

Gemeinde Egelsbach

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49**

„Kurt-Schumacher-Ring 12“

## **Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 08.08.2023

Projektnummer: 21-2458

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.6 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	16
4.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes .....	17
4.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	18
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>18</b>
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
5.2 Werbeanlagen.....	19
5.3 Einfriedungen.....	19
5.4 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	19
5.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	20
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>20</b>
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	20
6.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	20
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>21</b>
7.1 Überschwemmungsgebiete .....	21
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	21
7.3 Oberflächengewässer .....	23
7.4 Abwasserbeseitigung.....	23
7.5 Abflussregelung .....	24
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>25</b>

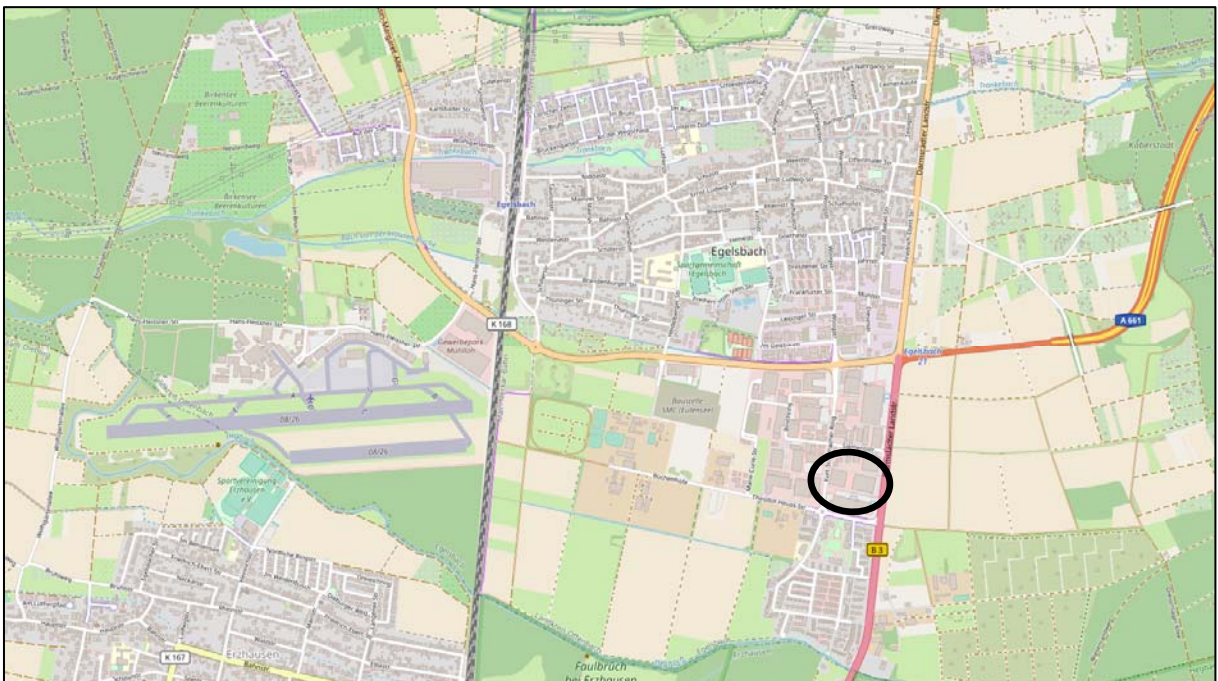
<b>9. Kampfmittel</b> .....	<b>27</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>29</b>
<b>12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>30</b>
<b>13. Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>30</b>
<b>14. Bodenordnung</b> .....	<b>31</b>
<b>15. Erschließung und Durchführungsvertrag</b> .....	<b>31</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>31</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Egelsbach erfolgte die siedlungsstrukturelle Entwicklung mit der Ausweisung größerer Gewerbegebietsflächen sowie der Erschließung und Bebauung im Bereich des Wohngebietes „Bayerseich“ ab den 1970er Jahren zunehmend südlich der Kreisstraße K 168 entlang der Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3), die nach Osten hin den heutigen Abschluss der Bebauung im Bereich der Ortslage bildet. In diesem Bereich haben sich neben Wohnbebauung zum Teil in Form von Geschosswohnungsbauten und klassischen gewerblichen Nutzungen insbesondere auch zahlreiche, zumeist großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Da die Gemeinde Egelsbach im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum ausgewiesen ist, steht dies jedoch zunehmend im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen der Raumordnung, wobei die Möglichkeiten der gemeindlichen Einflussnahme auf die konkrete Nutzung der Grundstücke angesichts der privaten Eigentumsverhältnisse regelmäßig begrenzt sind. Gleichwohl besteht das stadtentwicklungspolitische Ziel einer sukzessiven Umstrukturierung des Standortbereiches mit einer entsprechenden Reduzierung der Einzelhandelsflächen unter anderem auch zugunsten der bedarfsorientierten Schaffung von Wohnraum. Hierfür spricht auch die zentrale und verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Egelsbach im Rhein-Main-Gebiet sowie die anhaltend positive Einwohnerentwicklung, die nicht zuletzt auch mit einer hohen Wohnungsnachfrage einhergeht, der jedoch kein adäquates Angebot moderner Wohnungstypologien gegenübergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund besteht nunmehr die Möglichkeit, im Bereich der Liegenschaften Kurt-Schumacher-Ring 12, die aktuell verschiedene Einzelhandelsnutzungen als Folgenutzung des auf dem Grundstück vormals ansässigen Baumarktes umfassen, eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Zuge eines Neubauvorhabens zu ermöglichen.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 07/2022), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsteine“ von 1991, der hier großräumig Gewerbegebiet festsetzt. Hier hat die TROPOS DREI GMBH als Vorhabenträger nunmehr einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes bestehend aus Wohnnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem nicht störendem Gewerbe und Büronutzungen sowie Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte geschaffen werden sollen. Die auf dem Grundstück bestehenden baulichen Anlagen und vorwiegend einzelhandelsbezogenen Nutzungen sollen vollständig zurückgebaut werden.

### Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (08/2021) genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO). Die Ausgestaltung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Egelsbach abzuschließenden Durchführungsvertrag. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Egelsbach, Flur 8, die Flurstücke 129/7, 129/8, 129/10 und 129/11. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
- Osten: Verlauf der Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3)
- Süden: Gewerbliche Nutzungen (Möbelhaus) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
- Westen: Verlauf der Straße Kurt-Schumacher-Ring mit Bushaltepunkt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,8 ha (17.781 m<sup>2</sup>), die derzeit überwiegend vollversiegelt ist und in den bestehenden Gebäuden verschiedene Einzelhandelsnutzungen sowie größere Stellplatzflächen umfasst. Die Höhenlage des Plangebietes ist weitgehend eben und bewegt sich im Bereich von rd. 129-130 m über Normalhöhennull (NHN).

### Bereich des Plangebietes

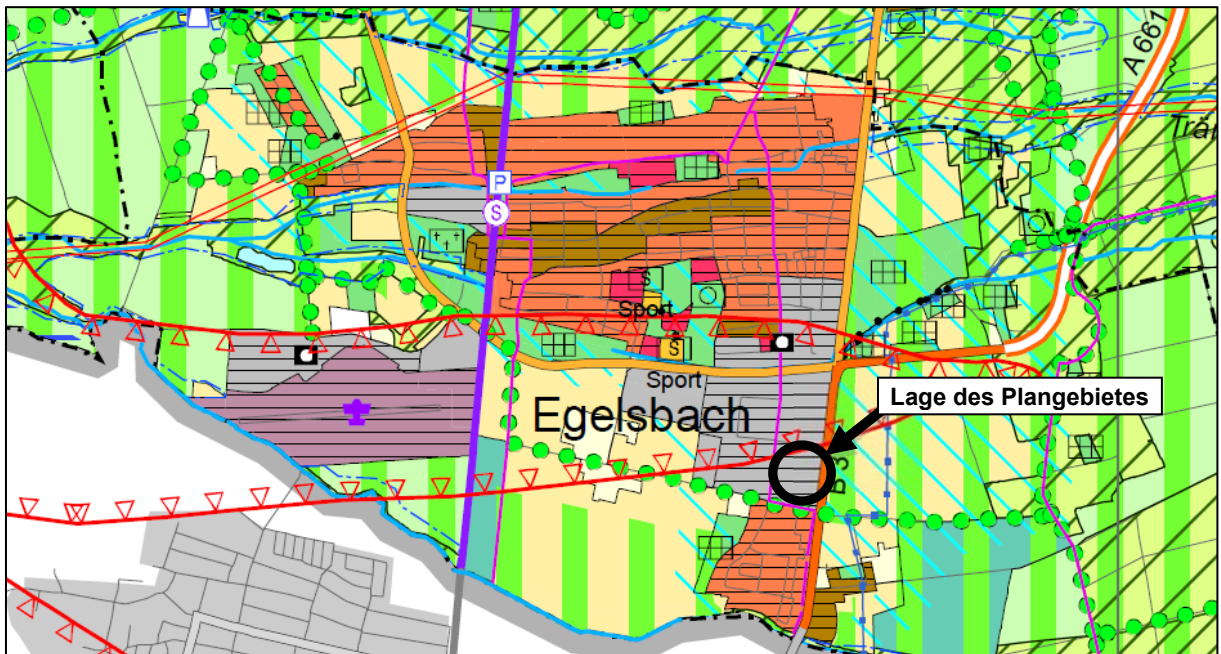


Eigene Aufnahmen (03/2021)

### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar, was der regionalplanerischen Festlegung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ entspricht. In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Zudem kann in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Regionale Flächennutzungsplan kann daher grundsätzlich im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst werden.

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



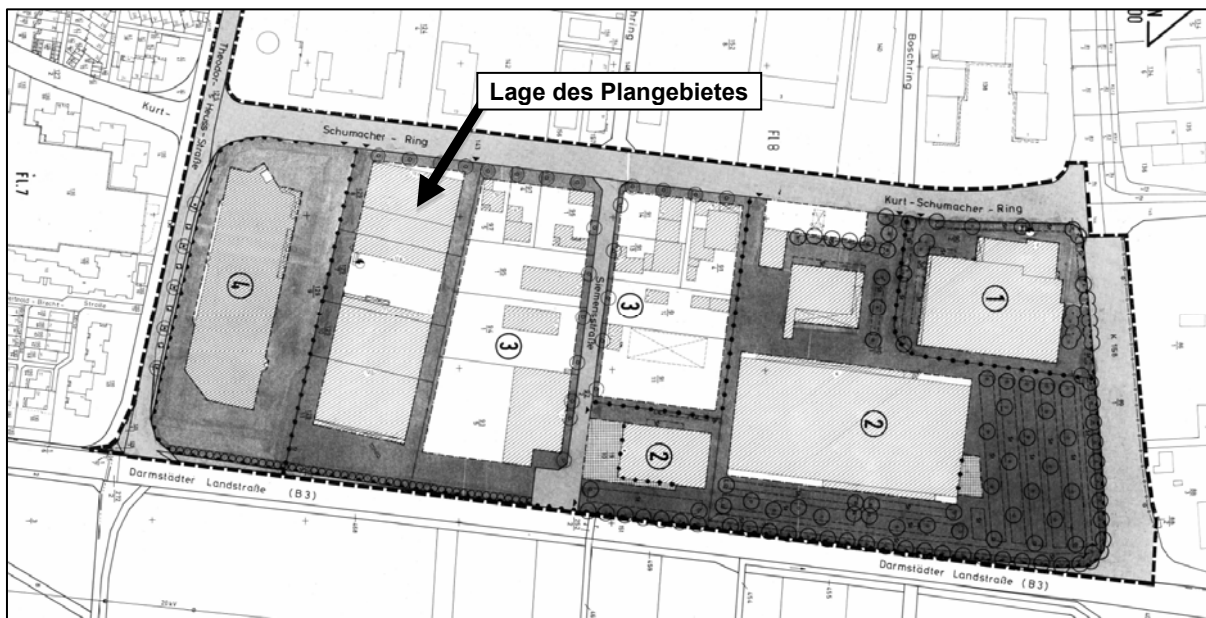
Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“** von 1991, der hier großräumig Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet ist dabei in vier kleinere Teilbaugebiete untergliedert. Die Liegenschaften Kurt-Schumacher-Ring 12 liegen innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 3, innerhalb dessen, neben den in Gewerbegebieten grundsätzlich allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Das Gewerbegebiet Nr. 4 südlich des vorliegenden Plangebietes ist zudem mit der Einschränkung versehen, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes bestehend aus Wohnnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem nicht störendem Gewerbe und Büronutzungen sowie Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte im Bereich des Plangebietes geschaffen werden.

