

Bebauungsplan Nr. 29 „3. Änderung und Erweiterung Im Brühl“

**der
Gemeinde Egelsbach**

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB



Langenselbold
07.02.2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 2. Veranlassung und Ziele | 1 |
| 3. Alternativenprüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz | 2 |
| 4. Tabellarische Abprüfung der Bearbeitung des Schutzgutes Boden ... | 3 |
| 5. Klimaschutz | 4 |
| 6. Vorgaben übergeordneter Planung | 6 |
| 6.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) | 6 |
| 6.2 Schutzgebiete | 7 |
| 7. Rahmenbedingungen | 7 |
| 7.1 Lage..... | 7 |
| 7.2 Naturräumliche Einordnung | 8 |
| 7.3 Flächennutzungen | 8 |
| 8. Planung | 8 |
| 8.1 Planungsvorgaben | 8 |
| 8.2 Städtebauliches Konzept | 8 |
| 8.3 Landschaftsplanung..... | 9 |
| 8.4 Baugebiet und dessen Bebauung..... | 9 |
| 8.5 Verkehrserschließung des Baugebietes | 10 |
| 8.5.1 Verkehrserschließung | 10 |
| 8.5.2 ÖPNV | 10 |
| 8.5.3 Rad- und Fußwege..... | 10 |
| 8.5.4 Ruhender Verkehr | 10 |
| 8.6 Altablagerungen..... | 10 |
| 8.7 Festsetzungen | 10 |
| 9. Ausgleich | 15 |
| 10. Planungsdaten | 15 |
| 11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes | 15 |
| 11.1 Wasserwirtschaftliche Belange | 15 |
| 11.1.1 Überschwemmungsgebiet | 15 |
| 11.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz | 15 |
| 11.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen | 18 |
| 11.1.4 Abwasserbeseitigung..... | 18 |
| 11.2 Stromversorgung | 20 |
| 11.3 Gasversorgung | 20 |
| 11.4 Grundsätzliche Betrachtungen zum Thema Energieversorgung..... | 20 |
| 11.4.1 Rahmenbedingungen | 20 |
| 11.4.2 Energieoptimierung im Hochbau | 20 |
| 12. Umweltbericht | 21 |
| 12.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 21 |
| 12.1.1 Ziel des Vorhabens | 21 |
| 12.1.2 Angaben zum Standort..... | 21 |
| 12.1.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden | 21 |
| 12.1.4 Festsetzungen..... | 21 |
| 12.2 Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung | 22 |
| 12.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010..... | 22 |
| 12.2.2 Schutzgebiete | 22 |

| | | |
|--------------|---|----|
| 12.3 | Prüfmethoden | 22 |
| | 12.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung | 22 |
| | 12.3.2 Untersuchungsunterlagen | 22 |
| | 12.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen. | 22 |
| 12.4 | Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung | 22 |
| | 12.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren | 22 |
| | 12.4.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren | 23 |
| | 12.4.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren | 23 |
| 12.5 | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens | 23 |
| | 12.5.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion..... | 23 |
| | 12.5.2 Schutzgut Mensch..... | 23 |
| | 12.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere | 23 |
| | 12.5.4 Schutzgut Boden | 24 |
| | 12.5.5 Schutzgut Wasser | 24 |
| | 12.5.6 Schutzgut Luft | 24 |
| | 12.5.7 Schutzgut Klima | 24 |
| | 12.5.8 Schutzgut Landschaft..... | 24 |
| | 12.5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 24 |
| | 12.5.10 Schutzgüter-Wechselwirkungen | 24 |
| 12.6 | Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen | 25 |
| | 12.6.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen..... | 25 |
| | 12.6.2 Ausgleichsmaßnahmen..... | 25 |
| 12.7 | Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen | 25 |
| | 12.7.1 Schutzgut Mensch..... | 25 |
| | 12.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen | 26 |
| | 12.7.3 Schutzgut Boden | 26 |
| | 12.7.4 Schutzgut Wasser | 26 |
| | 12.7.5 Schutzgut Klima / Luft | 26 |
| | 12.7.6 Schutzgut Landschaft..... | 26 |
| | 12.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 26 |
| 12.8 | Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge | 26 |
| | 12.8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 26 |
| | 12.8.2 Standortalternativen | 26 |
| | 12.8.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl | 27 |
| 12.9 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. 27 | |
| 12.10 | Zusammenfassung des Umweltberichts | 27 |

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 für den Bebauungsplan Nr. 29

„Im Brühl - 3. Änderung“

den Aufstellungsbeschluss gefasst, mit der Maßgabe die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung von Wohnraum mit einer erhöhten Wohndichte.

Der Planbereich war bisher als allgemeines Wohngebiet und (südlich der Straße Im Strengen) und als Mischgebiet (nördlich der Straße) ausgewiesen und nimmt eine Fläche von ca. 0,5 ha ein.

Durch die Planänderungen wird nur eine Grundfläche von ca. 0,25 ha festgesetzt. Die Grundfläche liegt damit unter der Größenbegrenzung nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Daher wird das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB angewandt.

Es wird hierbei gemäß § 13 BauGB, Abs. 2 Ziffer 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Veranlassung und Ziele

Die Gemeinde Egelsbach hat in ihrer regionalplanerischen Funktion eines Untereinzentrums die Aufgabe, die Funktion Wohn- und Arbeitsbereich zu sichern und auszubauen.

