

Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 247



- Stand Entwurf -

**Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Von: "[REDACTED]" >
An: "[REDACTED]" >
Gesendet: Freitag, 15. Februar 2019 10:44:35
Betreff: Bebauungsplan Nr. 247 "Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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. Zum o. a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihre Schreiben vom 11.02.2019 haben wir am 13.02.2019 erhalten

Sie erhalten unsere Stellungnahme fristgerecht:

Vom genannten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Anlage).

Diese müssen vor dem Abriss oder dem Beginn der Bauarbeiten vom Telekommunikationsnetz der Telekom getrennt werden oder für die Arbeiten gesichert werden.

Der Grundstückseigentümer/ der Bauherr möge diesen Rückbauauftrag formlos per Mail über den zentralen Posteingang des PTI 34 (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) beauftragen.

Für die Neubauversorgung müssen daher neue Telekommunikationslinien verlegt werden, sofern der Bauherr einen Telekommunikationsanschluss durch die Telekom wünscht..

Für die Abstimmung der Versorgungstrassen/ Hausanschlüsse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns über unseren zentralen Posteingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) die entsprechenden Informationen (geplanter Baubeginn, Rohbau Fertigstellungstermin, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Wir empfehlen wir dem Bauherrn, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, denn Informationsdefizite können hier letztendlich zu Fehlentscheidungen führen.

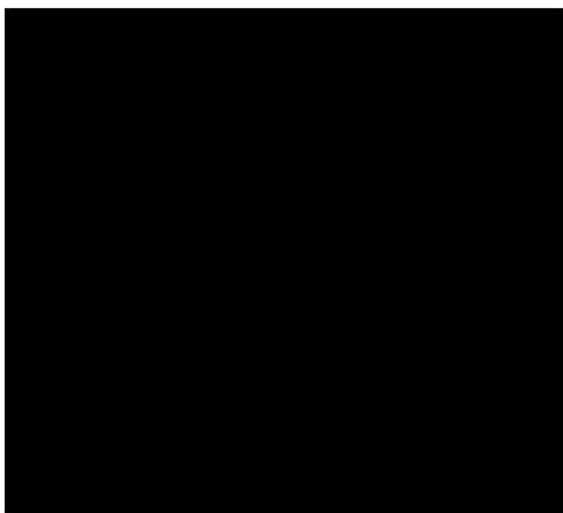
Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

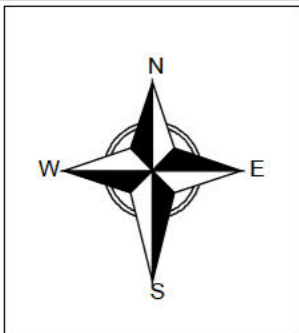
Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Heusenstamm		
ONB	Bad Soden	AsB	4
Bemerkung:		VsB	
		Name	A3397607
		Datum	15.02.2019
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

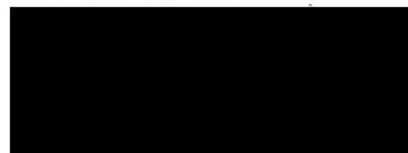
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Eschborn
Fachbereich 5 Planen und Bauen
Rathausplatz 36

65760 Eschborn

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs



5. März 2019

Eschborn 1/19/BP
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 247 "Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße"
im Stadtgebiet von Eschborn,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die Planung sieht an der Stelle eine Wohnbebauung (ca. 0,67 ha) sowie die Errichtung eines Kinderhauses (ca. 0,14 ha) und einer Musikschule (ca. 0,07 ha) vor. Die beiden letztgenannten Einrichtungen werden im Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ (insg. ca. 0,21 ha) festgesetzt.

Aufgrund der nur sehr geringen Abweichungen der Gemeinbedarfsflächen kann der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 heraus entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung dieser Flächen an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen. 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.

Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gemäß Ziel Z3.4.1-9 im RPS/RegFNP 2010 im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

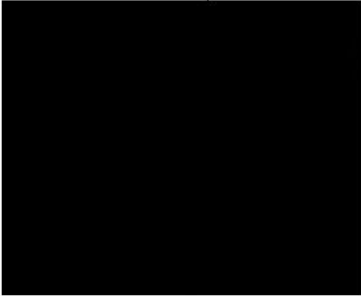
Telefon: +49 69 2577 -0
Telefax: +49 69 2577 -1204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Achtung, neue Bankdaten:
Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

Da die vorgesehenen Dichtewerte mit 40 WE/ha unterhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben liegen, verweisen wir auf die Stellungnahme des zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt.

