

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 51

– Nördlich Hans-Fleißner-Straße –

Februar 2024

Vorhabenbeschreibung

Planunterlagen

Vorhabenbeschreibung

- Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss
- Baugrundstück: Egelsbach, Wolfsgartenstraße 3 + 6a
- Gemarkung: Egelsbach, Flur 2, Flurstücke 172/3 (Größe: 2443,5m²) und 182/2 (Größe: 1176m²)
- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch die öffentliche Verkehrsfläche Wolfsgartenstraße (Gemarkung Egelsbach, Flur 2, teilw. die Flurstücke 175/5, 146/19 sowie 146/20), die mittig durch die beiden Teilbereiche verläuft und Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs wird, der insgesamt (Vorhabenbereich + öffentliche Verkehrsfläche) eine Größe von 4.211 m² besitzt.
- Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carreé GmbH & Co. KG
Hr. Fabio Algari
Am Taubhaus 13
63306 Dreieich
- Planungsbüro: planquadrat
Elfers Geskes Krämer GmbH
Architektur und Stadtplanung
BDA / DASL / dwb
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Egelsbach in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhaltepunkts, der fußläufig innerhalb von 1 Gehminute zu erreichen ist. Im Mittelpunkt des Vorhabens stehen die Flurstücke mit den Flurstücksnummern, Flur 2, Flurstück 172/3 sowie Flurstück 182/2, welche im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Das Flurstück 172/3 wird im Norden durch Gewerbehallen des angrenzenden großflächigen Gewerbebetriebs Trützscher, im Osten durch die Wolfsgartenstraße, im Süden durch die Hans-Fleißner Straße und im Westen durch den Weg „Hinterm Kirchhof“ und den Friedhof Egelsbach beschränkt. Das Flurstück 182/2 wird im Westen von der Wolfsgartenstraße, im Norden von den baulichen Anlagen des S-Bahnhofs Egelsbach, im Osten von der Bahntrasse Frankfurt-Darmstadt (mit einer vorgelagerten Schallschutzwand) und im Süden von der Straßenabzweigung Hans-Fleißner-Straße und Wolfsgartenstraße und der Zufahrt zum bahneigenen Pendlerparkplatz begrenzt.

Städtebauliches Konzept

Im westlichen Teilbereich (Baufeld 1) ist eine L-förmige Gebäudekubatur mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss mit Wohnungen vorgesehen. Hierbei ist vielfach die Errichtung altersgerechter Wohnformen geplant, die sich bedarfsgerecht an entsprechenden Nutzergruppen (z.B. Senioren) orientieren. Drei Wohnungen für Gruppen mit geringem Einkommen sind ebenfalls vorgesehen.

Der geplante viergeschossige Baukörper (mit Gewerbenutzung) im östlichen Teilbereich (Baufeld 2) nimmt die Kubatur der umliegenden Gewerbebebauung auf und besitzt als länglicher Gebäuderiegel zudem eine lärmschützende Funktion vor Bahnlärm für den westlichen Teilbereich (Wohnnutzung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Grünflächen

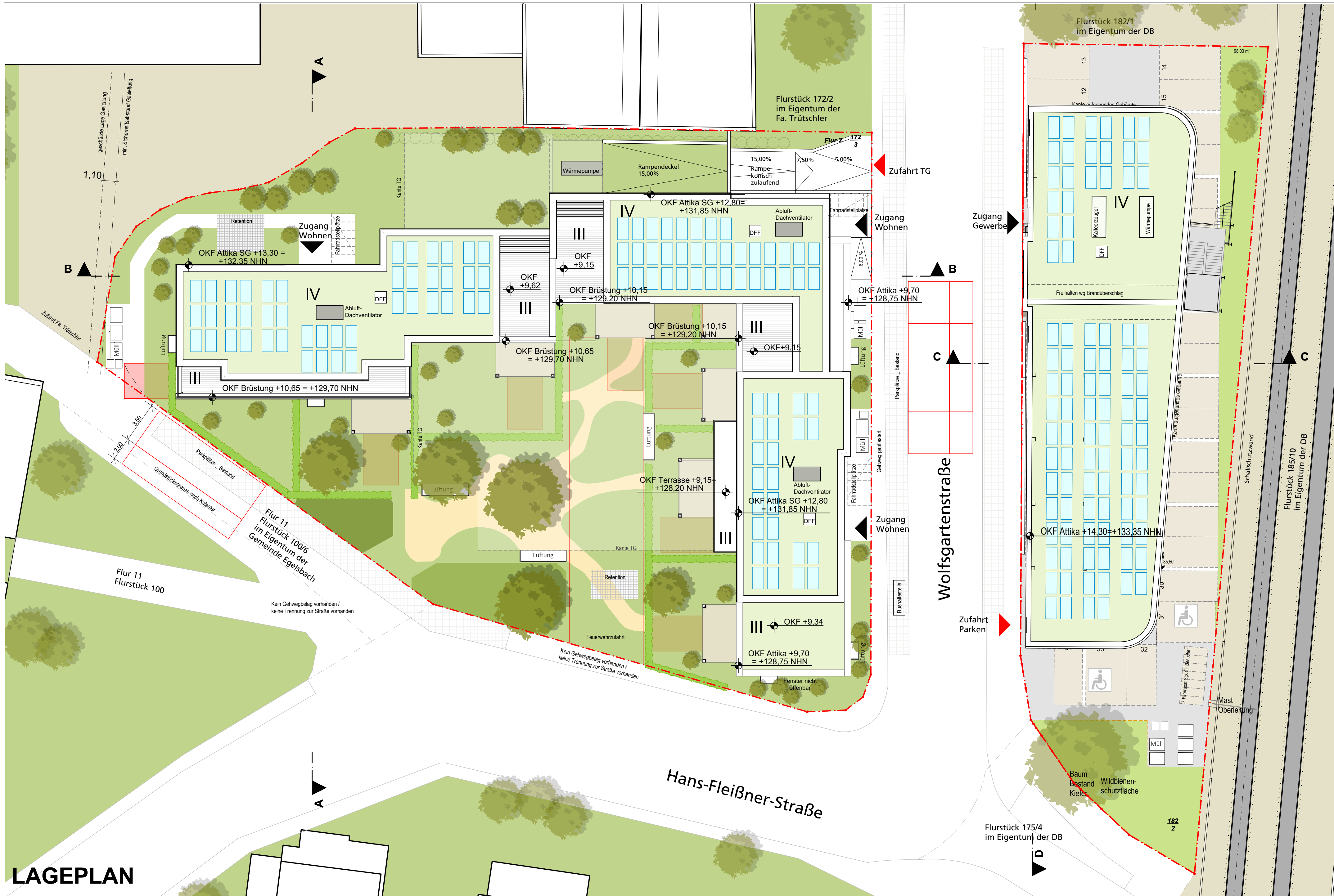
Der durch die Gebäude geschützte Innenhof in Baufeld 1 bildet eine Platzsituation gegenüber des Friedhofs. Dieser wird durch etwa kniehohe Staudenbeete zur Straße abgegrenzt und nur für die Bewohner zugänglich sein. Die Baumpflanzungen im Innenhof nehmen die von Westen kommende Grünachse des Friedhofs und die Durchwegung der grünen Außenbereiche auf. Für die Erdgeschosswohnungen werden, wo möglich, Mietergärten vorgesehen.