Durch die verkehrsgünstige Lage zum Rhein-Main-Ballungsraum besteht große Nachfrage an Grundstücken für Wohnungsbau. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig die Altersstrukturen in Egelsbach in einem demographischen Gleichgewicht zu halten, ist es notwendig weitere Bauflächen für junge Familien bereitzustellen. Die bauliche Erweiterung in der Egelsbacher Gemarkung ist durch die kleine Gemarkungsfläche und die übergeordnete Planung begrenzt.

Aufgrund der hohen Wohnflächennachfrage im Rhein-Main-Gebiet soll hier nunmehr eine erhöhte Verdichtung in der Ortslage angestrebt werden.

Die Planfläche ist bereits als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Aktuell hat sich eine große Nachfrage nach Wohnungen (Miet- und/oder Eigentumswohnungen) ergeben. Daher sollen im Plangebiet auch Flächen dafür ausgewiesen werden. Die bisherigen Festsetzungen stellten bisher Flächen für Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bestehende Ortsstraßen (Im Strengen und Im Brühl).

Die Straße Im Strengen mit dem Plangebiet ist eine Verbindung zwischen dem beginnenden Altortbereich von Egelsbach entlang der Langener Straße und dem Baugebiet Im Brühl. Dies ist geprägt von einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. Die Strukturen sind offen, die Gebäude stehen nach allen Seiten mit einem Grenzabstand, Gärten schließen die Häuser größtenteils ein.

Entlang der Langener Straße befinden sich ältere Siedlungsbebauungen, die sich außerhalb des Ortskernes seit 1920/30er Jahren entwickelt haben. Hier ist die Bebauung dichter, vor allem auf der östlichen Seite. Die Häuser stehen grenzseitig und überwiegend direkt an der Straße. Auf der Westseite Richtung Baugebiet Im Brühl schließen Siedlungsentwicklungen aus den 1960er/70er Jahre in offener Bauweise mit großen Gartengrundstücken an. Zudem sind die Baukörper dort größer als im übrigen Umfeld.

Ziel der städtebaulichen Gestaltung im Planänderungsgebiet ist es, einen Übergang zwischen dem Altort und der Neubebauung zu schaffen. Denn das Plangebiet liegt in der Verbindung zwischen den zwei Bereichen und soll sich in der zukünftigen Bebauung widerspiegeln und von der übrigen Bebauung abheben. Dies kann durch Gestaltung und Stellung der Baukörper erreicht werden, die im Gesamtkonzept eine Torsituation darstellen sollen. Der Bebauungsplan sieht dafür zeichnerische und textliche Festsetzungen vor.

3. Alternativenprüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 3 Abs. 2 (Pflichten der öffentlichen Hand) des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung ist bei Planaufstellungen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Reaktivierung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die baulichen Anlagen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Dort wurden die Nebengebäude inzwischen abgerissen. Im Übrigen sind die

Flächen mit Wohngebäuden bebaut. Durch die Änderungsplanung soll eine Nachnutzung innerhalb der Ortslage geregelt werden.

Die natürlich anstehenden Böden wurden bereits in der Vergangenheit teilweise abgegraben, vermischt und baulich verändert. Natürlich anstehender Boden ist kaum noch zu finden.

Daher ergibt sich keine Alternative und das Planungsvorhaben entspricht somit den Vorgaben und Zielsetzungen des Bundesbodenschutzgesetzes.

4. Tabellarische Abprüfung der Bearbeitung des Schutzgutes Boden

Bezug nehmend auf die Richtlinie "Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen"¹ werden die folgenden bodenrelevanten Sachverhalte aufgeführt, die in dem Umweltbericht berücksichtigt worden sind.

| Bodenrelevante Sachverhalte | Bearbeitung |
|--|--|
| 1.1 Boden: Ziele | in Kap. 3 benannt |
| 1.2 Boden und Bodenfunktion: Bestandsaufnahme | in Kap. 8.6, 12.1.3, 12.5.4 durchgeführt |
| 2. Bodenvorbelastungen | in Kap. 8.6, 12.5.4, 12.7.3 benannt |
| 3. Boden: zusammenfassende Bewertung | in Kap. 8.6, 12.5.4, 12.7.3 bewertet |
| 4. Boden: Erheblichkeit | in Kap. 12.7.3. bewertet |
| 5. Boden: Auswirkungsprognose bei Nicht-durchführung der Planung | in Kap. 12.8.1 benannt |
| 6. Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung | in Kap. 12.4, 12.7.3 benannt |
| 7. Boden: Vermeidung und Verminderung | in Kap. 12.6 benannt |
| 8. Boden: Ausgleich | in Kap. 12.6 und 12.7.2 benannt |
| 9. Boden: Planungsalternativen | in Kap. 3, 12.8.2, 12.8.3 benannt |
| 10. Boden: Methoden und Schwierigkeiten | in Kap. 8.6 benannt |
| 11. Boden: Monitoring | in Kap. 8.6, 12.9 benannt |

¹ Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Februar 2011

5. Klimaschutz

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 des BauGB sollen Bauleitpläne 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.

Durch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB) sollen die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Klimaschutz

Hauptansätze des Klimaschutzes sind Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Bei baulicher Entwicklung gehören hierzu insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Weiter ist der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen.

Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen (Waldareale, Feuchtgebiete wie Moore, Sümpfe und Flussauen und die Ozeane).

Durch die Bauleitplanung wird explizit darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen erwünscht ist. Aus diesem Grund erfolgte auch die geplante Erschließungsweise und Stellung der Baukörper, die optimale Grundstückszuschnitte für die Nutzung der Sonnenenergie erlaubt. Durch die unterschiedlichen Dachformen kann eine variable Nutzung der Dachneigung und –ausrichtung für eine maximale Energiegewinnung gewährleistet werden.

Anpassung

Durch Anpassungsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen vermieden bzw. verringert, aber auch die veränderten klimatischen Gegebenheiten zunutze gemacht werden.

Durch die Anpassungsmaßnahmen wird die Verwundbarkeit der Systeme gegenüber der Klimaänderung reduziert oder ihre Anpassungsfähigkeit (Anpassungskapazität) erhöht.

Anpassung an den Klimawandel / Bevölkerungsschutz

Auch im Bevölkerungsschutz besteht angesichts des Klimawandels die Notwendigkeit, Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln. Die Ziele des Bevölkerungsschutzes sind, Vorkehrungen zu treffen, um mit einer zunehmenden Zahl an Extremereignissen wie Hochwasser, Starkniederschlägen oder lang anhaltenden Hitzeperioden umgehen zu können.

Im Plangebiet sind diesbezüglich Hinweise und Festsetzungen zur Verwendung von Oberflächenwasser und Bodenversiegelung enthalten.

Anpassung an den Klimawandel / Bodenschutz

Böden spielen eine zentrale Rolle im Klimageschehen. Zwischen Boden und Atmosphäre findet der Austausch klimarelevanter Gase wie z. B. Kohlendioxid und Methan statt. Eine Schlüsselfunktion kommt den Böden als Kohlenstoff-Senke zu. Etwa ein Drittel der von Menschen verursachten Treibhausgasemissionen ist auf Landnutzungsänderungen (z. B. Umwandlung von Forst- oder Grünlandböden in Ackerland) und eine nicht standortangepasste Bodenbewirtschaftung zurückzuführen.

Anpassungsmaßnahmen sind prinzipiell Erhalt, Wiederherstellung bzw. nachhaltige Verbesserung der Kohlenstoff-Senken-Funktion der Böden. Überbauungsschutz besonders speicherfähigen Böden, Rekultivierung oder Renaturierung von devastierten Flächen.

Weiterhin sind Maßnahmen wie Verringerung des Flächenverbrauchs bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und Flächenentsiegelung durch Bauleitplanung erzielbar. Diese Aktivitäten führen zur Freihaltung der Böden für die Versickerung von Regenwasser sowie zu Minimierung des Hochwasserrisikos in Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet sind diesbezüglich Hinweise und Festsetzungen zur Verwendung von Oberflächenwasser und Bodenversiegelung enthalten.

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet folgende Anpassungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens durch die Festsetzung von:

- Grünflächenteil auf privaten Grundstücken,
- Festsetzung des Versiegelungsgrades durch GRZ und der Bauweise, erzielt.

Anpassung an den Klimawandel / Verkehr

Von den zu erwartenden Klimaänderungen sind für die Verkehrsinfrastruktur insbesondere die Zunahme von Starkregenereignissen, starken Stürmen und Hitzetagen von Bedeutung.

Starkregen und Dauerregenereignisse können den Verkehrssektor gefährden, da sie zu Überschwemmungen, Bodeninstabilität sowie Beeinträchtigungen der Kapazität der Infrastruktur und der Erreichbarkeit von Industrieanlagen führen können.

Der Verkehrssektor wird fachlich als generell anpassungsfähig beurteilt, da bereits eine Vielzahl von Anpassungsoptionen, vor allem technische Lösungen, zur Verfügung stehen. Ein zentraler Aspekt für die Infrastrukturplanung ist die Anpassung von Normen an veränderte klimatische Bedingungen. Dieses wird in der Straßenplanung berücksichtigt.

Anpassung an den Klimawandel / Gebäudeplanung

Die Kommune legt großen Wert auf eine energieeffiziente Bauweise.

Der Hinweis auf günstige Gebäudeplanung und die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen sind in der Planung eingetragen.

Weitere Möglichkeiten liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

6. Vorgaben übergeordneter Planung

6.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)

Die Gemeinde Egelsbach mit rd. 11.573 Einwohner (Stand 30.09.2016), befindet sich im Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar. Dieser soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Dazu zählt auch ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig in zentralen Lagen.

Egelsbach, als Unterzentrum, liegt auf der Regionalachse Frankfurt am Main – Darmstadt, auf der Hauptachse Frankfurt-Darmstadt-Heppenheim.

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.

Eine wichtige Funktion als Unterzentrum im Verdichtungsraum ist auch der Standort für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich. Bei der Entwicklung der Wohnsiedlungsstrukturen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 45 bis 60 WE je ha maximal zu planen.

In dem RegFNP ist die Planfläche als:

- Wohnbaufläche, Bestand dargestellt.

In der Gemeinde Egelsbach sind 6 ha Wohnbaufläche als Zuwachsflächen vorgesehen.

Das Änderungsgebiet ist im RegFNP dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem RegFNP entwickelt.