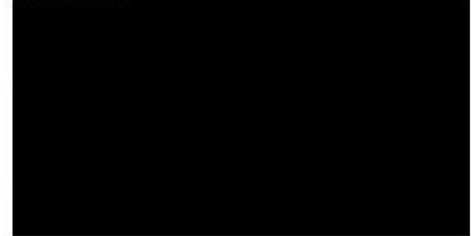
Mit freundlichen Grüßen



Stadtentwässerung Frankfurt am Main
Goldsteinstraße 160, 60528 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Eschborn
Fachbereich 5 Planen und Bauen
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Auskunft erteilt:



Datum

18. MRZ. 2019

Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.02.2019, Az.: 5./fil-co

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 11.02.2019 baten Sie uns um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 247, Stand 30.01.2019 der Stadt Eschborn.

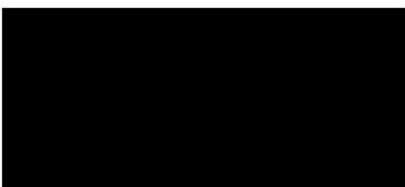
Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan haben wir entnommen, dass das anfallende Niederschlagswasser zu je 50 % auf den Grundstücken verwertet sowie gedrosselt ins Kanalnetz abgeleitet werden soll. Uns ist nicht bekannt, ob das Niederschlagswasser über eine Entlastungsanlage in den Westerbach oder über die Kanalisation der Stadt Eschborn erfolgt.

In dem Zusammenhang muss sichergestellt sein, dass durch die Neuerschließung die Hochwassersituation des Westerbaches nicht verschärft wird. Sollten jedoch Maßnahmen für den Hochwasserschutz erforderlich werden, müssen diese im Bebauungsplan erläutert und mit den Beteiligten abgestimmt werden. Erfolgt die Einleitung über einen Mischwasserkanal muss darauf geachtet werden, dass der vertraglich festgelegte maximale Durchfluss des Abwassers an die Stadt Frankfurt am Main nicht überschritten wird.

Eine Kopie des Schreibens wird an das Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main versandt.

Unter Beachtung der vorstehenden Punkte stimmen wir dem Bebauungsplan-Entwurf zu.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Eschborn
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
[REDACTED]
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt
Planung Frankfurt
[REDACTED]

Frankfurt, 13. März 2019

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Aktenzeichen: 5./fij-co

[REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 11.02.2019, mit dem Sie uns über den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan informieren.

Gegen Ihre Projektierung melden wir vorsorglich Bedenken an.

Ihre Planung geht von einer Neuerrichtung von bis zu 48 Wohneinheiten sowie einer Musikschule aus.

Unter Berücksichtigung der anzunehmenden Entwicklung im Bereich der Elektromobilität und der bereits vorhandenen Belastung des Versorgungsnetzes in diesem Bereich, kann es zu einer Unterdeckung der Stromversorgung kommen.

Je nach tatsächlichem Leistungsbedarf der Neubebauung wird unter Umständen die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Der flächenmäßige Bedarf für eine Kompaktstation beträgt rund 23 m² (5,1 m x 4,5 m). Wir möchten Sie bitten, diese Fläche bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen und mögliche Standorte mit uns abzustimmen. Ein für uns vorstellbarer Standort ist in der beigefügten Anlage eingezeichnet.

Unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.



Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH



Anlage
Bebauungsplan mit Standort Transformatorstation



Datengrundlage:
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	0,4 0,8	II o	FD/PD
Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)	
Anzahl d. Vollgeschosse		Bauweise	
Dachform			

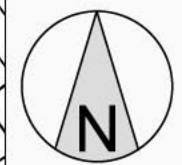
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Parkfläche öffentlich / Gemeinbedarf
 - Rad- und Fußweg
- Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St: Stellplätze
 - GSt: Gemeinschaftsstellplätze
 - TGa: Tiefgarage
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Firstrichtung

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 247

Bearbeiter: [Redacted]
 Plannr.: 1704_01VE-BPL Masstab: 1:1000
 Datum: 30.01.2019 Format: DIN A3

Vorentwurf



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eschborn

Rathausplatz 36

65760 Eschborn

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

██████████

██████████

██████████

██

5./fij-co

18.03.2019

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn,
Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“**

Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Plangebiet sind Siedlungsstellen der Jungsteinzeit, der frühen Eisenzeit und der Römischen Kaiserzeit sowie Grabfunde der frühen Eisenzeit bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

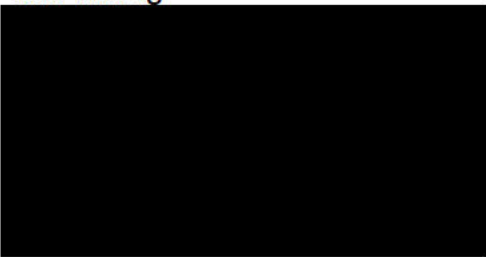
1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu doku-

mentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





NetzDienste
RheinMain
Ein Unternehmen der Mainova

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

Der Magistrat – Stadt Eschborn

Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Der Magistrat Eschborn	
Eingang	13. MRZ. 2019
5	Sachb.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-22073
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213-26635
koordination@nrm-netzdienste.de



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Az.: 5/fij-co v. 11.02.2019

Unser Zeichen
N1-NA4 -cw

Telefon
069-213-23413

Datum
12.03.2019

Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“
Stand: 30.01.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

auf Ihre Anfrage vom 11.02.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“ der Stadt Eschborn grundsätzlich keine Einwände der NRM 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. Derzeit ist die Liegenschaft Krifteler Weg 9001 mit einem Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

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

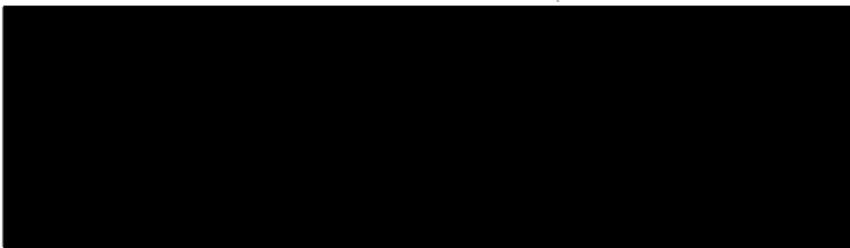
Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.



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 www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Assetmanagement, Projektkoordination





Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

Besuchszeiten	vormittags	nachmittags
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr	13.30 - 16.30 Uhr
Donnerstag		13.30 - 17.30 Uhr
	oder nach Terminvereinbarung	

An den Magistrat
Stadt Eschborn
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen
63-0532 BP 00785.19 1300

Datum
12.03.2019

Bebauungsplan Nr. 247 "Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße"

Grundstück: Eschborn, Sulzbacher Straße
Gemarkung: Eschborn
Flur: 4
Flurstück: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Naturschutz:

Wir empfehlen folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Hinweise:

- Um bei dem Abriss der Gebäude das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließen zu können (insbesondere das Tötungsverbot) ist vor dem Abriss eine Artenschutz-Überprüfung mit gezielter Suche nach Individuen oder indirekten Besiedlungsspuren erforderlich. Dies gilt insbesondere dann, wenn der geplante Abrisstermin in der Aktivitätsphase der Arten liegt.
- Die Beseitigung von Gehölzen sollte nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, um Konflikte mit der Brutzeit zu vermeiden. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Planungsbüro Dr. Huck vom 21.11.2017) sieht an den Gebäuden die Anbringung künstlicher Nisthilfen für den Haussperling vor.

Der Haussperling gehört zu den planungsrelevanten Arten in Hessen, da er sich in einem „ungünstigen Erhaltungszustand“ befindet. Er wurde im Geltungsbereich festgestellt. Deswegen müssen Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, damit die Bestände nicht weiter zurückgehen.

Im Zuge der weiteren Planung sollte für die Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden, da durch die Überbauung der Brachfläche Lebensraum und Nahrungsflächen für Vögel und Insekten entfällt.

