeitzeugenaussagen über Einlagerungen unbekannter Zusammensetzung und Schadstoffpotential. Die Angaben wurden durch die Untersuchungsbefunde der Kurzhistorie ergänzt. Die über Zeitzeugenaussagen vermuteten Ablagerungen der Farbwerke Höchst können über die vorliegenden Dokumente nicht bestätigt werden.

Tabelle 2: Allgemeine Angaben zur Altablagerung

1. Bezeichnung	ehemalige Lehmgrube
2. ALTIS Kennziffer	436.003.010-001.243
3. Kreis	Main-Taunus-Kreis
4. Stadt	Eschborn
5. Gemarkung	Eschborn
6. Anschrift	-
7. Flur	4
8. Flurstücke	15/2, 139/16, 140/17, 141/18, 142/19, 143/20, 144/21
9. TK 25	5817 Frankfurt a.M.-West
10. Rechts- / Hochwert	3468676 / 5556120
11. Ehemalige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> · Ziegeleigrube, zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts bis 1941 kriegsbedingt, eingestellt · ca. 1941 bis 1950 Müllablageplatz der Stadt Eschborn; Einlagerungen von vermutlich Hausmüll, Bauschutt und Gewerbeabfällen · nach 1950 Einlagerungen von Bauschutt durch einer Trümmerschutt-Verwertungsgesellschaft; Ablagerungen der Farbwerke Höchst werden vermutet [U24] · seit 1966 Heinrich-Graf-Sportanlage
12. aktuelle Nutzung	Heinrich-Graf-Sportanlage
13. Grundstücksfläche [m ²]	rd. 25.000
14. mittlere Geländehöhe [m ü. NN]	rd. 139,50

4.4 Geologische und hydrogeologische Standortsituation

Eschborn liegt auf einer sich vom Taunussüdrand nach Südosten erstreckenden Ebene, die ein flachwellig ausgeprägtes Oberflächenrelief besitzt und nur durch Einschnitte von kleinen Bachläufen durchzogen wird. Die Ebene fällt in schwach ausgeprägten Geländestufen nach Südosten zur Nidda ab.

Die Ebene wird flächenhaft von Löß- und Lößlehmablagerungen bedeckt, die überwiegend der Würm-Kaltzeit zugeordnet werden können und kiesig-sandige Terrassenablagerungen fast vollständig überlagern. Dieses pleistozäne Flussterrassensystem ist im Stadtgebiet von Frankfurt am Main und Umgebung ubiquitär verbreitet und bildet ein prägendes Element der Reliefgestaltung. Main und Nidda haben sich im Verlauf des Pleistozäns immer mehr ihren heutigen Fluss-

betten genähert und großräumig zur Ablagerung von Sand, Kies und Schotterflächen beigetragen. Tektonische Bewegungen im Pleistozän führten zu einer Heraushebung der Grabenflanken des Oberrheingrabens und erst zu dessen heutiger morphologischer Ausprägung. Diese Hebungstendenzen führten im Verlauf der Terrassenentwicklung zu einer räumlichen und zeitlichen Staffelung. So sind die ältesten Terrassen in größerer, die jüngeren in direkter Nähe des heutigen Flusslaufs zu finden. Insgesamt werden sieben pleistozäne Terrassenkomplexe (t1 - t7) untergliedert.

Die Terrassenablagerungen sind nur entlang von Taleinschnitten der erwähnten Bachläufe sowie in künstlichen Aufschlüssen aufgeschlossen. Auf der geologischen Karte Blatt 5817 Frankfurt am Main-West sind zwischen Eschborn und Frankfurt-Rödelheim mehrere Ziegeleigruben ([U2] und [U3]) verzeichnet, in denen die Kiese und Sande der unteren Mittelterrasse angeschnitten wurden. Teile der ehemaligen Fabrikaktionsstätten der Ziegelei Rübsamen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes Nr. 247 (Anlage 1.2).

Gemäß den Angaben der geologischen Karte Blatt 5817 Frankfurt am Main-West erreichen die quartären Ablagerungen zwischen Sossenheim und Rödelheim Mächtigkeiten von 25 bis 30 m und reichen bis ca. 96 m ü. NN. Sie überlagern limnisch-fluviatile Ablagerungen des Pliozän. Das Pliozän wird aus einer wechselnden Schichtenfolge aus Sanden, Kiesen, Schluffen und Tonen aufgebaut, die man in größerer Mächtigkeit nur in der Grabenfüllung des Nidda-Grabens im Westen von Frankfurt am Main findet.

Durch anthropogene Eingriffe, die u.a. auch mit dem Ziegeleibetrieb im Zusammenhang stehen, wurden die natürlichen Untergrundverhältnisse erheblich gestört. Die quartäre Schichtenfolge in den oberflächennahen Bodenhorizonten wurde degradiert bzw. umgelagert und wird im gesamten Grundstücksbereich von unterschiedlich mächtigen Auffüllungsschichten mit heterogener Ausprägung und Komponentenführung überlagert. In der geologischen Karte von Hessen von 2009 [U3] sind insbesondere im Bereich der ehemaligen Ziegelei großflächig anthropogene aus Aufschüttungen aus Erdaushub, Bauschutt oder Müll verzeichnet (Abbildung 4.4).

Über den Untergrundaufbau im Untersuchungsgebiet kann die nachfolgend beschriebene hydrogeologische Baueinheit unterschieden werden. Im Untersuchungsgebiet liegen bis zu 30 m mächtige pleistozäne Porengrundwasserleiter über pliozänen Porengrundwasserleitern mit tonig-schluffigen Zwischenlagen, die als Grundwasserhemmer und -nichtleiter fungieren. Zwischen beiden Grundwasserleitern bestehen hydraulische Verbindungen.

Innerhalb der sandig-kiesigen Terrassenablagerungen und den pliozänen Sanden und Kiesen ist ein freier Grundwasserleiter ausgebildet. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 125 m ü. NN (Abbildung 4.5) bzw. ca. 15 m u. GOK. Der Grundwasserabfluss ist nach Südosten auf die Nidda gerichtet.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 247 liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