Die Außenanlagen des Gewerbebaukörpers in Baufeld 2 sind durch das ebenerdige Parken durch versiegelte Flächen geprägt, die mit versickerungsfähigem Pflaster ausgebildet werden sollen. Im südlichen Bereich wird die bestehende Kiefer und entsprechend des Kronenumfangs des Baumes auch ein WildbienenSchutzbereich erhalten. Die Zugänglichkeit der Schallschutzwand der Gleisanlage und die Interessen des Bahnbetriebs bleiben durch die übrige Staudenbepflanzung gewahrt.

Verkehrerschließung und Stellplätze

Baufeld 1 erhält eine Tiefgarage mit einspuriger Zufahrt und Ampelanlage, die auf der lärmzugewandten, nördlichen Seite gelegen ist. Die Tiefgarage selbst dehnt sich über die oberirdischen Gebäudekanten unter dem Innenhof der Bebauung aus. Einige Stellplätze müssen aus Platzgründen im Untergeschoss als mechanische Doppelparker nachgewiesen werden. Es wird von der Möglichkeit nach HBO Gebrauch gemacht, PKW-Stellplätze durch zusätzliche Fahrradabstellplätze zu ersetzen.

Im Baufeld 2 wird ebenerdig ein „Luftgeschoss“ ausgebildet – das Gebäude wird aufgeständert um im Erdgeschoss Parkmöglichkeiten zu bieten. Auch hier wird von der Möglichkeit der HBO Gebrauch gemacht, PKW-Stellplätze durch zusätzliche Fahrradabstellplätze zu ersetzen.



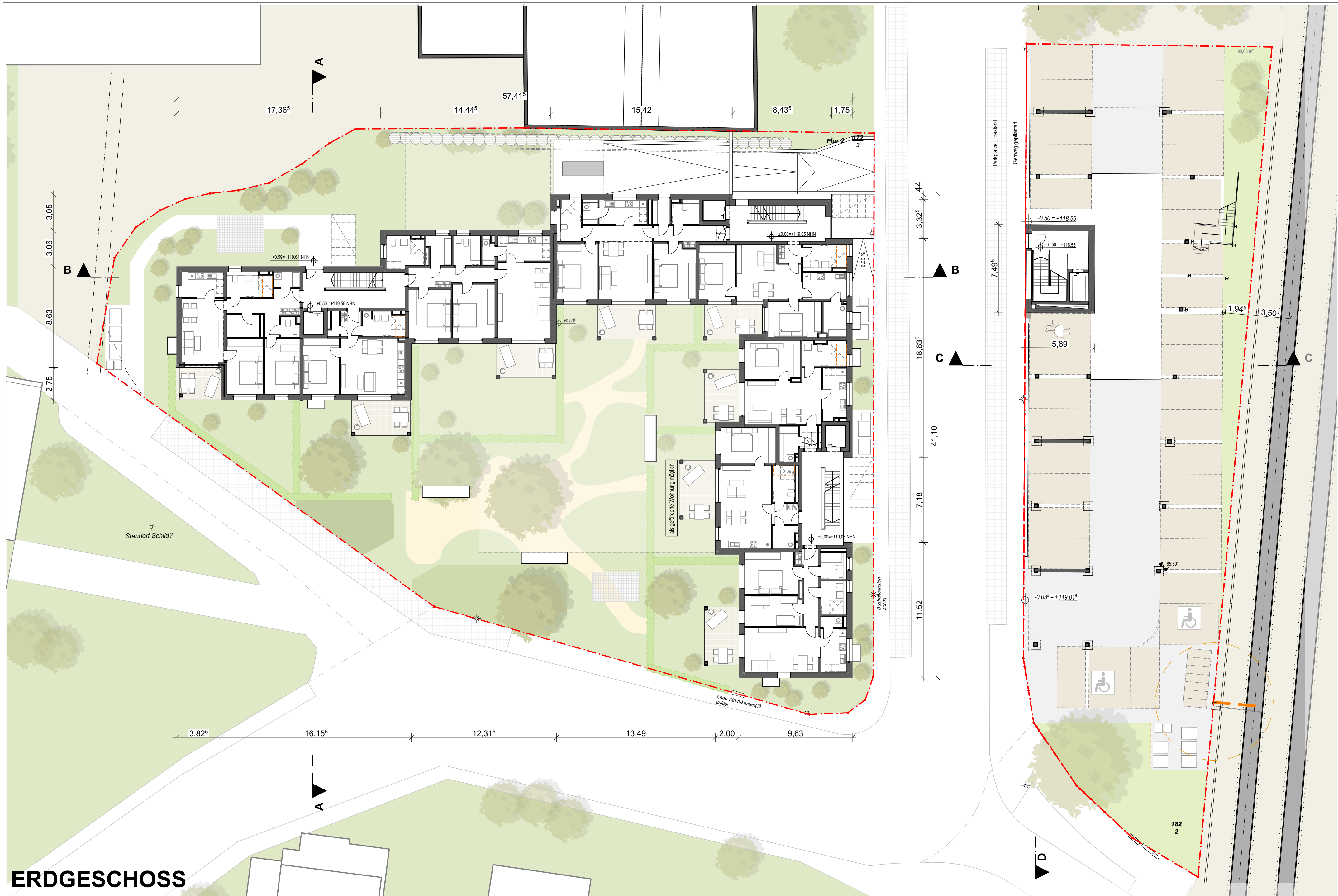
LAGEPLAN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carree GmbH & Co. KG
 Hr. Fabio Algari
 Am Taubhaus 13, 63306 Dreieich

Planungsbüro: planquadrat - Eifers Geskes Krämer GmbH
 Architektur und Stadtplanung BDA / DASL / dwb
 Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt

DWG: Diese Datei gilt nur in Verbindung mit der begleitenden PDF-Datei mit identischer Plannummer. Im Zweifelsfall ist die PDF-Datei als geltend zu betrachten.



ERDGESCHOSS

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carree GmbH & Co. KG
 Hr. Fabio Algari
 Am Taubhaus 13, 63306 Dreieich

Planungsbüro: planquadrat - Eifers Geskes Krämer GmbH
 Architektur und Stadtplanung BDA / DASL / dwb
 Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt

DWG: Diese Datei gilt nur in Verbindung mit der begleitenden PDF-Datei mit identischer Plannummer. Im Zweifelsfall ist die PDF-Datei als geltend zu betrachten.



REGELGESCHOSS

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carree GmbH & Co. KG
 Hr. Fabio Algari
 Am Taubhaus 13, 63306 Dreieich

Planungsbüro: planquadrat - Elfers Geskes Krämer GmbH
 Architektur und Stadtplanung BDA / DASL / dwb
 Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt

DWG: Diese Datei gilt nur in Verbindung mit der begleitenden PDF-Datei mit identischer Plannummerierung. Im Zweifelsfall ist die PDF-Datei als geltend zu betrachten.



