

Gemeinde Egelsbach
Bebauungsplan Nr. 49
„Kurt-Schumacher-Ring 12“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 24.05.2023).

Egelsbach und Wetttenberg, den 08.08.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen (17.05.2023)
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (06.06.2023)
Deutsche Telekom Technik GmbH (19.04.2023)
Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Wiesbaden (25.04.2023)
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (17.05.2023)
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (12.05.2023)
IHK Offenbach am Main (11.05.2023)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Ländlicher Raum (26.05.2023)
Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Bauaufsicht (11.04.2023)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (23.05.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (17.05.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 33.3 (04.07.2023)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (19.05.2023)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (13.04.2023)
Stadtwerke Langen GmbH (27.07.2023)
TRIWO Egelsbach Airfield GmbH (28.04.2023)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amprion GmbH (21.04.2023)
Amt für Bodenmanagement Heppenheim (17.05.2023)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(13.04.2023)
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (09.05.2023)
Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach (13.04.2023)
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf (20.04.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
(15.05.2023)
Stadtwerke Langen GmbH, Verkehrsbetriebe (13.04.2023)
Wanderverband Hessen e.V. (15.04.2023)
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried (13.04.2023)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der Entwurfsoffenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Von: Sabine Muth <Sabine.Muth@avlee.de>
Gesendet: Mittwoch, 17. Mai 2023 11:20
An: Vanessa Donges; zentrale.bauamt@egelsbach.de; Julian Adler
Cc: Eva Frei
Betreff: Abwasserverband LEE - Bauvorhaben Egelsbach, Kurt-Schumacher Ring 12 - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der Abwasserverband kann den **widersprüchlichen** Konzepten so **nicht zustimmen**, zumindest nicht den von Canzler, Energie- und Nachhaltigkeitskonzept (12.02.23)

Die Beschreibungen im Energie- und Nachhaltigkeitskonzept bezüglich der Versickerung über Rigolen widersprechen dem vorhabenbezogenen B-Plan, der keine Versickerungsanlagen unter der Geländeoberkante vorsieht.

Eine Versickerung von Regenwasser über Rigolen ist aufgrund des Grundwasserstandes nicht zulässig und technisch nicht möglich. Es ist sicherlich möglich, wie vom IB Schäfer geschrieben, Teilflächen in Mulden oberflächennah zu versickern, aber nicht das gesamte anfallende Regenwasser der Liegenschaft. Wie die 55 l/s zustande kommen ist nicht ersichtlich. Laut dem Konzept von IG Schäfer : da der Wohnungsausbau nicht feststeht konnte kein Schmutzwasseranteil ermittelt werden, grob geschätzt wird er zusammengefasst 10 l/s nicht übersteigen, der gedrosselte Regenwasserabfluss endet rechnerisch bei 11,1578 l/s. Wo kommen also die 55l/s her?

Planungsbüro Fischer, Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan (14.02.2023)

Kapitel 7.2:

Maximaler Grundwasserstand ca. 127,5 müNN, ca. 1,7 m unter Geländeoberkante
Versickerungsmulden sind möglich, Versickerungsanlagen unter der Geländeoberkante nicht

Kapitel 7.4:

Anschluss Schmutzwasser an öffentlichen Mischwasserkanal
Regenwasser: Ortsnahe Versickerung oder Ableitung in Oberflächengewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, Zisternen zur Brauchwassernutzung

Kapitel 7.5:

Entwässerung im Trennsystem

Planung IB Schäfer: Getrennte Sammlung von Schmutz- und Regenwasser. Rückhaltung von Regenwasser, gedrosselte Einleitung mit $q = 10 \text{ l/(s*ha)}$. Zusammenführung des Schmutzwassers und des gedrosselten Regenwassers vor Einleitung in öffentlichen Mischwasserkanal. Detaillierung der Entwässerung mit Ausführungsplanung des Geländes. Dabei Betrachtung welche Flächen versickert werden können.

Canzler, Energie- und Nachhaltigkeitskonzept (12.02.23)

Kapitel 5.1.1:

Einleitung von 55 l/s Schmutzwasser

Kapitel 5.1.2:

Es wurde eine überschlägige Regenwasserberechnung für die einzelnen Gebäude der Liegenschaft erstellt. Diese dient der überschlägigen Berechnung der Rigolen zur Versickerung des Regenwassers.

Kapitel 5.3.1.1:

Schmutzwasser soll an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Kapitel 5.3.1.2:

Regenwasser soll in Rigolen versickert werden. Es ist kein Anschluss an den öffentlichen Kanal vorgesehen.

1

Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen (17.05.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Planung der zukünftigen Grundstücksentwässerung wird entsprechend angepasst und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen sowie im Energie- und Nachhaltigkeitskonzept dargelegt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Der in dem Kurt-Schumacher-Ring liegende Abwasserkanal ist nach derzeitigem Stand 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 Rückhalteraaumes, welcher bei ca. 160 m³ liegt. Die Einleitung in den Regenwassersammler wird nach den Vorgaben des Abwasserverbandes Langen-Egelsbach-Erzhausen auf 10 l/(s*ha) gedrosselt.

Aufgrund der nachteiligen Bodeneigenschaften im Plangebiet 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 (ca. 4 m³ und ca. 10 m³) und zum Zwecke der Grünflächenbewässerung genutzt sowie auf Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) versickert.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Mutz

Sobald diese Kapazitäten erschöpft sind, fließt das überschüssige Wasser in eine Regenwasserrückhaltung, welche das Wasser in einer definierten Abflussmenge an den Regenwasserkanal weitergibt. Das Volumen ist z.B. durch verschweißte Rigolenboxen zu realisieren. Die Einleitung in den Regenwassersammler ist nach den Vorgaben des Abwasserverbandes Langen-Egelsbach-Erzhausen auf 10 l/(s*ha) zu drosseln. Die Drossel muss aufgrund der Höhensituation durch eine Hebeanlage realisiert werden, womit auch die Rückstausicherheit gewährleistet werden kann. Sie ist demnach als redundanter Pumpenfertigteilschacht (mit zwei abwechselnd laufenden Pumpen und somit einem hohen Maß an Ausfallsicherheit) herzustellen und auf maximal 12 l/s Förderleistung zu bemessen.



Regierungspräsidium Darmstadt
Abteilung III, Dezernat 33.3
Luisenplatz 2

64278 Darmstadt

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49,
„Kurt-Schumacher-Ring 12“**

Aktenzeichen Landesluftfahrtbehörde: III 33.3-66 m 34.01/1-2023/8,
Bernhard Grimm
Aktenzeichen BAF: ST/5.2.2/202306050007-001/23
Langen, 06.06.2023
Seite 1 von 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mich über die beabsichtigte Errichtung des Bauwerks mit den
im Webtool-Report (siehe Anlage) dargestellten Daten informiert.

1. Auf Grundlage der gutachtlichen Stellungnahme der Flugsicherungs-
organisation entscheide ich, dass durch die Errichtung des Bauwerks
(hier: Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach; vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 49, „Kurt-Schumacher Ring 12“) zivile
Flugsicherungseinrichtungen nicht gestört werden können.

§18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) steht der Errichtung des Bauwerks
nicht entgegen.

Hinweise

2. Soweit durch die Errichtung des Bauwerks Belange der Streitkräfte
berührt werden können, hat eine Prüfung durch die zuständige
militärische Luftfahrtbehörde zu erfolgen (§ 30 Abs. 2 in Verbindung
mit §§ 12, 13, 15-19 LuftVG).
Ansprechpartner ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra 1 3,
Fontainengraben 200, 53123 Bonn mit der Mailadresse:
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Pla-
nung werden zur Kenntnis genommen.**

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer
Handlungsbedarf.



Seite 2 von 2

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.

Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbauung oder betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.

3. Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen können alle interessierten Personen prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Zu erreichen sind die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Blank

Anlage:
Webtool-Report_202306050007.pdf

Planungsanfrage als Träger öffentlicher Belange Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“

Verwaltungsinformationen

Art des Bauwerks	Planungen (Flächen) – ohne Windenergie	
Antragsteller	Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach	
Bauherr	unbekannt	
Meldende Organisation	LLB Darmstadt	
	Bernhard Grimm	
	E-Mail: Bernhard.Grimm@rpd.hessen.de, Tel.:06151-12-3145	
Aktenzeichen Organisation / Datum	III 33.3-66 m 34.01/1-2023/8, Bernhard Grimm	05.06.2023
Aktenzeichen BAF / Vorgangs-ID	ST/5.2.2/202306050007-001/23	202306050007
Aktenzeichen Genehmigungsbehörde	-	
BAF Eingangs-/Ausgangsdatum	05.06.2023	06.06.2023
Befristet	nein	
Zusätzliche Unterlagen per Mail/Post	nein	
Empfänger des Ergebnisschreibens / Adresse der Genehmigungsbehörde / des Bauherrn	Die Adresse des Empfängers lautet: Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III, Dezernat 33.3 Luisenplatz 2 64278 Darmstadt bernhard.grimm@rpd.hessen.de 06151/12-3145	
Kommentar:		

Gesamtgutachtliche Stellungnahme

Ergebnis	Belange des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung sind betroffen
----------	--

Standortinformationen

Referenzsystem	WGS84 (Grad/Minute/Sekunde)
Anzahl der Objekte	1

lfd. Nr.	Name	Basishöhe über NHN [m]	Höhe über Grund [m]	Anzahl Koordinaten
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“	130,00	16,50	4

Koordinaten (Geografische Länge [°] | Geografische Breite [°]):
08°40'15,5000" | 49°57'33,0000" || 08°40'26,0000" | 49°57'31,5000" || 08°40'25,0000" | 49°57'29,0000" ||
08°40'15,0000" | 49°57'30,0000"

Anlage 1 zum Schreiben des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung



Anlage 2 zum Schreiben des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung

Ergebnis der Belegenheitsprüfung gemäß § 18a Abs. 1a LuftVG:

Das Ergebnis der Prüfung gemäß ICAO EUR DOC 015 ist rechtlich nicht verbindlich, die LLB ist zur eigenständigen Validierung der Ergebnisse verpflichtet!

**Anlagenschutzbereich betroffen
(Status rot)**

Zusammenfassung

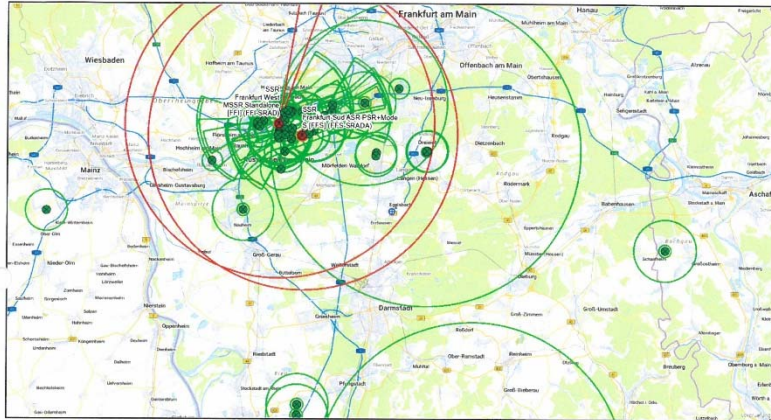
CNS-Betreiber	Bezeichnung betroffene FSA	Typ der FSA
DFS	Frankfurt Süd ASR PSR+Mode S [FFS][FFS-SRADA]	SSR
DFS	Frankfurt West MSSR Standalone [FFI][FFI-SRAD]	SSR

Übersicht (dargestellt ist jeweils nur die nächstliegende FSA)

Ergebnis Stufe 1	Bezeichnung der nächsten betroffenen FSA	Typ FSA	Distanz FSA-Bauwerk [km]	Winkel FSA-Bauwerk [°]
betroffen	Frankfurt Süd ASR PSR+Mode S [FFS][FFS-SRADA]	SSR	11,3	131,4

Anlage 3 zum Schreiben des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung

Situation im Umkreis von 20 km um das Bauwerk:



Betroffene Anlagen des CNS-Betreibers DFS

Bezeichnung FSA	Typ FSA	Distanz FSA-Bauwerk [km]	Winkel FSA-Bauwerk [°]
Frankfurt Süd ASR PSR+Mode S [FFS][FFS-SRADA]	SSR	11,3	131,4
Frankfurt West MSSR Standalone [FFI][FFI-SRAD]	SSR	13,7	129,0

Nicht betroffene Anlagen des CNS-Betreibers DFS

Bezeichnung FSA	Typ FSA	Distanz FSA-Bauwerk [km]	Winkel FSA-Bauwerk [°]
Götzenhain Radar GOT [SA-S][GOT-SRAD]	SSR	6,6	210,2
Frankfurt Süd ASR PSR+Mode S [FFS][FFS-PRADA]	PSR	11,3	131,4

Alle weiteren Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen liegen weiter als 500m von dem/von den Bauwerk(en) entfernt und werden daher nicht gelistet.

Anlage 4 zum Schreiben des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt
Main

Planungsbüro fischer Partnerschaftsgesellschaft
mbB Frau Donges
Im Nordpark 1
35435 Wetzberg-Krofdorf
Deutschland

Klaus Menhart | Südwest – Frankfurt
| Klaus.Menhart@telekom.de
19.4.2023 | **gelsbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12 |
Südwest34_2023_40334**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und
Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und
bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren
Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der
o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 13.04.2023 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte
Stellungnahme:

1.

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich
Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

2.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme
berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und den benötigten Neuanschluss melden sie sich
bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal
<https://trassenauskunftkabel.telekom.de> der per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Freundliche Grüße

i. A. Klaus Menhart
Klaus Menhart 

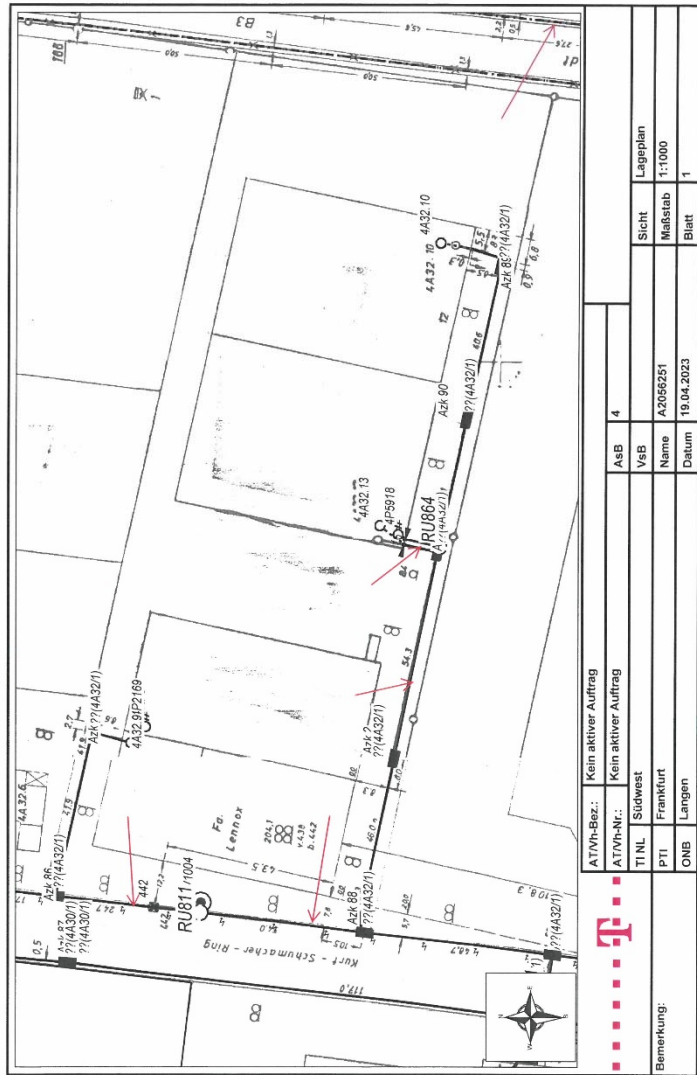
i. A. Heiko Schopf
Heiko Schopf 

Deutsche Telekom Technik GmbH | Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt Main | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (19.04.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



Bemerkung:	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	4	Sicht	Lageplan
	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB				Maßstab	1:1000
	TINL	Südwest	Name	A2056251	Blatt	1
	PTI	Frankfurt	Datum	19.04.2023		
	ONB	Langen				

Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH

**Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir

I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- keine -

II Fachliche Stellungnahme

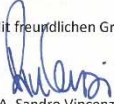
II a) Beabsichtigte eigene Planungen

- keine -

II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

1. Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 661 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 661 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Baufläche bestehen.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Sandro Vincenzi
Leiter der Außenstelle

Geschäftsführung
Stephan Krenz (Vorsitzender)
Gunther Adler
Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitz
Oliver Luksic
Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B
Steuernummer
30/260/50246
Bankverbindung
Uni Credit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 704895
BIC HYVEDE33488

Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Wiesbaden (25.04.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen bedurften 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 Gewerbelärm im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar

Per Email an info@fischer-plan.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3
Halbsatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Die Planungen betreffen Flächen in einem bestehenden Gewerbegebiet in Egelsbach, die bisher von verschiedenen kleinteiligen Einzelhandelsunternehmen und zuvor durch einen Baumarkt genutzt wurden. Beabsichtigt ist dort eine künftige Nutzung als Urbanes Gebiet, wobei als Schwerpunkt mit ca. zwei Dritteln bis drei Vierteln der Fläche Wohnnutzung vorgesehen ist. Daneben ist untergeordnet Gewerbe-/Büronutzung sowie eine Kita geplant.