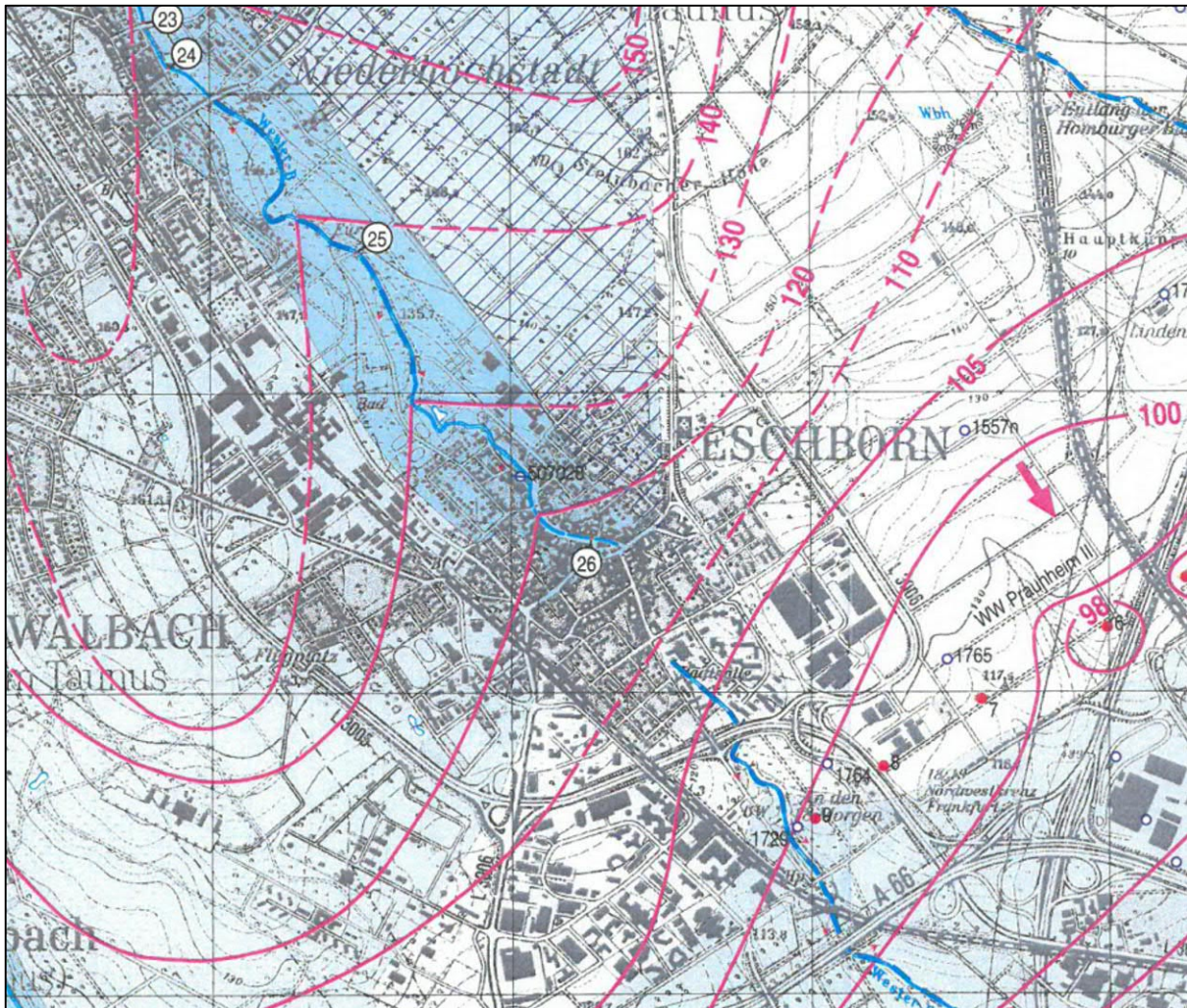


Abbildung 4.5 Kartenausschnitt der hydrogeologischen Karte von Hessen 2009 [U3]

4.5 Umwelttechnische Untersuchungen

Im Zuge der Umgestaltung des Asche-/Hartplatzes der Heinrich-Graf-Sportanlage in Eschborn in einen Kunstrasenplatz wurde die CDM Consult GmbH in 2012 vom Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 - Tiefbau mit der Durchführung von abfalltechnischen und geotechnischen Untersuchungen beauftragt ([U4] und [U5]).

Zur Baugrunduntersuchung wurden im März 2012 insgesamt fünf Bohrsondierungen (BS 1 bis BS 5) und Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde gemäß DIN 4094 bis in max. 4,0 m bzw. 6,0 m Tiefe abgeteuft. Zusätzlich wurden sechs Handschürfe (Sch 1 – Sch 6) bis zu einer Tiefe von ca. 0,8 m angelegt.

Lediglich die zwei Sondierungen BS 4 und BS 5 wurden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebiets Br. 247 und bereits außerhalb der ehemaligen Lehmgrube 1 niedergebracht. Alle übrigen Bodenaufschlüsse lagen im Bereich des Sportfeldes der Heinrich-Graf-Sportanlage und innerhalb der ehemaligen Lehmgrube 1. Die Bodenaufschlüsse sind in Anlage 1.2 gekennzeichnet.

Im Bereich der ehemaligen Lehmgrube 1 wurden bis zu den Endteufen ausschließlich anthropogene Auffüllungen erfasst, in denen Ziegel-, Keramik- und Glasreste eingestreut vorlagen. Im Bereich des Hartplatzes war auf dem Auffüllungsmaterial ein rotbrauner Tennenbelag, bestehend aus einem schluffigen, schwach kiesigen Sand aus vulkanischer Schlacke und einem rotbraunen Naturschotter aus vulkanischer Schlacke aufgebracht. Der anstehende Untergrund wurde nicht erreicht. Die Auffüllungsmächtigkeit liegt im Bereich der ehemaligen Lehmgrube 1 > 4,0 m. Lediglich im Randbereich des Verfüllbereiches (BS 2) wurde unter einer Auffüllung von nur 1,0 m Mächtigkeit der anstehende Lößlehm erreicht.

In den Bohrsondierungen BS 4 und BS 5 wurden hingegen keine Auffüllungen erfasst. Die beiden Sondierungen liegen außerhalb des Verfüllbereiches der Lehmgrube 1. Unterhalb der ca. 0,30 m dicken Oberbodenschicht wurden bis zu den Endteufen von 6,0 m u. GOK ausschließlich Lößlehm erbohrt. In den obersten Bodenhorizonten kamen in den Lößlehmschichten Beimengungen aus organischem Material / Torf vor. Diese können im Rahmen der Vornutzung der Fläche als Gärtnerei in den Boden eingebracht worden sein.

Zur orientierenden abfalltechnischen Einstufung der erfassten Böden wurden aus den Bohrsondierungen und Schürfen entnommenen Bodenproben fünf Bodenmischproben erstellt und gemäß dem Parameterumfang der LAGA-Richtlinie für die Entsorgung von Boden (Stand 06.11.1997) untersucht. Für Proben, die die Zuordnungskriterien der LAGA-Einbauklasse Z2 überschreiten, wurden die Zusatzparameter gemäß Deponieverordnung bestimmt.

Die Analysenbefunde stellen sich wie folgt dar:

- In der Tragschicht des Hartplatzes wurden Chrom und Nickel im Feststoff ermittelt, die zu einer Einstufung in die Einbauklasse Z 1.1 führten.
- In den unter den Schottern anstehenden Verfüllungen der Lehmgrube wurden erhöhte PAK- und Benzo(a)pyrengelalte festgestellt, die zu einer Überschreitung der Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z 2 führten. Das Probenmaterial war in die Deponieklasse DK I einzustufen. Begleitend sind einstufigsrelevante Blei- und Zinkgehalte im Feststoff zu verzeichnen.
- Der im Bereich des Sportfeldes der Heinrich-Graf-Sportanlage erfasste Lößlehm erfüllt die Kriterien der LAGA-Einbauklasse Z 0. Dem hingegen liegt in dem unmittelbar angrenzenden Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes (BS 4 und BS 5) eine Bodenbeeinflussung durch die Stoffgruppe der PAK vor. Die Mischprobe der Lößlehme war aufgrund eines erhöhten PAK-Gehaltes im Feststoff in die LAGA-Einbauklasse Z 1.2 einzuordnen.

Ungeachtet der fehlenden Auffüllungsüberdeckung, ist davon auszugehen, dass die festgestellten PAK-Gehalte anthropogenen Ursprungs sind. Wegen des vergleichbaren standort-spezifischen Schadstoffpotentials kann ein Zusammenhang ermittelten Bodenbeeinflussung mit den Verfüllmassen der Lehmgrube 1 nicht ausgeschlossen werden.

4.6 Kampfmittel

Die Antwort des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Kampfmittelbelastung im B-Plangebiet Nr. 247 (Anfrage von CDM Smith vom 26.06.2017) steht noch aus.

4.7 Verfüllungen und Schadstoffpotential

Ausgehend von der in Kapitel 4.2 dargestellten Standorthistorie erfolgten im Zeitraum nach 1941 bis 1950 in den beiden Lehmgruben Abfalleinlagerungen durch die Gemeinde Eschborn. Hierbei ist von Einlagerungen hausmüllähnlicher Abfälle, Bauschutt und gewerblichen Abfällen auszugehen. Nach 1950 wurde in beide Lehmgruben Trümmerschutt aus Frankfurt verbracht. Der prognostizierte Verfüllzeitraum kann ungefähr bis 1965 gereicht haben. Beide Gruben wurden hierbei bis zur Geländeoberkante aufgefüllt und eingeebnet. Die im Auszug aus der Altflächendatei ALTIS [U24] vermuteten Ablagerungen durch die Farbwerke Höchst können auf Basis der vorliegenden Dokumente nicht bestätigt werden.

Die Mächtigkeit der Einlagerungen ist unbekannt und liegt > 4,0 m u. GOK. Der Verfüllbereich der beiden Lehmgruben grenzt entlang der Flurstücksgrenzen 15/1 und 15/2 an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 247.