3.OG/STAFFELGESCHOSS

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

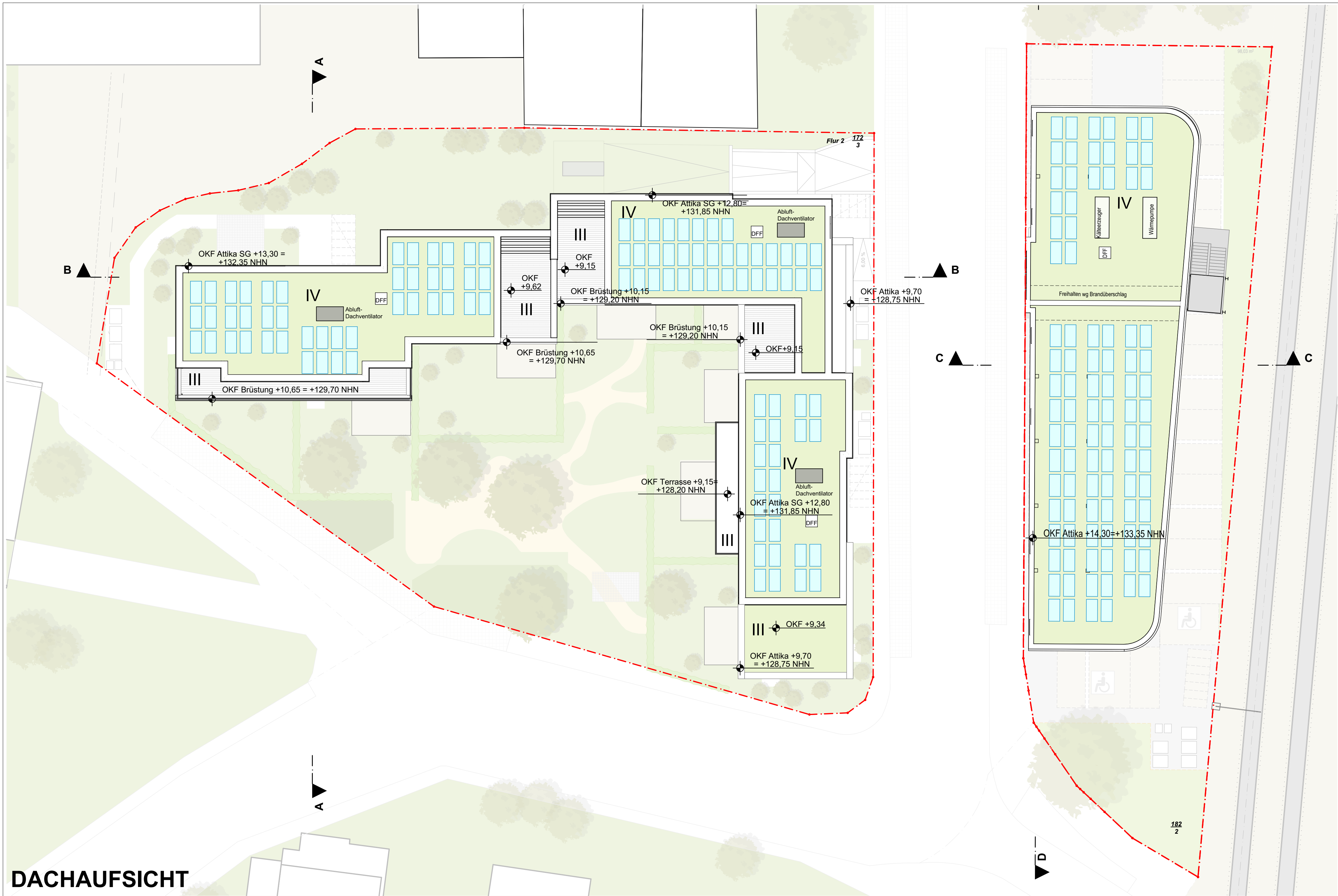
Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carree GmbH & Co. KG
 Hr. Fabio Algari
 Am Taubhaus 13, 63306 Dreieich

Planungsbüro: planquadrat - Elfers Geskes Krämer GmbH
 Architektur und Stadtplanung BDA / DASL / dwb
 Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt

Seite 7
 DIN A2
 06.02.2024 M1:200

planquadrat
 ELFERS GESKES KRÄMER

DWG: Diese Datei gilt nur in Verbindung mit der begleitenden PDF-Datei mit deutscher Planordnung. Im Zweifelsfall ist die PDF-Datei als geltend zu betrachten.