1. Wir lehnen die Planungen kategorisch ab. Zum einen erfolgt durch die geplante Umwandlung in Großteils Wohnnutzung eine unmittelbare Reduzierung der gewerblich nutzbaren Fläche in Egelsbach und damit auch der Flächen, die für Handwerksbetriebe zur Ansiedlung, Betriebsverlagerung oder Erweiterung zur Verfügung stehen. Zum anderen etabliert sich diese Wohnnutzung nicht peripher, sondern inmitten eines Gewerbegebietes! Damit entsteht Druck auf die umliegenden Grundstücke hin zur Umnutzung zu Wohnzwecken: Der Zuzug in die Region und auch nach Egelsbach ist nach unserer Wahrnehmung ungebrochen und wird auch in absehbarer Zeit bestehen bleiben. Das Vorhaben öffnet Tür und Tor für Spekulationen, auch in der Nachbarschaft des Plangebietes relativ günstige Gewerbeflächen in relativ teure Wohnflächen umzuwandeln. Dies wirkt sich in der Folge auf Boden- und Mietpreise aus und fördert dadurch auch ohne weitere formale Umnutzungsanträge aus der Nachbarschaft eine schlechende Verdrängung des vorhandenen Gewerbes, insbesondere von solchem, bei dem wenig Spielraum für Mieterhöhung besteht.

Weiterbildung im Handwerk?
Informieren Sie sich auf www.rhein-main-campus.de.

17. Mai 2023

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Fritz-Bauer-Straße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFBVDE33
Glaubiiger-ID: DE02HWK00000861875

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (17.05.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Egelsbach hält jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form weiterhin fest.

Die Gemeinde Egelsbach verfolgt 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 Bevölkerungsentwicklung, die nicht zuletzt auch mit einer hohen Wohnungsnachfrage einhergeht, der jedoch kein adäquates Angebot moderner Wohnungstypologien gegenübergestellt werden kann. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO, sodass neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig sind. Dementsprechend ist nicht die Entwicklung einer reinen Wohnnutzung, sondern von gemischten Nutzungen im Plangebiet vorgesehen, sodass keine konträren Ausweisungen zueinander erfolgen und mit der geplanten Zuordnung eines Urbanen Gebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen auch dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) grundsätzlich entsprochen werden kann.

2. Darüber hinaus entsteht durch die Planungen auch unmittelbares Konfliktpotential zwischen dem umliegenden Gewerbebestand mit Verkehrs-, Lärm-, Licht-, Geruchs- und anderen Emissionen und der angedachten Wohnnutzung. Die benachbarten Gewerbebetriebe haben sich am Standort angesiedelt und in ihre Betriebsstätten investiert unter der Prämisse, dort im Rahmen eines Gewerbegebietes tätig werden und emittieren zu können, auch nachts und am Wochenende. Die beabsichtigte Wohnnachbarschaft, auch wenn unter dem Deckmantel eines Urbanen Gebietes, steht dem entgegen.
3. Ferner erachten wir die Argumentation, die in den Vorbemerkungen zu Planerfordernis und -Ziel aufgemacht wird, als nicht stichhaltig (vgl. Begründung S. 3f). Dort wird argumentiert, dass Egelsbach regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuft wäre, dies aber mit dem vorhandenen Besatz an Einzelhandel, insbesondere großflächigem Einzelhandel, in Widerspruch stünde, da solcher in Mittelzentren gehöre. Daher sollen die vorliegenden Planungen die „Chance“ nutzen, Einzelhandelsflächen zu reduzieren. Die vorliegend betroffenen Einzelhandelsnutzungen sind aber keineswegs großflächige Einzelhandelsbetriebe, sondern kleinteilige (gemäß Internetrecherche Ernstings Family, Tschibo, eine Spielhalle, Textilgroßhandel, mehrere Möbelgeschäfte). Es ist für uns nicht nachvollziehbar, es als regionalplanerisch gewollt darzustellen, kleinteilige Einzelhandelsnutzung zu Gunsten von Wohnnutzung zu vertreiben, und das in einem planungsrechtlich bestehenden und als solchem genutzten Gewerbegebiet.
4. Unserer Auffassung nach sollten die Flächen als gewerbliche Flächen gesichert werden und einer Nutzung durch – wenn Einzelhandel nicht gewünscht wird – produzierendes Gewerbe, Handwerk oder Industrie zugeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Matthias Wiemers
Geschäftsführer Recht und Beratung


Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen bedurften 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 Gewerbelärm 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 immissionschutzrechtlichen 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.

So 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 immissionschutzrechtlichen 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 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 bereits verschiedene Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Immissionen festgesetzt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planerfordernis des vorliegenden Bebauungsplanes begründet sich zunächst vor allem in dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Gemeinde Egelsbach zur Schaffung von mehr Wohnraum vor dem Hintergrund einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet. Zugleich erfolgt die angestrebte Entwicklung vor dem Hintergrund der einschlägigen raumordnerischen Vorgaben. Im Gemeindedatenblatt des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach wird in Bezug auf das Themenfeld Einzelhandel ausdrücklich angemerkt, dass es in den Gewerbegebieten beiderseits der Kreisstraße K 168 inzwischen eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben gibt, die in ihrer Gesamtheit eine teilregionale Ausstrahlung besitzen und eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesen Standorten ausgeschlossen werden soll.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 1 bis 3.

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m.
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zunächst bedanken wir uns für die Möglichkeit, zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Nach Sichtung aller Planunterlagen lehnen wir die vorgelegte Planung aus verschiedenen Gründen ab und mahnen zur Überarbeitung.

1. Durch die geplante Umwandlung erfolgt eine unmittelbare Reduzierung der dringend benötigten gewerblich nutzbaren Fläche in Egelsbach. Wohnnutzung etabliert sich peripher, inmitten eines Gewerbegebietes, was den Druck auf die umliegenden Grundstücke hin zur Umnutzung zu Wohnzwecken steigert. Dies wirkt sich auf Boden- und Mietpreise aus und fördert auch ohne formale Umnutzungsanträge eine schleichende Verdrängung des vorhandenen Gewerbes.
2. Durch die Planungen entsteht unmittelbares Konfliktpotential zwischen dem umliegenden Gewerbebestand mit Verkehrs-, Lärm-, Licht-, Geruchsemissionen und der angedachten Wohnnutzung. Die benachbarten Gewerbebetriebe haben sich am Standort angesiedelt und in ihre Betriebsstätten investiert unter der Prämisse, dort im Rahmen eines Gewerbegebietes tätig werden und emittieren zu können, auch nachts und am Wochenende. Die beabsichtigte Wohnnachbarschaft steht dem entgegen.
3. Die Argumentation, die in den Vorbemerkungen zu Planerfordernis und -Ziel aufgemacht wird, erachten als nicht stichhaltig. Es wird argumentiert, dass Egelsbach regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuft ist, dies aber mit dem vorhandenen Besatz an Einzelhandel, insbesondere großflächigem Einzelhandel, in Widerspruch stünde. Die betroffenen Einzelhandelsnutzungen sind keineswegs großflächige Einzelhandelsbetriebe, sondern kleinteilige. Es ist entsprechend nicht nachvollziehbar, das Vorhaben als regionalplanerisch gewollt darzustellen und einen planungsrechtlich bestehendes und als solches genutzte Gewerbegebiet durch die Ansiedlung von Wohnbebauung zu gefährden bzw. bereits vorhandenes Konfliktpotenzial weiter zu steigern.
4. **Fazit**
Grundsätzlich sind Maßnahmen zur bedarfsorientierten Schaffung von Wohnraum zu begrüßen. Dies sollte allerdings immer in Rücksichtnahme auf den Bestand geschehen. Wir merken an, dass durch das geplante Vorhaben erhebliche Gewerbeflächen in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet verloren gehen und der Gewerbestandort Egelsbach geschwächt wird.

IHK Offenbach am Main (11.05.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Egelsbach hält jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form weiterhin fest.

Die Gemeinde Egelsbach verfolgt 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 Bevölkerungsentwicklung, die nicht zuletzt auch mit einer hohen Wohnungsnachfrage einhergeht, der jedoch kein adäquates Angebot moderner Wohnungstypologien gegenübergestellt werden kann. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO, sodass neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig sind. Dementsprechend ist nicht die Entwicklung einer reinen Wohnnutzung, sondern von gemischten Nutzungen im Plangebiet vorgesehen, sodass keine konträren Ausweisungen zueinander erfolgen und mit der geplanten Zuordnung eines Urbanen Gebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen auch dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) grundsätzlich entsprochen werden kann.