### Bebauungsplan Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Westlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 19 „Im Geisbaum – Westliche Woogstr.“** von 1980 an das Plangebiet an, der im Bereich südlich der Kreisstraße K 168 ebenfalls großräumig Gewerbegebiet festsetzt und für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen unter anderem verschiedene Vorgaben im Hinblick auf die zulässigen Immissionen beinhaltet.

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.



Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen und annähernd vollversiegelten Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann unter anderem durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz innerhalb des Plangebietes geleistet werden.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen und annähernd vollversiegelten Fläche dient.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit einem Umfang von rd. 8.900 m<sup>2</sup> unterhalb des Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	02.06.2021 Bekanntmachung: 06.04.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	17.04.2023 – 24.05.2023 Bekanntmachung: 06.04.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 13.04.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der „Offenbach Post (Egelsbacher Nachrichten)“.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

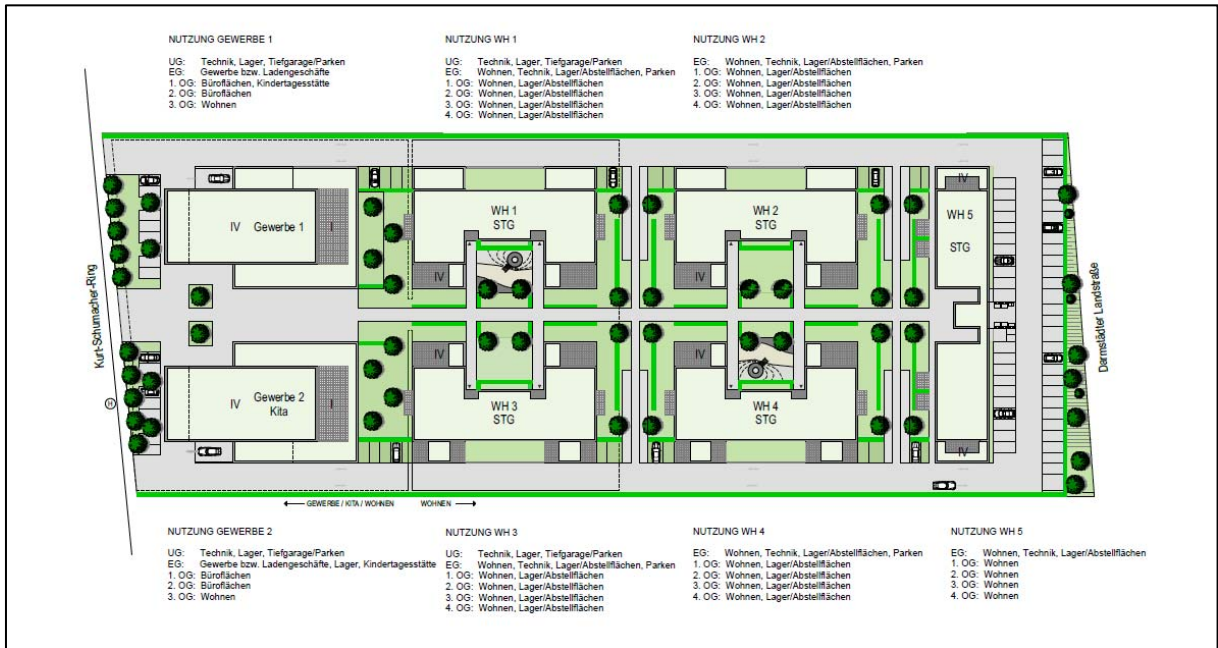
Die TROPOS DREI GMBH hat als Vorhabenträger am 12.01.2021 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, mit dem im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes bestehend aus Wohnnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem nicht störendem Gewerbe und Büronutzungen sowie Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte geschaffen werden sollen. Die auf dem Grundstück bestehenden baulichen Anlagen und vorwiegend einzelhandelsbezogenen Nutzungen sollen vollständig zurückgebaut werden.

Das Grundstück wird ausgehend vom Kurt-Schumacher-Ring erschlossen. Durch die Mitte wird das Gebiet fußläufig sowie für die Feuerwehr erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken ist ähnlich wie im Bestand eine Umfahrung des Areals für Pkw sowie Müllfahrzeuge geplant. Hier befinden sich auch den Wohngebäuden zugeordnete oberirdische Pkw-Stellplätze sowie der Großteil der Fahrradabstellplätze. Außerdem sind hier die Standorte für die Müllbehälter angeordnet. Der innere Bereich des von den Wohngebäuden umgebenen Grundstückes ist autofrei und bietet eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität, die trotz der exponierten Lage zur Bundesstraße B 3 und zum Kurt-Schumacher-Ring einen ruhigen und vor Einblicken Fremder geschützten Bereich bildet.