6.2 Schutzgebiete

Das Änderungsgebiet ist aus dem Urplan entwickelt und grenzt an keine Schutzgebiete.

Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Brunnen I-VII, der Schutzzone IIIB der Stadt Mörfelden-Walldorf (Staatsanzeiger 36/1983, S. 1784; geändert Staatsanzeiger 45/1983, S.2156).

Zudem liegt der Planbereich im Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hess. Ried“. Das Fachwerkgebäude in der Südostecke steht unter Denkmalschutz.

7. Rahmenbedingungen

7.1 Lage

Egelsbach ist eine von 13 Gemeinden im Landkreis Offenbach. Die Gemeinde liegt südlich des Mains zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt auf einer Höhe von ca. 110-130 m ü. NN.

Die Gemarkung der Gemeinde Egelsbachs erstreckt sich über 14,82 km², wobei hiervon etwa 10 km² auf Wald- und Grünflächen sowie Ackerland entfallen.

Egelsbach grenzt im Norden und Osten an die Stadt Langen, im Süden an die kreisfreie Stadt Darmstadt und die Gemeinde Erzhausen (Landkreis Darmstadt-Dieburg), sowie im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau).

Der Autobahnanschluss an die A 661 liegt im östlichen Gemarkungsgebiet und die A 5 ist gut über die Anschlussstelle Langen-Mörfelden erreichbar.

Der Flugplatz Egelsbach ist ein bundesweit bedeutsamer Verkehrslandeplatz für kleinere Maschinen und befindet sich im Südwesten der Gemarkung.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich von Egelsbach.

Im Norden, Süden und Osten wird das Gebiet von der vorhandenen Wohnbebauung eingegrenzt. Im Westen grenzt die Grünfläche-Tränkbachau an. Das Gelände der Planfläche liegt auf 125 m ü. NN.

Außerhalb des Plangebietes, weiter südlich, fließt in westliche Richtung der Tränkbach.

7.2 Naturräumliche Einordnung

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Bereich zur Untermainebene und der Untereinheit Hegbach-Apfelbach-Grund (232.13).

7.3 Flächennutzungen

Im Planbereich ist als Bestandnutzung Siedlungsbrache und Wohnbaufläche zu Grunde zu legen.

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich an der Ecke Im Strengen Langener Straße ein denkmalgeschütztes Gebäude, sowie mehrere bestehende zumeist zweigeschossige Wohnbauten. Mit dieser Änderung werden neue planungsrechtliche Grundlagen gelegt. Der Bestand ist jedoch durch den Denkmalschutz gesichert. Dies gilt auch für die übrigen Gebäude. Bei Abriss und Neubau gelten jedoch dann die neuen Bestimmungen.

8. Planung

8.1 Planungsvorgaben

Mit der Einleitung der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweisung von verdichteten Wohnbauflächen in Egelsbach gesichert werden. Dadurch soll der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in günstiger Lage Rechnung getragen werden.

8.2 Städtebauliches Konzept

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden umweltverträgliche Gesichtspunkte sowie städtebauliche Aspekte miteinander verknüpft, wobei folgende Zielkonzepte zugrunde gelegt werden:

Bauliches Konzept

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
- Höhenbegrenzung auf 2 Geschosse
- Gestaltungsfestsetzungen mit dem Ziel der „Torwirkung“ im Übergang zum Neubaugebiet

Bodenkonzept

- geringst möglicher Bodenverbrauch

Wasserkonzept

- Zisternenpflicht
- Überschüssiges Wasser der Zisternen werden zur Versickerung gebracht
- Regenwassernutzung wird empfohlen

Landschaftskonzept

- Prozentuelle Festsetzung von privaten Grünflächen

Die einzelnen Nutzungsansprüche bedürfen in ihrer Gesamtheit durch rechtsverbindliche Festsetzungen einer städtebaulichen Ordnung.

8.3 Landschaftsplanung

Um den Versiegelungsgrad auf den bebauten Grundstücken zu begrenzen, werden Prozentanteile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen festgesetzt. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Zur Neuanpflanzung sollten vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden, da sie sich besonders als Nahrungsquelle u.a. für die einheimische Tierwelt eignen und einen standortgerechten Gesamteindruck ermöglichen.

Zur Gewährleistung eines sparsamen Wasserverbrauchs sowie einer rationellen Wassernutzung wird die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) empfohlen. Durch die Einrichtung von Zisternen zur Regenrückhaltung kann eine deutliche Verringerung der Abflussmengen sowie Trinkwasserverbrauchs erzielt werden.

8.4 Baugebiet und dessen Bebauung**Allgemeines Wohngebiet**

Die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet soll sich vorwiegend an der umliegenden Bebauung orientieren.

- Zulässig ist die Errichtung nur von zweigeschossigen baulichen Anlagen in offener Bauweise als Einzelhaus.
- Die maximale Ausnutzung der Grundstücksflächen ist durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und max. 4 Wohnungen (Wo) in WA 1 bzw. 3 Wo in WA 2 gegeben.
- Zweigeschossige Bauten dürfen eine Traufhöhe von 9,00 m in WA 1 bzw. in WA 2: 7,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 m in WA 1 und WA 2 nicht überschreiten.

- ausnahmsweise werden nichtstörende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 zugelassen.

8.5 Verkehrserschließung des Baugebietes

8.5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehende Straßentrasse Im Stengen.