5.

Unserer Auffassung nach sollten die Flächen als gewerbliche Flächen gesichert werden und einer Nutzung durch – wenn Einzelhandel nicht gewünscht wird – produzierendes Gewerbe, Handwerk oder Industrie zugeführt werden.

In Bezugnahme auf §3 Abs.2, Satz 4 des Baugesetzbuches würden wir uns über eine Information zur Abwägungsentscheidung im betreffenden Planänderungsverfahren freuen.

Beste Grüße


Robin Hillesheim

2/2

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen bedurften 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 Gewerbelärm 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.

So 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 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 bereits verschiedene Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Immissionen festgesetzt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planerfordernis des vorliegenden Bebauungsplanes begründet sich zunächst vor allem in dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Gemeinde Egelsbach zur Schaffung von mehr Wohnraum vor dem Hintergrund einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet. Zugleich erfolgt die angestrebte Entwicklung vor dem Hintergrund der einschlägigen raumordnerischen Vorgaben. Im Gemeindedatenblatt des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach wird in Bezug auf das Themenfeld Einzelhandel ausdrücklich angemerkt, dass es in den Gewerbegebieten beiderseits der Kreisstraße K 168 inzwischen eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben gibt, die in ihrer Gesamtheit eine teilregionale Ausstrahlung besitzen und eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesen Standorten ausgeschlossen werden soll.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 1 bis 3.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengel



Herr Renth

Haus , Etage 1, Zimmer 007

Tel.: 06172 999-6133

Fax: 06172 999-766133

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

26. Mai 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz BauGB**

Ihr Schreiben vom 11.04.2023; Az.: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungsanlass und –ziel

1.

Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“ liegt inmitten eines Gewerbegebietes bzw. im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 07/02 „Hötzelbeine“ aus dem Jahre 1991. Es handelt sich um eine vollversiegelte Fläche.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 49 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes bestehend aus Wohnnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem nicht störenden Gewerbe und Büronutzungen sowie für Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

2.

Der Bebauungsplan ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungsebene, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, vollständig als
- „Gewerbliche Baufläche, Bestand“
dargestellt.

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

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

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE33

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Ländlicher Raum (26.05.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt als Art der Baulichen Nutzung gem. § 6a BauNVO ein *Urbanes Gebiet* (MU-Gebiet) fest. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist somit zunächst nicht genüge getan. Da der Bebauungsplan aber auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der (Regionale) Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierauf ist hinzuweisen.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

4. Da der Bebauungsplan eine gewerbliche Bestandsbebauung überplant und im Zuge des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist daher nicht erforderlich.

Insoweit ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine landwirtschaftliche Betroffenheit durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“ der Gemeinde Egelsbach zu konstatieren.

Dem Bebauungsplanentwurf wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.

(Renth)

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann 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.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-
Ring 12“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
FD 63.2 Bauaufsicht
-Besondere Bauvorhaben-
Anspruchspartner/in:
Frau Wenzel-Masal
Raum:
3 D 25
Telefon:
06074-8180-4343
Telefax:
06074-8180-4932
E-Mail:
s.wenzel-masal@kreis-
offenbach.de
Zeichen:
63-01924-23-BLP-87
Datum:
19.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“, in der Fassung vom Februar 2023, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt.

1. Die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sind sehr zu begrüßen, insbesondere der Ausschluss sogenannter Schottergärten, die getroffenen Festsetzungen zu Versickerung und Bodenschutz sowie die artenschutzrechtlichen Regelungen inkl. der Vogelschlag-Thematik.
2. Außenbeleuchtung: Eine nach oben gerichtete Beleuchtung sollte auch bei Wandleuchten ausgeschlossen werden. Das Licht sollte ausschließlich unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
3. Anpflanzung: Da die Artenliste auch große Bäume 1. Ordnung enthält, sollten dringend Festsetzungen zu durchwurzelbarem Raum für Bäume getroffen werden:
 - Mindestens 36 m³ Volumen bei 1,50 Mindesttiefe pro Baum bei Bäumen 1. Ordnung
 - Mindestens 24 m³ Volumen bei 1,50 Mindesttiefe pro Baum bei Bäumen 2. OrdnungAnderenfalls kann keine fachgerechte Baumpflanzung erfolgen und Folgeschäden durch Vertrocknen der Bäume und/oder Schäden an benachbarten Bodenbelägen/Bordsteinen etc. durch eindringende Wurzeln können auftreten.
4. Artenliste: Es wird empfohlen, den allgegenwärtigen Spitzahn aus der Liste zu streichen und bei der Esche auf Zuchtungen zu achten, welche resistent gegen das Eschentriebsterben sind.

Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Bauaufsicht (11.04.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits teilweise entsprochen.

Im Bebauungsplan sind bereits entsprechende Hinweise zur Eingriffsminimierung im Zusammenhang mit der Außenbeleuchtung sowie Festsetzungen mit Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung enthalten. Darüber hinaus besteht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes mangels hinreichender städtebaulicher Gründe insbesondere für dezidierte Festsetzungen mit Vorgaben für die Außenbeleuchtung kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4: Der Anregung wird entsprochen.

Der Spitzahn wird aus den Artenempfehlungen gestrichen. Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die im Bebauungsplan enthaltene Artenauswahl als Empfehlung gilt.

5. Die südlich an das Plangebiet angrenzende „eher artenreiche“ Hecke ist während den 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 4 zu schützen.
6. Da die Immissionsrichtwerte für die Nacht sowohl für den Straßenverkehrslärm als auch für den Gewerbelärm nicht eingehalten werden können muss durch geeignete bauliche und / oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet werden, dass „gesundes Wohnen“ ermöglicht wird. Die Grundrisse der Wohnungen sollten deshalb so geplant werden, dass die schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 auf der vom Lärm abgewandten Seite angeordnet sind. Sollte dies nicht möglich sein, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Alternativ können hier auch Hafencity-Fenster oder Prallscheiben eingesetzt werden. Bei der Errichtung von Prallscheiben (zur Vermeidung des Immissionsortes gemäß TA Lärm) muss berücksichtigt werden, dass diese Maßnahme nur dann zulässig ist, wenn die Räume über mindestens ein weiteres – offenes – Fenster zu einer lärmabgewandten Seite verfügen.

Im Baugenehmigungsverfahren muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte an allen Gebäudeteilen der Wohnbebauung sicher eingehalten werden.
7. Sollte zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs Änderungen an den Signalplanungen im Bereich der o. g. Knotenpunkte notwendig werden, sind die Kosten der Signalplanung von der Gemeinde Egelsbach zu realisieren (Erlasse des HMWEVL vom 06.02. und 23.11.2015).
8. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme ist Hessen Mobil als Straßenbausträger der B3 mit den beiden Lichtsignalanlagen sowie als Beauftragter des Kreises Offenbach für die K168 als stellv. Straßenbausträger mit der Lichtsignalanlage in das TÖB-Beteiligungsverfahren einzubinden.
9. Gemäß § 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Baulicpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Wir möchten Sie daher bitten, uns über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen sowie sonstigen für die Schulentwicklungsplanung erforderlichen Belange zeitnah zu informieren.
10. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes verläuft eine ehemalige Römerstraße. Mit römischen Siedlungsspuren in ihrer Umgebung ist zu rechnen. Diese sind als Bodendenkmal nach § 2 (2) HDSchG geschützt.

Da im Geltungsbereich bereits Bodeneingriffe durch Bebauung und Nutzung stattgefunden haben, ist nicht mit einer vollständigen Erhaltung des Bodendenkmals zu rechnen. Aus diesem Grunde werden von Seiten unserer Behörde gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Es muss aber damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmaler im Sinne des § 2 (2) HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Sämtliche geplante Erdingriffe bedürfen deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG

Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt ergänzend im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen.
11. Wir empfehlen den Laubengang zu begrünen, zum einen zur Hitzereduzierung im Sommer zum anderen zur Minderung der Schadstoffeinwirkung durch die B 3.
12. Die Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich sind als Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr auszuführen. Zur Erschließung der Gebäude sind für die Feuerwehr von den Verkehrsflächen aus geradlinige Zu- oder Durchgänge zu den Gebäuden und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Verkehrsflächen herzustellen.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen bedurften 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 Gewerbelärm 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 immissionschutzrechtlichen 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.