Im Bereich der ehemaligen Fabrikanlagen der Ziegelei „Rübsamen“ sind großflächig Auffüllungen zu vermuten, die beim Abriss der ehemaligen Gebäude im Zuge der Neubebauung aufgebracht wurden. Hinweise auf derartige Auffüllungsbereiche gibt die geologische Karte von Hessen von 2009 [U3]. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Ziegelei wird künstlich verändertes Gelände mit Aufschüttungen aus Erdaushub, Bauschutt oder Müll ausgewiesen (Abbildung 4.4). Diese Auffüllungsbereiche können sich bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 247 erstrecken.

Bei der Stoffbewertung ist als bewertungsrelevant hervorzuheben, dass die Einlagerungen in den Lehmgruben sowie die Auffüllböden im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes als weitestgehend unbekannt einzustufen sind. Infolge der Einlagerung von Trümmerschutt ist mit Brandabfällen zu rechnen ist, die als Schadstoffpotential die Stoffgruppe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) umfassen. Entsprechende Hinweise geben die orientierenden abfalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2012 ([U4] und [U5]).

Im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes sind Bauschuttanteile aus den ehemaligen Brenn-öfen in den Auffüllungen zu vermuten, die ein vergleichbares Stoffmuster aufweisen können.

Begleitend wären insbesondere Belastungen durch Schwermetalle und untergeordnet auch durch Mineralölkohlenwasserstoffverbindungen anzuführen. Hinweise auf halogenierte Kohlenwasserstoffverbindungen liegen hingegen nicht vor, wären aber aufgrund des weitestgehend unbekanntem Charakters der Einlagerungen und möglicher Gewerbeabfälle in zumindest geringen Mengenanteilen auch nicht vollständig auszuschließen.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Die Bewertung des Altlastenstatus im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 247 erfolgt auf Grundlage der im Rahmen der durchgeführten Kurzrecherche ermittelten standortspezifischen Rahmenbedingungen und unter Bezug auf die Bewertungsmaßstäbe nach Handbuch Altlasten Band 5 zur Bewertung von Altflächen Teil 1 (Einzelfallbewertung) [U25].

Die Bewertung beruht im Wesentlichen auf der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 247 außerhalb der verfüllten Lehmgruben und der Ausbildung einer > 5,0 m mächtigen Lehmdecke als Grundwasserschirmfläche oberhalb grundwasserführender Kiese und Sande.

Die Standortbedingungen sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes von bis zu rd. 15 m und der ausgebildeten Grundwasserdeckschicht hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser als günstig einzustufen. Das geplante Bebauungsplangebiet liegt zudem außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Infolge des bis in den Bereich der grundwasserführender Kiese und Sande erfolgten Lehmabbaus sind die Standortbedingungen hingegen innerhalb der ehemaligen Lehmgruben hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser als ungünstig einzustufen. Die eingebrachten Verfüllungen reichen bis in den Bereich des gut durchlässigen pleistozänen Grundwasserleiters. Aus dem möglichen Schadstoffpotential resultiert eine zumindest als latent einzustufende Grundwassergefährdung.

Bei der Stoffbewertung ist als bewertungsrelevant hervorzuheben, dass die Einlagerungen in den Lehmgruben sowie die Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten der Ziegelei „Rübsamen“ auch nach Auswertung der vorliegenden Dokumente noch als unbekannt einzustufen sind und mit Einlagerungen von Brandabfällen zu rechnen ist, die als Schadstoffpotential die Stoffgruppe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) umfassen können. Begleitend wären insbesondere Belastungen durch Schwermetalle und untergeordnet auch durch Mineralölkohlenwasserstoffverbindungen anzuführen.

Bei der z. Z. vorliegenden Standortbedingungen mit den im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten der Ziegelei „Rübsamen“ zu vermutenden Geländeaufschüttungen aus Erdaushub, Bauschutt oder Müll (vgl. Abbildung 4.4) ist eine latente Gefahr schädlicher Bodenveränderungen abzuleiten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wäre hierbei im Besonderen der Direktkontakt Boden ⇒ Mensch als bewertungsrelevanter Expositionspfad auszuweisen.

Das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen könnte unmittelbare Auswirkungen auf die im Rahmen der Bauleitplanung auszuweisende Flächennutzung haben, Nutzungseinschränkungen zur Folge haben oder zu erhöhten Baukosten führen. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Boden ist z. Z. jedoch nicht abzuleiten. Hierbei ist berücksichtigen, dass potentiell schadstoffhaltige Auffüllungen im Bereich der vorhandenen Bebauung vermutlich bereits weitgehend abgetragen wurden.

Bei Veränderungen der Geländehöhen durch Bodenauftrag oder Bodenabtrag im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen wäre der Expositionspfad Boden \Rightarrow Mensch womöglich als nicht mehr bewertungsrelevant anzusehen.

Ungeachtet des Verdachtes schädlicher Bodenveränderungen resultiert aus den potentiell schadstoffhaltigen Auffüllungen bei Eingriffen in den Boden grundsätzlich ein abfalltechnisches Risiko. Entsprechende Hinweise wurden bereits durch die orientierenden abfalltechnischen Untersuchungen ([U4] und [U5]) erbracht.

Auf Grundlage der Standortrecherche wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 247 die Durchführung einer orientierenden Untersuchung empfohlen. Die Zielsetzungen der Untersuchungen sind auf die Erfassung der Auffüllungen und des resultierenden Schadstoffpotentials ausgerichtet.

Zur orientierenden Erkundung des Bodens wird die Durchführung von 6 Rammkernsondierungen vorgeschlagen. Die Erkundungstiefe sollte die Auffüllungen vollständig erfassen und bis in die anstehende Lößlehmdecke reichen. Bei Hinweisen auf flüchtige, organische Inhaltsstoffe wären einzelne Bohrsondierungen zu temporären Bodenluftmessstellen auszubauen.

Aus allen Sondierungen sollen entsprechend der jeweiligen Zielsetzungen horizontierte Bodenproben entnommen werden. Zur Bewertung des Expositionspfades Boden \Rightarrow Mensch sind in Anlehnung an die BBodSchV an jeder Sondierung jeweils Einzelproben aus den nutzungsspezifischen Beprobungstiefen 0,0 - 0,1 m und 0,1 - 0,35 m zu entnehmen. In Nutzgärten (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) wären Einzelproben aus den Tiefenbereichen 0,00 m - 0,30 m und 0,30 m - 0,60 m zu entnehmen.

Der Analysenumfang ist in den Bodenproben aus oberflächennahen Schichten bis 0,35 m bzw. 0,6 m auf die Wirkungspfade Boden \Rightarrow Mensch und/oder Boden \Rightarrow Nutzpflanze (BBodSchV Anhang 2, Tab. 1.4 bzw. Tab. 2.2) auszurichten.

Die weiteren Probenentnahmen in den Tiefenbereichen $> 0,35$ m u. GOK sind schichtweise vorgesehen, wobei die Entnahmebereiche max. 1 m betragen sollten. Der Analysenumfang der Bodenproben ist auf die Parameter gemäß Handbuch Altlasten, Band 3 Teil 2, Tab. 10 (Untersuchungsprogramm Boden - diffuser Verdacht) [U26] auszurichten. Bodenluftuntersuchungen erfolgen gemäß Handbuch Altlasten, Band 3 Teil 2, Tab. 12 (Untersuchungsprogramm Bodenluft - diffuser Verdacht) [U26].

Zur orientierenden Abfallcharakterisierung sind ergänzend chemische Bodenanalyse gemäß des Parameterumfangs des hessischen Baumerkblattes vom Dezember 2015 vorgesehen.

Im Weiteren wird, vor dem Hintergrund der als weitestgehend unbekannt einzustufenden Einlagerungen, die Orientierende Untersuchung der beiden ehemaligen Lehmgruben 1 und 2 in der Ausdehnung des Luftbildes in der Abbildung 4.3 empfohlen. Infolge des Abtrags der Grundwasserschirmfläche im Bereich der Lehmgruben ist aus dem unbekanntem Schadstoffpotential eine als latent einzustufende Gefährdung des Grundwassers abzuleiten. Die mögliche Gefährdung weiterer Schutzgüter wäre zu prüfen.

Die Sohle der Verfüllungen wurde bei den in 2012 durchgeführten Untersuchungen ([U4] und [U5]) nicht erfasst. Neben der Stoffcharakteristik der Einlagerungen wären Mächtigkeit und Kubatur des Verfüllkörpers im Zuge einer Erkundung zu ermitteln.

