



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach / Ts

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R O41
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement



Zeichen: TÖB-HE-24-187087/Fi

30.08.2024

Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 248 "Alte Feuerwehr"
Ihre E-Mail vom 05.08.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Bei der o.g. Bauleitplanung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 22. August 2024 14:02
An: [REDACTED]
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Eschborn, BP_248, Unterortstr. 55_69, alte Feuerwehr
Anlagen: 20240820074053.pdf; Eschborn_Unterortstr.pdf

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

zunächst vielen Dank für ihre Nachricht.

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 01.08.2024 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme.

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Hierbei geht es um Hausanschlüsse, welche unserer Meinung nach im Zuge der neuen Bebauung nicht mehr benötigt werden.

Für den Abbruch der nicht mehr benötigten Hausanschlüsse und den Neuanschlüssen melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Gegen den Bebauungsplan gibt von unserer Seite keine Einwände.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Factory
[REDACTED]
Technik Niederlassung Südwest
PTI 34, FRef Betrieb
Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt am Main
[REDACTED]



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik



Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:
<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Südwest			
PTI	Frankfurt			
ONB	Bad Soden			
Bemerkung:	AsB	4	Sicht	Lageplan
	VsB		Maßstab	1:750
	Name		Blatt	1
	Datum	22.08.2024		

██████████
██████████
████████████████████
████████████████████
22.08.2024

Hessenwasser GmbH & Co. KG | Taunusstr. 100 | 64521 Groß-Gerau

Planergruppe ROB GmbH
██████████
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 248 – Unterortstraße 55-69 – „Alte Feuerwehr“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau ██████████,

mit Ihrem Schreiben vom 01.08.2024 baten Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.

Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 – Unterortstraße 55-69 – „Alte Feuerwehr“ in der Weiteren Schutzzone (Zone III A) des beantragten Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Praunheim II der Hessenwasser GmbH & Co. KG liegt.

Anlagenteile, Grundstücke sowie Leitungs- und sonstige Anlagenrechte der Hessenwasser GmbH & Co. KG sind nicht betroffen.

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 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“

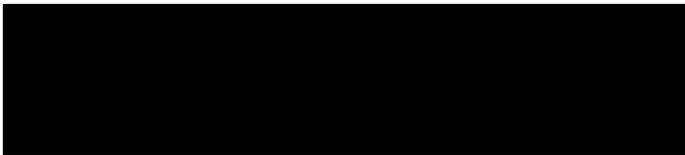
Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

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 ..., Stand 10/23“).

Wir bitten Sie, die in den Unterlagen bereits aufgeführten Hinweise zum Wasserschutzgebiet mit den vorgenannten Punkten zu ergänzen.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Hessenwasser GmbH & Co. KG



Anlagen: - Anforderungen zum ..., Stand 10/23

**Anforderungen zum Gewässerschutz
für Arbeiten in Einzugsgebieten von
Trinkwassergewinnungsanlagen der
Hessenwasser GmbH & Co. KG - 10/23**
- Stand: Oktober 2023 -

Ansprechpartner

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Hessenwasser GmbH & Co. KG, Taunusstraße 100,
D-64521 Groß-Gerau/Dornheim
Info@hessenwasser.de www.hessenwasser.de

Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG - 10/23

Alle Gewässer sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eines besonderen Schutzes bedürfen darüber hinaus die Einzugsgebiete von Gewinnungsanlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Durch die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes werden in Schutzgebietsverordnungen bestimmte Handlungen verboten, unter Genehmigungsvorbehalt gestellt oder für nur beschränkt zulässig erklärt.

Schutzgebiete für Grundwasser werden im Allgemeinen in folgende Schutzzonen gegliedert, die in Abhängigkeit von Art, Ort, Dauer und Auswirkung der potenziellen Gefährdung mit Nutzungsbeschränkungen versehen werden:

Zone I: Fassungsbereich (bei Grundwassergewinnungsanlagen)

Zone II: Engere Schutzzone

Zone III: Weitere Schutzzone (eine Unterteilung in III A / III B ist möglich)

Für alle Einzugsgebiete der Hessenwasser, sowohl für amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete als auch für im Planungsverfahren befindliche oder bereits mit einer Veränderungssperre belegte Gebiete, wurden Schutzzonen in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden abgegrenzt.

Bei sämtlichen Maßnahmen in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen muss der Gewässerschutz in besonderem Maße Beachtung finden und alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten und einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich auf die jeweilige Verordnung zum Schutz der entsprechenden Trinkwassergewinnungsanlage hin. Vor der Ausführung wird der aktuelle Verordnungstext von Hessenwasser bei Bedarf bzw. nach Anforderung zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind folgende Dokumente heranzuziehen, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind:

- 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
- DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“

Neben weiteren einschlägigen Rechtsgrundlagen und Regelwerkausführungen sind die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017) sowie die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) herauszustellen.

Bei der Ausführung ist durch bauliche und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass durch die Arbeiten, vor allem durch Geräte- und Maschineneinsatz, keine Verunreinigung des Bodens und damit in Folge des Grundwassers erfolgt. Es ist zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, sei es durch direkten Eintrag oder durch Auslaugung. Das heißt, auch die verwendeten Materialien müssen frei von grundwassergefährdenden auslaugbaren Stoffen sein. Durch ständige Kontrollen, Nachweise und Beachtung von Verarbeitungsrichtlinien ist das zu gewährleisten.