Entsprechend den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung wurden zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte textliche Festsetzungen in die Planunterlagen des Bebauungsplans aufgenommen. Hiernach sind 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 maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszulegen. Weiterhin sind Schlafräume an den Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel (La) von 64 dB(A) mit entsprechenden schallgedämmten Lüftungsanlagen, wie hier angeregt, auszustatten. Schließlich sind zum Schutz vor Gewerbelärm Fenster ab einem angegebenen Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräumen entweder als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen oder vorgehängte und nicht öffnende Fassadenkonstruktionen oder sog. Prallscheiben vor den entsprechenden Fenstern anzubringen.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Als Ergebnis der gutachterlichen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung im Rahmen der erstellten Verkehrsuntersuchung besteht an den maßgeblichen Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiet keine Notwendigkeit für entsprechende bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Zu 8: Der Anregung wurde entsprochen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden, wurde ebenfalls gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird voraussichtlich Wohnraum für rd. 445 Personen geschaffen. Darüber hinaus entstehen unter anderem Flächen für eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen und Räumlichkeiten für Büronutzungen.

Zu 10: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen und ein entsprechender Hinweis auf die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 11: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen; der Anregung wird aus Gründen des Brandschutzes jedoch nicht entsprochen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Die Erschließung für die Feuerwehr ist ausgehend vom Kurt-Schumacher-Ring mittig durch das Gebiet vorgesehen und erfolgt bauseitig über die Herstellung entsprechender Bewegungs- und Aufstellflächen auf dem Baugrundstück entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen.

Die Flächen für Feuerwehr (Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) und den Rettungsdienst sind nach den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Anhang HE 1 der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – H-VV TB) in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 der H-VV TB auszuführen.

- 13.** Zu den Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Fenstern oder Stellen (z. B. Balkone) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, müssen Zu- und/oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug hergestellt werden, es sei denn, der zweite Rettungsweg wird baulich nach den Anforderungen der Hessischen Bauordnung sichergestellt.
- Wird der zweite Rettungsweg gebäuerückwärtig über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt, sind auch hinter den Gebäuden Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr und Stellflächen für eine tragbare Leiter (4-teilige Steckleiter) der Feuerwehr erforderlich. Bei gebäuerückwärtig zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen (Fenster, Balkone) die mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, sind anstatt Zu- und Durchgänge und Stellflächen, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auch hinter den Gebäuden (gebäuerückwärtig) erforderlich. Zwischen Stellflächen für tragbare Leitern oder Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug und den zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster, Balkone) dürfen sich keine Hindernisse (Grünanlagen, bauliche Anlagen, Straßenbeleuchtung, Gräben u. ä.) befinden, die den Einsatz des Rettungsgerätes einschränken oder nicht möglich machen.

Die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr freigehalten werden. Zwischen den zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster, Balkone o. ä.) und den Stellflächen für tragbare Leitern sowie den Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug dürfen sich keine Hindernisse befinden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten jederzeit angeleitet werden können.


- 14.** Für den räumlichen Geltungsbereich ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes W 405 sicherzustellen. Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- erfolgt.
- Die Löschwasserversorgung muss mindestens 96 m³/h betragen und im räumlichen Geltungsbereich für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein. Die Hydranten sind in regelmäßigem Zeitraum zu warten und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 80,00 m nicht überschreiten. Der nächstgelegene Hydrant sollte von einem Gebäude aus in einem Abstand von längstens 50,00 m erreicht werden können.

- 15.** Das Plangebiet liegt einem Wasserschutzgebiet der Zone III/B. Hinsichtlich der Wasserschutzgebiete sind die üblichen Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung einzuhalten.
- Falls für diesen Bebauungsplan planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z. B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasser-Verordnung formlos bei uns angezeigt werden.

Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Schumacher
Fachdienstleitung

Anlagen Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007
In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird diesbezüglich bereits ausgeführt, dass ein Brandschutzkonzept für das geplante Vorhaben erstellt wird und die entsprechenden brandschutztechnischen Vorgaben und Anforderungen eingehalten werden.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Seitens der Stadtwerke Langen wird in der Stellungnahme vom 27.07.2023 darauf hingewiesen, dass eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz bis zu einer Höhe von 96 m³/h, bei der gleichzeitigen Entnahme aus zwei Hydranten für mindestens zwei Stunden gegeben ist.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Planunterlagen zum Bebauungsplan wurden bereits Hinweise auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB sowie auf die Vorgaben der entsprechenden Schutzgebietsverordnung aufgenommen. Zudem wird in die Planunterlagen zum Bebauungsplan ein Hinweis auf die entsprechende Anzeigepflicht von Betriebswasseranlagen aufgenommen.

Anlage zur Stellungnahme

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseins Handeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

Anlage 2 zum Schreiben des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Bauaufsicht

Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises

Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016

Wir weisen auf das In Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.

Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.



Nur per E-Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schuhmacher-Ring 12“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB**

Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Da sich im Geltungsbereich des B-Plans / der B-Planänderung ein Bodendenkmal „Egelsbach 039“ befindet, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäle bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutz-behörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

Wir bitten, die Hinweise 1 und 2 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
3. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Offenbach zur Kenntnis.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (23.05.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen; den Anregungen wird entsprochen.

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Peter Steffens M.A.
Bezirksarchäologe



Gemeindevorstand der
Gemeinde Egelsbach
Freiherr-vom-Stein-Straße 13
63329 Egelsbach

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/8-2023/1
Dokument-Nr.: 2023/565924
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 13. April 2023
Ihr Ansprechpartner: Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer: 3.043
Telefon/Fax: +49 6151 12 8926/ +49 611 327642289
E-Mail: Eva.Mahler@rpda.hessen.de
Datum: 17. Mai 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 13. April 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

1.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Egelsbach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die geplante Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes bestehend aus Wohnnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem nichtstörendem Gewerbe und Büronutzungen sowie Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte. Die auf dem Grundstück bestehenden baulichen Anlagen und vorwiegend einzelhandelsbezogenen Nutzungen sollen vollständig zurückgebaut werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,8 ha.



Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (17.05.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

2. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand sowie innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Flughafen.

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Hierzu gehören auch Urbane Gebiete. Da in Urbanen Gebieten anteilig auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind und wegen der insgesamt geringen Größe des Plangebietes (rd. 1,8 ha), können etwaige regionalplanerische Belange zurückgestellt werden.

Gemäß Ziel Z3.4.4-1 sind bei der Bauleitplanung in der Umgebung des Flughafens Frankfurt Main und des Verkehrslandeplatzes Frankfurt - Egelsbach die in der Karte dargestellten „Siedlungsbeschränkungsgebiete“ zu beachten. In diesen Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Da es sich bei der vorgelegten Planung um eine Umstrukturierung im Bestand bzw. in einem Bereich mit rechtskräftigem Bebauungsplan handelt und auch keine Schutzzone nach Fluglärmschutzgesetz betroffen sind, bestehen auch aus dieser Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

3. Allerdings weise ich aus planungsrechtlicher Sicht auf folgendes hin: Einerseits handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, andererseits wird jedoch ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung des Gebiets im Hinblick auf zulässige Nutzungen wird in den textlichen Festsetzungen bislang jedoch nur allgemein darauf hingewiesen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hier empfehle ich bzw. halte es gar

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch mit Verweis auf § 12 Abs. 3a BauGB und die entsprechenden Regelungen im Durchführungsvertrag nicht entsprochen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist nach der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Demnach dient die getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung insbesondere der Planungssicherheit und Rechtsklarheit, zugleich wird damit vorliegend auch die erforderliche Flexibilität im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens erreicht, zumal Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags grundsätzlich zulässig sind.

für notwendig, eine Konkretisierung bereits in den textlichen Festsetzungen vorzunehmen, um das Nutzungsspektrum, das ein Urbanes Gebiet aufzuweisen hat, sicherzustellen und klar zu belegen.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser (Wasserversorgung/Grundwasserschutz)

4. *Deckungsnachweis:* Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.
5. *Versickerung von Niederschlagswasser:* Sollte eine Versickerung von nicht schädlich unreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.
6. *Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:* In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-4 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In diesem Fall sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadtwerke Langen wird in der Stellungnahme vom 27.07.2023 darauf hingewiesen, dass sich in der Straße Kurt-Schumacher-Ring Wassernetzleitungen befinden. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz; der Trinkwasserbedarf im Plangebiet kann entsprechend gedeckt werden. Aufgrund der nachteiligen Bodeneigenschaften im Plangebiet soll Regenwasser lediglich in kleinen Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) versickert werden; eine gezielte Versickerung ist nicht Bestandteil der geplanten Grundstücksentwässerung des Baugrundstückes.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Karte „Grundwasserflurabstand“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand: Oktober 2015) beträgt der Flurabstand im Bereich des Plangebietes 7,5 bis 10 m. Darüber hinaus wurden in einer Orientierenden Altlastenuntersuchung im Bereich des Baugrundstückes (Stand: 12.07.2021) Kleinrammbohrungen mit einer Sondiertiefe von rd. 3,00 m durchgeführt. Hierbei wurde kein Grundwasser oder Stau-/Schichtwasser erbohrt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf; weitergehende Baugrunduntersuchungen erfolgen im Zuge der weiteren Vorhabensplanung.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

7. Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

8. Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde. Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gebiet, der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist somit vorhanden. Der erhöhte Schmutzwasseranfall für das gleichweise kleine Gebiet kann ohne weitere Prüfung von der vorhandenen Kanalisation aufgenommen werden. Die Kläranlage Langen ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik. Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In der textlichen Festsetzung fehlt eine entsprechende Vorgabe. Es gibt unter Ziffer 3.5.2 lediglich den Hinweis auf die Rechtslage des WHG. Es ist zu prüfen, ob die Versickerung nicht als Vorgabe für unbelastetes Niederschlagswasser in die Festsetzung aufgenommen werden kann. Das nächste Oberflächengewässer – der Hegbach - ist über 600 m entfernt. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B (WSG WW Mörfelden, Mörfelden-Walldorf) lässt eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z. B. Dachflächen) zu. Das Plangebiet liegt im nördlicher Oberrheingraben. Laut geologischer Karte werden vor Ort Flugsande angetroffen, eine Versickerung müsste prinzipiell möglich sein. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sind Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach zu stellen. In den Festsetzungen sind darüber hinaus Vorgaben zur Abflussverzögerung und Verringerung des Niederschlags (Ziffer 1.4.1 Pkw-Stellplätze in wasser-durchlässiger Bauweise, 1.4.2 Verbot wasserdichte Materialien im Freiflächenbereich und Ziffer 2.1.2 Dachflächenbegrünung) enthalten. § 37 (4) HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Es ist somit zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Sie ist bislang lediglich als Hinweis in Ziffer 3.5.2 aufgenommen worden. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Der in dem Kurt-Schumacher-Ring liegende Abwasserkanal ist nach derzeitigem Stand ausreichend zur Aufnahme des Abwassers der Liegenschaft mit einem Gesamtschmutzwasserabflusswert von 21 l/s. Ein Anschlusschacht 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 Rückhalteraaumes, welcher bei ca. 160 m³ liegt. Die Einleitung in den Regenwassersammler wird nach den Vorgaben des Abwasserverbandes Langen-Egelsbach-Erzhausen auf 10 l/(s*ha) gedrosselt.

Aufgrund der nachteiligen Bodeneigenschaften im Plangebiet 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 (ca. 4 m³ und ca. 10 m³) und zum Zwecke der Grünflächenbewässerung genutzt sowie auf Teilflächen (z.B. Fußwege in nebenliegende Grünflächen) versickert. Sobald diese Kapazitäten erschöpft sind, fließt das überschüssige Wasser in eine Regenwasserrückhaltung, welche das Wasser in einer definierten Abflussmenge an den Regenwasserkanal weitergibt. Das Volumen ist z.B. durch verschweißte Rigolenboxen zu realisieren.

a. Nachsorgender Bodenschutz:

9. In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für den Planungsraum ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um eine Firma zur Kunststoffverarbeitung / Herstellung von technischen Kunststoffteilen. Das Gewerbe ist mit 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 den Antragsunterlagen geht hervor, dass durch das Ingenieurbüro HPC AG im Juni 2021 umwelt-/abfalltechnische Untersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt wurden. Die Untersuchungen auf branchentypische Schadstoffe wurden rasterpunktartig auf dem Grundstück durchgeführt. Diese ergaben für die Medien Boden bzw. Bodenluft keine Überschreitungen von Prüf- bzw. Beurteilungswerten. Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen deshalb keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Ich weise jedoch darauf hin, dass es sich bei den durchgeführten Untersuchungen mit fünf Kleinrammbohrungen nur um eine stichpunktartige Erkundung der Fläche handelt. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 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.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

10. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Die Einleitung in den Regenwassersammler ist nach den Vorgaben des Abwasserverbandes Langen-Egelsbach-Erzhausen auf 10 l/(s*ha) zu drosseln. Die Drossel muss aufgrund der Höhensituation durch eine Hebeanlage realisiert werden, womit auch die Rückstausicherheit gewährleistet werden kann. Sie ist demnach als redundanter Pumpenfertigteilschacht (mit zwei abwechselnd laufenden Pumpen und somit einem hohen Maß an Ausfallsicherheit) herzustellen und auf maximal 12 l/s Förderleistung zu bemessen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis; der Anregung zur Aufnahme eines entsprechenden Hinweises wurde bereits entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

11.

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den geplanten Bebauungsplan Egelsbach „Kurt-Schuhmacher-Ring 12“ hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine wesentlichen Bedenken bestehen. Mit der schalltechnischen Untersuchung Nr. 226M6 G1 der Fa. Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.07.2022 wurde der Nachweis erbracht, dass eine Wohnnutzung im betrachteten Gebiet mit baulichen Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Diese sind im aufzustellenden Bebauungsplan mitaufgenommen. Für das konkretisierende Bauvorhaben ist das o.g. Gutachten dann fortzuschreiben, um ein gesundes Wohnen im Gebiet sicherzustellen.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

12.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

- 13.** Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

- 14.** Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem **Kampfmittelräumdienst** aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Eva Elisabeth Mahler

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.lrp-darmstadt.hessen.de)

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer *438.003.000-001.028*
Datum des Datenabrufs: 12.05.2023

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*
Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*
Arbeitsname: *ok*
Kreis: *Landkreis Offenbach*
Gemeinde: *Egelsbach*
Ortsteil: *EGELSBACH*
Straße, Hausnummer: *Kurt-Schumacher-Ring 12*
Rechtswert: *3476484*
Hochwert: *5535872*
Ost-Koordinate (UTM) *32476418*
Nord-Koordinate (UTM) *5534097*

Weitere Adressen:		Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
Strasse / Hausnummer	Kreis					

Flurstücke:		Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
Gemarkung	Flur						

Altanlagen:		Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)
Art					

Betriebe/Anlagen:		Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach ILLIG nach W/2003)	Klasse Branche/VZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Name	Beschreibung	Zuffelato	Polyesterbau, Kunststofffertigung	Kunststoffverarbeitung / Herstellung von technischen Kunststoffteilen	3 / 4	11/1983	10/1985

Bewertungen:		– Weitere Veranlassung –	Bemerkungen	– Bemerkungen –
Art	Bearbeitungsstufe	bei derzeitiger Nutzung bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen		Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

Betreff: WG: Egelsbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“
Anlagen: AIP_VFR_6-Sichtflugkarte-Detail.pdf

Von: Bernhard.Grimm@rpd.hessen.de <Bernhard.Grimm@rpd.hessen.de>
Gesendet: Dienstag, 4. Juli 2023 13:16
An: Vanessa Donges <v.donges@fischer-plan.de>
Betreff: AW: Egelsbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“

Vollzug des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)
Träger öffentlicher Belange
Vorhaben: Egelsbach - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“
Unser Zeichen: III 33.3-66 m 34.01/1-2023/8

Sehr geehrte Frau Donges,

bezüglich Ihrer Anfrage kann ich Ihnen nun folgendes zurückmelden.

Der Fachbereich Luftverkehr hat folgende Anmerkung:

1. Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugbereich (rd. 1,6 km von der Startbahnschwelle) des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach mit rd. 75.000 Flugbewegungen pro Jahr. Mit mehr als üblichem Fluglärm ist daher zu rechnen.
2. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes (§ 17 LuftVG). Bauwerke, Anlagen und Baugeräte bedürfen ab einer Höhe von 25 m (147,50 m über NN) über dem Flugplatzbezugspunkt der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde.

Es wird dringend empfohlen, beide Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Fachbereich Lärmaktionsplanung (LAP) hat folgende Anmerkung:

3. Hinsichtlich des Bauvorhabens „Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“ in Egelsbach gibt es seitens der Lärmaktionsplanung erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Mischgebietes und Zulässigkeit von Wohnbebauung.

Es soll hier eine Siedlungsfläche an der hochbelasteten Bundesstraße B 3 und im weiteren Emissionsbereich der BAB 661 entstehen. Dies wird als sehr kritisch eingestuft, da hier selbst mit einer Kombination mehrerer Lärmschutzmaßnahmen vermutlich eine hohe Lärmbelastung verbleibt.

Uns liegt ein schalltechnisches Gutachten von Hessen Mobil aus 2019 für das südlich gelegene Wohngebiet (Bereich Erich-Kästner-Straße) vor. Dort verbleiben trotz Lärmschutzwand/-wall Immissionswerte in Höhe von bis zu 59 dB(A) nachts an den dortigen Einfamilienhäusern. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie vor allem Wände sowie Wälle werden als zwingend erforderlich gehalten, wenn Siedlungsflächen an Immissionsquellen mit hoher Lärmbelastung gebaut werden sollen (z. Bsp. an Autobahnen, Bundesstraßen und Bahntrassen.)

Das Gutachten der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH schließt wohl aktive Lärmschutzmaßnahmen als städtebaulich nicht möglich aus, sodass lediglich passive Schallschutzmaßnahmen für das Neubauvorhaben verbleiben würden. Es wird stark angezweifelt, dass hiermit tatsächlich die Orientierungswerte der Norm DIN 18005 an den geplanten mehrstöckigen Gebäuden

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 33.3 (04.07.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und die Hinweise zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet liegt im Übrigen unterhalb der hier angesprochenen maximalen Höhe von 25 m über dem Flugplatzbezugspunkt (147,50 m ü.NN).

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Gemeinde Egelsbach hält jedoch nach Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der vorliegenden Form weiterhin fest.

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen bedurften 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 Gewerbelärm 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 immissionsrechtlichen 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.

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 Gemengelage, 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.

eingehalten werden können. Es ist vielmehr zu befürchten, dass hier Lärmbelastung über den gesundheitsgefährdenden Schwelle von 70/60 dB (A) für die künftigen Anwohner*innen verbleiben.

Wir empfehlen somit dringend, von einer Wohnbebauung abzusehen.

Der Betreiber des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach (TRIWO AG) hat folgende Anmerkung:

4.

Als Betreiber des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach möchten wir auf den Verlauf der sogenannten „Platzrunden“ bzw. An- und Abflugsegmenten und daraus resultierenden Fluglärm hinweisen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und visuellen Darstellung, senden wir Ihnen beigefügt den Auszug aus der AIP mit den detaillierten Verläufen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernhard Grimm

Dezernat III 33.3 - Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz



Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 3145
Fax: +49 (6151) 12 3127
E-Mail: Bernhard.Grimm@rpd.hessen.de
Internet: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

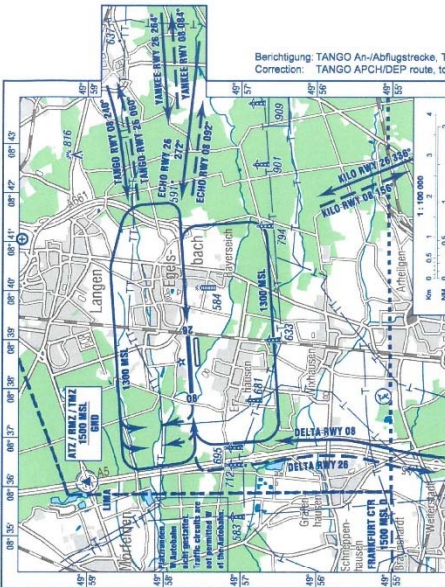
Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!

Diese E-Mail sowie alle mit ihr übertragenen Dateien sind vertraulichen Inhalts und ausschließlich für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, an welche sie adressiert wurden. Sofern Sie nicht die benannte Empfängerin bzw. der benannte Empfänger sind, sollten Sie diese E-Mail weder verteilen, noch weiterleiten oder kopieren.

[Hinweise zur Verarbeitung Ihrer Daten gemäß Art. 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung \(DS-GVO\)](#)

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Nr. 226M6 G1) vom 14.07.2022 wurde ebenfalls die Immissionsbelastung ausgehend des Fluglärms am Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach untersucht. Im Ergebnis betrug der Mittelwert des äquivalenten Dauerpegels in den auswertbaren 26 Monaten von Januar 2019 bis Februar 2021 ca. 53 dB(A) im Tageszeitraum und damit unterhalb der angenommenen Orientierungswerte eines Urbanen Gebietes.



Berichtigung: TANGO An-/Abflugstrecke, Topografie
Correction: TANGO APCH/DEP route, topo.

RWY (MAG)	Dimensions	Surface	Strength	TORA	LDA
08 (084)	1400 x 25 m	ASPH/Anstell	PCN 34	1188 m*	1400 m
26 (264)	670 x 30 m	Grass	HEL 5000 kg MPW ***	420 m**	450 m
34 (344)			HEL 5000 kg MPW	450 m**	520 m

Längsprofil / Longitudinal profile:
RWY 08/26



RWY:
* Zusätzlich 60 m Streifen vor THR 08.
Grass-RWY:
** Für den Startlauf kann zusätzlich der 30 m Sicherheitsstreifen vor dem Bahnende mitgelassen werden.
*** Außer Luftfahrzeugen mit Kurzstart- und Kurzlandfähigkeiten.
Abstands- und Landungen von Flugschulern sind nur auf Anweisung der Instrukteure in Durchsicht zu Übungszwecken zulässig.
RWY:
* Additional 60 m strip in front of THR 08.
Grass RWY:
** The 30 m-wide safety strip before the beginning of the runway may also be used for the take-off of aircraft capable of short take-offs and landings.
Take-offs and landings by students without instructor approval are not permitted.

Anlage zum Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. 33.3

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 13.04.2023
Unser Zeichen: hy

Ansprechpartnerin: Frau Heydegger
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1535
Telefax: +49 69 2577-1547
Heydegger@region-frankfurt.de

19. Mai 2023

Egelsbach 3/23/Bp
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 "Kurt-Schumacher-Ring 12" in Egelsbach,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

die Gemeinde Egelsbach plant im Bereich eines ehemaligen Baumarkts im Kurt-Schumacher-Ring 12 den Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau eines gewerblichen Traktes entlang des Kurt-Schumacher-Ringes mit zwei Einzelhandelseinheiten mit ca. 1.200 qm sowie ca. 196 Wohnungen im rückwärtigen Bereich. Desweiteren soll noch eine Kindertagesstätte für 3 - 4 Gruppen angesiedelt werden.

Die Gemeinde möchte dies über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO planerisch absichern.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich der geplanten gemischten Baufläche als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar (ca. 1,8 ha).

Der geplant Bereich liegt außerhalb des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Siedlungsbeschränkungsgebietes. Dieses liegt nördlich angrenzend.

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

Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Aus der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im RPS/RegFNP 2010 kann keine gemischte Baufläche entwickelt werden.

Die Planung widerspricht allerdings nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Sie kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer

2.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (19.05.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Planunterlagen werden seitens der Gemeinde Egelsbach nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.



Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

3.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Die entsprechenden Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Datenblatt. Das zur Prüfung von uns entwickelte automatisierte Verfahren wenden wir bei der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes an. Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mikaela Heydegger

Mikaela Heydegger
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 "Kurt-Schumacher-Ring 12" in Egelsbach, Gemischte Baufläche, geplant'

Erstellt am 17.05.2023, Programmversion 39.2.0.6

Kommune/Ortsteil: Egelsbach/Egelsbach

Realnutzung (Stand 2019): 1600 Einzelhandel/diverse, 1200 Mischbebauung, 1320 Handel und Dienstl., 1620 Möbel-/Teppichmarkt

Vorgesehene Nutzung: Gemischte Baufläche, geplant

Flur: 6

Größe der Planfläche: 1,8 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Gewerbliche Baufläche, Bestand

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Straße oder Verkehrsfläche

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqg>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	5,3
Wirkzone	0	0,7

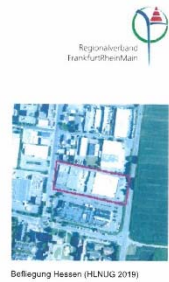
Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

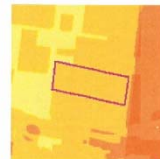
[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen (HLNUG 2019)



Raumwiderstand

0 Konflikte (unerheblich)
1 bis 2 Konflikte (erheblich)
3 bis 4 Konflikte (erheblich)
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
= 9 Konflikte (sehr erheblich)
Restriktion (sehr erheblich)

Anlage zum Schreiben des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Laermschutzbereich	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	FFH-Gebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrs-laerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schieneverkehrs-laerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoeerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Grossbetriebe	..100 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..100 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaeitze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windvorraengebiete	1000 m	.	.
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m	.	.
Boden und Fläche		Wasser	
Alllasten	..100 m	Gewaesserzustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Quellen	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Fliessstillgewaesser	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Palaeoentologische Denkmale	..100 m	Pot Grundwassemueubildung	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	.	.
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bio klima	.....0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Naturpark	.....0 m	.	.
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kueth Landschaftselemente	..100 m	.	.

Anlage zum Schreiben des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

FFH-Gebiete
Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 3%
Kranichsteiner Wald mit Hegbachaue, Morsbacher Grund und Sitzwiesen

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Gebüsch, Hecke Neuanlage

Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK06)

Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Springfrosch (FFH IV, RL: Vorwarnliste)

Konflikte: (erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenärmimmissionsbelastung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 26% (0,5 ha)
LNight (22-6 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >50-55 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)
Handel und Dienstl.
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 53%
Lagerfläche, Bundesstraße, Industrie u. Gewerbe, Handel und Dienstl., Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt

Sonstige Biotop
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 4%
Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK06), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Besonders wertvoll (Baumreihen gem. HBKSO10)

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%
Hirschkäfer (RL: gefährdet)

Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)
Schutzzone IIIB (WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)
sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mächtiger Porenleiter)

Relevante Kaltlufteinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)
mittlere Empfindlichkeit (mittlere Volumenstromdichte > 60 - 150 m³ je m²s)

Wärmebelastung gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)
sehr hohe thermische Wärmebelastung, extreme thermische Wärmebelastung



Anlage zum Schreiben Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 8%
Regionalpark Rundroute

Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%
Verkehrswege



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Wärmebelastung gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen, Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung (Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Schadstoffmissionen, Lärmmissionen, elektromagnetische Felder, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Relevante Kaltluft Einzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Freizeleinrichtungen, Bestand (Wege), Bodendenkmäler, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope, FFH-Gebiete, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)/Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)

Betreff: WG: Stellungnahme RMV - Egelsbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>

Gesendet: Donnerstag, 13. April 2023 13:24

An: Vanessa Donges <v.donges@fischer-plan.de>

Betreff: Stellungnahme RMV - Egelsbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“

**Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“**

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Donges,
sehr geehrte Planungsbeteiligte,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

1. Die das Plangebiet anbindende Bushaltestelle *Egelsbach Theodor-Heuss-Straße* ist in Richtung Darmstadt bereits barrierefrei ausgebaut.
Wir regen an, die Bushaltestelle auch in Richtung Langen barrierefrei auszubauen.

Darüber hinaus haben wir keine Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetcki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts. | Tel.: 06192/294-212
Träger öffentlicher Belange-Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz
Think before print.

Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH (13.04.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Stadtwerke Langen GmbH · Weserstraße 14 · 63225 Langen

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Frau Annika Schenk
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Name: Gerd Fitterer
Telefon: 06103 595-142
Zentrale: 06103 595-0
Telefax: 06103 595-224
E-Mail: ff@stadtwerke-langen.de
Internet: www.stadtwerke-langen.de

Datum: 27. Juli 2023

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49
„Kurt-Schumacher-Ring 12, 63329 Egelsbach“**

Sehr geehrte Frau Schenk,

mit Bezug auf Ihre Mail vom 13. Juli 2023 haben wir das genannte Baugebiet aus Sicht der Erdgas-, Trinkwasser- und Stromversorgung überprüft und nehmen nachfolgend Stellung.

1. Generell gilt für alle Medien: Bestehende und geplante Trassen dürfen nicht überbaut werden. Die einschlägigen Bestimmungen zu Schutzabständen zwischen Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus den jeweiligen Regelwerken, wie z.B. DVGW bzw. VDE sind einzuhalten. Ferner gilt die Kabel- und Rohrschutzanweisung der Stadtwerke Langen (Homepage SWL → Beratung & Service → Planauskunft).

2. Trinkwasser- und Erdgasversorgung
In der Straße Kurt-Schumacher Ring, welche an den an den Gültigkeitsbereich des beabsichtigten B-Planes angrenzt, befinden sich Gas- und Wassernetzleitungen. Auf dem Grundstück befinden sich Hausanschlüsse, welche im Zuge der Baufeldfreimachung vom Netz zu trennen sind. Die Kosten hierfür trägt der Verursacher.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz ist, bis zu einer Höhe von 96 m³/h, bei der gleichzeitigen Entnahme aus zwei Hydranten für mindestens 2 Stunden gegeben.

3. Stromversorgung und Straßenbeleuchtung
Auf dem Grundstück befindet sich eine kundeneigene Trafostation, die im Zuge der Baufeldfreimachung vom Mittelspannungsnetz getrennt und zurückgebaut werden muss. Der elektrische Leistungsbedarf der Liegenschaft wird mit 1,5 MVA angegeben. Auf Grund der Größe und Nutzung der Liegenschaften ist in unmittelbarer Nähe zum Kurt-Schumacher Ring eine Fläche für eine Trafostation mit einer Größe von mind. 50 m² vorzusehen. Alternativ kann die Lage und Beschaffenheit eines geeigneten Raumes im Gebäude vor Bauantragstellung mit SWL abgestimmt werden. Die noch abzustimmende Eigentumsgrenze innerhalb der Trafostation bildet den Übergang zur Kundenanlage. Die Kundenanlage ist für die Stadtwerke bauseits nach den gültigen Normen zu planen und zu errichten. Die Zählerräume können dezentral in den einzelnen Gebäudeteilen angeordnet werden. Private Wege und Flächen werden nicht mit öffentlicher Straßenbeleuchtung versehen.

Freundliche Grüße
STADTWERKE LANGEN GMBH


Gerd Fitterer


Andreas Wiener

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Prof. Dr. Jan Werner, Bürgermeister
Geschäftsführung
Dipl.-Ing. Uwe Linder

Handelsregister
30214 Amtsgericht Offenbach
USt-IdNr.
DE 113597853

Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN DE28 5065 2124 0028 0053 61
Volksbank Dreieich eG
IBAN DE62 5059 2200 0002 0650 07

Stadtwerke Langen GmbH (27.07.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



TRIWO Egelsbach Airfield GmbH
Römerstraße 100 - 54293 Trier

Planungsbüro Fischer
Frau Vanessa Donges
Im Nordpark 1
D 35435 Wettenberg

Ihr Ansprechpartner:
Simon Bock-Janning
T: +49 6103 9418-611
F: +49 6103 9418-99
simon.bock-janning@triwo.de

Egelsbach, 28.04.2023
B2304-02

**Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49
„Kurt-Schumacher-Ring 12“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB i.V.m. 13a, Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- den Entwurf des Bebauungsplans haben wir zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass aus rein flugbetrieblicher Sicht keine Einwände bestehen.
- Das Planungsgebiet liegt jedoch ca. 1,5km vom Flugplatz entfernt leicht südlich der An- & Abfluggrundlinie und wird in niedriger Höhe befliegen. Wir empfehlen deshalb folgenden Hinweis auf mögliche Beeinträchtigung durch Fluglärm aufzunehmen:
„Das Plangebiet liegt im unmittelbar südlich der An- & Abfluggrundlinie des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach in einer Entfernung von 1,5km. Luftfahrzeuge fliegen in diesen Bereich in niedriger Höhe. Es ist mit Beeinträchtigung durch Luftverkehr zu rechnen.“
- In der Anlage 6.5 verweisen Sie auf Lärmmessungen zum Fluglärm. Wir weisen darauf hin, dass die lärmmedizinische Beurteilung auf einem berechneten Lärmgutachten mit anderen Datengrundlagen basiert. Diese jährlichen Gutachten liegen der Gemeinde Egelsbach ebenfalls vor.

Seite 1 von 2

TRIWO Egelsbach
Airfield GmbH
Römerstraße 100 - 54293 Trier

T: +49 651 93822-0
F: +49 651 93822-109
zentrale@triwo.de
www.triwo.de

Registerdaten: Amtsgericht Wittlich - HRB 45272
USt-IdNr.: DE113556609

Geschäftsführer: Peter Adrian · Dr. Marcel Lang ·
Johannes Sienger · Benjamin Grünigel

Bankverbindung:
Volksbank Trier
IBAN: DE83 5656 0103 0000 6274 52
BIC: GENODE33TIV8

TRIWO Egelsbach Airfield GmbH (28.04.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Schreiben vom 28.04.2023

4.

Weiterhin liegt der Planungsbereich innerhalb des Bauschutzbereichs nach §17 Luftverkehrsgesetz) für den Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach. Wir empfehlen diesbezüglich weiterhin die Einbindung des Regierungspräsidiums Darmstadt als zuständiger Stelle:

Regierungspräsidium Darmstadt
Dezernat III 33.3 - Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz
Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
+49 (6151) 12 3115
Michael.Friedrich@rpd.hessen.de

Das Regierungspräsidium Darmstadt erhält von uns eine Kopie dieses Schreibens.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

TRIWO Egelsbach Airfield GmbH

Simon Bock-Janning
Prokurist

Seite 2 von 2

TRIWO Egelsbach
Airfield GmbH
Römerstraße 100 · 54293 Trier

T: +49 651 93822-0
F: +49 651 93822-109
zentrale@triwo.de
www.triwo.de

Registrierdaten: Amtsgericht Wittlich · HRB 45272
USt-IdNr.: DE113556805

Geschäftsführer: Peter Adrian · Dr. Marcel Lang ·
Lars Kollmann · Johannes Sieminger · Benjamin Grünagel

Bankverbindung:
Volksbank Trier
IBAN: DE93 5856 0103 0000 6274 52
BIC: GENODE33TVB

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 33.3, Luft und Güterkraftverkehr, Lärmschutz wurde ebenfalls am Aufstellungsverfahren beteiligt.