Der konkrete Untersuchungsumfang hierfür wäre entsprechend mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, noch aufzustellen.

CDM Smith Consult GmbH
2017-08-22

erstellt:

i.V.

Dipl.-Geol. Dipl.-Geogr. Stefan Binot

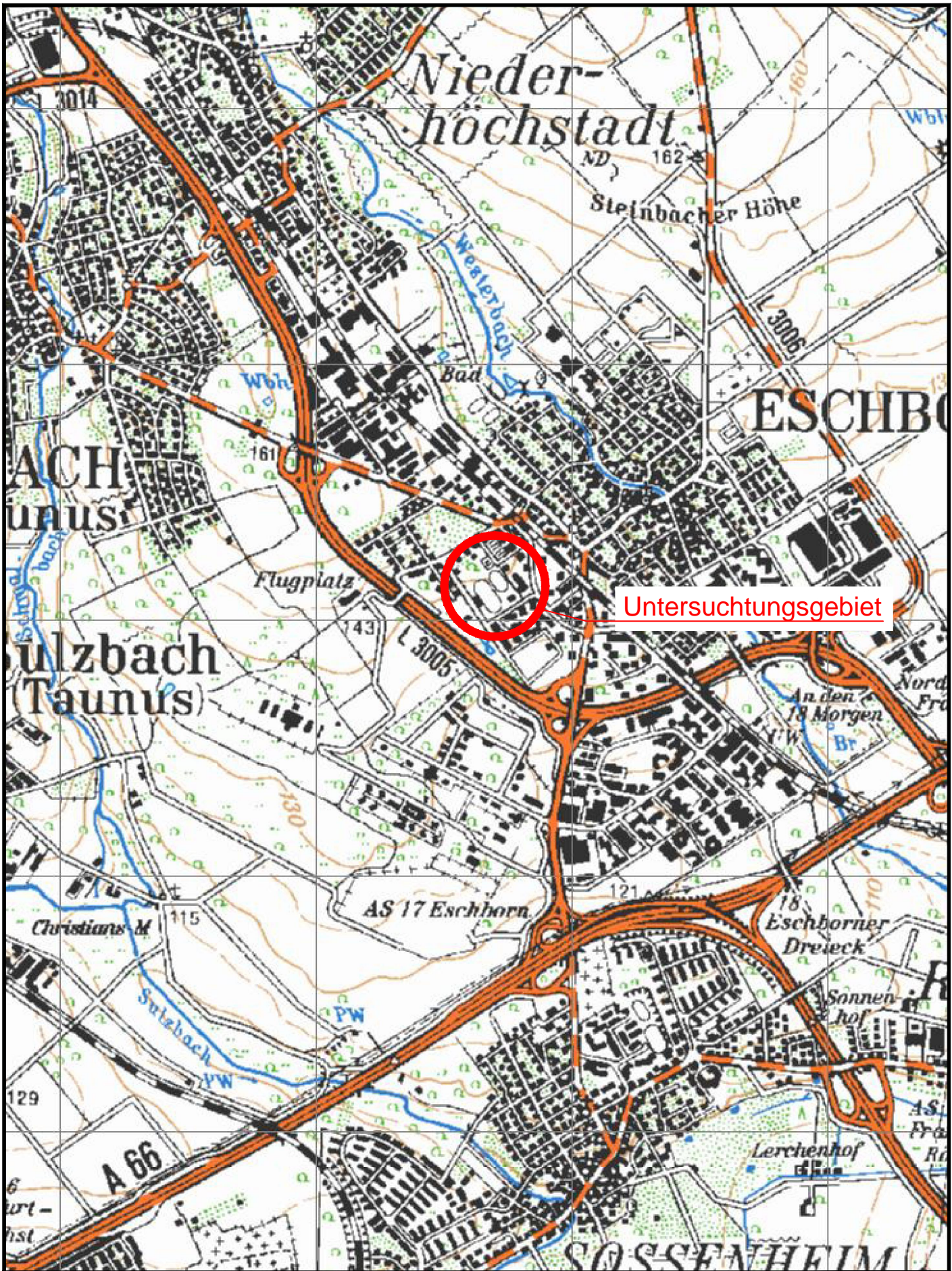
i.V.

Dipl.-Geol. Dieter Baun
Sachverständiger für Gefährdungsabschätzung
für den Wirkungspfad Boden-Gewässer
Bodenschutz und Altlasten, Sachgebiet 2
(öbuv bei der IHK Darmstadt)

ANLAGE 1 LAGEPLÄNE

Anlage 1.1 Übersichtslageplan

Q:\116500-116999\116888\500 CAD\02 GUTACHTEN\PLAENE\ANL_1_1_UEBERSICHTSPLAN, NGUY 25. Jul. 2017 03:42:52



Magistrat der Stadt Eschborn
Altlastenstatusbewertung Bebauungsplangebietes
Nr. 247 in Eschborn

**CDM
Smith**

Consult GmbH
Neue Bergstraße 13
64665 Alsbach

Übersichtslageplan

Maßstab
1 : 20.000

Projekt Nr.
116888

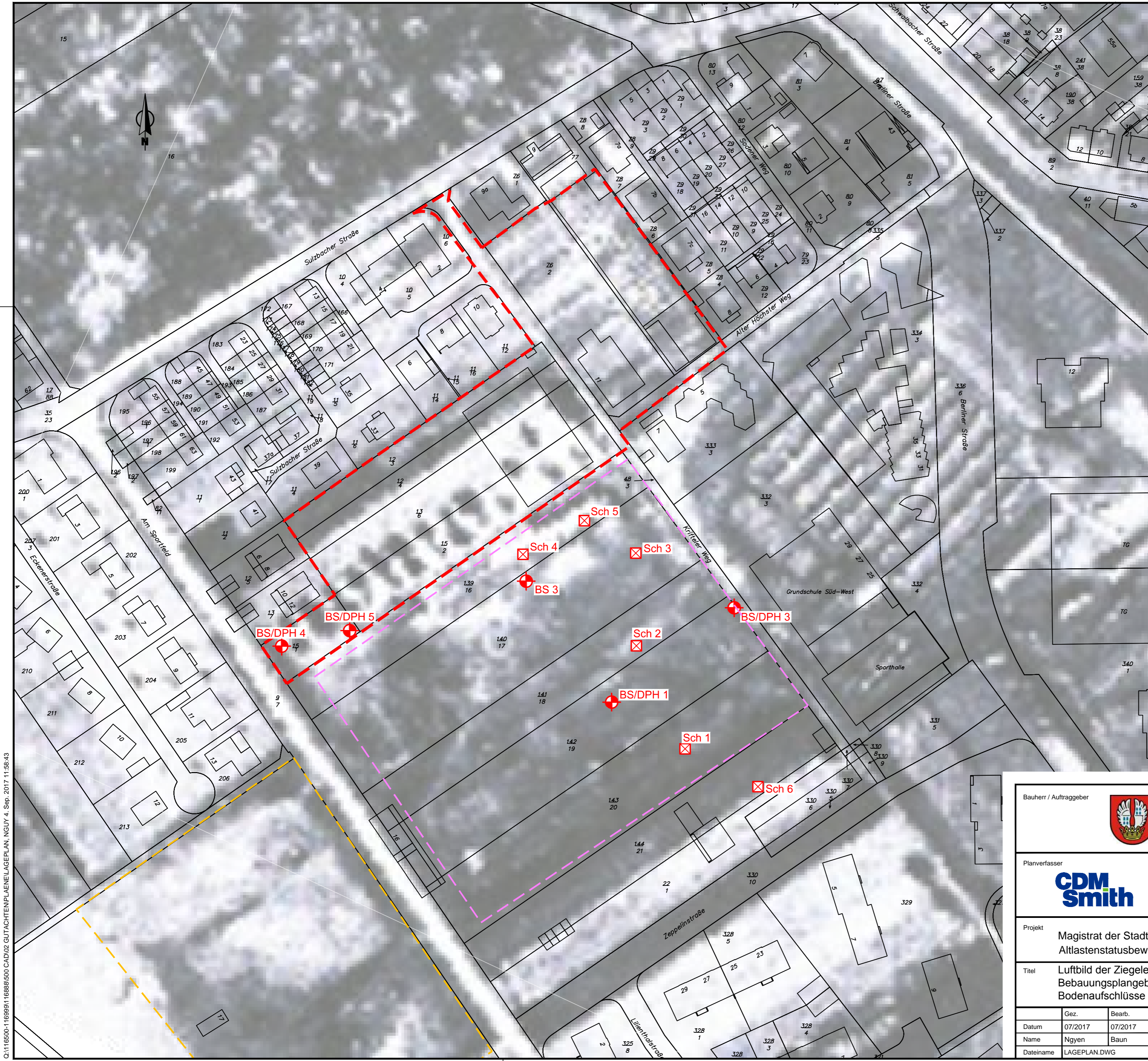
Anlage Nr.