Durch die 3. Änderung erfolgt keine Änderung der verkehrlichen Erschließung.

8.5.2 ÖPNV

In der Nähe der Planfläche befinden sich Bushaltestellen des ÖPNV Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach.

8.5.3 Rad- und Fußwege

Das Gebiet liegt sehr zentral und ist über die Ortsstraßen für Radfahrer und Fußgänger gut erschlossen.

8.5.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden innerhalb des Planungsgebietes nicht zusätzlich eingerichtet.

Die privaten Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach nachzuweisen.

8.6 Altablagerungen

Es bestehen keine Hinweise auf Altablagerungen.

8.7 Festsetzungen

Es sind folgende Änderungen im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung vorgenommen worden:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO als Regelnutzungen zulässig.

Es sind ausnahmsweise nichtstörende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 zulässig.

Begründung

Die Ausweisung der unterschiedlichen Art der Nutzungen entspricht der Nutzungsstruktur der bestehenden und umliegenden Bebauung. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Egelsbach, die vorliegende Nutzung überwiegend der verdichteten Wohnbebauung zuzuführen. Die Fläche des Plangebietes wurde bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Da im Plangebiet ein Elektrohandwerker seinen Betrieb führt, werden nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Im WA ist eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 zulässig.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Lage und höhenmäßigen Ausdehnung verdichtet und auf bis zu 2 Geschosse erhöht.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die offene Bauweise ist mit Einzelhäuser festgesetzt.

Begründung

Die offene Bauweise soll eine variable Handhabung ermöglichen um Mehrfamilienhäuser in kostengünstiger Bauweise entstehen zu lassen.

Anzahl der möglichen Geschosse

Entsprechend den Zielvorgaben der Gemeinde soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wohngebiet mit bis zu max. zweigeschossiger Bebauung entstehen.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhengausdehnung beschränkt.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/3Wo bzw. WA/4Wo festgesetzten Gebieten sind maximal 3 bzw. 4 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert sind.

Begründung

Die Festsetzung von max. 4 Wohnungen/Gebäude soll das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes beeinflussen und das Maß des Pkw-Aufkommens steuern.

Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmittle. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

Begründung

Diese Festsetzung definiert genau den Bezugspunkt. Die Modellierung der Freiflächenoberkante fördert das Erscheinungsbild des Baugebietes.

Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

WA 1

Das Höchstmaß der Traufhöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Sie beträgt bei 2 geschossigen Gebäuden max. 9.00 m.

Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Sie beträgt bei 2 geschossigen Gebäuden max. 11.00 m.

WA 2

Das Höchstmaß der Traufhöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Sie beträgt bei 2 geschossigen Gebäuden max. 7.00 m.

Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Sie beträgt bei 2 geschossigen Gebäuden max. 11.00 m.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhengestaltung an den derzeitigen Bestand der angrenzenden Bebauung angepasst.

Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Die für den Grundstückseigentümer zugänglichen Wände von Garagen und Nebengebäude sind zu mindestens 50% zu begrünen.

Begründung

Grünflächen und Begrünungen dienen der Gestaltung des Landschaftsbildes, der Förderung des Kleinklimas und der Artenvielfalt von Tier- und Pflanzenarten.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für
bei II geschossigen Gebäuden im
WA 1 mind. 0°; maximal 10° und im
WA 2 mind. 35°; maximal 40°

Dacheindeckung/Dachfarbe

Es ist bei geneigten Dächern nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun und schwarz bis grau zulässig.

HINWEISE

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe der Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach liegt, welche die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 260 m über Grund und in einer Entfernung von ca. 500 m zugänglich flugbetrieblicher Toleranzen befliegen. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge muss gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hess. Ried“ (St Anz. v. 09.04.1999, 21/99, S. 1659).

Beim Abriss von Gebäuden sowie Sanierungsmaßnahmen (z. B. Fassade) ist der gesetzliche Artenschutz zu beachten. Hierbei können insbesondere Gebäudebrüter aber auch andere Tiere betroffen sein. Dies könnte bei der (landwirtschaftlichen) Halle auf dem Grundstück Egelsbach, Flur 2, Flurstück 375/4 bzw. 375/5 oder übrigen Gebäuden der Fall sein.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind. (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kornpostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

9. Ausgleich

Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits im Urplan geregelt. Im Planänderungsbereich der 3. Änderung erfolgt kein relevanter neuer Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.

Zudem erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung bzw. Bilanzierung.

10. Planungsdaten

Gemarkung Egelsbach

Flur: 2

Flurstück: 30/1, 375/4, 375/5, 376/5, 376/6, 377/1, 649/1 tw.

Innerhalb des ca. 0,5 ha großen Plangebietes werden ca. 18 bis 20 Wohnungen entstehen können. Damit entspricht dies der raumordnerischen Vorgabe von max. 35-50 Wo/ha.

11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

11.1 Wasserwirtschaftliche Belange

(Gemäß Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Juli 2014)

11.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

11.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Gemeinde Egelsbach wird durch die Stadtwerke Langen mit Wasser versorgt.

Herstellung der für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Trinkwasserleitungen und Anschlüsse an das vorhandene Netz der Straße Im Strengen.

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Durch die Realisierung des Gesamtbaugebietes können ca. 20 Wohnungen entstehen.