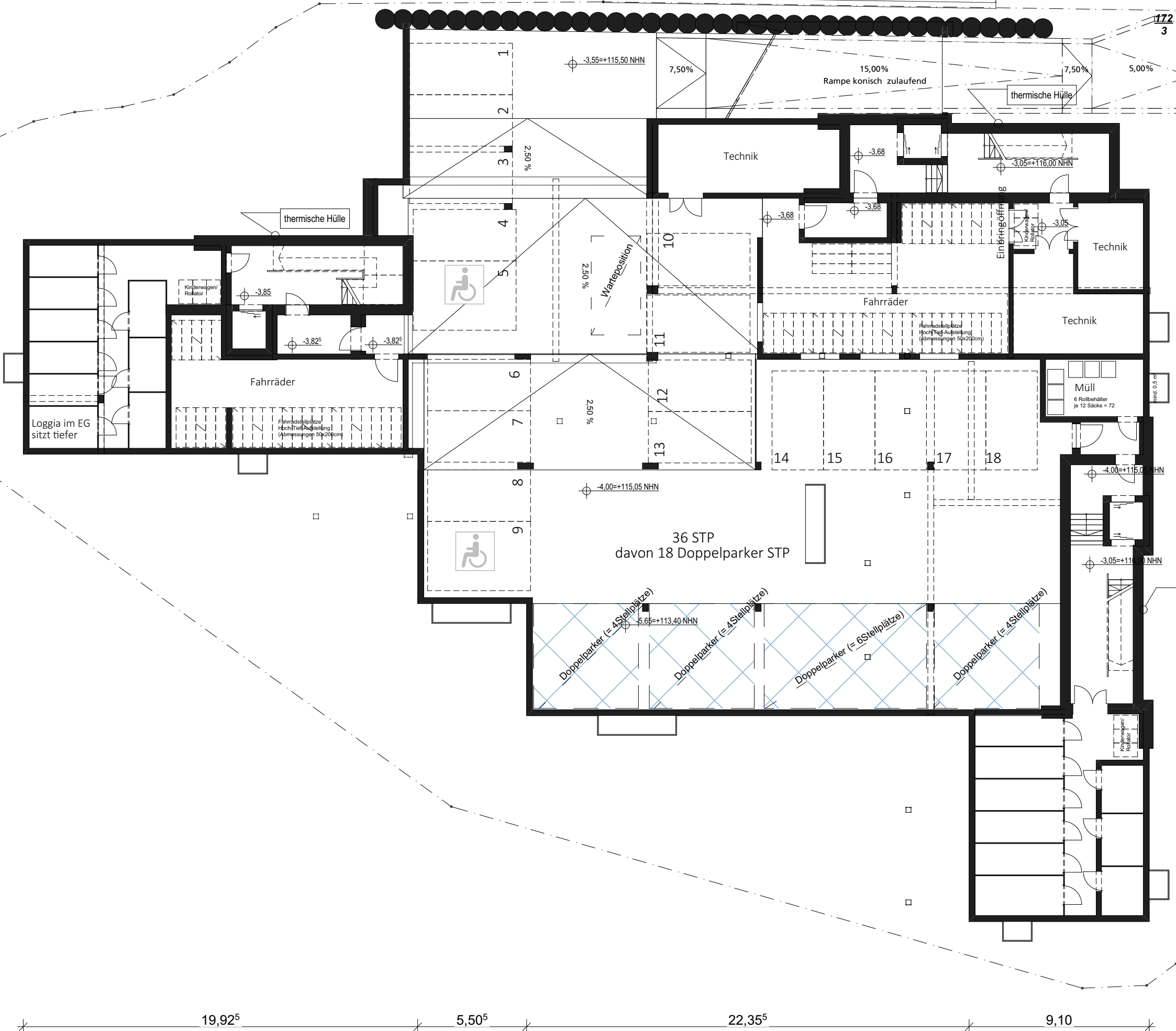


DACHAUFSICHT

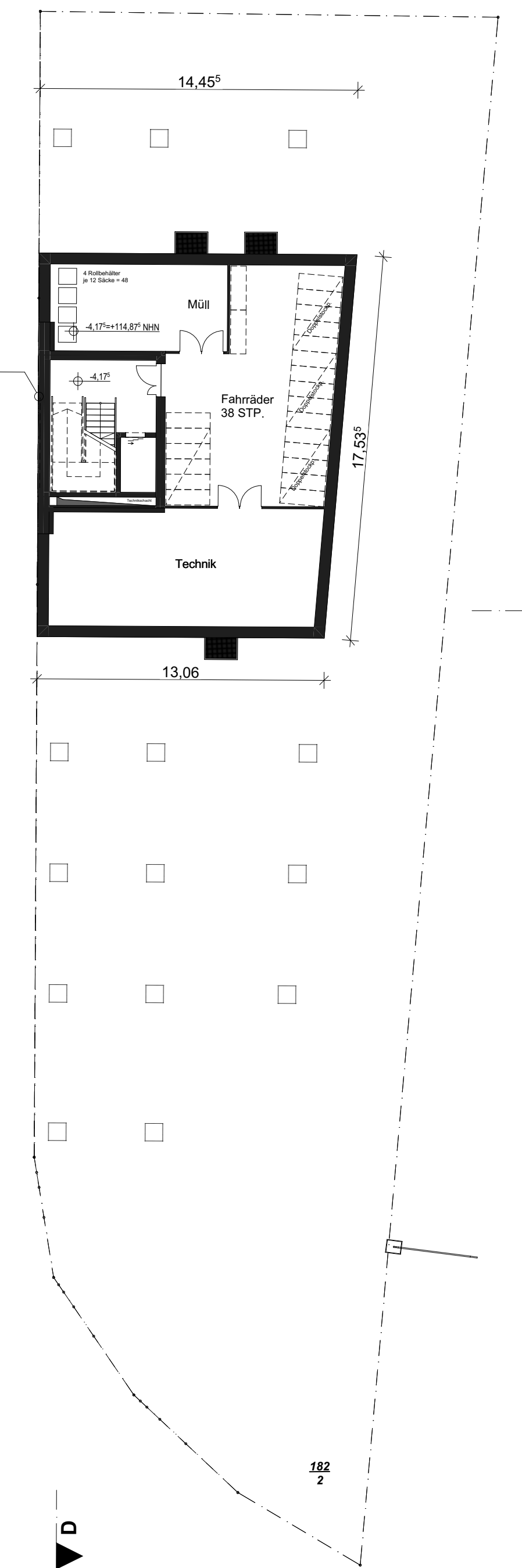
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

DWG: Diese Datei gilt nur in Verbindung mit der begleitenden PDF-Datei mit identischer Plannummerierung. Im Zweifelsfall ist die PDF-Datei als geltend zu betrachten.