Datum
07/2017






Bericht Nr.
01

1.1



Anlage 1.2 Luftbild der Ziegelei Rübsamen
von 1945 mit Geltungsbereich
des Bebauungsplangebietes
Nr. 247 und Kennzeichnung der
Bodenaufschlüsse umwelttech-
nischer Untersuchungen,
M 1 : 1.000



Legende

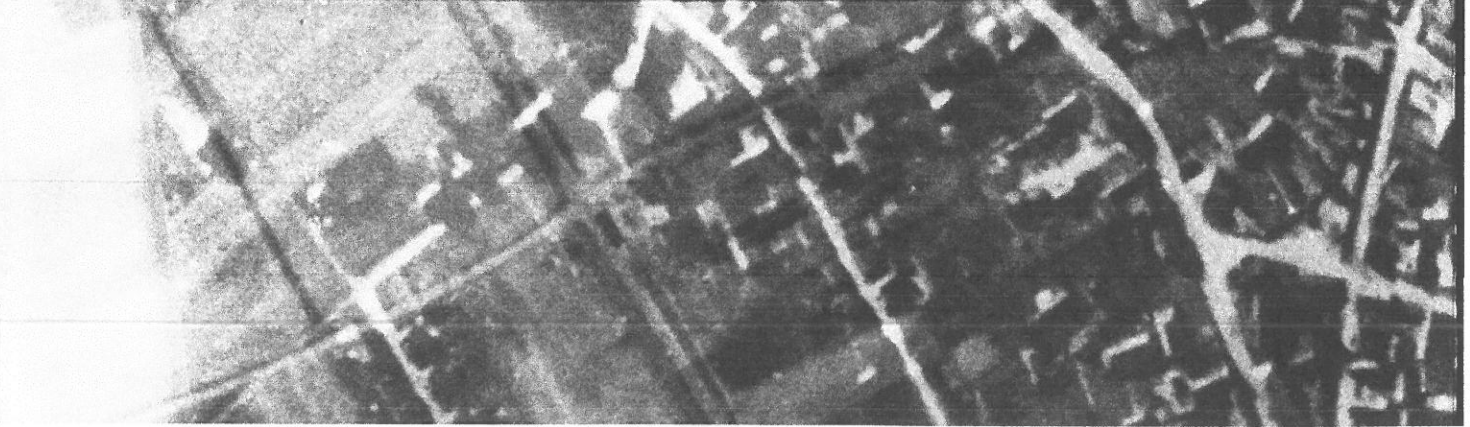
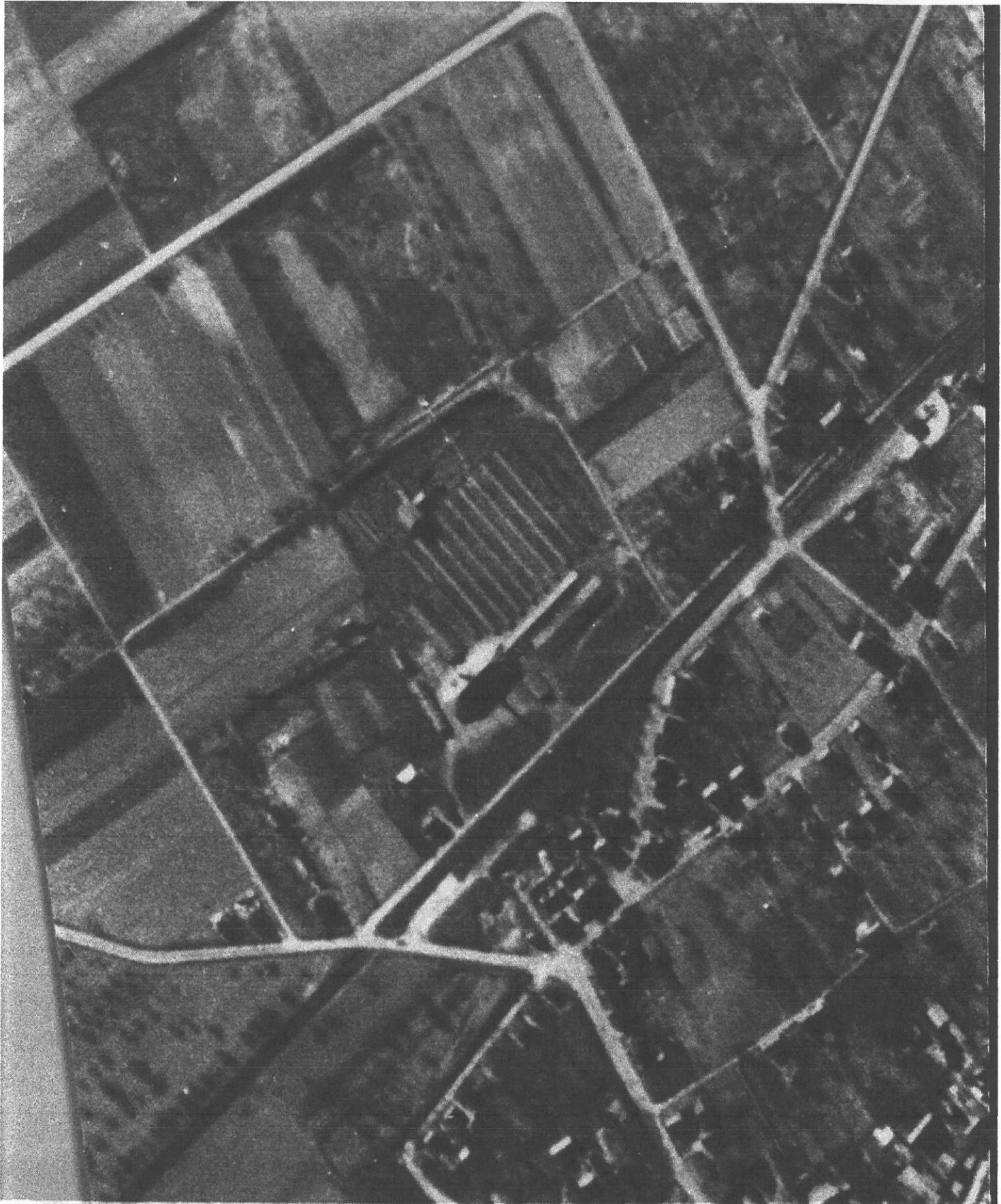
-  BS/DPH Bohrsondierungen / Sondierungen mit der schweren Rammsonde (März 2012)
-  Sch Handschurf (März 2012)
-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 247
-  Ablagerungsbereich Lehmgrube 1
-  Ablagerungsbereich Lehmgrube 2

C:\116500-11699\11688\500 CAD\02 GUTACHTENPLAENE\LAGEPLAN_NGUY 4. Sep. 2017 11:58:43

Bauherr / Auftraggeber				Magistrat der Stadt Eschborn Fachbereich 5 - Planen und Bauen Rathausplatz 36, 65760 Eschborn	
Planverfasser				CDM Smith Consult GmbH Neue Bergstraße 13 64665 Alsbach	
				tel: 06257 504-0 fax: 06257 504-100 rhein-main@cdmsmith.com	
Projekt		Magistrat der Stadt Eschborn Altlastenstatusbewertung Bebauungsplangebietes Nr. 247 in Eschborn			
Titel		Luftbild der Ziegelei Rübsamen von 1945 mit Bebauungsplangebietes Nr. 247 und Kennzeichnung der Bodenaufschlüsse umwelttechnischer Untersuchungen			
	Gez.	Bearb.	Phase	Projekt-Nr.	Maßstab
Datum	07/2017	07/2017		116888	1 : 1.000
Name	Ngyen	Baun		Bericht-Nr.	
Dateiname	LAGEPLAN.DWG			01	1.2