Das Gebiet gliedert sich in unterschiedliche Bereiche, die durch die Nutzung definiert werden. Im Bereich zum Kurt-Schumacher-Ring befindet sich auf ungefähr einem Viertel bis einem Drittel der Grundstückstiefe kleinteiliges Gewerbe sowie in den Obergeschossen überwiegend Büro- und Verwaltungsf lächen. Außerdem ist hier auch eine Kindertagesstätte für 3-4 Gruppen angedacht, die sich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss befindet. Die Gebäude in diesem Bereich markieren den Eingang des Areals durch eine Geste von zwei „Kopfgebäuden“ welche gleichzeitig einen Platz bzw. Campus bilden. Die Obergeschosse der beiden symmetrisch angeordneten Gebäude scheinen über den Erdgeschossen zu schweben, was durch die Auskragung betont wird.

Straßenbegleitend befinden sich Stellplätze, um den Bedarf für Kurzzeit-Parker zu decken. Die hierdurch entstehende Platzsituation ermöglicht einen großzügigen und gleichzeitig vom Straßenverkehr abgeschirmten Bereich, der auch als Entree für das Gebiet dient. In diesem vorderen Grundstücksteil befindet sich eine Tiefgarage, die Stellplätze für die Gewerbe- und Büronutzung sowie für die Kindertagesstätte und teilweise auch für die Wohnungen bereitstellt.

### Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



Tropos Drei GmbH / Canzler GmbH, Stand: 16.02.2023

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Neben den Wegen und Grünflächen, die teilweise für Mietergärten genutzt werden, sind im Gebiet zwei Spielplätze vorgesehen. Das zur Bundesstraße B 3 hin orientierte Wohngebäude ist als Laubenganghaus ausgebildet, wodurch ein baulicher Lärmschutz ausgebildet wird, der trotzdem attraktive Wohnungen zum begrünten Innenbereich bietet. Die vier zentral gelegenen Wohngebäude orientieren sich jeweils U-förmig zum Inneren, wobei die beiden Auskragungen, die die im Erdgeschoss angeordneten Stellplätze überdecken, die Gebäudekontur zu einem „H“ ergänzen. Die Wohngebäude werden voraussichtlich nicht vollständig unterkellert; die Lagerräume sowie Teile der Fahrradabstellplätze befinden sich im Erdgeschoss in den weniger attraktiven Zonen, die sich in Richtung der Stellplätze hin orientieren. Die Dachflächen der obersten Geschosse werden überwiegend extensiv begrünt.

### Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansicht Süd)



Tropos Drei GmbH / Canzler GmbH, Stand: 16.02.2023

Ausschnitt ohne Maßstab

### Darstellung und Visualisierung der geplanten Gebäudekubaturen



Tropos Drei GmbH / Canzler GmbH

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage von Egelsbach im Bereich unmittelbar östlich der Gemeindestraße Kurt-Schumacher-Ring und westlich der Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3), von wo aus über die umliegenden Verkehrswege eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über den auf der Höhe des Plangebietes gelegenen Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt über den Kurt-Schumacher-Ring.

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere auf der Bundesstraße B 3 wurden von der HEINZ + FEIER GMBH eine **Verkehrsuntersuchung** mit einem Leistungsfähigkeitsnachweis bezogen auf das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen an den drei maßgeblichen Knotenpunkten erstellt; die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen beurteilt, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der geplanten Nutzungsänderung in der Liegenschaft Kurt-Schumacher-Ring 12 einhergehen. Als Grundlage dienten hierfür drei Verkehrszählungen, die im Umfeld des Entwicklungsareals durchgeführt wurden. Darauf aufbauend wurde zunächst die Qualität im Verkehrsablauf im Bestand bestimmt. Dabei zeigte sich, dass die drei Knotenpunkte die bestehenden Belastungen im Straßennetz leistungsfähig abwickeln können. Die Aufkommensabschätzung des zusätzlichen Kfz-Fahrtenaufkommens wurde anhand der geplanten Nutzungen im Plangebiet abgeleitet. An einem Normalwerktag ist davon auszugehen, dass etwa 2.700 Kfz-Fahrten das umliegende Straßennetz zusätzlich belasten. Dieses Tagesaufkommen wurde im nächsten Bearbeitungsschritt auf die Vor- und Nachmittagsspitze heruntergebrochen und räumlich auf das umliegende Straßennetz verteilt. Hierbei ist am Vormittag mit etwa 200, am Nachmittag mit ca. 300 zusätzlichen Kfz-Fahrten/h zu rechnen. Dazu wurde, um mögliche Gebietsentwicklungen im Umfeld zu berücksichtigen, eine pauschale Verkehrszunahme in Höhe von 5 % auf Basis der erhobenen Belastungen aufgeschlagen. Auf Grundlage der Prognosebelastungen erfolgte dann die Bewertung des Verkehrsablaufs an den drei untersuchungsrelevanten Knotenpunkten.

Unter Zugrundelegung der Prognosebelastungen sind längere Wartezeiten an den Knotenpunkten zu erwarten, die Qualität des Verkehrsablaufs ist aber weiterhin als ausreichend einzustufen. Dazu muss berücksichtigt werden, dass eine pauschale Verkehrszunahme angenommen wurde und die Kennwerte der Verkehrserzeugung für die zukünftigen Nutzungen bewusst höher gesetzt wurden als bei den bestehenden, sodass der betrachtete Untersuchungsfall als Worst-Case-Szenario eingestuft werden kann.

- **Knotenpunkt B 3 / Theodor-Heuss-Straße**

Im Planfall steigen die mittleren Wartezeiten am Knotenpunkt an; die längste mittlere Wartezeit beträgt dabei knapp 60 Sekunden am Vormittag und etwa 62 Sekunden am Nachmittag. Dementsprechend ist der Knotenpunkt nach wie vor als leistungsfähig einzustufen mit QSV D.

- **Knotenpunkt A 661 / B3**

Am Vormittag ist der Qualität des Verkehrsablaufes mit der QSV D zu bewerten, da die längste mittlere Wartezeit rund 53 Sekunden beträgt. Maßgebend sind diesbezüglich die Linksabbieger in der Zufahrt der A 661. Am Nachmittag steigt die längste mittlere Standzeit auf etwa 60 Sekunden an. Insofern ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Belastungen leistungsfähig abgewickelt werden.