8,56
3,07⁵
10,85
7,54⁵
5,66⁵
10,40



4,85
3,32⁵ 4,4
18,50⁵
40,77
7,31
11,19



UNTERGESCHOSS

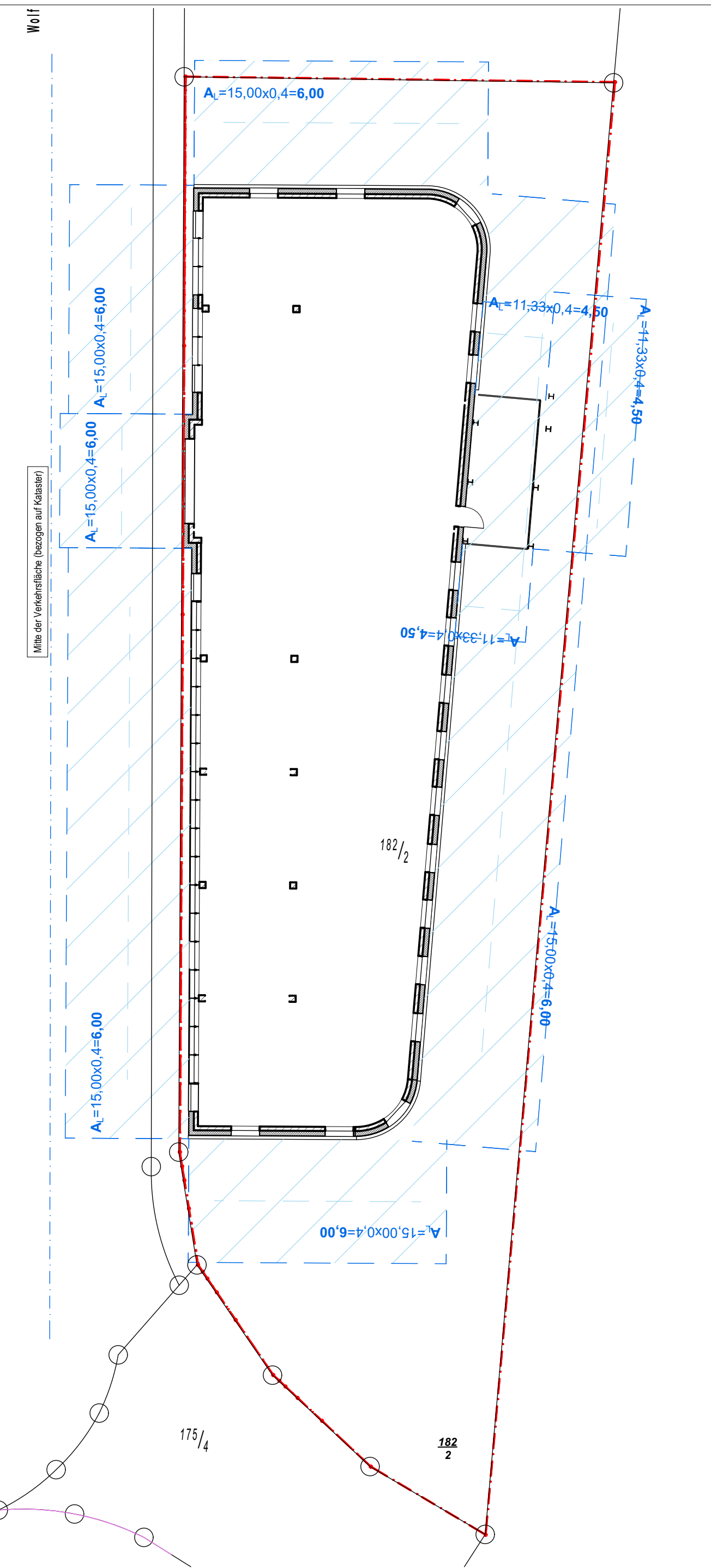
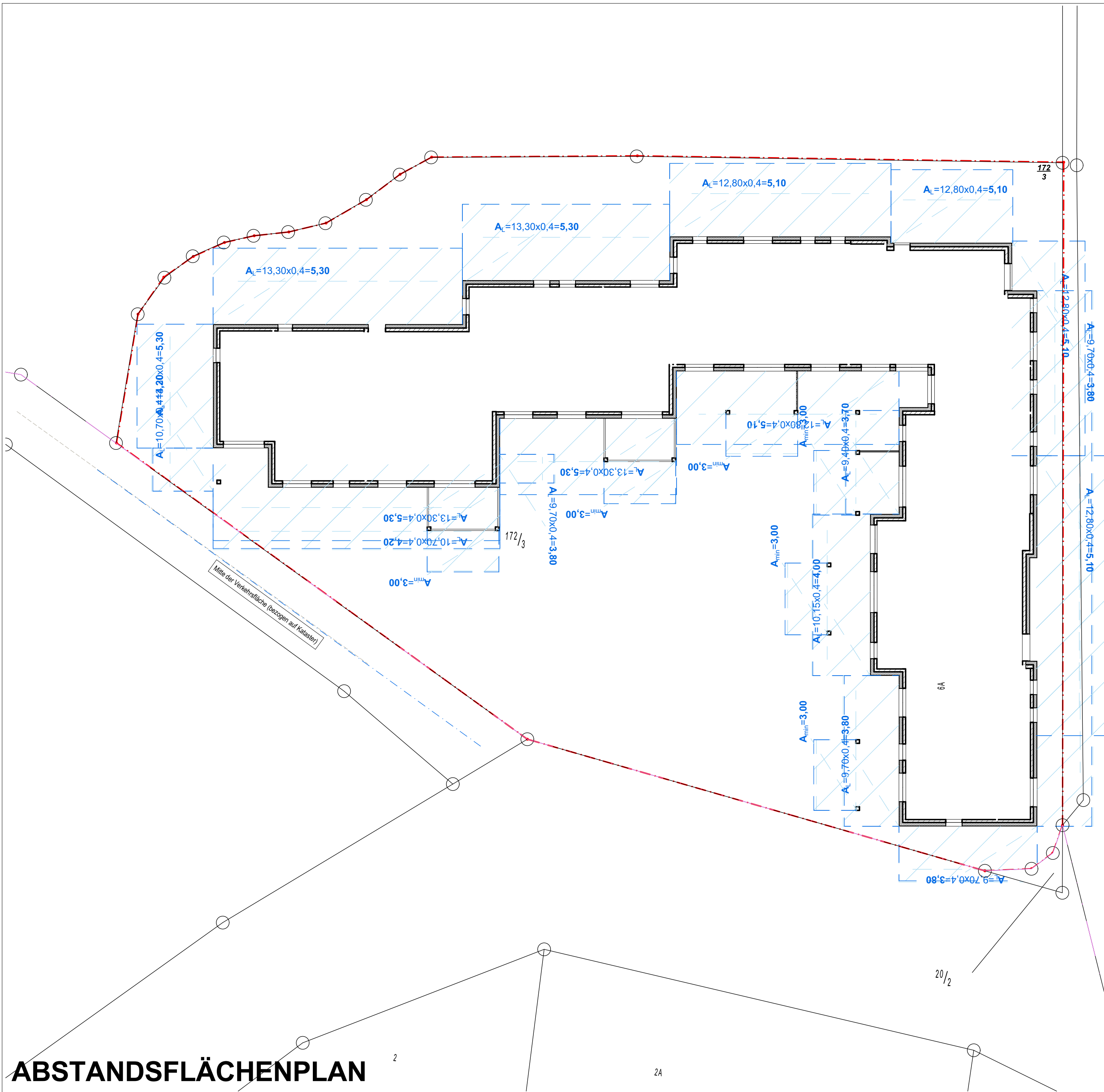
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

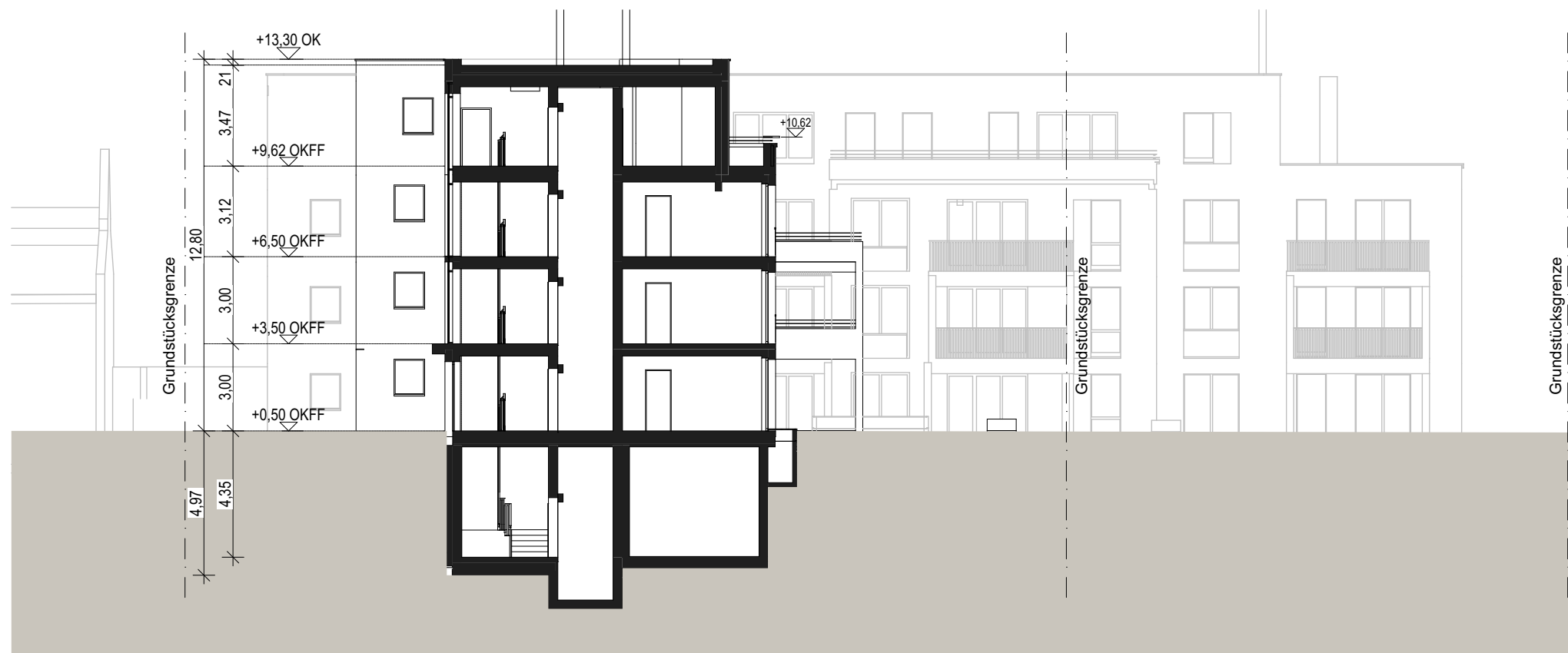
Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carreé GmbH & Co. KG
 Hr. Fabio Algari
 Am Taubhaus 13, 63306 Dreieich
 Planungsbüro: planquadrat - Elfers Geskes Krämer GmbH
 Architektur und Stadtplanung BDA / DASL / dwb
 Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt

DWG: Diese Datei gilt nur in Verbindung mit der begleitenden PDF-Datei mit deutscher Planzeichnung. Im Zweifelsfall ist die PDF-Datei als geltend zu betrachten.