Begrünte Flachdächer können mit ihrer Vegetation diese Funktion in einem gewissen Umfang ausgleichen. Außerdem wirken sie sich positiv auf das örtliche Lokalklima auf (geringere Aufheizung der angrenzenden Umgebung).

Für die Anlage der „öffentlichen Grünflächen“ sollte unbedingt artenreiches einheimisches Saatgut verwendet werden, damit die Artenvielfalt gefördert wird.

Immissionsschutz:

Da die Konkretisierung der gutachterlichen Betrachtung der Lärmimmissionen durch den Sportplatz erst im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt und gleiches für die Lichtimmissionen gilt, können wir derzeit keine immissionsschutzrechtliche Beurteilung abgeben.

Klimaschutz:

Seitens des Klimaschutzmanagements bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Wir bitten jedoch folgende Empfehlungen zu beachten:

Der Bereich Klimaschutz wird in dem Bebauungsplanentwurf nicht angemessen berücksichtigt. Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Klimaschutzplan Hessen ist zudem eine Weiterentwicklung der HBO in Richtung Klimawandel und Klimaanpassung bereits vorgesehen (Maßnahme G-07).

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/ Empfehlungen und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB sowie § 3 EEWärmeG Abs. 1 wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem mit einer anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen.

Dem wird im Vorentwurf unter 9.1 insofern gefolgt, dass festgelegt wird, dass die notwendigen Leitungen für „Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ zu installieren sind. Dazu wird empfohlen, im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen.

Das Hessische Energiezukunftsgesetz stellt in § 1 (4) klar, dass Gemeinden auch zum Zwecke des Klima und Ressourcenschutzes von ihrem Recht zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernheizung nach § 19 Abs. 2 Hessische Gemeindeordnung Gebrauch machen können. Es wird empfohlen, von dieser Regelung Gebrauch zu machen.

Klimaanpassung

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken zu berücksichtigen.

Über §13a BauGB lassen sich ggf. Vorgaben ableiten, welche die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduzieren.

Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

Schulentwicklungsplan:

Ein möglicher Bevölkerungszuwachs, der sich aus den derzeit dargestellten 48 Wohneinheiten ergibt, führt an der Grundschule Süd-West zu keiner Klassenneubildung.

Werden jedoch alle geplanten Baugebiete im Schulbezirk der Grundschule Süd-West realisiert, kann es zu einem Mehrbedarf von bis zu zwei zusätzlichen Klassenräumen kommen.

Wohnungsbaukoordinator:

Zur Sicherung der Verbesserung des Angebotes preiswerter Wohnungen für einkommensschwächere Menschen in Eschborn werden grundsätzlich im Rahmen des Planungsrechts 30 % aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet.

- 15 % öffentlich geförderte Wohnungen
- 15 % als geförderte bzw. bezuschusste Mietwohnungen für Familien mit Kindern mit mittleren Einkommen.

Die Bemühungen der Stadt Eschborn zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden seitens des Wohnungsbaukoordinators ausdrücklich begrüßt.

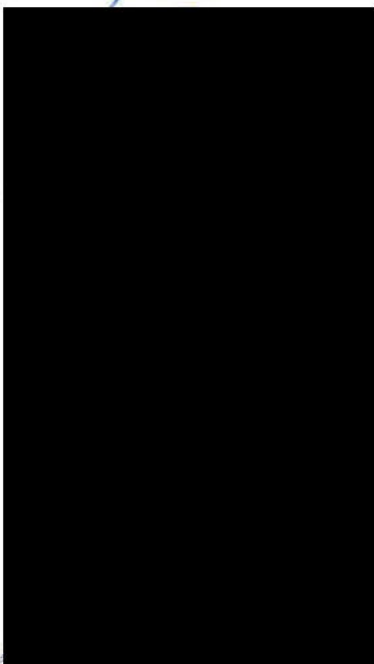
Das Plangebiet liegt maximal 300 Meter von der S-Bahnhaltestelle entfernt. Die ersten Wohngebäude sind bereits nach 240 Metern zu erreichen.

Die Stadt Eschborn gibt in der schriftlichen Begründung zum B-Plan selbst an, dass der geplante Dichtewert unterhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben im Einzugsbereich vorhandener S-Bahn-Haltepunkte liegt.

Es wird vom Wohnungsbaukoordinator durchaus anerkannt, dass man bei den Planungsüberlegungen der Stadt Eschborn auch die vorhandene Umgebung einbezieht.

Eine Konzentration auf ein Minimum an neuen Wohnraum wird dem Siedlungsdruck in der Region aber nicht gerecht.

Mit freundlichen Grüßen



Der Magistrat Eschborn	
Eingang	7. MRZ. 2019
5	Sachb.



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Der Planbereich ist als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Hinsichtlich der Dichtewerte ist es m.E. erforderlich, die Unterschreitung gemäß Ziel Z3.4.1-9 zu begründen, da die Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden dürfen. Diese Begründung ist in den Planunterlagen noch zu ergänzen.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung:

Der Planbereich überlagert keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000-Gebiete. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes folgendes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Bodenschutz

Die in den Antragsunterlagen aufgeführte Altablagerung mit der Schlüsselnummer 436.003.010-001.243 ist in der hessischen Altflächendatei (ALTIS) als altlastenverdächtig ein-

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt

Internet:
tel:
<https://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 Hilpertstraße (Buslinie K)



gestuft. Nach aktuellem Kenntnisstand ist ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans von dieser Altablagerung betroffen (Flur 4, Flst. 15/2). Dieser Sachverhalt ist in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan aufzunehmen und gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) zum Baugesetzbuch (BauGB) in den Karten zum Bebauungsplan zu kennzeichnen. Bezüglich der Klärung des Untersuchungsumfangs (orientierende Erkundung des Bodens) ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zuständig.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist anthropogen überprägt. Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/-gefüge spielen daher eine untergeordnete Rolle. Im Boden Viewer Hessen liegt keine Bewertung hinsichtlich der Bodenfunktionen vor. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen den Vorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweise: Der Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Plangebiet ist anzustreben. Rückhaltmaßnahmen sind noch zu planen.

Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis: Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Planentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Oberflächengewässer

Seitens des Dezernats Oberflächengewässer bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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 der vorne beschriebenen 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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren 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 bereits umfassende Aussagen dieser Art getroffen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Für Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Regionaler Verkehrsdienst • Frankfurter Str. 100 • 65795 Hattersheim a. M.

Aktenzeichen : 66k12-05-2019-kr.

(bitte bei Antwort angeben)

Magistrat der Stadt Eschborn
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Der Magistrat Eschborn	
Eingang	18. FEB. 2019
5	Sachb.

Dienststelle: Regionaler Verkehrsdienst

Dienstort: 65795 Hattersheim am Main

Datum: 15.02.2019

Betr.: Ihr Schreiben vom 11.02.2019

Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Kriminalprävention

Die Polizei macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt mit einzubeziehen.

ABWASSERVERBAND WESTERBACH DER VERBANDSVORSTAND

Der Magistrat Eschborn	
Eingang	21. Feb. 2019
Sitz: Eschborn, Rathaus Rathausplatz 36 65760 Eschborn (Main-Taunus-Kreis)	Sachb.

Abwasserverband Westerbach Postfach 59 80, 65734 Eschborn

Sitz: Eschborn, Rathaus
Rathausplatz 36
65760 Eschborn (Main-Taunus-Kreis)

Magistrat der Stadt Eschborn
Fachbereich 5

Rathausplatz 36
65760 Eschborn

18.02.2019

Stadt Eschborn, Bebauungsplan Nr. 247
„Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Entwurf des Bebauungsplanes werden Anregungen und Bedenken nicht geltend gemacht.

Wir möchten Sie jedoch bitten, zu gegebener Zeit die Berechnung der anfallenden Abwassermengen, die in den städtischen Kanal eingeleitet werden, mitzuteilen, damit wir die hydraulische Belastbarkeit unseres Sammlers prüfen können.

Sollten Sie diese Daten bereits vorliegen haben, bitten wir kurzfristig um Übermittlung.

Mit freundlichen Grüßen,

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Der Magistrat
der Stadt Eschborn
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Der Magistrat Eschborn	
Eingang	5. MRZ. 2019
5	Sachb.

Az.: FB 60.10-16B-Ho

4. März 2019

Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das zwischen bestehender Wohnbebauung und Sportstätten liegende Gelände einer ehemaligen, inzwischen aufgegebenen Gärtnerei einer Nutzung als Wohngebiet zuzuführen. Der RegFNP stellt den insgesamt 12.427 m² großen Geltungsbereich als „Wohnbaufläche/Bestand“ dar. Der von 1981 stammende rechtskräftige Bebauungsplan weist das Gebiet als „Gärtnerei“ aus. Dieser wird mit der vorliegenden Planung zur Schaffung von bis zu 48 neuen Wohneinheiten in dem betroffenen Teilbereich überplant.

Aussagen zum naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf erhalten die vorliegenden Vorentwurfsunterlagen noch nicht.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft sind zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken vorzutragen, da es sich um einen aufgegebenen, innerstädtisch liegenden Standort handelt. Bei der noch ausstehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung sollte jedoch darauf geachtet werden, dass diese nicht zu Lasten landwirtschaftlicher Belange erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird die Nutzung vorhandener Ökokonten wie zum Beispiel von ländlichen Kommunen, der HLG oder HessenForst angeregt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Gemeinde Sulzbach (Taunus)



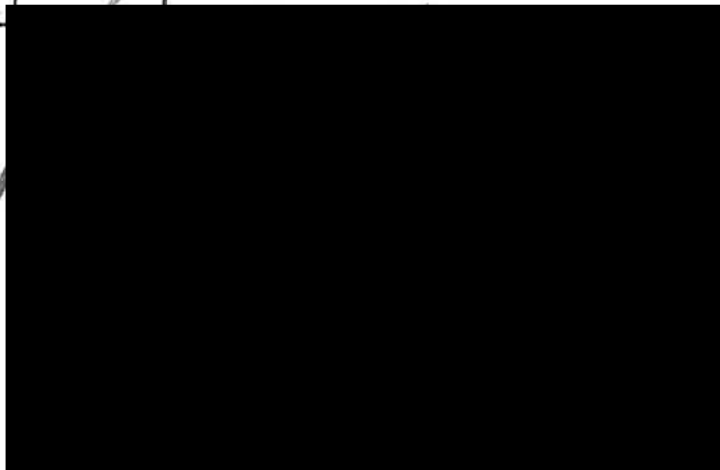
Der Gemeindevorstand

Der Magistrat Eschborn	
Eingang	15. MRZ. 2019
5	Sachb.

Postanschrift: Postfach 1140 65837 Sulzbach (Taunus)

Magistrat der
Stadt Eschborn
FB Planen und Bauen
Bauverwaltung/Stadtplanung
Rathausplatz 36
65760 Eschborn

Fachbereich
Planung, Bauen, Liegenschaften



Aktenzeichen: FB/GR-GW-aw
(bitte bei Antwortschreiben angeben)

www.Sulzbach-Taunus.de

**Bauleitplanung der Stadt Eschborn
Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“,
Stand: 30.01.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben mit Datum 11.02.2019 (Eingang Gemeinde 14.02.2019)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr o.g. Schreiben hat der Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 12.03.2019 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Gemeindevorstand nimmt vom Entwurf des B-Plans Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“ mit Datum 14.02.2019 (Anschreiben vom 11.02.2019) der Stadt Eschborn Kenntnis und beschließt keine Anregungen vorzutragen.

Die Festsetzung von Flächen gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, wird ausdrücklich begrüßt.

Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Förderung der Nahmobilität zu prüfen.“

Mit freundlichen Grüßen



Seite 1 von 1

Taunus-Sparkasse IBAN: DE85 5125 0000 0040 0080 04 BIC: HELADEF1TSK
Frankfurter Volksbank eG IBAN: DE57 5019 0000 0300 2925 77 BIC: FFVBDEFF
Nassauische Sparkasse IBAN: DE79 5105 0015 0198 0000 00 BIC: NASSDE55XXX
Postbank Frankfurt am Main IBAN: DE52 5001 0060 0029 6016 08 BIC: PBNKDEFF

N:\Grundsätze und Plänen\Stellungnahmen der Gemeinde als TÖB\Eschborn\Stellungnahme der Gemeinde zum BPlan Nr. 247 der Stadt Eschborn Wohngebiet südöstlich Sulzbacher Straße_130319.doc