- **Knotenpunkt K 168 / Kurt-Schumacher-Ring / Woogstraße**

Auch an diesem Knotenpunkt ist mit längeren Wartezeiten im Prognosezustand zu rechnen. Die längste mittlere Wartezeit wird jedoch nicht den Schwellenwert von 50 Sekunden überschreiten, weshalb der Verkehrsablauf auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen der QSV C entspricht.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3) angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und der hieran anschließenden **Baubeschränkungszone**. Generell gilt gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Verlauf der Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand sowie der anschließenden Baubeschränkungszone wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hinter dem Verlauf der Bauverbotszone zurück.

#### 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen ein **Urbanes Gebiet** nach § 6a BauNVO fest. Hierdurch soll bauplanungsrechtlich die nach den städtebaulichen Zielvorstellungen erwünschte gemischte Nutzungsstruktur im Bereich des Plangebietes vorbereitet und gesichert werden. Die überwiegend geplante Wohnbebauung soll dabei durch kleinteiliges nicht störendes Gewerbe und Büronutzungen sowie Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte ergänzt werden. Da angesichts des hohen Wohnanteils die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgrund der Anforderung eines quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders der beiden Hauptnutzungsarten nicht in Betracht kommt, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht, aber zugleich die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein muss. Ferner wird über die Festsetzung als Urbanes Gebiet bauplanungsrechtlich auch die Zulässigkeit weiterer gebietstypischer Nutzungen geschaffen, die künftig innerhalb des Plangebietes ebenfalls erwünscht bzw. bereits konkret geplant sind. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind jedoch gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** und **Tankstellen** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Neuordnung entgegenstehen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen zudem städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen werden. So befindet sich zwar derzeit noch eine Spielhalle im Plangebiet, da die bestehenden Gebäude einschließlich der ausgeübten Nutzungen aber künftig vollständig zurückgebaut werden und der Standortbereich mit dem geplanten Vorhaben und den vorgesehenen Folgenutzungen entsprechend aufgewertet werden soll, wird dieses städtebauliche Ziel mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch gesichert.

Unter Vergnügungsstätten werden in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung gewerbliche Nutzungsarten verstanden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, vielfach als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, also durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen künftig bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen getroffen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan begrenzt für das Urbane Gebiet die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,5**. Die Festsetzung bleibt somit deutlich hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete zurück, ermöglicht aber die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche jedoch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Feuerwehrumfahrungen und Aufstellflächen, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter oder Lichtschächte und Belüftungsanlagen, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,95$  überschritten werden darf. Mit der Festsetzung kann einerseits die nach der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche begrenzt bleiben, während andererseits die erforderlichen Nebenanlagen und sonstigen befestigten Nebenflächen in einem für das geplante Vorhaben hinreichendem Umfang auf einer bereits im Bestand annähernd vollversiegelten Fläche bauplanungsrechtlich ermöglicht werden können.

Schließlich wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Urbanen Gebiet die Fläche des gesamten Baugrundstückes maßgebend ist, sodass auch im Falle einer gegebenenfalls späteren Grundstücksteilung des Baugrundstückes in mehrere Buchgrundstücke die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich anwendbar bleiben.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,5** fest. Die Festsetzung bleibt somit deutlich hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete zurück, ermöglicht aber die Umsetzung des geplanten Vorhabens in einer dem Standortbereich angemessenen städtebaulichen Dichte.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Urbane Gebiet entsprechend der geplanten Bebauung die maximale Zahl der Vollgeschosse durch jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung auf ein Maß von **Z = IV** bzw. **Z = V**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung Gebäude mit vier bzw. fünf Vollgeschossen zum Teil mit Staffelgeschossen sowie auch des geplanten Untergeschosses, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind.



### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Für das Baugrundstück wird entsprechend der vorgelegten Baukonzeption die jeweils maximal zulässige **Gebäudeoberkante** in Meter über Normalhöhennull (NHN) durch Eintrag in der Planzeichnung differenziert festgesetzt. Oberer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für Stützmauern und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Urbane Gebiet wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Spiel- oder Aufenthaltsplätze zulässig sind.

### **4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Auch wenn das Baugrundstück im Bestand bereits annähernd vollversiegelt ist, geht mit der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung, dass oberirdische **Pkw-Stellplätze**, die vollständig außerhalb von Gebäuden angeordnet sind, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzung zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung**.

Ferner beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen des Baugrundstückes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum sowie je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist zudem mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadttökologischer Sicht sowie zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Schließlich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die **Außenbeleuchtung** ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen eine Gefährdung für Vögel (z.B. **Vogelschlag**) zu vermeiden ist. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

#### **4.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge ausgehend von der Bundesstraße B 3 sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen wurden seitens der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden die Lärmbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe mittels pauschaler Ansätze sowie durch den Verkehrslärm der maßgeblichen Straßenverkehrsstrecken mittels Verkehrsdaten ermittelt und beurteilt.

Bezüglich des Verkehrslärms ergeben sich für das Plangebiet im schalltechnisch ungünstigsten Fall demnach Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, im Tageszeitraum von bis zu 7 dB und im Nachtzeitraum von bis zu 11 dB. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen allein schon aus städtebaulicher Sicht praktisch nicht umsetzbar sind, wurden passive **Schallschutzmaßnahmen** an den schutzbedürftigen Bebauungen entsprechend DIN 4109-1 untersucht, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können. Die sich ergebenden Außenlärmpegel und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abschnitt 9.2 des Gutachtens Nr. 226M6 G1 detailliert beschrieben. Aus den Ergebnissen für den Gewerbelärm kann entnommen werden, dass die Orientierungswerte für den Gewerbelärm im Tageszeitraum an allen untersuchten Gebäuden eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Plangebiets um bis zu 5 dB durch die Gewerbelärm-Beurteilungspegel überschritten. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden in Abschnitt 9.3 des Gutachtens Nr. 226M6 G1 daher bauliche Schallschutzmaßnahmen beschrieben.

