

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG N°

Bauleitplanung der Stadt Schwalbach am Taunus;

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes;

Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs; Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalbach am Taunus hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.07.2022 den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes mit Stand 16.02.2022 einschließlich Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 17.621 m² (1,76 ha) und liegt am südwestlichen Gebietsrand der Schwalbacher Wohnstadt Limes. Der Bereich beinhaltet im westlichen Teil die Flächen des städtischen Bauhofes sowie im östlichen Teil derzeit unbebaute und landschaftlich geprägte Grünstrukturen des Sauerbornbachs.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Bekanntmachung beigefügt.

Ziele und Zwecke der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes umfasst eine Fläche von 17.621 m² (1,76 ha) und liegt im Stadtgebiet von Schwalbach am Taunus nördlich der Berliner Straße und wird somit von dieser sowie vom Rudolf-Dietz-Weg aus erschlossen. Der Bereich beinhaltet im westlichen Teil die Flächen des städtischen Bauhofes sowie im östlichen Teil des Plangebietes derzeit unbebaute und landschaftlich geprägte Grünstrukturen des Sauerbornbachs. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes schließt sich die bebaute Ortslage mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden an.

Die freiwillige Feuerwehr Schwalbach am Taunus hat ihren Standort im innerörtlichen Altstadtbereich der Stadt Schwalbach am Taunus. Sie ist derzeit im Feuerwehrgerätehaus in der Hauptstraße 1a untergebracht. Der Aufrechterhaltung zeitgemäßer Anforderungen an Größe und Ausstattung der Feuerwehrgebäude, die über entsprechende Regelwerke kontinuierlich aktualisiert werden, sind dabei durch die Lage am bisherigen Standort enge Grenzen gesetzt.

Bei einer Überprüfung durch den Technischen Prüfdienst des Landes Hessen und der Unfallkasse Hessen, wurden unter anderem arbeitsschutzrechtliche Mängel festgestellt. Die Behebung dieser im Prüfbericht des Technischen Prüfdiensts des Landes Hessen und der Unfallkasse Hessen genannten Mängel erfordert eine deutliche Vergrößerung der aktuellen Räumlichkeiten. Weiterhin wird die Erweiterung um zwei zusätzliche Fahrzeugboxen erforderlich. Darüber hinaus fehlen am vorhandenen Standort ca. 20 Parkplätze für die Einsatzkräfte.

Da die Beseitigung dieser Mängel auf Grund der räumlichen Lage und der zur Verfügung stehenden Fläche am bestehenden Standort nicht möglich ist, hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 2018 der Stadt Schwalbach am Taunus aufgetragen, innerhalb der kommenden fünf Jahre einen alternativen Standort für das Feuerwehrgerätehaus zu finden.

Zur Überprüfung im Stadtgebiet möglicher Standortalternativen erfolgte im November 2021 eine Standortanalyse zur Beurteilung der Eignung verschiedener Alternativgrundstücke. Nach den sich aus § 3 Abs. 2 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) ergebenden rechtlichen Vorschriften zur Einhaltung der Hilfsfrist und der erforderlichen Flächenverfügbarkeit stellt das Bauhofgelände unter Berücksichtigung einer zwischen den Städten Schwalbach und Eschborn geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Anpassung der Alarm- und Ausrückeordnung somit den einzigen Standort dar, der die gesetzlichen Vorschriften erfüllt.

Da die bisherige Fläche des Bauhofgeländes für eine gleichzeitige Nutzung von Feuerwehr und Bauhof nicht ausreichend dimensioniert ist, besteht das Erfordernis einer weiteren Flächeninanspruchnahme östlich angrenzend an das Bauhofgelände. Durch die geplante Zusammenlegung der beiden kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen sollen die der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen an einem geeigneten Standort räumlich konzentriert werden; weiterhin sollen ebenfalls räumliche und funktionale Synergieeffekte genutzt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes geschaffen werden.

Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes erfolgt im zweistufigen Vollverfahren. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalbach am Taunus hat in ihrer Sitzung vom 08.11.2018 den Beschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.02. bis einschließlich 20.03.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 17.02. bis einschließlich 06.03.2020 statt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes mit Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie Standortanalyse, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten und Entwässerungsstudie kann in der Zeit vom

**Montag, den 18.07.2022 bis einschließlich
Freitag, den 19.08.2022**

im Rathaus der Stadt Schwalbach am Taunus, Marktplatz 1 - 2, 65824 Schwalbach am Taunus, im 4. Obergeschoss, im Flurbereich/Aushangkasten, während der allgemeinen Dienststunden, und zwar

Montag bis Freitag von	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag und Donnerstag von	14:00 Uhr bis 15:30 Uhr
und Mittwoch von	15:00 Uhr bis 18:00 Uhr

unter Beachtung der jeweils gültigen Abstands- und Hygienevorschriften eingesehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangt werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung: Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang; Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden; Allgemeine Beschreibung des Plangebiets; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - Zusätzliche Angaben: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind; Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt; allgemein verständliche Zusammenfassung

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung: Anlass, Aufgabenstellung; Rechtliche Grundlagen
 - Bestandserfassung: Untersuchungsgebiet; Vögel; Fledermäuse; Haselmaus und sonstige Säugetiere; Reptilien; Amphibien; Wiesenknopf-Ameisenbläulinge
 - Konfliktanalyse
 - Maßnahmenplanung
 - Fazit

- **Schalltechnische Untersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung: Aufgabenstellung; Zugrunde gelegte Normen und Richtlinien
 - Örtliche Situation
 - Schalltechnische Anforderungen
 - Immissionsbereiche
 - Ermittlung der Schallemissionspegel
 - Berechnung der Immissionspegel und Beurteilung der Ergebnisse
 - Schallschutzmaßnahmen
 - Qualität der Ergebnisse, Zusammenfassung

- **Studie zur Entwässerung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Veranlassung
 - Grundlagen
 - Situationsbeschreibung / Bestand (Bebauungskonzept; Schutzgebiete; Altlasten, Kampfmittel; Gewässerdaten; Kanalisation)
 - Planung (Entwässerungsbeschreibung; Trassenführung und Sohliefen; Regenwasserentwässerung; Schmutzwasser)
 - Zusammenfassung / Fazit

- Stellungnahme des Abwasserverbandes Main-Taunus mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Berücksichtigung des Plangebietes bei der zukünftigen Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung erforderlich; Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Plangebiet erfolgt im Mischsystem; Anregung zur Aufnahme eines Nachweises der gesicherten Abwasserentsorgung des Plangebietes in die Begründung; Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngröße gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass)
 - **Boden und Wasserhaushalt** (Empfehlung zur Aufnahme von planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt)
 - **Gewässerschutz** (Prüfung der Beeinträchtigung von Gewässerfunktionen)
 - **Hochwasserschutz** (Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenbereichen bzw. Überschwemmungsgebieten)

- Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland – Landesverband Hessen e.V. zu den folgenden Themen:
 - **Natur- und Artenschutz** (Reduzierung der Stellplatzanzahl; Änderung der Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ in Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Verzicht auf zusätzliche Wegeverbindungen und Aufenthaltszonen innerhalb der Grünfläche; Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/Schaffung zusätzlicher Biotopstrukturen durch den Erhalt von Totholzstrukturen; Anpassung der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen)

- Stellungnahme des BUND Ortsverband Kelkheim - Liederbach zu den folgenden Themen:
 - **Naturschutz** (Empfehlung zur Gestaltung der Stellplätze als Schotterrasen)

- Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises zu den folgenden Themen:
 - **Naturschutz** (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Vermeidung von Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationsanlagen)
- Stellungnahme des HessenForst, Forstamt Königstein mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Naturschutz** (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Naturschutz** (Eingriff in Biotopstrukturen; weitgehender Verzicht auf Versiegelungen der Grünfläche; Pflegehinweise für die Wiese; extensive Dachbegrünung)
 - **Artenschutz** (Lichtverschmutzung; Durchführung erneuter faunistischer Untersuchung; Schutzeinrichtung/Wanderungsbarrieren; Auswirkungen auf FFH-Gebiete; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Gartenrotschwanz)
 - **Immissionsschutz** (Schallschutzmaßnahmen)
 - **Klimaschutz** (Forderung nach stärkerer Berücksichtigung des Belanges Klimaschutz; A/V-Verhältnis der Baukörper; Erneuerbare Energien; Anregung Energiekonzept)
 - **Klimaanpassung** (Flächenversiegelung; Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des Mikroklimas)
- Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Grundwasserschutz** (Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen II + III „Schwalbach“ der Stadt Schwalbach am Taunus, Main-Taunus-Kreis; Grundwasserschutz; gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung)
 - **Bodenschutz** (keine Datenbankeinträge in der hessischen Altflächendatei; Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes)
 - **Vorsorgender Bodenschutz** (Anforderungen erfüllt)
 - **Oberflächengewässer** (keine grundsätzlichen Bedenken)
 - **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz** (Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung)
 - **Abfallwirtschaft** (keine Bedenken)
 - **Immissionsschutz** (Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen)
 - **Bergaufsicht** (keine Bedenken)
- Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und die erforderlichen Untersuchungen vor Beginn von Baumaßnahmen)
- Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Artenschutz** (Erweiterung der artenschutzrechtlichen Untersuchung)

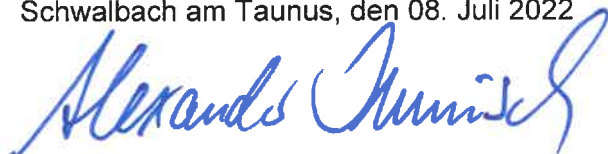
- 26 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Immissionsschutz** (zunehmende Lärmbelastung durch Feuerwehnutzung, Baustelle und Festlichkeiten der Feuerwehr; Lichtemissionen; Schadstoffemissionen u.a. durch Abgase; Strahlungsemissionen aufgrund des Funkverkehrs; Lagerung umweltrelevanter Stoffe (insb. Tankstelle); Erschütterungen)
 - **Natur- und Artenschutz** (Anregung zu faunistischer Untersuchung; Gartenrotschwanz, Grünspecht; Mäusebussard; Fledermäuse; Rotschwänzchen; potenzielle Nistplätze in alten Baumbeständen; Anregung zum Umweltbericht; Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete; Biotope und Flächen mit sehr hohem Bodenfunktionswert; Baulärm; Anregung zu Ausgleichsmaßnahmen)
 - **Boden- und Gewässerschutz** (Anregung zur Untersuchung der Auswirkungen auf Boden und Wasser; zusätzliche Versiegelung; sparsame Flächeninanspruchnahme/Bodenschutzklausel; umweltrelevante Stoffe)
 - **Hochwasserschutz** (Umgang mit Überschwemmungsgebiet)
 - **Klima** (Verlust unbebauter Grünfläche und Gehölzbestände; Veränderung des Mikroklimas)
 - **Landschafts- und Ortsbild** (bauliche Verdichtung und Wegfall Gehölzbestände; visuelle Störung und Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion)
 - **Lufthygiene** (bauliche Verdichtung und Wegfall Gehölzbestände; Abgase, Staub und sonstige Luftpartikel; Ausgasen und Verdampfen bei Fahrzeugreinigung und -pflege; Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion)
 - **Grundwasserschutz** (Fahrzeugreinigung und -pflege)

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen stehen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Schwalbach am Taunus unter www.schwalbach.de, Aktuelles – Offenlegung 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 43 für den Teilbereich des Bauhofes sowie auf der Internetseite der Planergruppe ROB unter <https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/> und über das zentrale Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zum Download bereit.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Schwalbach am Taunus, den 08. Juli 2022



Alexander Immisch
Bürgermeister



Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Östlich der Berliner Straße zwischen Taunusstraße, Friedrich-Stoltze-Straße und Wiesenweg“ für den Teilbereich des Bauhofes (unmaßstäblich)