ABSTANDSFLÄCHENPLAN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

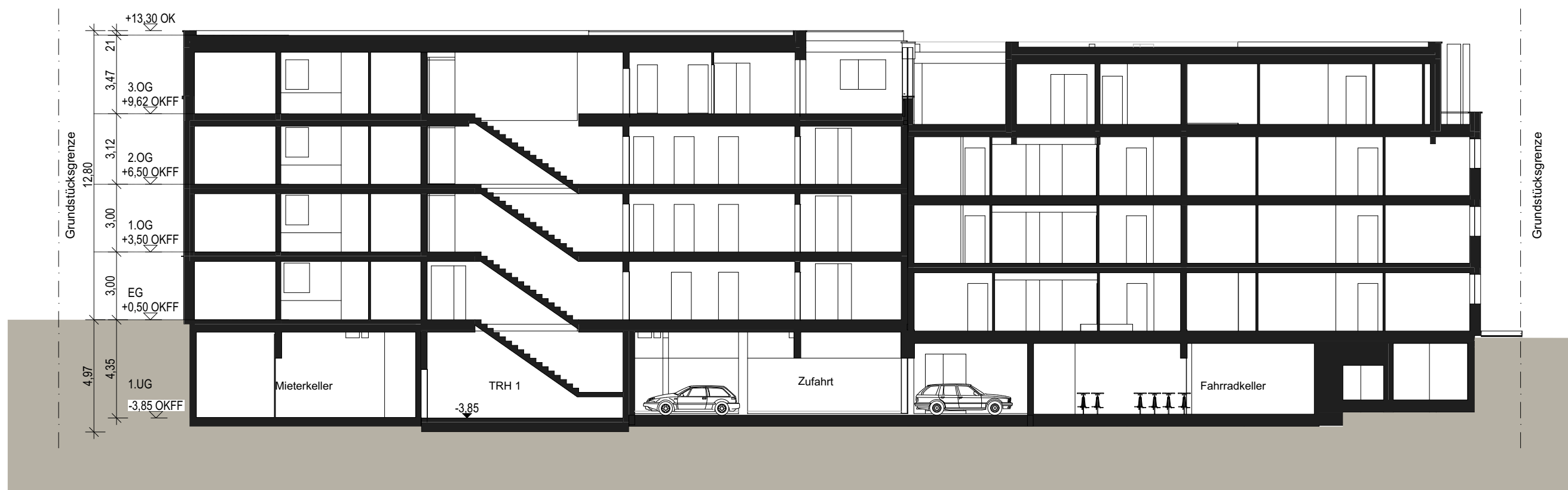




Schnitt A-A



Visualisierung Innenhof



Schnitt B-B

SCHNITTE / VISUALISIERUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -

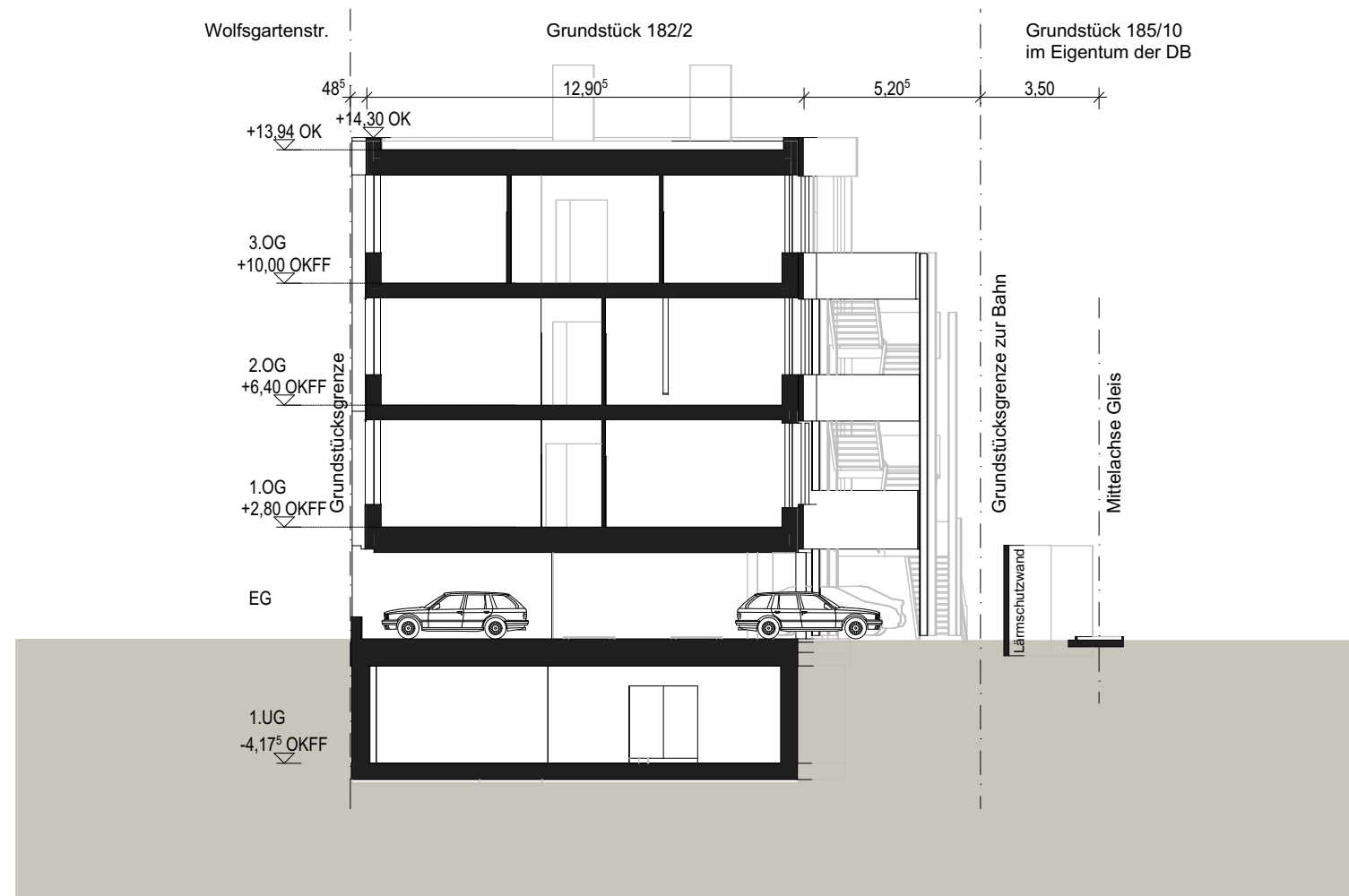
Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carreé GmbH & Co. KG
 Hr. Fabio Algari
 Am Taubhaus 13, 63306 Dreieich