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen des Gutachtens Nr. 226M6 G1 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum **Schutz gegen Verkehrslärm** entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in den entsprechenden grafischen Darstellungen im Gutachten sowie in den textlichen Festsetzungen angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) auszulegen sind. Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an den Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (größer 20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Zudem sind zum **Schutz vor Gewerbelärm** im Plangebiet ab einem in den entsprechenden grafischen Darstellungen im Gutachten sowie in den textlichen Festsetzungen angegebenen Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräumen Fenster entweder als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen oder vorgehängte und nicht öffnende Fassadenkonstruktionen oder sog. Prallscheiben vor den entsprechenden Fenstern anzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 sowie die schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 226M6 G1) der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH vom 14.07.2022 können bei der Gemeinde Egelsbach, Fachdienst Ortsentwicklung, eingesehen werden.

#### **4.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Der Bebauungsplan setzt im Osten des Plangebietes symbolhaft eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Das Niederschlagswasser soll hauptsächlich zurückgehalten und mit 10 l/(s\*ha) gedrosselt in den Regenwasserkanal an der Darmstädter Straße eingeleitet werden.

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu der überörtlich bedeutsamen Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3) sowie zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten städtebaulichen Aufwertung im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens sollen nachteilige Wirkungen durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur **Dachgestaltung** und bestimmt, dass Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zudem Vorgaben zur **Dachbegrünung** und setzt fest, dass die Dachflächen des obersten Geschosses mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindestsubstratschicht beträgt 10 cm. Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung wird neben gestalterischen ausdrücklich auch stadtoökologischen Aspekten Rechnung getragen.

### **5.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu der überörtlich bedeutsamen Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3) sowie zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten städtebaulichen Aufwertung im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen daher gestalterisch eingeschränkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Schließlich ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### **5.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren.

### **5.4 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

## **5.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schotterflächen verhindert werden, während zugleich auch die angestrebte städtebauliche Qualität durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

### **7.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Vorhabenplanung.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Trinkwasserbedarf im Plangebiet gedeckt werden kann. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz ist bis zu einer Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h, bei der gleichzeitigen Entnahme aus zwei Hydranten, für mindestens zwei Stunden gesichert.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen I bis VII der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf. Die in der zugehörigen Verordnung vom 03.08.1983 (StAnz. 36/1983, S. 1784), geändert mit Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983, S. 2156), aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Gerauer Land der Stadt Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 22.10.1970 (StAnz. 49/1970, S. 2317) aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und somit auch künftig eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Dabei ist auch beachtlich, dass der Bereich des Baugrundstückes im Bestand bereits annähernd vollversiegelt ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Die maximalen Grundwasserstände gemäß Grundwasserkarten HLNUG im Jahr 1988 (Referenz) liegen bei ca. 127,50 m ü.NN und somit ca. 1,70 m unter der vorhandenen Geländeoberkante, womit im Übrigen Versickerungsmulden errichtet, aber keine Versickerungsanlagen unterhalb der Geländeoberkante betrieben werden können.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Nach dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserhöhengleichen“ vom Oktober 2015 orientiert sich die Grundwasserfließrichtung nach Westen auf das Wasserwerk Mörfelden. Gemäß der Karte „Grundwasserflurabstand“ des hydrologischen Kartenwerks beträgt der Flurabstand im Bereich des Plangebietes 7,5 bis 10 m.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **7.3 Oberflächengewässer**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.



#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser auf dem Flachdach mittels Retentionsdach reduziert und anschließend in Zisternen zur Regenwassernutzung (ca. 4 m<sup>3</sup> sowie ca. 10 m<sup>3</sup> Volumen) geleitet und zum Zwecke der Grünflächenbewässerung genutzt sowie auf Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) versickert werden.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Bauaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 11.04.2023 darauf hingewiesen, dass Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen), die im Bebauungsplan festgesetzt werden, von den künftigen Betreibern gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos beim Kreisausschuss des Kreises Offenbach angezeigt werden müssen.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Aufgrund der nachteiligen Bodeneigenschaften soll Regenwasser lediglich in kleinen Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) versickert werden. Das Niederschlagswasser soll hauptsächlich zurückgehalten und mit 10 l/(s\*ha) gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal an der Darmstädter Straße eingeleitet werden.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

### **7.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag entsteht und dieser auch künftig schadlos abgeleitet werden kann.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Das vorliegende Konzept zur Entwässerungsplanung der INGENIEURBÜRO HERMANN SCHÄFER GMBH & CO. KG sieht im Hinblick auf die geplante Grundstücksentwässerung vor, dass Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird. Der in der Straße Kurt-Schumacher-Ring liegende Abwasserkanal ist nach derzeitigen Erkenntnissen ausreichend zur Aufnahme des Abwassers der Liegenschaft mit einem Gesamtschmutzwasserabflusswert von 21 l/s. Ein Anschlussschacht vor der Grundstücksgrenze wurde in den Planungen vorgesehen. Regenwasser soll in den Regenwasserkanal an der Darmstädter Landstraße eingeleitet werden. Es wurde eine überschlägige Regenwasserberechnung für die einzelnen Gebäude und der kompletten Liegenschaft erstellt. Die Niederschlagsmengen sind Grundlage zur Ermittlung des benötigten Rückhalterauges, dessen Volumen bei ca. 160 m<sup>3</sup> liegt. Die Einleitung in den Regenwassersammler ist nach den Vorgaben des Abwasserverbandes Langen-Egelsbach-Erzhausen auf 10 l/(s\*ha) zu drosseln.

Aufgrund der nachteiligen Bodeneigenschaften soll Regenwasser lediglich in kleinen Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) versickert werden. Das Niederschlagswasser soll hauptsächlich zurückgehalten und mit 10 l/(s\*ha) gedrosselt in den Regenwasserkanal an der Darmstädter Straße eingeleitet werden. Möglichkeiten der Drosselung sind die Versickerung auf kleinen Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) und die gedrosselte Einleitung in Kombination mit Zisternen zur Brauchwassernutzung. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Flachdach mittels Retentionsdach reduziert und anschließend in Zisternen zur Regenwassernutzung geleitet und zum Zwecke der Grünflächenbewässerung genutzt sowie auf Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) versickert.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Seitens der HPC AG wurden im Juni 2021 im Bereich des Baugrundstückes Altlastenuntersuchungen durchgeführt. So ist das Gelände zwar als Altstandort unter der HLNUG-ID 438.003.000-001.028 registriert, allerdings sind die ansässigen Betriebe in eine Branche mit mäßigem Gefährdungspotential (Branche Klasse 3) einzustufen. Schadensfälle auf dem Grundstück sind nicht bekannt. Konkrete Altlastenverdachtsbereiche liegen nicht vor, sodass das Gelände stichprobenhaft in den Außenbereichen auf Lösemiteleinträge (leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe [LHKW] und aromatische Kohlenwasserstoffe [BTEX]) und die Auffüllungen auf die Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle/Arsen sowie stichprobenhaft auf Cyanide und Phenol-Index untersucht wurde. Im Hinblick auf eine Entsorgung von Bodenaushub bei Baumaßnahmen wurde zur abfalltechnischen Einstufung eine Deklarationsanalyse gemäß LAGA-Richtlinie und Deponieverordnung vorgenommen.

Am 22.06.2021 wurden durch die HPC AG fünf Kleinrammbohrungen (KRB 1 bis KRB 5) erstellt. Dabei wurden nur geringmächtige Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 0,4 m festgestellt. Anthropogene Komponenten wurden nicht ermittelt. In der Bodenluft wurden keine LHKW bzw. nur geringe BTEX-Gehalte von maximal 0,4 mg/m<sup>3</sup> festgestellt. Die Untersuchungen auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) ergaben keine bzw. unauffällige Gehalte. Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) waren labortechnisch nicht nachweisbar. In den Bohrungen KRB 2 und KRB 3, aus denen technisch keine Bodenluft entnommen werden konnte, waren in Bodenproben weder LHKW noch BTEX nachweisbar. Die Untersuchungen auf Schwermetalle/Arsen ergaben unauffällige Konzentrationen.

Für die Bewertung der Untersuchungsergebnisse der Bodenproben im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und für Aussagen bezüglich einer möglichen Grundwassergefährdung das Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 3, 2. Auflage 2002, herangezogen. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen werden die Prüfwerte der BBodSchV unterschritten und die Beurteilungswerte der HLUK für die untersuchten Schadstoffe BTEX, LHKW, MKW, PAK, Schwermetalle/Arsen nicht überschritten. Anhand der Ergebnisse ergab sich kein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf. Die Untersuchung einer Bodenmischprobe der künstlich aufgefüllten Bodenschichten ergab eine Einstufung in die LAGA-Einbauklasse Z0 bzw. die Depo-nieklasse DK0. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch grundsätzlich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Nachsorgender Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 17.05.2023 darauf hingewiesen, dass ein Eintrag bekannter Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet besteht. Es handelt sich um eine Firma zur Kunststoffverarbeitung bzw. Herstellung von technischen Kunststoffteilen. Das Gewerbe ist mit der Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4, des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen aufgrund der durchgeführten umwelt-/abfalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros HPC AG im Juni 2021 keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den durchgeführten Untersuchungen mit fünf Kleinrammbohrungen um stichpunktartige Erkundungen der Fläche handelt.

### *Baugrund*

Gemäß der Behelfsausgabe der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000, Blatt 6018 Langen, 2. Auflage von 1910, steht im Bereich des Baugrundstückes Flugsand über undurchlässigem Untergrund (Tonen) an. Im Rahmen der seitens der HPC AG im Juni 2021 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden auf dem Gelände nur geringmächtige Auffüllungen (überwiegend sandig-kiesiges Material) in einer Spanne zwischen 0,10 m und 0,40 m ermittelt. Die größte Mächtigkeit wurde auf dem südöstlichen Gelände (KRB 5) festgestellt. Im Liegenden der Auffüllungen wurde überwiegend bindiger Boden in Form eines schluffigen Tons bzw. eines tonigen Schluffs erbohrt. Nur stellenweise lag ein Feinsand mit zum Teil mittelsandigen, schluffigen, tonigen Anteilen vor. Bei den Kleinrammbohrungen wurde kein Grundwasser oder Stau-/Schichtwasser erbohrt.

## 9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 15.05.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge ausgehend von der Bundesstraße B 3 sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen bedürfen im Bauleitplanverfahren die Belange des Schallimmissionsschutzes einer besonderen Berücksichtigung. Hierzu erfolgten auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung **schalltechnische Untersuchungen**, deren Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewebelärm im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Hierbei war insbesondere zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung und der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehender gewerblicher Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebietes kommt und hinreichende Maßnahmen zum Schutz gegenüber der in das Plangebiet einwirkenden Schalleinträge aus Straßenverkehrslärm getroffen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Nr. 226M6 G1) der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH vom 14.07.2022 wurde die Lärmbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe mittels pauschaler Ansätze sowie durch den Verkehrslärm der maßgeblichen Straßenverkehrsstrecken mittels Verkehrsdaten ermittelt und beurteilt.

Bezüglich des Verkehrslärms ergeben sich für das Plangebiet im schalltechnisch ungünstigsten Fall demnach Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, im Tageszeitraum von bis zu 7 dB und im Nachtzeitraum von bis zu 11 dB. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen allein schon aus städtebaulicher Sicht praktisch nicht umsetzbar sind, wurden passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Bebauungen entsprechend DIN 4109-1 untersucht, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können. Die sich ergebenden Außenlärmpegel und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abschnitt 9.2 des Gutachtens Nr. 226M6 G1 detailliert beschrieben. Aus den Ergebnissen für den Gewerbelärm kann entnommen werden, dass die Orientierungswerte für den Gewerbelärm im Tageszeitraum an allen untersuchten Gebäuden eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Plangebiets um bis zu 5 dB durch die Gewerbelärm-Beurteilungspegel überschritten. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden in Abschnitt 9.3 des Gutachtens Nr. 226M6 G1 daher bauliche Schallschutzmaßnahmen beschrieben.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäudehülle nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 abgeleitet. Hierbei ist beachtlich, dass die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Bebauung aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen nicht wirksam durch aktive bauliche Maßnahmen zum Schallschutz abgeschirmt werden kann. Mit Lärmschutzwänden, deren Höhe im Wesentlichen der Höhe der geplanten Bebauung entsprechen müsste und die vorbehaltlich der einzuhaltenden Abstandsflächen und Grenzabstände entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden müssten, würde faktisch eine vollständige Einhausung des Baugrundstückes erfolgen. Jedoch wird mit dem geplanten östlichen Wohngebäude an der Bundesstraße B 3 über die Grundrissgestaltung mit einer Laubengangerschließung mit „durchgesteckten“ Grundrissen in Verbindung mit einer Anordnung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Fassadenseite, ein baulich-organisatorischer Beitrag zum Schallschutz geleistet. Demnach erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine planerische Konfliktbewältigung überwiegend über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Straßenverkehrslärm.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes sowie der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers zur verstärkten Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Ein Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden gutachterlich ebenfalls geeignete Schallschutzmaßnahmen beschrieben. Auch hierbei ist beachtlich, dass auf dem Baugrundstück faktisch keine Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver und hinreichend wirksamer Schallschutzmaßnahmen bestehen und bei Gewerbelärm darüber hinaus ein rein „passiver“ Schallschutz aufgrund der Anforderungen der Sechsten

Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zum Messpunkt nicht in Betracht kommt.

Ferner ist im Zuge der vorliegenden Planung von besonderer Bedeutung, dass es im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung und der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehender gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Plangebietes kommt, zumal entgegen der bisherigen Gebietsausweisung als Gewerbegebiet nunmehr die Festsetzung eines Urbanen Gebietes mit einem entsprechend erhöhten Schutzanspruch vorgesehen ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Gewerbelärm im Plangebiet ab einem Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräumen Fenster entweder als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen oder vorgehängte und nicht offenbare Fassadenkonstruktionen oder sog. Prallscheiben vor den entsprechenden Fenstern anzubringen sind.

Durch diese Vorgabe mit dem damit verbundenen Verzicht auf offenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen wird erreicht, dass im Plangebiet keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen, an denen dann nur entsprechend reduzierte Schalleinträge aus Gewerbelärm zulässig wären, die insofern für die umliegenden gewerblichen Nutzungen plangegeben zu Einschränkungen führen können. In diesem Zusammenhang kann jedoch schließlich darauf hingewiesen werden, dass das ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 gelegene Gewerbegebiet Nr. 4 südlich des vorliegenden Plangebietes mit der Einschränkung versehen ist, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Auch im Rahmen des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 „Im Geisbaum – Westliche Woogstr.“ von 1980, werden für die im dortigen Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen unter anderem verschiedene Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Immissionen festgesetzt.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte schalltechnische Untersuchung verwiesen, die Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

## 11. Denkmalschutz

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Bauaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 11.04.2023 darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine ehemalige Römerstraße verläuft. Mit römischen Siedlungsspuren in ihrer Umgebung ist zu rechnen. Diese sind als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Bodeneingriffe durch Bebauung und Nutzung stattgefunden haben, ist nicht mit einer vollständigen Erhaltung des Bodendenkmals zu rechnen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird in der Stellungnahme vom 23.05.2023 darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder die Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen ist, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung stattfinden soll.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und es wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen. Für das geplante Bauvorhaben wurde jedoch ein **Energie- und Nachhaltigkeitskonzept** erstellt, das der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

## 13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 19.04.2023 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationsanlagen** der Telekom befinden. Die im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Für den Abbruch der bestehenden Hausanschlüsse und den benötigten Neuanschluss soll frühzeitig eine Abstimmung mit dem entsprechenden Bauherrenberatungsbüro unter der Telefonnummer 0800 330 1903 erfolgen.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Bauaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 11.04.2023 darauf hingewiesen, dass die südlich an das Plangebiet angrenzende Hecke während der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben der ZTV-Baumpflege (Kapitel 3.11 **Baumschutz** auf Baustellen, aktuelle Fassung) in Ergänzung der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – und der RAS-LP zu schützen ist.

Seitens TRIWO Egelsbach Airfield GmbH wird in der Stellungnahme vom 28.04.2023 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar südlich der An- und Abfluggrundlinie des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach in einer Entfernung von rd. 1,5 km liegt. Luftfahrzeuge fliegen in diesem Bereich in niedriger Höhe. Es ist mit Beeinträchtigung durch **Luftverkehr** zu rechnen.

Seitens der Stadtwerke Langen wird in der Stellungnahme vom 27.07.2023 darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück eine kundeneigene **Trafostation** befindet, die im Zuge der Baufeldfreimachung vom Mittelspannungsnetz getrennt und zurückgebaut werden muss. Der elektrische Leistungsbedarf der Liegenschaft wird mit 1,5 MVA angegeben. Aufgrund der Größe und Nutzung der Liegenschaften ist in unmittelbarer Nähe zum Kurt-Schumacher-Ring eine Fläche für eine Trafostation mit einer Größe von mindestens 50 m<sup>2</sup> vorzusehen. Alternativ kann die Lage und Beschaffenheit eines geeigneten Raumes im Gebäude vor Bauantragstellung mit den Stadtwerken Langen abgestimmt werden.

#### **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

#### **15. Erschließung und Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Gemeinde Egelsbach und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen und zu den zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der Erschließung beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

#### **16. Anlagen und Gutachten**

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Schnitte, Ansichten, Entwässerungsplan)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 08.08.2023
- Schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 226M6 G1), Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 14.07.2022
- Verkehrsuntersuchung, Heinz + Feier GmbH, Stand: 30.01.2023
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, Canzler GmbH, Stand: 04.08.2023



Planstand: 08.08.2023

Projektnummer: 21-2458

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)