Die spezifischen Anforderungen zum Gewässerschutz müssen erfüllt und von der Planung bis zur Bauabnahme durch eine begleitende Überwachung und Dokumentation sichergestellt werden.

Im Regelfall sollte bei planfestgestellten oder plangenehmigten Maßnahmen abhängig vom Umfang der Bautätigkeit und dem Gefährdungspotential, insbesondere in den Zonen II und III / III A, seitens der Behörden festgelegt werden, dass zusätzlich zur örtlichen Bauüberwachung ein gesonderter unabhängiger und qualifizierter Sachverständiger für den Gewässerschutz mit klarer Abgrenzung zur Unterlagenprüfung und Bauüberwachung des Auftraggebers einzusetzen ist. Durch den Sachverständigen sind die Maßnahmen gutachterlich zu begleiten und zu überwachen sowie die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben und Anforderungen aus den technischen Regeln nachzuweisen.

Die nachfolgend aufgeführten Anforderungen und Anweisungen sind entsprechend der Maßnahmen sinngemäß anzuwenden und ersetzen nicht einen gegebenenfalls notwendigen Antrag bei der zuständigen Fachbehörde und die damit verbundenen Auflagen.

Darüber hinaus können je nach Situation weitere spezielle Schutzmaßnahmen verlangt bzw. Sonderregelungen getroffen werden.

Der Ausführungstermin ist der Hessenwasser GmbH & Co. KG rechtzeitig über das Sekretariat der Wasserwirtschaft unter der Telefonnummer 069/25490-6501 oder per Fax 069/25490-896501 mitzuteilen.

Zusätzlich ist die Abteilung Ressourcenschutz zu informieren. Diesbezügliche Ansprechpartner sind Herr Jürgen Höning (Telefonnummer 069/25490-6201, Email: juergen.hoening@hessenwasser.de) und Frau Dr. Meike Beier (Telefonnummer 069/25490-6207, Email: meike.beier@hessenwasser.de).

Bei Realisierung des Vorhabens sind unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen wie Verordnungen und der Regeln der Technik nachfolgende Anforderungen und Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für das Grundwasser zu erfüllen.

Abstimmungen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde sind für unausweichliche Abweichungen von den gestellten Anforderungen und gegebenenfalls das in Folge erforderliche Ergreifen von alternativen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen unerlässlich.

Anforderungen für Arbeiten in der Weiteren Schutzzone (Zone III):

- Grundwasserschädigende Stoffe, wie z. B. Treibstoffe und Materialien wie z. B. phenolhaltige Isolieranstriche, auslaugbare Betonzusatzstoffe oder Verfüllmaterialien etc. und sich schädlich auswirkende auslaugbare Baustoffe, dürfen nicht eingesetzt werden und in den Untergrund gelangen.
- Geräte und Maschinen sind arbeitstäglich vor Einsatz (nach längerer Arbeitsunterbrechung erneut) auf technisch einwandfreien Zustand (z. B. Dichtigkeit von Getriebe, Tank, Leitungen etc.) zu überprüfen. Die Zustandsprüfungen sind zu dokumentieren (Datum und Unterschrift).
- Geräte und Maschinen sind möglichst mit „biologisch schnell abbaubaren“ Hydraulikölen und Schmierstoffen (z. B. auf Polyglykol- oder Esterbasis; Abbau > 80 % in 20 Tagen) auszurüsten. In jedem Fall sind bei längerfristigen Einsätzen von Geräten und Maschinen Hydrauliköle und Schmiermittel zu verwenden, die die Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 nicht überschreiten. Der Einsatz von Biodiesel ist Ziel führend und wird favorisiert.

- Ein Einsatz von Hydraulikölen, Schmierstoffen und Kraftstoffen, die die o. a. Anforderungen nicht erfüllen, ist in begründeten Fällen (schriftliche Begründung mit Nachweisen erforderlich!) nur nach Abstimmung mit dem Bauherrenvertreter bzw. der Genehmigungsbehörde möglich.
- Bei Einsätzen (auch kurzfristig) von Geräten und Maschinen, die die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, sind gesonderte Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen wiederholende Zustandsüberprüfungen (mindestens jeweils vor einem Arbeitseinsatz) sowie das Einsetzen und Vorhalten von Auffangwannen direkt am Einsatzort. Die Zustandsprüfungen sind zu dokumentieren (Datum und Unterschrift).
- Es sind nur die Maschinen und Geräte an die Baustelle zu bringen, die unmittelbar zum Arbeiten notwendig sind.
- Sollte das Betanken im Wasserschutzgebiet vom Arbeitsablauf her unumgänglich sein, so darf dies nur auf flüssigkeitsdichten Unterlagen erfolgen.
- Treibstoffe, Öle, Fette etc. müssen so gelagert werden, dass es zu keinen Verunreinigungen kommen kann, z. B. sicher in überdachten Auffangwannen.
- In arbeitsfreien Zeiten z. B. nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind die Maschinen und Geräte auf wasserdichten Flächen abzustellen.
- Vorfälle oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen die eine grundwasserschädigende Auswirkung haben können sind sofort an die zuständige Behörde sowie der Hessenwasser GmbH & Co. KG zu melden. Für Hessenwasser gilt der „Notfallplan für Sofortmaßnahmen bei Bodenverunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen“.
- Für einen eventuellen Schadensfall (Bodenverunreinigung) ist notwendiges Material und Gerät zur Schadensminimierung (Bindemittel, Schaufel, Folie etc.) bereit zu halten. Bei entsprechenden Erdarbeiten muss ein Notfallcontainer zur Zwischenlagerung von verunreinigtem Material vorgehalten werden.
- Die durchgeführten Maßnahmen zur Schadensminimierung und -behebung sind zu protokollieren und zu dokumentieren (Datum, Unterschrift, Bilder etc.).
- Der Eingriff in die belebte Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten.
- Bei baubegleitenden Maßnahmen darf die Grundwasserüberdeckung nicht dauerhaft vermindert werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- Kanäle und Schächte sind absolut dicht herzustellen.
- Die Dichtigkeitsprüfungen sind gemäß den jeweils gültigen Vorschriften durchzuführen und zu dokumentieren. Die Prüfungstermine sind der Hessenwasser GmbH & Co. KG zwecks Teilnahme mitzuteilen.