Annahme: ca. 20 Wohneinheiten
Einwohnerzahl= $20 \times 1,5 \times 2,1 = 63 \text{ E}$
Spez. Wasserbedarf: $q_d = 125 \text{ l/E} \cdot \text{d}$
 $Q_d = E \cdot q_d = 63 \cdot 125 = 7.875 \text{ l/d}$
 $Q_h = 1/10 \cdot Q_d = 1/10 \cdot 7.875 \text{ l/d} = 787 \text{ l/h}$

Die Errichtung von Zisternen ist festgesetzt. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Somit kann mit bis zu 30 % weniger Bedarf gerechnet werden.

Die benötigte Wassermenge wird im Bauleitplanverfahren durch die Stadtwerke Langen überprüft und bereitgestellt.

Löschwasserbedarf für das Plangebiet

Der Bedarf und die Versorgungskapazitäten der Löschwassermenge werden in Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Stadtwerke Langen geklärt.

Die aus dem Trinkwassernetz bereit zu stellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) wird zurzeit mit 48 cbm/h angenommen. Der erforderliche Mengenbedarf für eine Löszeit von > 2 h soll gesichert werden.

Deckungsnachweis

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Langen.

Technische Anlagen

Die geplanten Erweiterungsflächen schließen unmittelbar an die bestehenden Anlagen an.

Die nachgeordnete Tiefbauplanung prüft, ob vorhandene Wasserleitungen verwendet werden können. Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden gewährleistet.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Brunnen I-VII, der Schutzzone IIIB der Stadt Mörfelden-Walldorf (Staatsanzeiger 36/1983, S. 1784; geändert Staatsanzeiger 45/1983, S.2156).

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Wasser- und luftdurchlässige Beläge werden festgesetzt, durch die Einrichtung von Stellplätzen wird nur eine geringe Bodenversiegelung erfolgen. Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten.

Für Straßenbau in Wasserschutzgebieten sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen aufgefangen werden und im Rahmen der Gartenbewässerung zur Versickerung gebracht werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hess. Ried.

Bemessungsgrundwasserstände

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Es ist nicht mit einer Barrierewirkung von Bauwerken zu rechnen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Es werden keine wassergefährdenden Stoffe eingebracht.

11.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Außerhalb des Plangebietes weiter am südlichen Rand des Plangebietes fließt der Tränkbach.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

s.o.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

s.o.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es sind keine Bewirtschaftungsziele für die Oberflächengewässer bekannt.

11.1.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an den Bebauungsplan.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage und die zuführenden Kanäle müssen das anfallende Abwasser und Regenwasser aufnehmen können.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Kläranlage

Die Abwässer der Gemeinde Egelsbach werden in der Kläranlage des Abwasserverbandes Langen / Egelsbach / Erzhausen gereinigt.

Ob die Kapazität der vorhandenen Kläranlage für die Aufnahme des anfallenden Abwassers ausreicht, wird geprüft.

Abwasser-Kanalisation

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und das Schmutzwasser des Wohngebietes werden dem öffentlichen Kanal Im Strengen zugeleitet.

Das auf den Dachflächen des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser soll in den Zisternen gesammelt werden und auf den jeweiligen Grundstücken als Brauchwasser genutzt werden.

Der entsprechende Nachweis für den Bauantrag und die wasserbauliche Planung wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Reduzieren der Abwassermenge

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet wird der Einbau von Zisternen im Bebauungsplan festgesetzt. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 m³ pro WE, jedoch mindestens 4,0 m³ pro Grundstück. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zusätzlich kann das aufgefangene Wasser zur Nutzung für die Hausgärten verwendet werden und trägt somit zur Einsparung von Trinkwasser bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen aufgefangen und kann im Rahmen der Gartenbewässerung zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Grünflächen versickert vor Ort, dies erfolgt auf ca. 50 % der Gesamtfläche.

Entwässerung im Trennsystem

s.O.

Kosten und Zeitplan

Im Rahmen der Projektentwicklung wird ein Kosten- und Zeitplan erstellt.

Abflussregelung

Das Baugebiet hat keine direkte Auswirkung auf benachbarte Fließgewässer.

Vorflutverhältnisse

Das Baugebiet hat keine direkte Auswirkung auf die Vorflutverhältnisse.

Dezentraler Hochwasserschutz

Es sind keine dezentralen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Es sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Stellplätze werden in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Keine, es ist vorwiegend ein allgemeines Wohngebiet geplant.

11.2 Stromversorgung

Grundenergieversorger für die Gemeinde Egelsbach sind die Stadtwerke Langen. Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert werden.

11.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren durch die Stadtwerke Langen geprüft.

11.4 Grundsätzliche Betrachtungen zum Thema Energieversorgung

11.4.1 Rahmenbedingungen

Ziel des Bebauungsplanes ist eine „Angebotsplanung“ zu erarbeiten, die individuelle Wünsche des Bauherrn bewusst ermöglichen soll und im direkten Gegensatz zu komplett beplanten „Investorenplanungen“, mit in der Regel sehr hoher Verdichtung, steht.

Außerdem wurde bewusst auf die Regelung von Energienutzungsformen und die Vorgabe eines Energieträgers (Gas, Öl etc.) verzichtet, da dieser „Markt“ bzw. die technische Entwicklung sehr starken Veränderungen unterliegt. Der Bebauungsplan soll jedoch auch noch in mehreren Jahrzehnten den Rahmen für eine Bebauung liefern.