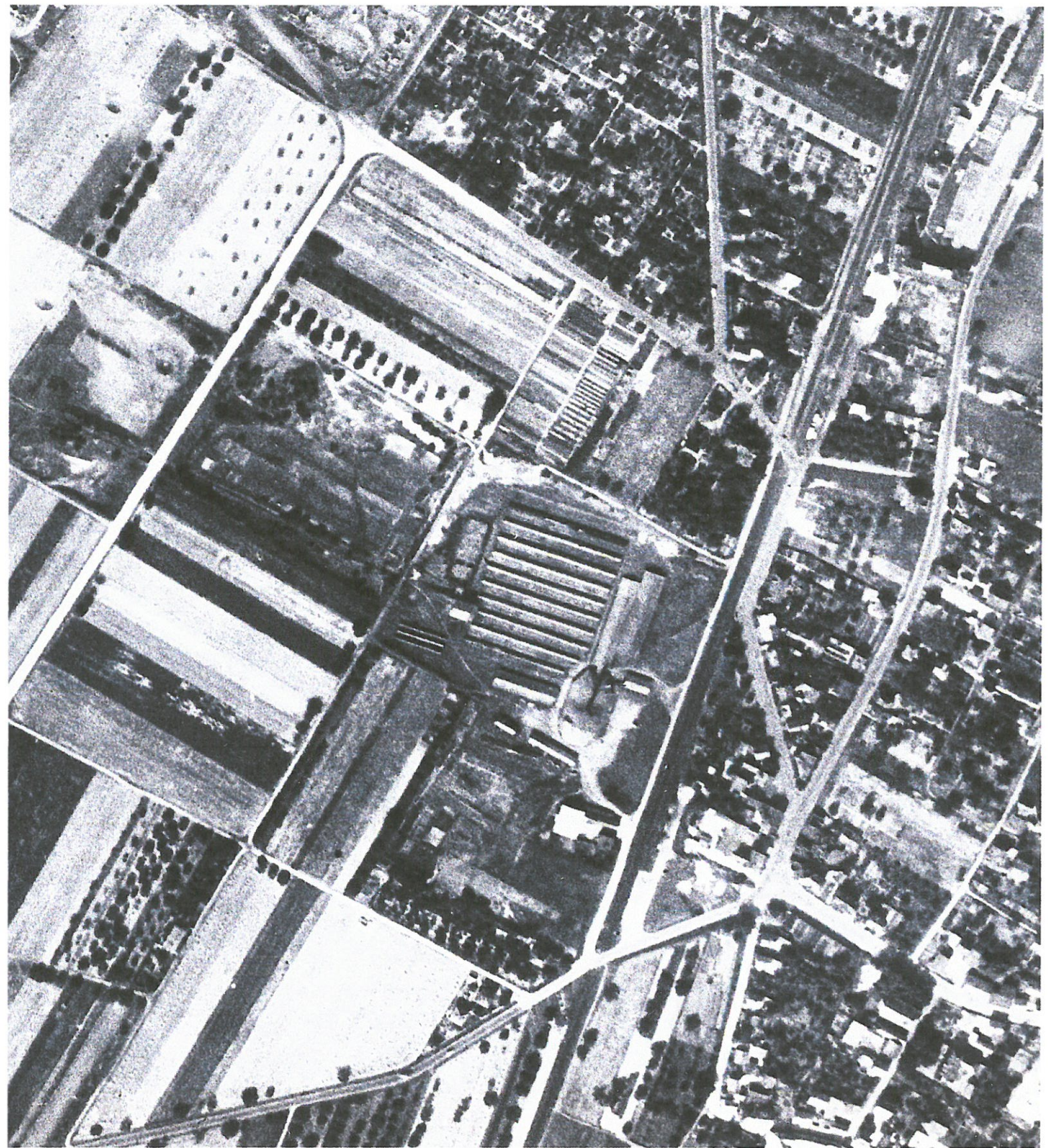
ANLAGE 2 QUELLENVERZEICHNIS

Anlage 2.1 **Luftbild der Ziegelei Rübsamen
und der Lehmgruben von 1944**

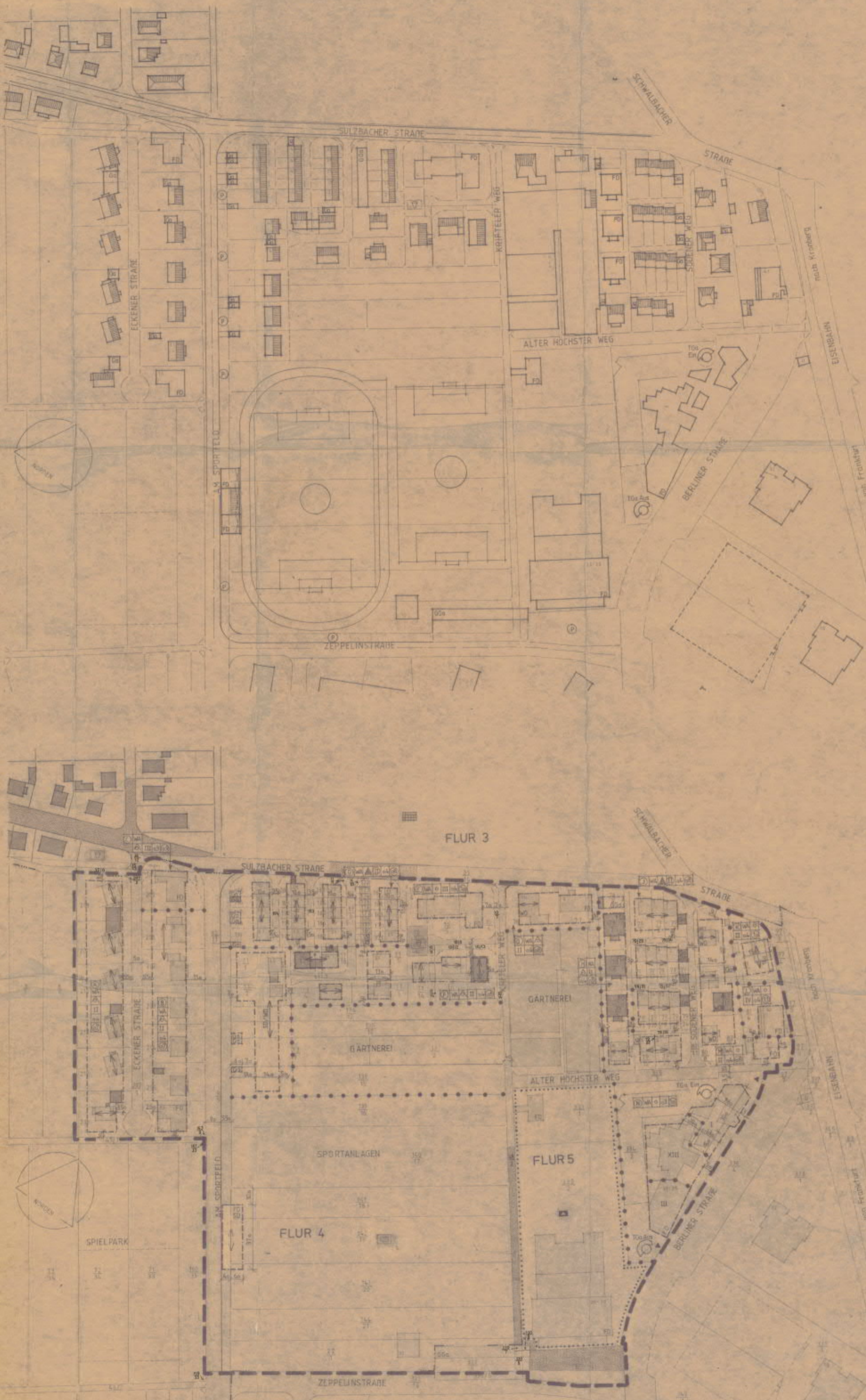


R.A.S. 1999

Anlage 2.2 **Luftbild der Ziegelei Rübsamen
und der Lehmgruben von 1945**



Anlage 2.3 **Bebauungsplan Eschborn Nr.
192 für das Gebiet Sulzbacher
Straße
– Berliner Straße – Am Sport-
feld, rechtskräftig 25.09.1981**



ZEICHENERKLÄRUNG

- LINIEN**
- GRENZE DES RAUM-UND ZEITUNGEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHER MAßE
 - BAUGRENZE
 - RAUMLINIE
 - FUGSTÜCKGRENZE
- FLÄCHEN**
- VORHANDENE BEBAUUNG
 - FLÄCHE FÜR GEMEINDEBÄUEN
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSLINIE
 - SCHULE
 - GRÜNFLÄCHE/SPORTANLAGE
 - GRÜNFLÄCHE/KINDERSPIELPLATZ
- ZEICHEN**
- WA ALLEMEINER WÖHNERSTREIF
 - II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - Ⓜ ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZUHINDE
 - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLEN
 - Ⓢ GEOSCHICHTENZAHLEN
 - △ OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHAUSER ZU LASSEN
 - △ NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSEN
 - △ NUR HAUSGRUPPEN ZULASSEN
 - FRIEDTICHTUNG
 - WD WALDDACH
 - FD FLACHDACH
 - SD SATTELDACH
 - Ⓢ OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - FLÄCHE FÜR BÜROBÜROEN
 - FLÄCHE FÜR BÜROBÜROBÜROEN
 - TOK TERRASSEN
 - Ⓢ BAUGRENZ
 - ↑ FUGSTÜCKNUMMERN
 - △ GRUNDSTÜCKEN- ODER AUSFAHRT

ÜBERSICHTSPLAN
MAßSTAB 1:10.000



Festsetzungen im Bauform

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Bundesbaugesetz - BBAuG - i.d.F. vom 18.2.1974, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 - BBl. I S. 245 - i.V. mit der Bauzustandverordnung - BauStVO - i.d.F. vom 15.9.1977 - SGB. I, S. 1763.
1. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 3 BBAuG)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten räumlichen und zeitlichen Bauparameter können im Bereich der ein- und zweigeschossigen offenen Bauweise zusammenfassend überschritten werden, wenn die Bestimmungen der BauStVO und der BBO dadurch nicht verletzt werden.
- Die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Einbauten sind für die Stellung des Gebäudes und die Hauptdachrichtung maßgebend.
- 1.1 Fällt die unter Ziff. 6.2 bezeichnete Festsetzung einer Flächlinie, so ist die Errichtung von Flachdächern verbindlich vorgeschrieben.
2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBAuG)
- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Flächen zur Errichtung von Garagen bzw. Stellplätzen festgesetzt und verbindlich.
- 2.2 Fehlen die unter Ziff. 3.1 aufgeführten Festsetzungen, so sind die Stellplätze und Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen, möglichst in Verbindung mit Nachbargaragen, in einem Abstand von mindestens 5,50 m zu errichten. Die Länge der Garagen auf der seitlichen Grundstücksgrenze soll 6,50 m nicht übersteigen.
3. Die Außenverhältnisse der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
- a) eingeschossige Bauweise mit Satteldach oder Walddach max. 4,60 m
 - b) eingeschossige Bauweise mit Flachdach max. 3,80 m
 - c) zweigeschossige Bauweise mit Satteldach oder Walddach max. 7,00 m
 - d) dreigeschossige Bauweise mit Flachdach max. 6,40 m
 - e) zweigeschossige Bauweise mit Flachdach in Bereich II max. 6,20 m
 - f) dreigeschossige Bauweise mit Satteldach oder Walddach max. 9,40 m
 - g) dreigeschossige Bauweise mit Flachdach max. 9,00 m
 - h) Garagen max. 6,00 m
 - i) Garteneinbauten im Bereich Gartenerd max. 6,00 m
- 3.1 Die Höhe der Außenwandhöhen beinhaltet neben der eigentlichen Geschosshöhe auch die Höhen von Sockel, Gesims und evtl. Firststüben.
- 3.2 Die Außenwandhöhen werden gemessen vom Anschnitt des Terrains bis zur obersten schattenwerfenden Kante (Flachdach) bzw. zum Schnittpunkt der Sparroberrante mit der Außenkante Außenwand (Satteldach oder Walddach).
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BBAuG i.V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (SGB. I S. 319) sowie § 118 (4) BBO vom 16.12.1977 (SGB. I 1978 S. 21)
4. Von den Festsetzungen unter Ziff. 2.3 sind die bereits bebauten Grundstücke ausgenommen. Für diese ist zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes vorzustand der Zustand bezüglich der Stellung des Gebäudes und der Hauptdachrichtung sowie Dachform maßgebend.
5. Die Dachform für die Garagen wird als Flachdach ohne seitlichen Überstand festgesetzt.
6. Gestaltung von Bauwerken und Grundstücksflächen (§ 9 (4) BBAuG)
- 6.1 Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- | | | | |
|-------------|-------|----------|-----------|
| Bereich A,B | SD | max. | 30° |
| | FD | | 12° |
| Bereich C | FD | | 12° |
| Bereich D | SD | 1-gesch. | 20° - 45° |
| | | 2-gesch. | 20° - 35° |
| Bereich E | FD | max. | 12° |
| Bereich F | SD/WD | 1-gesch. | 20° - 45° |
| | | 2-gesch. | 20° - 35° |
| Bereich G | SD | max. | 30° |
| | FD | max. | 12° |
| Bereich H | SD/WD | 1-gesch. | 20° - 45° |
| | | 2-gesch. | 20° - 35° |
| Bereich J | SD | max. | 30° |
| Bereich K | SD/WD | max. | 20° - 35° |
| Bereich L | FD | max. | 12° |
| Bereich M | SD/WD | 1-gesch. | 20° - 45° |
| | | 2-gesch. | 20° - 35° |
| Bereich N | FD | max. | 12° |
- 6.2 Anstriche vor Gruppen sowie hinter der Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind ausnahmsweise zugelassen.
- Die Ausbildung von Giebeln (Kniestöcke) ist nur in den Bereichen D und F zulässig. Die Höhe der Dampfsperre (Kniestock) wird wie folgt festgesetzt:
- a) eingeschossige Bauweisen mit Satteldach oder Walddach max. 0,80 m
 - b) eingeschossige Bauweisen mit Flachdach max. 0,60 m
- 6.3 Alle Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht entsprechend der Eigenart des Gebietes zu unterhalten.
- 6.4 Behälter für Müll und sonstige Abfälle sind so auf den Grundstücken anzuordnen, daß sie leicht erreichbar und lesbar sind, sowie nicht störend in Erscheinung treten.
- BBAuG = Bundesbaugesetz
BauStVO = Bauzustandverordnung
BBO = Hessische Bauordnung

STADT ESCHBORN
Bebauungsplan Nr. 192
Für das Gebiet
Sulzbacher Straße - Berliner Straße - Am Sportfeld

Maßstab 1:1000

Es wird beauftragt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. *Kasterstand Juli 1970*

Ffm.-Höchst, den 25. Februar 1981
Kasterricht
In Auftrag

Zur Aufstellung beschließen durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.9.81

Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Aufstellungsbeschluss vom 24.9.81

Am 24.9.81 ortsüblich bekanntgemacht
Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBAuG in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 24.9.81
nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.9.81
Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Zur Offenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.9.81
Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Offenlegung am 24.9.81
Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Offenlegung in der Zeit vom 24.9.81 bis einschl. 24.9.81
Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.9.81
Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt
Darmstadt, den 24.9.81
Der Regierungspräsident *[Signature]* Siegel

Genehmigung durch den Regierungspräsidenten
Am 24.9.81 ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den 24.9.81
Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Mit Wirksamkeit und Bekanntmachung am 24.9.81 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Genehmigt
mit den Anlagen
des Vg. vom 24.9.81
An V/3-61/84/91
Darmstadt, den 24.9.81
Der Regierungspräsident
in Auftrag

Das Verfahren nach § 2 a (7) BBAuG wurde durchgeführt. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 25.6.81 von den Inhaltänderungen unterrichtet. Den Änderungen wurde nicht widersprochen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den geänderten Bebauungsplan Nr. 192 am 3.9.81 erneut als Satzung gem. § 10 BBAuG beschlossen.

Rechtskräftig am 25.9.1981

Mit Genehmigung des Kassatorarates Ffm.-Höchst vom 23.8.1972 AZ F. S. 125/72/188 vervielfältigt durch die Stadtverwaltung Eschborn für Planungszwecke

Anlage 2.4 **Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen, Schlüsselnummer 436.003.010-001.243 (ehemalige Lehmgrube, Eschborn), Datum des Datenabrufs 30.06.2017**

ALTFLÄCHEN - Gesamtausdruck

ALTIS – Nummer *436.003.010-001.243*

Erfassungsdatum: *10.02.2017*

Datum des Datenabrufs: 30.06.2017

Letzte Stammdatenbearbeitung: 10.02.2017

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altablagerung*

Status der Gesamtfläche: *Altlastenverdächtige Fläche*

Arbeitsname: *ehemalige Lehmgrube*

Aktenzeichen (zust. Behörde):

Kreis: *Main-Taunus-Kreis*

Gemeinde/Stadt: *Eschborn*

Ortsteil: *ESCHBORN*

Gemarkung: *Eschborn*

Straße, Hausnummer:

Art der Adresse: *Stammadresse*

Prüfdatum der Adresse

Entfernung zur Ersatzadresse:

Richtung zur Ersatzadresse:

Größe der Fläche (m²):

Bemerkung (zust. Behörde): *Fläche im Rahmen eines beabsichtigten B-Plan
Verf. (Nr. 247 Wohnbebauung) erfasst (2/2017),
Zeitzeugen berichten über Ablag. d. Farbwerke
Höchst, hist. Recherche + weitere Erkundung erfor-
derlich, Verortung ggf. korrigieren, E-Akte angelegt*

Bemerkung (Kommune)

Aktenzeichen (Kommune)

Kartengrundlage:

TK 25: *5817 Frankfurt a. M. West*

Rechtswert: *3468676*

Hochwert:	5556120
Ost-Koordinate (UTM)	32468614
Nord-Koordinate (UTM)	5554337

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Fl.St.	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Größe [m²]	Zulässige Nutzung	Bemerkung
Eschborn(0532)	4	15/2	Altlastenverdächtige Fläche							
Eschborn(0532)	4	139/16	Altlastenverdächtige Fläche							
Eschborn(0532)	4	140/17	Altlastenverdächtige Fläche							
Eschborn(0532)	4	141/18	Altlastenverdächtige Fläche							
Eschborn(0532)	4	142/19	Altlastenverdächtige Fläche							
Eschborn(0532)	4	143/20	Altlastenverdächtige Fläche							
Eschborn(0532)	4	144/21	Altlastenverdächtige Fläche							

Nutzungen:

(Wenn Entfernung gleich 0 m, dann handelt es sich um eine Nutzung auf dem Standort)

Art	Entfernung [m]	Richtung	Status	Bemerkung
Schule	10	Südost	vorhanden	
Sonstiges - siehe Bemerkung	10	Nordost	vorhanden	Schulkinderhaus
Sonstiges - siehe Bemerkung	0	Nord	stillgelegt	ehem. Gärtnerei
Sport- u. Spielfläche	0		vorhanden	Heinrich-Graf-Sportanlagen
Wohngebiet WA, WB, WR	30	Nord	vorhanden	

Ablagerungen:

Art	KI	Beginn	Ende	Größe (m ²)	Volumen (m ³)	Tiefe / Höhe (m)	Wasserzutritt	Lage zum GW	Rekultivierung seit	Bemerkung
Altobl.: ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen	4	01.06.1950	01.06.1960			--- / ---				Ablagerungszeitraum sowie Ablagerung der ehem. Farbwerke Höchst werden vermutet

Ablagerungen – Sickerwasser:

Art d. Abl.	Beginn d. Abl.	← Sickerwasser			→ Gas/Bodenluft →			Bemerkung
		Austritt	Fassung	Behandlung	Fassung	Reinigung	Gasnutzung	

Abfallarten:

Sonderabfall	Abfallart	Abfallschlüssel	Status
	BAUSCHUTT (NICHT BAUSTELLENABFÄLLE)	31409	vermutet
	BODENAUSHUB	31411	vermutet

Abdichtungen:

Oberfläche	Basis/Sohle	Flanke/Wände	Geländeveränderung	Stand der Technik	Früherer Zustand	Zustand der Oberflächenabdichtung	Bemerkung

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Bemerkung	Anlagen-Name und Beschreibung

Anlagen:

Anlagen-Name	Anlagen-Beschreibung	Branche (nach HLOG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende	Bemerkung	Vorkommnisart	Bemerkungen zu Vorkommnissen

Stoffe:

Stoffnummer	Stoffbezeichnung	Kenntnisnahme durch:	Bemerkung	Anlagen-Name und Beschreibung

Gutachten:

Gutachtername	Datum und Untersuchungstyp	Titel	Bemerkung

Gutachten – Untersuchungen / Verunreinigungen:

Gutachtername	Datum und Untersuchungstyp	Medium	Auffälligkeiten	Handlungsbedarf	Handlungsbedarf (Gutachter)	Bemerkung	Schadstoff	Bemerkungen zu Verunreinigungen

Maßnahmen:

Art	Beginn	Ende	Bezeichnung	Medium	Veranl.-Anfang	Veranl.-Ende	Bemerkung

Maßnahmen – Einzelmaßnahmen:

Art	Beginn	Einzelmaßnahme	Beginn	Ende	Status	Beschreibung	Bemerkung

Gewässer:

Art des oberird. Gewässers	Name	HLUG-Gewässername	Entfernung [m]	Richtung	Beeinflussung	Zusatzinformation	Bemerkung

Untergrundverhältnisse / Grundwasser:

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Beschreibung Bodenaufbau	Oberflächenbeschaffenheit	Wasserzutritt	Lage z. GW	Bemerkung

Grundwasser:

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nr. GW- Leiter	Oberfläche	GW-Leiter	Flurabstand Minimum	Flurabstand Maximum	Fließrichtung	GW-Verhältnis	Bemerkung

Auffüllungen:

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nummer	Material	Mächtigkeit	Bemerkung

Standortabdeckungen:

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nr. der Abdeckung	Oberflächenabdeckung	Abdeckungsmaterial	Bemerkung

Bemerkungen:

Schlagworte	Bemerkungstext	Zusätzlicher Text	Bemerkung
			Ablagerungszeitraum sowie Ablagerung der ehem. Farbwerke Höchst werden vermutet

Bewertungen:

Art	Datum	Bearbeitungsstufe	← Weitere Veranlassung →		← Bemerkungen →		
			bei derzeitiger Nut- zung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Entscheidung (nur Altdaten)	Bemerkung	Bemerkung Fortsetzung
	10.02.2017	Erfassung		Sonstiges (siehe Be- merkung)		Historische Recher- che und umwelttech- nische Untersuchun- gen	

Folgende Datenbankinhalte sind in diesem Ausdruck aus Platzgründen nicht abgebildet:

- Art der Größenermittlung (bei Ablagerungen),
- Vorname (bei Betrieben),
- aufgehoben, indirekter Bezug zur Fläche, Amtsgericht, Grundbuchinformationen (bei Flurstücken), Gewässer-Nummer, Gewässer-ID (bei Gewässer),
- Status Fließrichtung (bei Grundwasser),
- lfd. Nummer (bei Untergrundverhältnissen),
- Anzahl der Probenahmenstellen (bei Untersuchungen und Verunreinigungen)
- und die Kreis-, Gemeinde-, Ortsteilnummern (bei weiterer Adresse)
- Bemerkungen (bei zulässiger Nutzung)
- BLOB (Lagepläne, PDF, Fotos)
- Messstellen (GW und OG), Probennahmen, Analysen, Pumpversuche, Stichtagsmessungen, Filterstrecken

Die vorgenannten Daten können bei Bedarf in der Datenbank nachgelesen werden.