Planungsbüro: planquadrat - Eifers Geskes Krämer GmbH
 Architektur und Stadtplanung BDA / DASL / dwb
 Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt

Seite 11
 DIN A2
 06.02.2024 M1:200

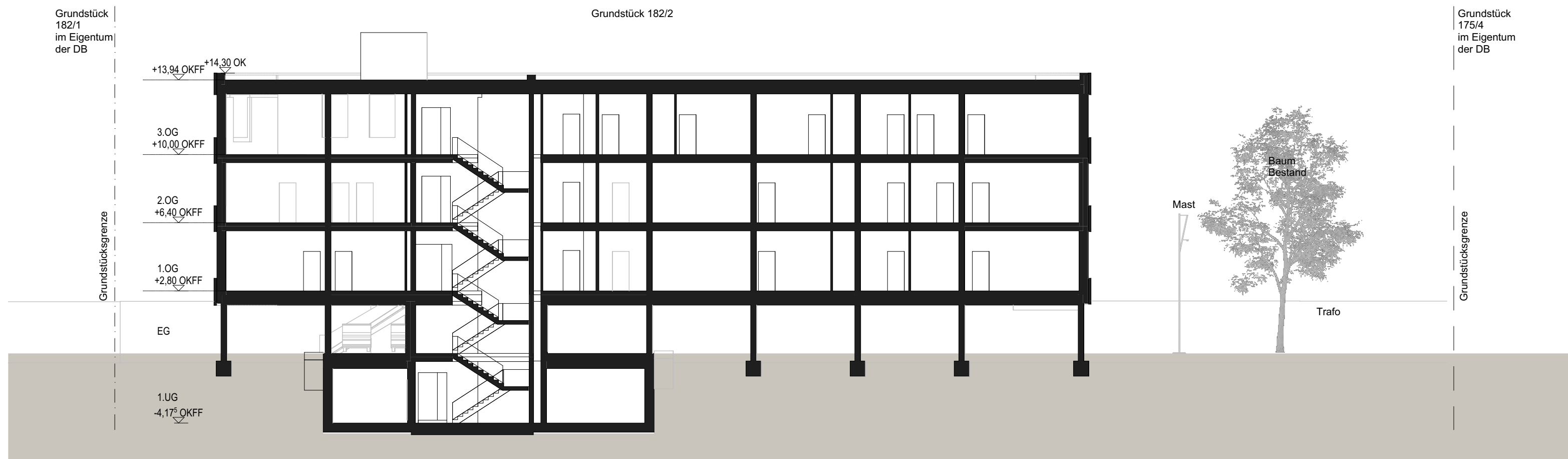




Schnitt C-C



Visualisierung Gewerbe



Schnitt D-D

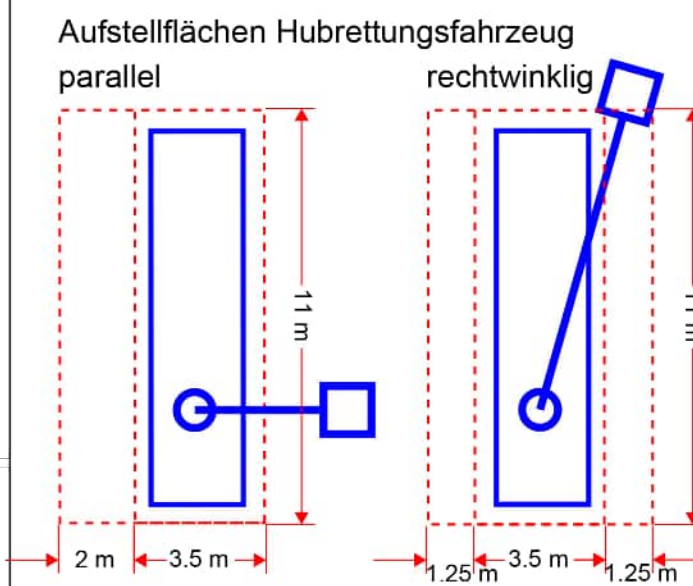
SCHNITTE / VISUALISIERUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -
 Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

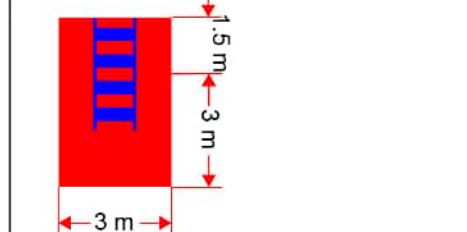
Vorhabenträger: Projektgesellschaft Residenz- Fleißner Carreé GmbH & Co. KG
 Hr. Fabio Algari
 Am Taubhaus 13, 63306 Dreieich
 Planungsbüro: planquadrat - Eifers Geskes Krämer GmbH
 Architektur und Stadtplanung BDA / DASL / dwb
 Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt

DWG: Diese Datei gilt nur in Verbindung mit der begleitenden PDF-Datei mit identischer Plancodierung. Im Zweifelsfall ist die PDF-Datei als geltend zu betrachten.