Die Regelung von Energienutzungsformen bzw. Energieeinsparungsformen erfolgt daher aktueller auf dem jeweiligen Stand der Technik in fachspezifischen Gesetzen und Verordnungen.

11.4.2 Energieoptimierung im Hochbau

Unter Energie- und Umweltaspekten soll die Errichtung von Energiesparhäusern (z. B. Passivhäusern) gefördert werden. Dies ist aus rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten nicht durch die Aufnahme von energetischen Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern besser durch die Anwendung bestehender energetischer Verordnungen (z. B. Energiesparverordnungen) zu steuern.

Um den heutigen Anforderungen an ökologischen Bauweisen gerecht zu werden, soll im Zusammenhang mit der Umsetzung und der Bebauung des Gebietes „Leimenkaute“ eine Energieberatung vermittelt werden. Ziel dieser Beratung von Bauherrn ist das Aufzeigen von zeitgemäßen baulichen und haustechnischen Lösungen, um ein Gebäude ökonomisch und ökologisch sinnvoll zu realisieren. Praktische Erfahrungen zeigen, dass durch derartige Maßnahmen die Umsetzung ökologischer Zielsetzungen am nachhaltigsten gewährleistet ist.

12. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB (Umweltbericht) sind in dem Umweltbericht nach der Anlage des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange darzulegen.

In Ergänzung zur Planbegründung und zum Fachgutachten Landschaftsplan werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bewertet. Bewertungsgrundlagen sind die bisher im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten und eigene Erhebungen.

12.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

12.1.1 Ziel des Vorhabens

Eine Teilfläche des Urplans „2. Änderung Im Brühl“ wird in einer 3. Änderung auf einer Fläche von ca. 0,5 ha geändert, um Wohnraum in Mehrfamilienhäusern schaffen zu können.

12.1.2 Angaben zum Standort

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum von Egelsbach parallel der Straße Im Strengen.

Das Gelände der Planfläche liegt auf ca. 125 m ü. NN.

12.1.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,5 ha.

Bestand:

| | |
|------------------------|--------------|
| allgemeines Wohngebiet | ca.0,45 ha. |
| Verkehrsfläche | ca. 0,05 ha. |

Planung:

- allgemeines Wohngebiet ca. 0,45 ha.
- Verkehrsfläche ca. 0,05 ha.

12.1.4 Festsetzungen

Es wird auf die Ziffern 8.7 der Begründung verwiesen.

12.2 Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung

12.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

In dem RegFNP ist die Planfläche als:

- Wohnbaufläche, Bestand;
dargestellt.

12.2.2 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Schutzzone IIIB der Stadt Mörfelden-Walldorf.

Zudem liegt der Planbereich im Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hess. Ried“. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Fachwerkgebäude in der Südostecke steht unter Denkmalschutz.

12.3 Prüfmethode

12.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Umweltbericht erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie über die unmittelbar angrenzenden Flächen, insbesondere bezüglich Klima, Landschaftsbild und Erholungsnutzung.

Die Bearbeitung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB für folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

12.3.2 Untersuchungsunterlagen

Grundlage für die Untersuchung waren die vorliegenden Gutachten:

- Bebauungsplan 2. Änderung Im Brühl vom 10.08.2009.

12.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

12.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

12.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Baumaßnahme im Plangebiet erfolgen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Urplan.

12.4.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Durch die Festsetzung einer erhöhten Verdichtung soll mehr Wohnraum geschaffen werden. Statt zulässigen 2 Wohnungen, werden 3 bzw. 4 Wohnungen zugelassen.

12.4.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die Festsetzung von mehr zulässigen Wohnungen wird die Möglichkeit eröffnet mehr Menschen anzusiedeln. Dadurch wird eine sehr geringfügig erhöhte Frequentierung erfolgen.

12.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsreich des Vorhabens

12.5.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Die Auflistung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB für folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

12.5.2 Schutzgut Mensch

Belästigungen können über Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern indirekt erfolgen (z. B. Klima). Infolge der ortsüblichen Bauweise und der Realisierung, wie auch unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und technischen Richtlinien zum Lärm- und Immissionsschutz ist jedoch i.d.R. nur von eng begrenzten Wirkungen auszugehen.

Anlagebedingt wird es zu einer geringfügig erhöhten Verkehrszunahme kommen, da mit mehr Einwohnern zu rechnen ist.

Die teilweise Erhöhung der überbaubaren Fläche wird zu einer kaum merklichen Veränderung der Wahrnehmung des gesamten Baugebietes führen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsbereichs des Frankfurter Flughafens. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe der Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach liegt, welchen die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 260 m über Grund und in einer Entfernung von ca. 500m zzgl. flugbetrieblich bedingter Toleranzen befliegen. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge muss gerechnet werden.

12.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die geänderten Festsetzungen werden sich nicht erheblich auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auswirken.

12.5.4 Schutzgut Boden

Die geänderten Festsetzungen werden sich nicht erheblich auf das Schutzgut Boden auswirken.

12.5.5 Schutzgut Wasser

Die geänderten Festsetzungen werden sich nicht erheblich auf das Schutzgut Wasser auswirken.

12.5.6 Schutzgut Luft

Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen aus dem Gebiet sind in für Wohngebiete ortsüblichem geringem Umfang zu erwarten. Es ist von einem lokal begrenzten Wirkungsbereich ohne wesentliche Belästigungen auszugehen. Eventuell kumulative Wirkungen mit Vorbelastungen (bestehende Immissionen) sind in relevanter Form nicht zu erwarten.

12.5.7 Schutzgut Klima

Die geänderten Festsetzungen werden sich nicht erheblich auf das Schutzgut Klima auswirken.

12.5.8 Schutzgut Landschaft

Die geänderten Festsetzungen werden sich durch die geringfügige Erhöhung der GRZ nicht merklich auf das Ortsbild bzw. das Schutzgut Landschaft auswirken.

Eine Auswirkung auf die Tageserholung erfolgt nicht.

12.5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die geänderten Festsetzungen werden sich nicht auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auswirken.

Das Fachwerkgebäude in der Südostecke steht unter Denkmalschutz.

12.5.10 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern kommt es, nur geringfügig, zur Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch einen erhöhten Versiegelungsgrad.

In Verbindung mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Form von

- Bauhöhenbegrenzung,
- Gestaltungsfestsetzungen für die Bauliche Anlagen,
- Begrünungsmaßnahmen,

können Beeinträchtigungen der angesprochenen Schutzgüter bezüglich der Wechselwirkungen auf ein vertretbares Maß minimiert werden.

Die Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen für die Wechselwirkungen werden als vertretbar eingestuft.

12.6 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

12.6.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsbereichs des Frankfurter Flughafens sowie des Flugplatzes Frankfurt Egelsbach (Angaben, BürgerGIS). Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe der Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach liegt, welchen die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 260 m über Grund befliegen. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Fahrzeuge muss gerechnet werden.

Schutzgut Tier und Pflanzen

Keine gegenüber dem Urplan zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Boden

Keine gegenüber dem Urplan zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Wasser

Keine gegenüber dem Urplan zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Keine gegenüber dem Urplan zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft durch die geplante Bebauung kann durch folgende Festsetzungen minimiert werden:

- Die Gebäudehöhe ist auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Eine Begrünung der Grundstücke erfolgt.

12.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Verfahren nach §13a BauGB sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

12.7 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

12.7.1 Schutzgut Mensch

Es sind durch die 3. Änderung des B-plans keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind durch die 3. Änderung des B-plans keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.7.3 Schutzgut Boden

Es sind durch die 3. Änderung des B-plans keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.7.4 Schutzgut Wasser

Es sind durch die 3. Änderung des B-plans keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.7.5 Schutzgut Klima / Luft

Es sind durch die 3. Änderung des B-plans keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.7.6 Schutzgut Landschaft

Es sind durch die 3. Änderung des B-plans keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind durch die 3. Änderung des B-plans keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Fachwerkgebäude in der Südostecke steht unter Denkmalschutz.

12.8 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

12.8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme würde die ursprünglich 2-geschossige Bauweise mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude beibehalten werden.

12.8.2 Standortalternativen

In der Gemeinde Egelsbach soll zurzeit nur diese Fläche verdichtet werden.

Alternativen sind in vergleichbarer Lagegunst des Gemeindegebietes nicht vorhanden.

Der Standort stellt durch seine geplante bauliche Nutzung bereits einen besiedelten Bereich dar.

Weiterhin ist der Planbereich aufgrund der guten unmittelbaren Lage zum überörtlichen Verkehrssystem und seiner geringen landschaftlichen Bedeutung für eine Bebauung geeignet.

12.8.3 Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl

Ziel der Gemeinde ist, unter den Rahmenbedingungen einer verträglichen Verdichtung eine umwelt- und sozialverträgliche Baustruktur zu entwickeln. Es wurden daher umfangreiche gestalterische Festsetzungen, Baugrenzdefinitionen und Freiraumgestaltungen vorgenommen.

Alternative Baukonzepte würden zu einer weiteren flächenmäßigen oder höhenmäßigen Wohnbebauung führen. Ziel der Kommune ist es, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Unter diesen Gesichtspunkten wurde die vorliegende Planung erstellt.

12.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Für die Einhaltung der Festsetzungen ist die Gemeinde Egelsbach im Rahmen der Erschließung, der Bauherr bzw. der planende Architekt und falls ein Bauantrag gestellt wird, die Bauaufsicht des Kreises Offenbach zuständig.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zum Urplan ist die Gemeinde Egelsbach zuständig.

12.10 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Egelsbach hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brühl“ beschlossen, mit der Maßgabe Flächen für Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen.

Der Planbereich war bisher als allgemeines Wohngebiet und (südlich der Straße Im Strengen) und als Mischgebiet (nördlich der Straße) ausgewiesen und nimmt eine Fläche von ca. 0,5 ha ein.

Es wird für kein Schutzgut mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen gerechnet. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind weder erforderlich, noch in einem Verfahren nach §13a BauGB vorgesehen.

Aufgestellt im Auftrag des:

**Gemeindevorstandes der
Gemeinde Egelsbach**

durch



Planungsgruppe Thomas Egel

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR. 10

63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77

Fax: 0 61 84 / 93 43 78

Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de

www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 07.02.2018

.....
(Dipl. Ing. T. Egel)

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach

Egelsbach, den 07.02.2018

Siegel

.....
Bürgermeister