Bei Arbeiten in den Engeren Schutzzonen (Zonen II) und in Fassungsbereichen (Zonen I) ist zusätzlich zu beachten:

- In den Zonen II und I sind auch bei kurzfristigen Maschineneinsätzen die o. a. Anforderungen hinsichtlich Art der Betriebsstoffe insbesondere hinsichtlich des Einsatzes „biologisch schnell abbaubarer“ Hydrauliköle zu erfüllen.
- Es sind in jedem Fall wiederholende und zu dokumentierende Zustandsüberprüfungen (mindestens jeweils vor, während und am Ende eines Arbeitseinsatzes; Dokumentation mit Datum und Unterschrift) erforderlich und das Einsetzen und Vorhalten von Auffangwannen direkt am Einsatzort zu gewährleisten.
- Lagern von Baustoffen, Treibstoffen, Ölen, Fetten usw. sowie Erstellen von Baustelleneinrichtungen (z. B. Toiletten...) sind in den Zonen I und II vom Grundsatz her nicht akzeptabel.

- Das Betanken darf nur außerhalb der Zonen I und II und nur auf flüssigkeitsdichter Unterlage erfolgen. Sollte das Betanken in den Zonen I und II vom Arbeitsablauf her unumgänglich sein, so muss dies auf festen Flächen mit untergelegter flüssigkeitsundurchlässiger Folie - mit zu einer Wanne hochgezogenen Rändern - erfolgen. Die regelmäßige Kontrolle der Betankung ist zu dokumentieren (Datum, Unterschrift).
- In arbeitsfreien Zeiten z. B. nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind die Maschinen und Geräte außerhalb der Zone II auf wasserdichten, über Abscheider entwässerte Flächen abzustellen. Bei kurzfristiger Arbeitsunterbrechung muss das Gerät beaufsichtigt werden. Nicht umzusetzende Geräte sind in Auffangwannen, welche gegen Eintritt von Niederschlägen geschützt sind, abzustellen. Nicht umzusetzende Maschinen (Raupenbagger etc.) sind auf einer - mit starker Folie und einer schützenden Kies-/Schotterschicht - versehenen Fläche abzustellen. In diese Fläche ist ein Gefälle mit Pumpensumpf an der tiefsten Stelle einzurichten. Der Pumpensumpf ist für den kurzzeitigen Einsatz einer Abwasserpumpe, z. B. mittels eines 1 m langen PE-HD Rohres mit ausreichendem Durchmesser, freizuhalten.
- Die Dichtigkeitsprüfungen an Kanälen haben über die Angaben in DIN EN 1610 hinaus mit 1 bar Prüfdruck zu erfolgen. Für den Bereich der Zone II sind wiederkehrende Prüfungen auf Dichtigkeit auch nach Inbetriebnahme mindestens in den festgelegten Zeitintervallen durchzuführen.

Begleitende Überwachung

Um den besonderen Anforderungen bei der Bauausführung in Wasserschutzgebieten Rechnung zu tragen, ist eine begleitende Überwachung und Dokumentation sicherzustellen.

Bei größeren Maßnahmen mit signifikantem Gefährdungspotenzial in Zonen I bis III A sind zusätzlich zur örtlichen Bauüberwachung ein gesonderter unabhängiger und qualifizierter Sachverständiger für den Gewässerschutz mit klarer Abgrenzung zur Unterlagenprüfung und Bauüberwachung des Auftraggebers einzusetzen. Derartige Festlegungen seitens der Behörden sind im Regelfall bei planfestgestellten oder plangenehmigten Maßnahmen abhängig vom Umfang der Bautätigkeit und dem Gefährdungspotential, insbesondere in den Zonen II und III / III A, zu erwarten.

Durch den Sachverständigen sind die Maßnahmen gutachterlich zu begleiten und zu überwachen sowie die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben und Anforderungen aus den technischen Regeln nachzuweisen.

In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde kann im Ausnahmefall die Bauoberleitung des Baulastträgers entsprechende Leistungen mit erbringen.

Der Umfang der Überwachungsleistung umfasst die Prüfung der Umsetzung der Auflagen der Genehmigung in die Ausführungs- und Vergabeunterlagen sowie eine örtliche Überwachung:

- Prüfung der Ausführungsunterlagen auf Umsetzung der Planfeststellungsauflagen und Genehmigungsaufgaben sowie auf zusätzlich neu auftretende Berührungspunkte des Gewässerschutzes.
- Prüfung der Vergabeunterlagen bezüglich der Beschreibung der Arbeiten in Wasserschutzgebieten, deren Vollständigkeit und Verständlichkeit.
- Wertung von Nebengebieten bezüglich von Arbeiten in Wasserschutzgebieten.
- Ausführliche Information der Mitarbeiter der bauausführenden Firmen und der Bauoberleitung sowie ggf. des Bauherren über die zu berücksichtigenden Maßnahmen zum Grundwasserschutz unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme. Diese Information ist während der Bauausführung zu wiederholen, insbesondere bei Personalwechsel.

- Festlegung von Ansprechpartnern (Bauherr, Baufirma, Wasserversorgungsunternehmen, Behörden), deren Zuständigkeit (Weisungs- und Entscheidungsbefugnis) und deren Erreichbarkeit für kurzfristige Entscheidungen und für Notfälle wie z.B. Baustellenunfälle.
- Teilnahme an allen relevanten Baustellenbesprechungen.
- Durchführung unangekündigter Baustellenkontrollen zur Überwachung der Maßnahmen zum Gewässerschutz (entsprechend Planfeststellungsbeschluss, Bescheide, Schutzgebietsverordnung etc.).
- Prüfung der Baustellenprotokolle (z. B. Bautagebuch, Zustandskontrollen der Baumaschinen).

Die Überwachungstätigkeit ist in Form von Protokollen, ggf. ergänzt durch eine Fotodokumentation nachzuweisen und der zuständigen Wasserbehörde und der Hessenwasser zur Verfügung zu stellen.

Hessenwasser GmbH & Co. KG
Ressourcenschutz



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34c-2_BV14.3 Sh_2024-039529

Planergruppe ROB GmbH
z.H. [REDACTED]
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Bearbeiter/in [REDACTED]

Telefon [REDACTED]

Fax [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Datum 07. August 2024

per E-Mail an: goerz@planergruppe-rob.de

**Bebauungsplan Nr. 248 "Alte Feuerwehr" der Stadt Eschborn
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4
Abs. 1 BauGB**

Ihre E-Mail vom 05.08.2024, [REDACTED]

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED],

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 05.08.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung:

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Eschborn bestehen seitens Hessen Mobil **keine Einwände**. Die von Hessen Mobil zu vertretenden **Belangen** werden durch diesen Bebauungsplan **nicht berührt**.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Ausgleich ausgegangen wird. Wir regen an, den Überschuss bei zukünftigen Bauvorhaben zu verwenden, um den Ausgleich auf landwirtschaftlichen Fläche zu vermeiden. Daher werden öffentliche Belange der Landwirtschaft durch den Bebauungsplan Nr. 248 „Unterortstraße 55-69, Alte Feuerwehr“ **nicht berührt**, sodass aus unserer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen werden. Entwicklungen im Innenbereich werden aus unserer Sicht begrüßt.

Freundliche Grüße
Im Auftrag





Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

An die
Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach

Terminvereinbarung:

QR Code scannen oder online unter

www.mtk.org oder

<https://www.qtermin.de/mtk-bauamt>



Allgemeine Auskünfte

über Main-Taunus-Kundenservice unter 06192-201-2222

Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen

63-0532 BP 03679.24 1300

Auskunft erteilt

Datum

30.08.2024

Bebauungsplan Nr. 248 "Alte Feuerwehr"

Grundstück: Eschborn, Taunus, Unterortstraße 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69

Gemarkung: Eschborn

Fluren: 31

Flurstücke: 136/5, 136/7, 63/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Main-Taunus-Kreises bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Wir bitten jedoch um Beachtung folgender Hinweise:

Naturschutz:

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Unterlagen (u.a. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen, die Mehlbeere (*Sorbus aria*) in die Vorschlagsliste für Gehölzarten/-sorten mit aufzunehmen, da sie auch trockenere Witterungsperioden erträgt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ggf. erforderliche Kompensationsflächen für Artenschutzmaßnahmen (z.B. Zauneidechsen) auf artenschutzfachliche Konflikte mit bereits vorhandenen Arten zu untersuchen wären.

Ggf. wäre im weiteren Verfahren ein Monitoring für erforderliche Artenschutzmaßnahmen einzuplanen.

Wasser- und Bodenschutz:

Es wird empfohlen, die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur geplanten Versickerung rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Schulentwicklungsplanung:

Das Plangebiet „Unterortstraße 55 - 69“ befindet sich mit den ungeraden Hausnummern der Unterortstraße im Schulbezirk der Hartmutschule.

Die 70 Wohneinheiten und die dadurch prognostizierten drei Schülerinnen und Schüler pro Jahrgang könnten die Hartmutschule in eine komplette Vierzügigkeit ab dem Schuljahr 2025/2026 bringen. Die Hartmutschule verfügt über 16 Klassenräume und kann daher die zu erwartende Vierzügigkeit auffangen.

Aktuell sind in der Hartmutschule zwei Intensivklassen mit insgesamt 28 Schülerinnen und Schüler untergebracht. Die Unterbringung von zwei Intensivklassen ist ab dem Schuljahr 2025/2026 dann nicht mehr ohne weiteres möglich und muss zu gegebener Zeit mit dem Staatlichen Schulamt Rüsselsheim geklärt werden.

Es ist weiterhin unbedingt notwendig, dass der Main-Taunus-Kreis seitens der Stadt Eschborn frühzeitig über weitere geplante Baugebiete und Nachverdichtungen informiert und über die aktuell geplanten Baugebiete und deren weiteren Verlauf fortwährend auf dem aktuellen Stand gehalten wird.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. August 2024 13:37
An: [REDACTED]
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Eschborn, Bebauungsplan Nr. 248 "Alte Feuerwehr" hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn, Bebauungsplan Nr. 248 "Alte Feuerwehr"
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

vom 05.08.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr **248 "Alte Feuerwehr"** der Stadt Eschborn grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.
Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

Für die Anbindung geplanter Umwidmungen und/oder Umliegungen bitten wir um frühzeitige Informationen und Einbindung, insbesondere bei Neuverlegungen/Anlagen zur Prüfung der Einholung von dinglichen Sicherungen.

Ebenfalls bitten wir um Einbindung, wenn sich hinsichtlich des Eigentums an den Grundstücken Veränderungen ergeben (Veräußerung, Begründung von Erbbaurechten etc.).

Bei Teilung der Grundstücke müssen Leitungsrechte ggf. erstreckt und/oder gelöscht werden.

In privaten Gehwegen, sofern vorgesehen, müssen Leitungsrechte für Trassen und Anlagen der Strom- und Wasserversorgung zugunsten der Mainova AG eingetragen werden.

Sollten Anlagen zur Stromversorgung errichtet werden, müssen ebenfalls Anlagenrechte zugunsten der Mainova AG eingetragen werden.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main



Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

Polizeipräsidium Westhessen
- Abteilung Einsatz -
E41 - Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle/
Städtebauliche Kriminalprävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden



Polizeipräsidium Westhessen · Postfach 4740 · 65037 Wiesbaden
Falls verzogen, nicht nachsenden, sondern mit neuer Anschrift zurücksenden

Aktenzeichen :
(bitte bei Antwort angeben)

Planergruppe ROB

Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
Eingang A
65824 Schwalbach / Ts.

Dienststelle: E 41 - Polizeiliche Beratung
Dienstort: 65187 Wiesbaden, Konrad-Adenauer-Ring 51
Bearbeiter/in: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 07.08.2024

Bauleitplanung der Stadt Eschborn – Bebauungsplan Nr. 248 „Alte Feuerwehr“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden.

Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Folgende Punkte sind zu beachten:

Soziale Kontrolle:

Straftäter nutzen gern Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den umliegenden Wohngebäuden sind.

Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den Wohnhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen durch 1,50 m hohe Holzzäune, Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken fördern die Übersichtlichkeit und freie Sichtachsen vom öffentlichen Verkehrsraum zu den geplanten Wohnhäusern. Personen bzw. Täter wären einer Entdeckung durch Nutzer der Wege und Bewohner ausgesetzt.

Beleuchtung

Die Gehwege sollten in der Bedarfszeit gut ausgeleuchtet sein. Beleuchtungskörper sollten so aufgestellt werden, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Dabei sollte das Licht unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg ausleuchten. Für ein Nutzer- Natur- und Energieorientiertes Beleuchtungskonzept sollte auf eine intelligente Beleuchtungssteuerung mit entsprechenden Beleuchtungskörpern geachtet werden. Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m Erkennbar ist.

Bepflanzungen/ Grünflächen

An sämtlichen Bäumen sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Anwohner gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

Vandalismus/ Verschmutzung

Eventuelle Sitzgelegenheiten sind aus Vandalismus resistentem Material empfehlenswert, um Beschädigungen mit entsprechenden Folgekosten zu minimieren. Mindestens sind mittig, zwischen den Sitzplätzen, eine Armlehne (ein Bügel) anzubringen, um ein Schlafen auf diesen Bänken unattraktiv zu gestalten. Des Weiteren sollte eine Möglichkeit zur Müllentsorgung gegeben sein, damit einer Verschmutzung vorgebeugt werden kann.

Gestaltung von Mehrfamilienhäusern

Eingangsbereiche

- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden
- Eingangstüren aus Klarglas mit automatischer Panikverriegelung, welche von den Wohnungen aus geöffnet werden kann.
- Vermeidung von Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich
- Möglichst kurze und überschaubare Flure
- Flure möglichst mit Tageslichteinfall
- Ausreichend breite Flure mit hellem Farbanstrich
- Schalter der Flurinnenbeleuchtung im Eingangsbereich
- Gut beleuchtete Lichtschalter und ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes
- Beleuchtungskörper aus Vandalismus resistenten Materialien
- Installierung einer Schließanlage
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Von außen bestückbare Briefkastenanlage

Keller

- Übersichtliche Kellerräume in ausreichender Breite
- Einbruchhemmende Kellerfenster oder Sicherungen, z. B. durch Eisenstäbe oder Gitter
- Kellerabgangstüren mit geprüften, einbruchhemmenden Türschlössern
- Manuell auszuschaltende Lichtanlage
- Ausreichende Anzahl von gut beleuchteten Lichtschaltern

Balkone, Terrassen und Fassaden

- Blattwerk von Bäumen, Hecken und Sträucher in der Nähe des Hauses nicht höher als 150cm
- Rankgerüste nur an solchen Fassaden, die keine Fenster oder Balkone besitzen
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten
- Ausreichende Beleuchtung kombiniert mit Bewegungsmeldern außerhalb des Handbereiches
- Hausfassaden mit graffitiresistenten Materialien versehen
- Verwendung von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Fenster- und Türelementen nach mind.RC2 DIN 1627 an leicht zugänglichen Gebäudeteilen

Gestaltung von Einfamilienhäusern**Eingangsbereiche**

- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung

Keller

- Übersichtliche Kellerräume in ausreichender Breite
- Einbruchhemmende Kellerfenster oder Sicherungen, z. B. durch Eisenstäbe oder Gitter
- Kellerabgangstüren mit geprüften, einbruchhemmenden Türschlössern

Balkone, Terrassen und Fassaden

- Blattwerk von Bäumen, Hecken und Sträucher in der Nähe des Hauses nicht höher als 150cm
- Rankgerüste nur an solchen Fassaden, die keine Fenster oder Balkone besitzen
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten
- Ausreichende Beleuchtung kombiniert mit Bewegungsmeldern außerhalb des Handbereiches
- Hausfassaden mit graffitiresistenten Materialien versehen
- Verwendung von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Fenster- und Türelementen nach mind.RC2 DIN 1627 an leicht zugänglichen Gebäudeteilen

Fahrzeugparkflächen/ Tiefgarage

Stellflächen für Fahrzeuge sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein.

Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den einzelnen Gebäuden gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren.

Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen. Auch bei der Begrünung der

Parkflächen sollten die Empfehlungen für **Bepflanzungen/ Grünflächen** Anwendung bzw. Beachtung finden.

Insbesondere Tiefgaragen und Parkplätze sollten als potentieller „Angstraum“ offen mit freien Sichtachsen gut einsehbar gestaltet und hell ausgeleuchtet werden.

Dunkle, schlecht einsehbare Bereiche sollten vermieden werden, stattdessen sollten insbesondere in den Tiefgaragen langegezogene gut einsehbare Korridore mit entsprechender Beleuchtung in der Planung berücksichtigt werden. Weiterhin ist eine Zufahrts- und Zutrittskontrolle mittels Rolltor sowie verschließbaren Türen empfehlenswert, um unkontrollierten Personen- und Fahrzeugverkehr und damit auch potenziellem Täterklientel zu Straftaten „rund um das Kfz“ präventiv entgegenzutreten.

Die Errichtung einer 24/7 betreuten Videoüberwachungsanlage mit entsprechender Kennzeichnung wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

Kriminalprävention:

Die nachfolgenden Empfehlungen sind nicht Gegenstand der Städtebaulichen Kriminalprävention, können jedoch gern den Verantwortlichen weitergegeben werden.

Gewerblich:

Der Einbau von Sicherungstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird.

Als Grundempfehlung für Gewerbeimmobilien gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 3 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2 (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, Aufstiegshilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

Allgemein wird für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen.

Bei Planung einer CCTV Überwachungsanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau) Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein.

Privat:

Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstieghilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für die einzelnen Objekte im Planungsbereich durch die Polizeiliche Beratungsstelle, PHK Seewald, Polizeidirektion Main-Taunus-Kreis, 06192-2079-231, an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsflächen.

Aktenzeichen :

Im Anhang befinden sich die Broschüren

„Schlechte Geschäfte für Einbrecher“

„Alarmanlagen richtig planen“

„Kriminalprävention durch Bauleitplanung“

die, im Bedarfsfall an die infrage kommenden Personen weitergegeben werden können.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

██████████



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Email: info@eschborn.de

Magistrat der Stadt Eschborn
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/11-2024/1
Dokument-Nr.: 2024/1101605
Ihr Zeichen: Planungsbüro ROB
Ihre Nachricht vom: 5. August 2024
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 5. September 2024

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn im Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplanentwurf Nr. 248 "Alte Feuerwehr"
Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 248 "Alte Feuerwehr" beabsichtigt die Stadt Eschborn eine planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets zu schaffen. Bei der derzeit unbebauten Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Feuerwehrstandort, der aufgrund eines Umzuges in das neue Notfallzentrum der Stadt Eschborn nicht mehr als solcher benötigt werde. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,66 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand, welche regionalplanerisch einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand entspricht.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 412-005) für die Gewinnungsanlagen des Pumpwerk Praunheim II der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Bedenken bestehen nicht.

Die Zone III eines Wasserschutzgebietes soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen.

Deshalb sollte jegliches Handeln und jeglicher Umgang mit Stoffen, von denen bei unsachgemäßer Handhabung eine Grundwassergefährdung ausgehen kann, sensibel erfolgen. Es bedarf auch einer genauen Betrachtung bzw. Abwägung bzgl. der Versickerung und dem Rückhalt von anfallenden Wässern (z.B. Regenwasser).

a. Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen, unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (06.08.2024) verfügbaren Kenntnisstandes (Abfrage der Altflächendatei FIS AG, vorliegende Aktenlage) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird dringend angeraten, den Baugrund umwelttechnisch auf die Schadstoffgruppe der PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen) zu untersuchen. Auf Grund des ehemaligen Feuerwehrstandortes sollte vor Neubaubeginn ausgeschlossen werden, dass es betriebsbedingt zu Schadstoffeinträgen in die Schutzgüter Boden bzw. Grundwasser gekommen ist.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße angesprochen. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats IV/Wi 41.2 -Oberflächengewässer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem mir vorgelegtem Vorentwurf.

a. Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG))

Ein Gewässerrandstreifen liegt nicht direkt im Plangebiet.

b. Überschwemmungsgebiet (§§ 76 ff. WHG)

Ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht direkt betroffen, jedoch zeigt die Bestandsanalyse anhand eines 2D-Modells (aquadrat, 2022) deutliche Abweichungen zu dem festgesetzten ÜSG. Es ist im Bebauungsplanvorhaben auf die Auswirkungen der Bebauung auf das Überschwemmungsgebiet einzugehen, auch im Hinblick auf die Änderungen der Bestandsanalyse durch die neue Bebauung im Plangebiet. Eventuell ist eine Einzelfallgenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in festgesetzten Überschwemmungsgebieten notwendig.

Potentielle Retentionsflächen aus dem Retentionskataster Hessen sind von der Planung nicht betroffen.

c. Zu Kapitel 7.2

Man sollte weitergehend untersuchen, ob man den vorhandenen Fußweg nicht auf die zu beplanende Fläche legen kann, um den gesetzlichen Gewässerrandstreifen von einer Mindestbreite von 5 Metern zu etablieren. Die Fläche weist laut [Starkregenviewer](#) eine erhöhte Vulnerabilität auf. Fließwege sind sowohl vom angrenzenden Westerbach, als auch von der Unterortstraße zu erwarten. Die Aussage, dass die getroffenen Maßnahmen, welche Ihre Berechtigung in der Festsetzung haben, den Starkregen vor Ort kompensieren, ohne entsprechende Fließwege wie den Westerbach und seine Ufer von Nutzung zu entkoppeln (wie Ausweisung 5 Meter Gewässerrandstreifen ohne den gewässerbegleitenden Weg) halte ich für äußerst fraglich. Hier könnte man m.E. nach deutlich mehr zur „Kompensation von Starkregenereignissen“ tun.

Die zuständige Wasserbehörde ist die untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

a. Kommunales Abwasser

Gegen den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken, sofern die Vorgabe zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aller Dach- und befestigten Flächen auf dem Grundstück umgesetzt werden und durch geeignete Rückhaltung und Versickerungsanlagen das Niederschlagswasser dem Grundwasserleiter wieder zugeführt wird. Weitere Maßnahmen wie Dachbegrünung, bei Flachdächern durch die extensive Begrünung sind ebenfalls vorgesehen. Es soll zudem kein Niederschlagswasser in das Mischwassersystem eingeleitet werden.

Inwiefern eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist wäre zu prüfen bzw. durch einen geeigneten Bodenaustausch zu ermöglichen, der auch aufgrund der möglichen Bodenbelastung (alter Feuerwehrstandort) sinnvoll ist. Eine Versickerung durch belasteten Boden

wird hier kritisch gesehen und sollte nicht erfolgen. Auch durch Verdrängungseffekte dürfen durch eine gezielte Versickerung keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen.

Die Vorgabe von Flachdächern mit oder zusätzlich zur Brauchwassernutzung im Haus zu prüfen, da dieses ebenfalls zur Verringerung der rückzuhaltenden Niederschlagswassermenge auf dem Grundstück beitragen, insbesondere dann, wenn durch die eine Bodenbelastung durch die Versickerung Schadstoffe ins Grundwasser gelangen könnten. Die Brauchwassernutzung für Waschmaschinen, Toilettenspülung entspricht dem Verwertungsgebot nach § 37 Abs.4 HWG. Alleine durch die Bewässerung von Pflanzen und Grünflächen ist, insbesondere in den Wintermonaten, keine dauerhafte Verwertung gegeben.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ wird verwiesen.

Auf den aktuellen Leitfaden zur wassersensiblen Stadtentwicklung des HMLU wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt werden kann, – die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG), – beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist,

Einleitemengen sind mit den zuständigen Betreibern abzustimmen. Grundsätzlich dürfen durch hinzukommende Einleitungen die Kanalsysteme und die nachgeschalteten Anlagen (Regenentlastungsanlagen, Kläranlagen), nicht überlastet werden sofern hierfür keine baulichen Veränderungen zeitnah umgesetzt sind.

Sowohl für die gezielte Versickerung als auch für eine gezielte Einleitung in den Westerbach ist ein Erlaubnis Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen und im Vorfeld abzustimmen. Sind die Grundstückseigentümer Betreiber der Entwässerungsanlagen liegt die Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisausschuss des Hochtaunuskreises).

Die Änderung der Fläche (versiegelte Fläche) ist in die SMUSI mitaufzunehmen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Das Schalltechnische Gutachten der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Gutachten-Nummer T 6253 vom 19. Januar 2024 wurde auf Plausibilität geprüft und ist Grundlage der Stellungnahme. Es wird empfohlen die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen, vor allem in Bezug auf die Tiefgarage und in Bezug auf den Schallschutz im Hochbau, in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen im Rahmen der Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner

Am Kronberger Hang 3 - Eingang A
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
E 2364-2024

Ihr Zeichen: [REDACTED]

Ihre Nachricht vom: 05.08.2024

Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]

Zimmernummer: [REDACTED]

Telefon/ Fax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de

Datum: 29.08.2024

Eschborn, "Alte Feuerwehr" Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 248 Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser 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 doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [REDACTED]



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach /Taunus

Per E-Mail: [REDACTED]

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihre Nachricht: 05.08.2024
Unser Zeichen: [REDACTED]

Ansprechpartner: [REDACTED]
Abteilung: Planung
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]

29. August 2024

Eschborn 4/24/Bp Bebauungsplan Nr. 248 "Alte Feuerwehr" in Eschborn Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Standort der Feuerwehr geschaffen werden.

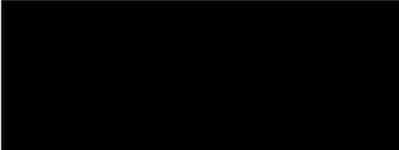
Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ (ca. 0,6 ha) dargestellt. Da es sich um die Umnutzung einer bestehenden, innerörtlichen Baufläche handelt und die geringe Flächengröße von ca. 0,6 ha zudem nicht die Grundzüge der Planung berührt, bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange daher keine Bedenken.

Im Umweltbericht wird auf Seite 10 dargelegt, dass ein RegFNP- Änderungsverfahren erforderlich und die Fläche als „Fläche für Gemeinbedarf, geplant“ dargestellt ist. Weder ist ein RegFNP-Änderungsverfahren erforderlich, noch handelt es sich um eine geplante Gemeinbedarfsfläche. Wir bitten daher den zweiten Absatz im Umweltbericht entsprechend zu korrigieren.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der

ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 248 "Alte Feuerwehr" in Eschborn, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 19.08.2024, Programmversion 39 2.2.3

Kommune/Ortsteil: Eschborn/Eschborn

Realnutzung (Stand 2021): 9990 Freifläche, 5900 Verkehrsgrün, 2210 Kinderbetreuung, 2610 Betriebshof, 1100 Wohnbebauung

Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant

Flur: 31

Größe der Planfläche: 0,6 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Straße oder Verkehrsfläche



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.



Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	9,3
Wirkzone	0,2	0,7

Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Ermittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	FFHGebiete	1000 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	Naturdenkmale	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Laermschutzbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Siedlungsbeschraenkung LEP	.....0 m	Massnahmenraeume Voegel	..300 m
Fluglaerm	.....0 m	Biotope	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	.	
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	.	
Industrielaerm	.....0 m	.	
Ruhige Gebiete	..100 m	.	
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Bioklima	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Starkregen	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	.	
Gewaesserszustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FliessStillgewaesser	..100 m	.	
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	.....0 m	Naturpark	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Rohstoffe	.....0 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **6%**

Feldgehölz-Pflanzung (in Durchführung), Fließgewässer Renaturierung (in Durchführung), Sukzession am Gewässer (in Durchführung), Grünland Neueinsaat (in Durchführung)



(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**

Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)



Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **3%**

Habitatfläche des Biotopverbunds



Struktur- bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (< 0,1 ha)

Struktur- bzw. biologische Güte: Klasse 4 - deutlich verändert, Biol. Güte: Klasse 1 - sehr gut

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **10%**

Struktur- bzw. biologische Güte: Klasse 4 - deutlich verändert, Struktur- bzw. biologische Güte: Klasse 5 - stark verändert (Qualitätsziel Ortslage), Biol. Güte: Klasse 1 - sehr gut



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **59%** (0,3 ha)

LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A)



Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **5%** (< 0,1 ha)

LNGT (22-06 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **23%**

Verkehrsräume, Innerörtl. Straße, Kommunalverwaltung, Parkplatz, Mischbebauung, Garage



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)

Betriebshof, Feuerwehr

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **7%**

Industrie u. Gewerbe, Betriebshof, Schienenfläche, Handel und Dienstl., Feuerwehr, Landesstraße, Landw. Hof, Lebensmittelmarkt



Sonstige bedeutsame Biotop

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **5%**

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK), Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK)



Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **6%**

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **1%**

Saatkrähe (Erhaltungszustand unzureichend)



Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **2%**

stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenschluff)



Archivböden und seltene Böden

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **1%**
Seltene oder naturnahe Böden (Parabraunerde aus Löss)



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **13%**
Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss)



Fließ- und Stillgewässer

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (< 0,1 ha)
Westerbach
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **10%**
Westerbach, Sonst. Fließgewässer



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **29%** (0,2 ha)
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)



Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
Schutzzone IIIA (WSG Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II)



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **34%** (0,2 ha)
hoch (mächtiger Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mächtiger Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mäßiger Porenleiter unter Löss)



Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je m·s)



Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
sehr hohe thermische Belastung, extreme thermische Belastung



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
Taunus



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Schadstoffimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Wärmebelastung, Überschwemmungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Strukturgüte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL), Potenzielle Überschwemmungsflächen, Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Fließ- und Stillgewässer
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Naturpark

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Strukturgüte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL), Fließ- und Stillgewässer
Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Archivböden und seltene Böden, Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)



Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstr. 62, 63695 Glauburg-
Stockheim

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.
Deutschland

**8.8.2024 | | Bauleitplanung der Stadt Eschborn Bebauungsplan Nr. 248 Alte Feuerwehr Frühzeitige
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Südwest34_2024_115754**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben haben wir am 05.08.2024 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> der per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest -PTI-34-

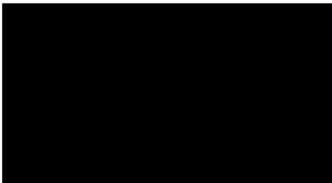
AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

- 1. Dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.**
- 2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert. Bitte binden Sie uns bei Ihren weiteren Planungen mit ein. Vielen Dank!

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.



i.A.



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Südwest			
PTI	Frankfurt			
ONB	Bad Soden			
Bemerkung:	AsB	4	Sicht	Lageplan
	VsB		Maßstab	1:667
	Name		Blatt	1
	Datum	08.08.2024		

Von: ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>
Gesendet: Mittwoch, 21. August 2024 09:21
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme OEG-19152, Vodafone West GmbH, Stadt Eschborn, Bebauungsplan Nr. 248 – Unterortstraße 55 – 69 - „Alte Feuerwehr“
Anlagen: 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022.pdf; 03_VF_GmbH_Kabelschutzanweisung_Juni_2021.pdf; 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022.pdf; 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022.pdf

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-19152

Planungsgruppe ROB
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Datum 21.08.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.08.2024.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Irrnich, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/5700/2180

C2 General