Legende



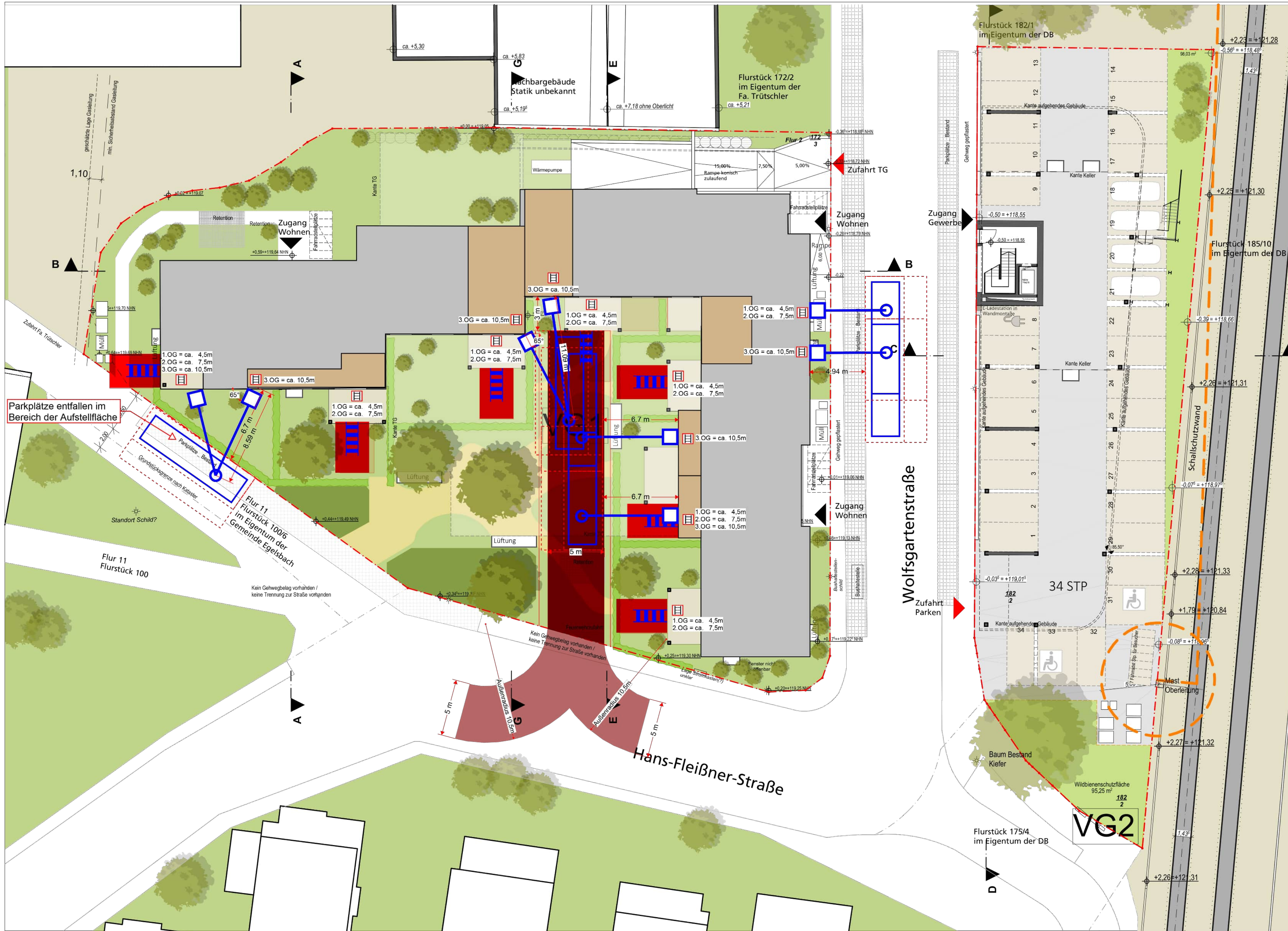
Aufstellfläche tragbare Leiter



Feuerwehrzufahrt auf dem Grundstück / der öffentlichen Verkehrsfläche

Balkon / Dachterrasse

Anleiterbare Stelle



Parkplätze entfallen im Bereich der Aufstellfläche

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

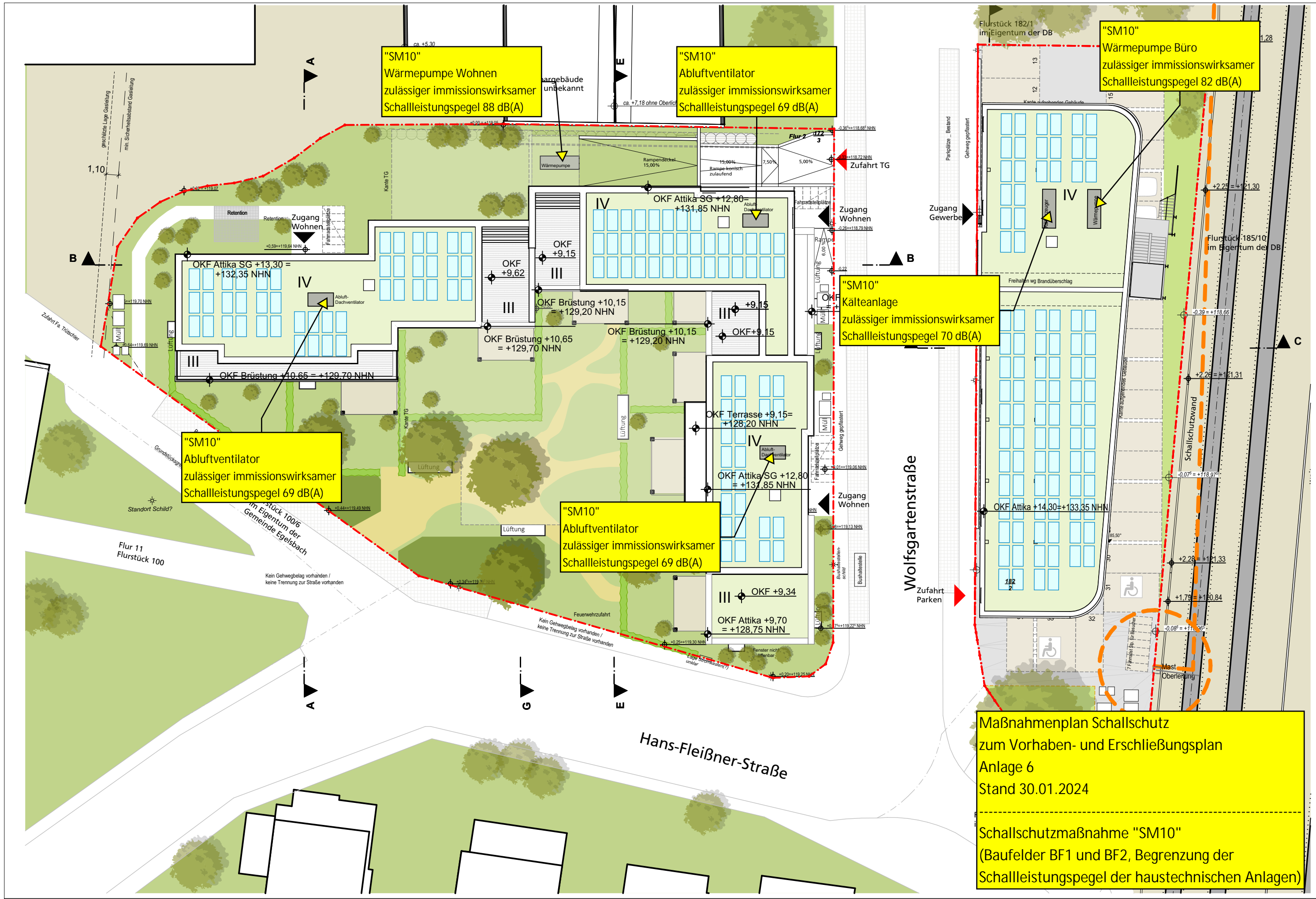
Nr. 51 - Nördlich Hans-Fleißner-Straße -

Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage und einer Gewerbebebauung mit Parkflächen im Erdgeschoss

Vorhabenträger:
Projektgesellschaft Residenz-Fleißner Carreé GmbH & Co. KG

Hr. Fabio Algari
Am Taubhaus 13
63306 Dreieich

Planungsbüro:
planquadrat
Elfers Geskes Krämer GmbH
Architektur und Stadtplanung
BDA / DASL / dwb
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt
Tel. +49-6151-81969-0 Fax +49-6151-81969-99



"SM10"
Wärmepumpe Wohnen
zulässiger immissionswirksamer
Schallleistungspegel 88 dB(A)

"SM10"
Abluftventilator
zulässiger immissionswirksamer
Schallleistungspegel 69 dB(A)

"SM10"
Wärmepumpe Büro
zulässiger immissionswirksamer
Schallleistungspegel 82 dB(A)

"SM10"
Abluftventilator
zulässiger immissionswirksamer
Schallleistungspegel 69 dB(A)

"SM10"
Abluftventilator
zulässiger immissionswirksamer
Schallleistungspegel 69 dB(A)

"SM10"
Kälteanlage
zulässiger immissionswirksamer
Schallleistungspegel 70 dB(A)

Maßnahmenplan Schallschutz
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 6
Stand 30.01.2024

Schallschutzmaßnahme "SM10"
(Baufelder BF1 und BF2, Begrenzung der
Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen)