



Gemeinde Egelsbach

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 46c
„Gewerbepark Mühlloh“

Satzung

Planstand: 07.02.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Beschreibung des geplanten Vorhabens und der städtebaulichen Konzeption	7
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Mindestmaß der Baugrundstücke	11
3.5	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	11
3.6	Verkehrsflächen	12
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.2	Werbeanlagen.....	13
4.3	Einfriedungen	13
4.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	13
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	14
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	17
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	17
6.4	Biotopschutzrechtliche Anforderungen	19
6.5	Landschaftsschutzgebiet.....	19
7	Immissionsschutz.....	19
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	23
10	Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse	26
11	Denkmalschutz.....	27
12	Sonstige Hinweise und Infrastruktur	28
13	Bodenordnung	31
14	Kosten.....	31
15	Verfahrensstand.....	31

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Gemeinde Egelsbach ist nordöstlich des Flugplatzgeländes östlich der Hans-Fleissner-Straße seitens der EGELSBACH S.Ä.R.L die Entwicklung eines Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von zwei sich gegenüberliegenden Hallen mit zugehörigen Erschließungs- und Freiflächen. Die beiden Hallen sollen durch eine gemeinsame Zufahrt und einen Verladehof erschlossen werden. Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass zur Umsetzung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat daher in ihrer Sitzung am 23.07.2015 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 46c „Gewerbepark Mühlloh“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Dabei wird berücksichtigt, dass die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor bereits die Ansiedlung von Betrieben der Mineralölwirtschaft, Versorgungsunternehmen, Kurier- und Expressdiensten sowie Schrotthandel ausgeschlossen hat. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Ferner bedürfen im Bauleitplanverfahren die immissionsschutzrechtlichen, verkehrlichen, natur- und artenschutzfachlichen Belange sowie aufgrund der Flugplatznähe auch die Belange des Luftverkehrs und der Flugsicherheit einer besonderen Berücksichtigung. Voraussichtlich erforderliche Veränderungen an der Ver- und Entsorgung sowie den Verkehrsanlagen werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Realisierung vorbereitet und zwischen der Gemeinde, dem Investor und den zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Egelsbach, Flur 11, die Flurstücke 20/16 teilweise, 20/17 teilweise, 42/2 teilweise, 49/4 teilweise, 49/6 teilweise, 50, 51, 52, 53, 54, 55/2, 56/4, 80/3 teilweise, 80/7 teilweise, 81/11 teilweise, 81/12 teilweise, 82/4 teilweise, 83/3 teilweise, 84/1 teilweise, 85/1 teilweise, 86/1 teilweise und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Kreisstraße K 168 und landwirtschaftlich genutzte Flächen
 Westen: Hans-Fleissner-Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen
 Süden: Grabenparzelle (Flurstück 40/1) und Bereich des Flugplatzes Egelsbach sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 37 – Flugplatz“
 Osten: Bahnanlagen im Bereich der Bahnstrecke Frankfurt – Darmstadt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,9 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 4,5 ha (45.462 m²), auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen und Extensivgrünland“ rd. 0,3 ha (2.973 m²) und auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ rd. 0,3 ha (2.564 m²) sowie auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,8 ha (8.284 m²). Das Plangebiet umfasst neben den bestehenden Verkehrsflächen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden und Süden des Plangebietes die jeweils vorhandenen Gehölzbestände und Grünflächen. Im Hinblick auf die Topografie weist das Baugrundstück eine leichte Höhendifferenz von Nordosten bis Südwesten auf und fällt in dieser Richtung um rd. 2,50 m.

Plangebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung und Gehölzstreifen mit Blickrichtung nach Osten



Plangebiet und Hans-Fleissner-Straße mit Blickrichtung Flugplatz im Süden



Eigene Aufnahmen (05/2015)

**Plangebiet und Hans-Fleissner-Straße
mit Blickrichtung nach Norden**



**Plangebiet und Kreisstraße K 168
mit Blickrichtung nach Westen**



**Knotenpunkt K 168 / Hans-Fleissner-Straße
mit Blickrichtung nach Norden**



**K 168 mit Unterführung nördlich des Plangebietes
mit Blickrichtung nach Osten**



Eigene Aufnahmen (05/2015)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend *Gewerbliche Baufläche (geplant)* sowie für einen Teilbereich im Südosten des Plangebietes *Fläche für den Luftverkehr (Bestand)* dar. Der südöstliche Teilbereich ist luftverkehrstechnisch jedoch nicht Bestandteil des Flugplatzes Egelsbach, sodass diesbezüglich kein Widerspruch zu den übergeordneten Planungsvorgaben gegeben ist. Im Gemeindeteil des Regionalplanes Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird zudem ausgeführt, dass auf der Gewerblichen Baufläche „nur Nutzungen mit Flugplatzbezug zugelassen werden“ sollen. Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe im Plangebiet, sodass den übergeordneten Planungsvorgaben diesbezüglich Rechnung getragen wird. Jedoch stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkreten Nutzer noch nicht abschließend fest, da die Vermarktung der Gewerbeflächen sachgerecht erst zu einem Zeitpunkt erfolgen kann, wenn auch die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein hinreichendes Maß an Investitionssicherheit bieten. Das Plangebiet befindet sich schließlich innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten *Siedlungsbeschränkungsgebietes*. Den diesbezüglichen Vorgaben wird jedoch mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen und zu den maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet insoweit Rechnung getragen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Obere Landesplanungsbehörde, wurde im Rahmen der Stellungnahme vom 21.11.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurde in den Stellungnahmen vom 25.10.2017 und 15.01.2019 darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auch grundsätzlich aus den flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entwickelt werden kann.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Gemeinde Egelsbach ist bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Egelsbach im 2017 im Rahmen der Betrachtung „Mittel- und langfristige Schaffung von Wohnraum in Egelsbach“ mit der noch möglichen Nutzung von Baulücken, Aufstockungschancen und Verdichtungsmöglichkeiten speziell in Gewerbegebieten auseinandergesetzt.

Die geplante Errichtung eines Gewerbeparks ist jedoch im Innenbereich bereits aufgrund der erforderlichen Flächengröße sowie der konkreten verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht zu realisieren. Aufgrund der Anforderungen an die Ausführung und Konzeption sowie die verkehrliche Lage und Anbindung des Standortes soll das geplante Vorhaben daher abgesetzt von der geschlossenen Ortslage, jedoch angrenzend an den Bereich des Flugplatzes Egelsbach, zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange muss angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung fast ausschließlich bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Darüber hinaus stellt der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich des Plangebietes bereits überwiegend *Gewerbliche Baufläche (geplant)* dar, sodass auf der übergeordneten Planungsebene eine städtebauliche Entwicklung bereits grundsätzlich vorgesehen wird. Die Belange des Bodenschutzes werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Geeignete Alternativflächen, die für die vorgesehene Nutzung infrage kommen, bestehen an anderer Stelle im Gebiet der Gemeinde Egelsbach letztlich nicht.

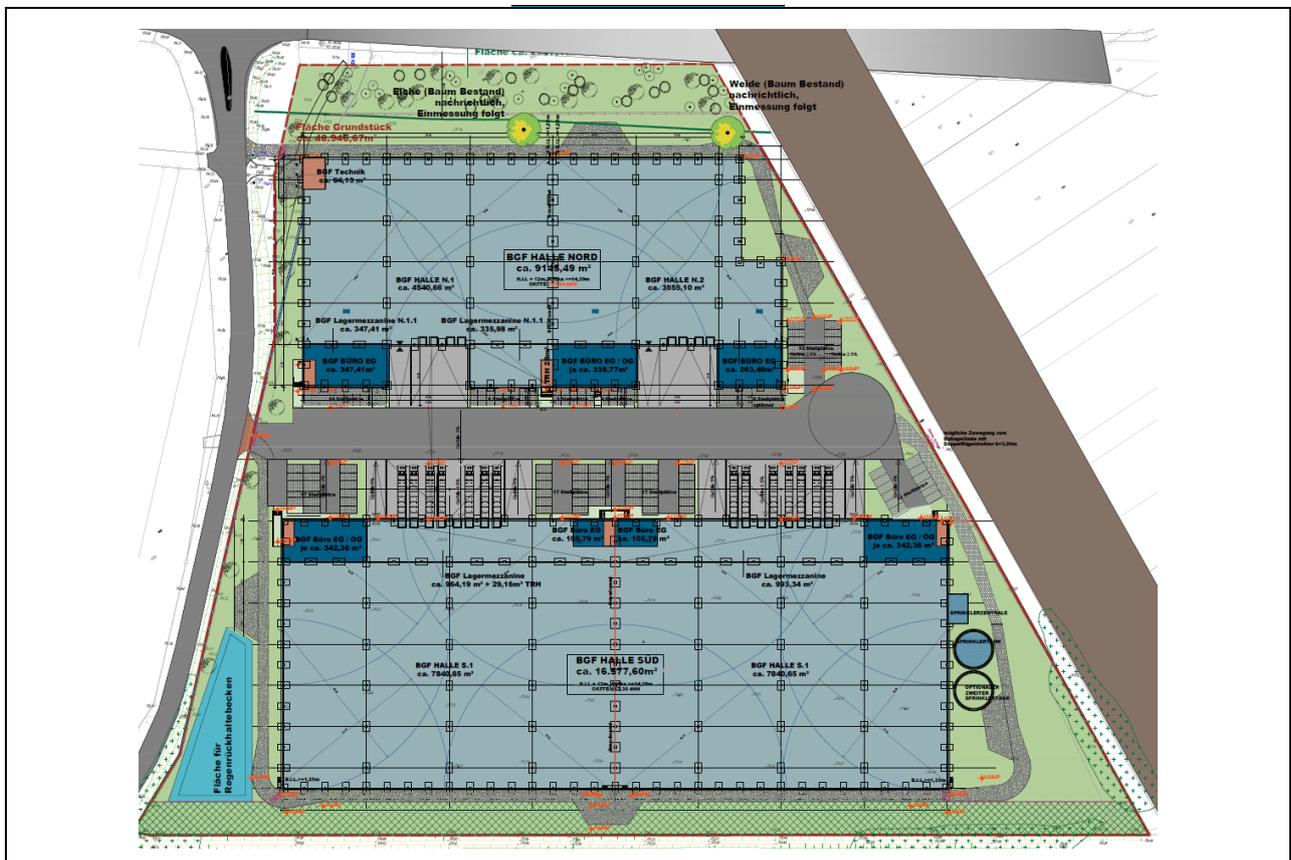
2 Beschreibung des geplanten Vorhabens und der städtebaulichen Konzeption

Seitens der EGELSBACH S.Ä.R.L ist die Entwicklung eines Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe vorgesehen. Die äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 168, die im Bereich des Knotenpunktes mit der Hans-Fleissner-Straße entsprechend leistungsfähig ertüchtigt bzw. ausgebaut wird sowie über einen Anschluss an die Hans-Fleissner-Straße.

Die Anforderungen der konkreten Ausgestaltung und inneren Aufteilung des Straßenraumes des künftigen Knotenpunktes mit der Kreisstraße wurden im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens mit Hessen Mobil und dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt und sind darüber hinaus Gegenstand der dem Bebauungsplan formal nachgelagerten Erschließungs- und Straßenplanung. Im Hinblick auf die im Zuge der Anbindung des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen wurde der Straßenverlauf der Kreisstraße sowie der Hans-Fleissner-Straße entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung einer leistungsfähigen Anbindung zu schaffen. Während zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch die Umgestaltung des Knotenpunktes in Form der Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen war, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den Anregungen und Vorgaben des Straßenbaulastträgers die Planung eines Kreisverkehrsplatzes verfolgt und es werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hierfür die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Projektentwurf, der auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Testentwurf herangezogen wird, wengleich Änderungen zur Optimierung im Hinblick auf die städtebauliche Planung weiterhin in Betracht gezogen werden. Auf dem Baugrundstück ist demnach die Errichtung von zwei sich gegenüberliegenden Hallen mit zugehörigen Erschließungs- und Freiflächen geplant. Die beiden Hallen werden durch eine gemeinsame Zufahrt und einen Verladehof erschlossen.

Lageplankonzept



Frasers Property Europe, 50672 Köln, Stand: 26.09.18

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Im Norden des Plangebietes wird zur Eingrünung sowie zur Wahrung der straßenrechtlichen Anforderungen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen und Extensivgrünland“ festgesetzt, deren Abgrenzung dem Verlauf der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße sowie der Grenze des nordwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes folgt. Im Süden des Plangebietes wird bestandsorientiert eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt, um in diesem Bereich den wasserrechtlichen sowie den biotopschutzrechtlichen Bestimmungen Rechnung zu tragen. Entlang der Hans-Fleissner-Straße wird zur grünordnerischen Gestaltung die Anpflanzung einer Laubbaumreihe vorgegeben. Aus biotopschutzrechtlicher Sicht zu erhaltende Gehölzbestände werden schließlich zum Erhalt festgesetzt.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB ausgestaltet ist und insofern nicht auf ein abschließend definiertes Vorhaben abstellt, umfasst der Bebauungsplan im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und die im Plangebiet zulässigen Vorhaben detaillierte Festsetzungen, die durch weitergehende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Egelsbach und dem Vorhabenträger ergänzt und konkretisiert werden sollen. Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden basierend auf den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung zudem die zulässigen Emissionskontingente zur Tages- und zur Nachtzeit festgesetzt. Die Möglichkeiten und Anforderungen einer leistungsfähigen Erschließung wurden im Rahmen einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung geprüft und dargestellt. Die Ergebnisse der Diskussion und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, die parallel zur Bebauungsplanung geführt wurden, sind zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planung berücksichtigt worden.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 46c „Gewerbepark Mühlloh“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung für den Bereich des geplanten Gewerbeparks entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ein **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

Ferner wird durch die gesetzliche Regelung des § 13a BauNVO klargestellt, dass Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören.

Der Bebauungsplan setzt zur Konkretisierung der nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Nutzungen im Sinne einer **Feinststeuerung** fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Unterart der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ebenfalls unzulässig. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität und der vorgesehenen Ansiedlung von Nutzungen vorrangig mit Flugplatzbezug entgegenstehen, die vermehrt zu Staub- oder Geruchsemissionen führen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder ihrer Störanfälligkeit nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen. Derartige Auswirkungen sollen vorliegend ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Einrichtung von **Einzelhandelsverkaufsflächen** nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude des einzelnen Betriebes bebauten Fläche einnimmt. Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbliche und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zur Verfügung steht und hierfür entsprechend vorbehalten bleibt. Im Übrigen gilt auch hier, dass Einzelhandelsnutzungen im Kontext der Lage des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund der nicht integrierten Lage nicht verträglich untergebracht werden können.

Zum Schutz der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entlang der Schillerstraße und der Thüringer Straße sowie der ost-südöstlich angrenzenden Wohngebäude im landwirtschaftlichen Außenbereich Büchenhöfe wird das Gewerbegebiet schließlich gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Hinsichtlich der konkreten Vorgaben dieser **Emissionskontingentierung** wird auf die entsprechenden Ausführungen an nachfolgender Stelle in der vorliegenden Begründung verwiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche unter anderem die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von **BMZ = 8,0** fest, sodass auch die geplanten größeren Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt und gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung im Gewerbegebiet in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt im Gewerbegebiet demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 132,5 m ü.NHN**. Dies entspricht einer möglichen Gebäudehöhe von rd. 15-17 m über dem aktuellen Gelände. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante darf jedoch durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen wird im Übrigen auf ein Maß von 6,0 m über der Geländeoberkante begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Nach der gesetzlichen Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen, Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen sowie Zufahrten und sonstige Wegebeziehungen zulässig sind. Darüber hinausgehende bauliche Anlagen werden somit nicht ausdrücklich benannt und sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO insofern zwar nicht unzulässig, unterliegen aber der konkreten Einzelfallprüfung und mithin einer Ermessensentscheidung zur Zulässigkeit.

3.4 Mindestmaß der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Größe der Baugrundstücke bestehend aus den Flächen des Gewerbegebietes einschließlich der jeweils angrenzenden privaten Grünflächen 19.800 m² nicht unterschreiten darf. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass gemäß der vorgesehenen Planung ein Gewerbepark mit entsprechend größeren und zusammenhängenden Baugrundstücken entsteht und im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens im Vollzug des Bebauungsplanes keine vergleichsweise kleinteiligen Flurstücke mit unterschiedlicher Eigentümerstruktur entstehen, die der angestrebten nachhaltigen Planung für eine zusammenhängend zu betrachtende Fläche unter Minimierung der Erschließung sowie der angestrebten einheitlichen Gestaltung der vorgesehenen Bebauung entgegensteht. Insofern sollen die bisherigen Flurstücke zu sinnvollen und der Planung entsprechenden Baugrundstücken zusammengeführt werden. Die Flächengröße der Festsetzung entspricht dabei in etwa dem nördlichen Teil des Baugrundstückes bestehend aus den Flächen des Gewerbegebietes einschließlich der nördlich angrenzenden privaten Grünflächen bis zur Mitte der gemeinsamen Zufahrt zum Verladehof.

3.5 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Norden des Plangebietes wird zur Eingrünung sowie zur Wahrung der straßenrechtlichen Anforderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Gehölzstreifen und Extensivgrünland** festgesetzt, deren Abgrenzung dem Verlauf der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße sowie der Grenze des nordwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes folgt. Auf dieser privaten Grünfläche ist innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen Bereiche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht von Baumaßnahmen betroffen sind. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Da im Zuge des geplanten Vorhabens die vorhandenen Gehölzbestände und hier insbesondere die beiden größeren Einzelbäume voraussichtlich nicht erhalten werden können, wird über die Festsetzung somit gewährleistet, dass künftig sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht als auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine hinreichende Eingrünung besteht.

Im Süden des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Gewässerrandstreifen** festgesetzt, um in diesem Bereich den wasserrechtlichen sowie auch den Biotopschutzrechtlichen Bestimmungen Rechnung zu tragen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist zwar die Anlage von Flächen für die Feuerwehr zulässig, wenn diese als Schotterrassen angelegt werden und eine Größe von maximal 120 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind bauliche und sonstige Anlagen einschließlich Einfriedungen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen jedoch unzulässig. Zudem wird für diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme festgesetzt, dass vorhandene standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Ufergehölz zu erhalten sind. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus **Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung** und gibt entlang der Hans-Fleissner-Straße die Anpflanzung einer Laubbaumreihe vor. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass im Gewerbegebiet ein Mindestanteil der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist und dass in Abhängigkeit der Anzahl von Pkw-Stellplätzen entsprechende Laubbaumpflanzungen vorzunehmen sind. Die Anpflanzung von fruchttragenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist aufgrund der Nähe zum Flugplatz Egelsbach beziehungsweise der hieraus resultierenden Vogelschlaggefahr im gesamten Plangebiet unzulässig. Aus Biotopschutzrechtlicher Sicht zu erhaltende Gehölzbestände im Süden des Plangebietes werden schließlich zum Erhalt festgesetzt.

3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der äußeren Erschließung im Bereich der Kreisstraße K 168 sowie der Hans-Fleissner-Straße entlang des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung einer leistungsfähigen Anbindung zu schaffen. Während zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch die Umgestaltung des Knotenpunktes in Form der Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen war, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den Anregungen und Vorgaben des Straßenbaulastträgers die Planung eines Kreisverkehrsplatzes verfolgt und es werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hierfür die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Entlang der Straßenverkehrsflächen der Hans-Fleissner-Straße setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest und bestimmt dabei auch die Lage der geplanten Zufahrt durch die Festsetzung eines Zufahrtbereiches. Der entlang der Straßenverkehrsflächen der Hans-Fleissner-Straße festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darf im Bereich der hierfür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen jedoch ausnahmsweise durch eine Feuerwehrezufahrt unterbrochen werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 46c „Gewerbepark Mühlloh“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan enthält einzelne Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und setzt fest, dass die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen hiervon unberührt bleibt. Darüber hinaus ist auch zur Fassadengestaltung die Verwendung von spiegelnden Materialien unzulässig. Als Fassadenfarben sind zudem grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes an der Kreisstraße und angesichts des geplanten Vorhabens zu einem ruhigen Straßen- und Landschaftsbild beitragen.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die stadträumlich exponierte Lage des Plangebietes an der Kreisstraße begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Ferner wird festgesetzt, dass Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen nur im Einfahrtbereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hans-Fleissner-Straße zulässig sind und dass Fremdwerbung unzulässig ist.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Entlang der Bahnlinie muss zudem ein Betreten der Bahnanlagen verhindert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken mit einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind hingegen unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich optisch negativ auf das nähere Umfeld auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

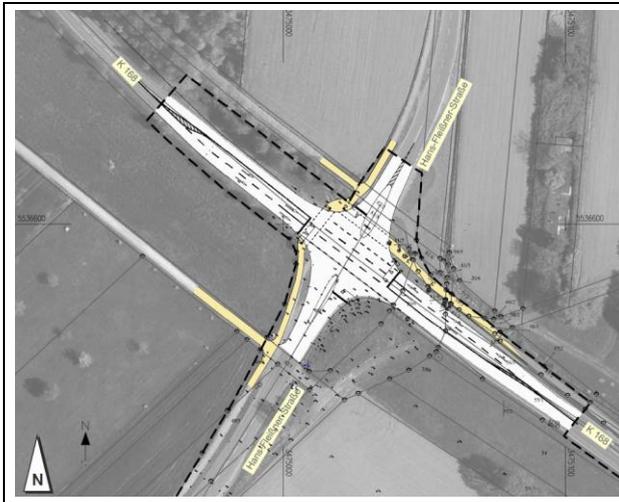
Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Egelsbach und nordöstlich angrenzend an den bebauten Bereich des Flugplatzes Egelsbach. Über die angrenzende Hans-Fleissner-Straße und die Kreisstraße K 168 sowie die umliegenden Verkehrswege kann die überörtliche **Anbindung** erfolgen. Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz erfolgt am Knotenpunkt der Kreisstraße K 168 mit der Hans-Fleissner-Straße, über den auch der Flugplatz Egelsbach verkehrlich erschlossen wird. Die äußere **Erschließung** erfolgt über einen Anschluss an die Hans-Fleissner-Straße. Eine Alternative ist auch deshalb nicht gegeben, weil die Kreisstraße K 168 vom Kreuzungspunkt an nach Osten in eine Unterführung der Bahn geführt wird und damit einen beträchtlichen Höhenunterschied zum Plangebiet aufweist. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger zumindest grundsätzlich erreichbar und mit den Bushaltestellen am Flugplatz an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem wird das Plangebiet durch den Verlauf der **Regionalpark Rundroute** tangiert, mit der die Rhein-Main-Region in einer Rundtour für den Radverkehr vernetzt wird. Im Zuge der weiteren Planung des künftigen Knotenpunktes der Kreisstraße K 168 mit der Hans-Fleissner-Straße in Form eines Kreisverkehrsplatzes wird den Anforderungen des Fußgänger- und Radverkehrs Rechnung getragen werden und im Vergleich zur aktuellen Situation eine verbesserte Verkehrsführung und sichere Querung ermöglicht.

Zur Sicherung der **Zugänglichkeit der östlich angrenzenden Bahnanlagen** der Deutschen Bahn AG werden innerhalb des Gewerbegebietes mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Bahn und der Rettungsdienste festgesetzt. Der Verlauf der vorgesehenen Zuwegung folgt der Lage der seitens des Investors projektierten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück ausgehend von der Hans-Fleissner-Straße im Westen bis zur Grundstücksgrenze zu den Bahnanlagen im Osten. Sofern nötig, kann das Geh- und Fahrrecht in seinem Verlauf Korrekturen erfahren, die auf der privatrechtlichen Vereinbarungsebene wirksam werden.

Anhand der von der IMB-PLAN GMBH, INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHR UND STADTPLANUNG, erstellten und als Anlage beigefügten **Verkehrsuntersuchung** wurde die gesicherte verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben überprüft. Anhand von aktuellen Verkehrszahlen wurden die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert und die künftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt. Anschließend wurden die zu erwartenden Neuverkehrsfahrten für die geplanten Nutzungen ermittelt und damit die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen für das Jahr 2030 abgeleitet. Diese stellen die Grundlage für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Knotenpunktes „K 168 / Hans-Fleissner-Straße“ (KP-1) sowie des geplanten Anbindungsknotenpunktes (KP-A) dar. Die Ergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt (KP-1) in der vorhandenen Ausbauf orm künftig nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein wird. Durch die Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehrsplatzes können die prognostizierten Verkehrsmengen jedoch in ausreichender Weise aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden. Gemäß den Berechnungen nach HBS 2001 sind auch im Prognosejahr 2030 für eine Lichtsignalanlage noch „befriedigende“ Verkehrsqualitäten (QSV = C) und für einen Kreisverkehrsplatz noch „sehr gute“ Verkehrsqualitäten (QSV = A) zu erwarten. Aus verkehrsplanerischer Sicht stellt der Kreisverkehrsplatz aufgrund der höheren Verkehrssicherheit, Verkehrsqualität sowie der größeren Kapazitätsreserven, vor allem aber wegen der möglichst geringen Einschränkungen außerhalb der Spitzenzeiten die Vorzugslösung dar. Der geplante Anbindungsknotenpunkt des Gewerbeparks mit der Hans-Fleissner-Straße (KP-A) ist hingegen ohne zusätzliche Maßnahmen ausreichend leistungsfähig. Nach HBS 2001 wird sowohl morgens als auch abends jeweils die Qualitätsstufe QSV = A („sehr gut“) erreicht. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbeparks mit Logistikanbindung durch einen Umbau des Knotenpunktes der Kreisstraße K 168 mit der Hans-Fleissner-Straße auch mit dem zu erwartenden Neuverkehr künftig gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Lageplanskizze Lichtsignalanlage



Lageplanskizze Kreisverkehrsplatz

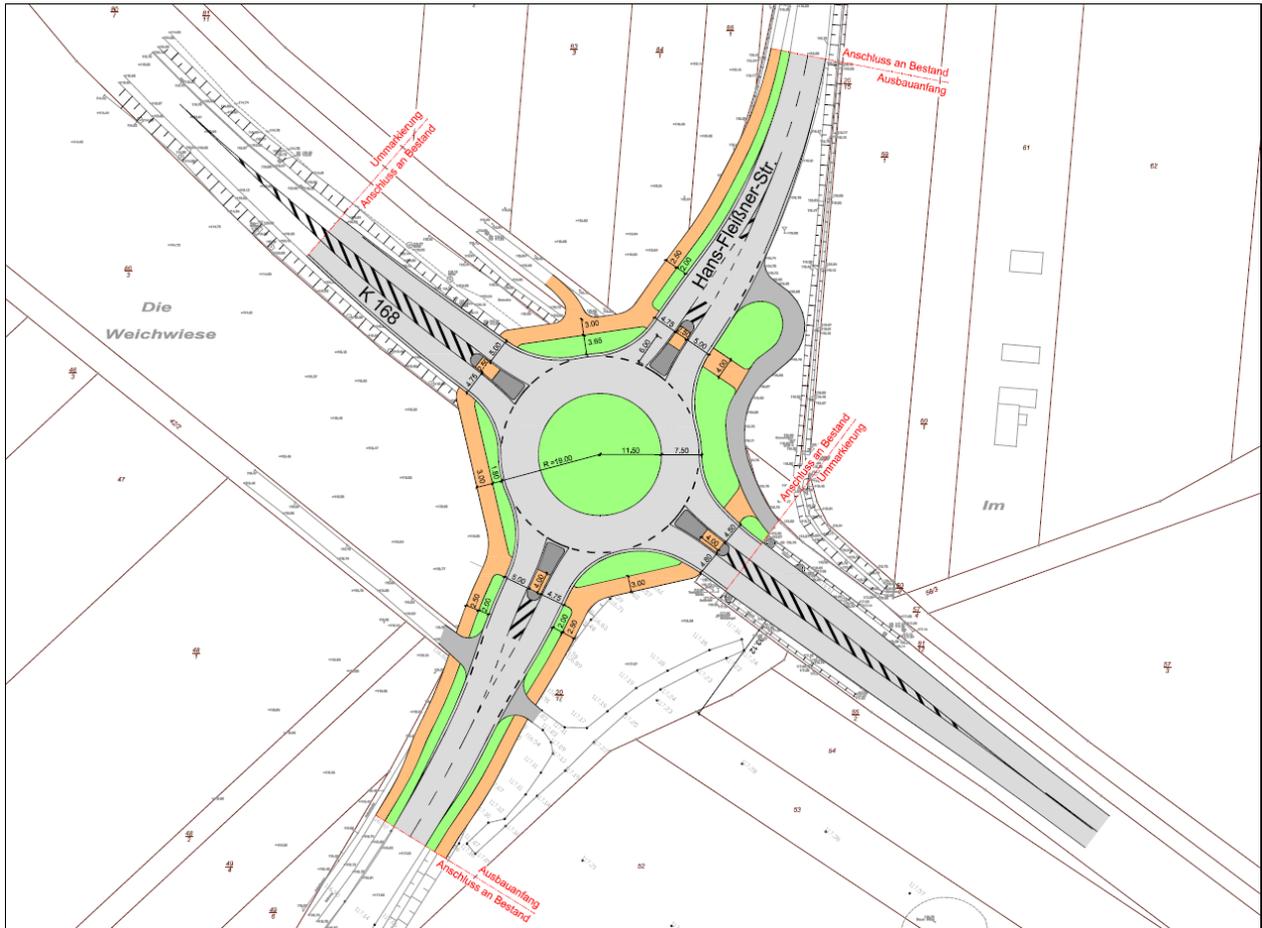


Quelle: Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan GmbH, Stand: 17.07.15

Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Die Anforderungen der konkreten Ausgestaltung und inneren Aufteilung des Straßenraumes des künftigen Knotenpunktes mit der Kreisstraße wurden im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens mit Hessen Mobil und dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt und sind darüber hinaus Gegenstand der dem Bebauungsplan formal nachgelagerten Erschließungs- und Straßenplanung. Im Hinblick auf die im Zuge der Anbindung des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen wurde der Straßenverlauf der Kreisstraße sowie der Hans-Fleissner-Straße entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung einer leistungsfähigen Anbindung zu schaffen. Die Sicherung der straßenseitigen Erschließung soll über vertragliche Regelungen erfolgen, über die sich der Investor zur vorgesehenen Eröffnung des Verkehrsknotens bereit erklärt. Während zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch die Umgestaltung des Knotenpunktes in Form der Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen war, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den Anregungen und Vorgaben des Straßenbaulastträgers die Planung eines Kreisverkehrsplatzes verfolgt und es werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hierfür die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert. Die Belange des Fußgänger- und Radverkehrs sowie der Verkehrssicherheit werden hierbei in der erforderlichen Form berücksichtigt.

Vorplanung Lageplan Kreisverkehrsplatz



Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand: 11.10.18

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Kreisstraße K 168 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen sowie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand bezieht sich auf den bisherigen Straßenrand und ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden ebenfalls in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme zugeordnet. Die diesbezüglichen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind darin als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Haussperling und Neuntöter sowie die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung/Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können dabei für Mücken- und Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Zauneidechse in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Baugebiet) die vorgezogene Schaffung eines Ausgleichshabitats zu gewährleisten. Auf dieser Fläche ist ein sog. Steinriegelkomplex herzustellen. Hierzu ist eine Anlage von Sandflächen sowie Steinhäufen und -flächen verschiedener Körnung in Kombination mit der Anlage von Totholzhäufen und in die Steinhäufen teilweise eingegrabenen Holzstämmen oder stärkeren Ästen vorzunehmen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen können in den Steinriegelkomplex integriert werden. Eine Verschattung ist durch die regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Die diesbezüglichen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume soweit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen kann. Die im Eingriffsbereich (Baugebiet) vorhandenen Zauneidechsen sind in das zuvor hergestellte Ausgleichshabitat umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September möglich. Die Herstellung des Reptilienhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten; Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich (Baugebiet) sind zu Beginn ebenfalls durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich. Die Maßnahme ist durch ein fünfjähriges Monitoring zu begleiten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG generell zu beachten sind. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) unvermeidbare Fällungen von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen und ökologisch zu begleiten (günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. Ende September bis Ende November),
- c) wegfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen (Baumhöhlen) durch das Anbringen und die Pflege von jeweils mindestens zwei Fledermaus-Nisthöhlen je Baumhöhle, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird, zu kompensieren.

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

6.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Südosten des Plangebietes das gesetzlich geschützte Biotop „Weiden-Feuchtgehölz an der Bahnlinie südlich des Bahnhofs Egelsbach“ mit dem Biotoptyp „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“ und im Südwesten ein Schilfröhricht, das ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten ist. Die aus biotopschutzrechtlicher Sicht zu erhaltenden Gehölzbestände sind in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt und zum Erhalt festgesetzt. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.

6.5 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“. Die in der zugehörigen Schutzgebietsverordnung enthaltenen Vorgaben sind zu beachten. Aufgrund der erforderlichen Flächen für den geplanten Kreisverkehrsplatz ist die Überplanung von randlich gelegenen, untergeordneten Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes mit geringer Gesamtgröße erforderlich. Hierbei handelt es sich jedoch im Wesentlichen um die bereits als Verkehrsflächen genutzte Flächen im Bereich des bestehenden Knotenpunktes. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, in dem eine Auseinandersetzung mit den konkreten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung und eine diesbezügliche Bewertung erfolgt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13.03.2000 (StAnz. 14/2000, S. 1123) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.10.2015 (StAnz. 48/2015, S. 1213) bedarf der geplante Umbau des Knotenpunktes einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung, welche gesondert zu beantragen ist. Die Genehmigung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde der Kreises Offenbach bereits in Aussicht gestellt.

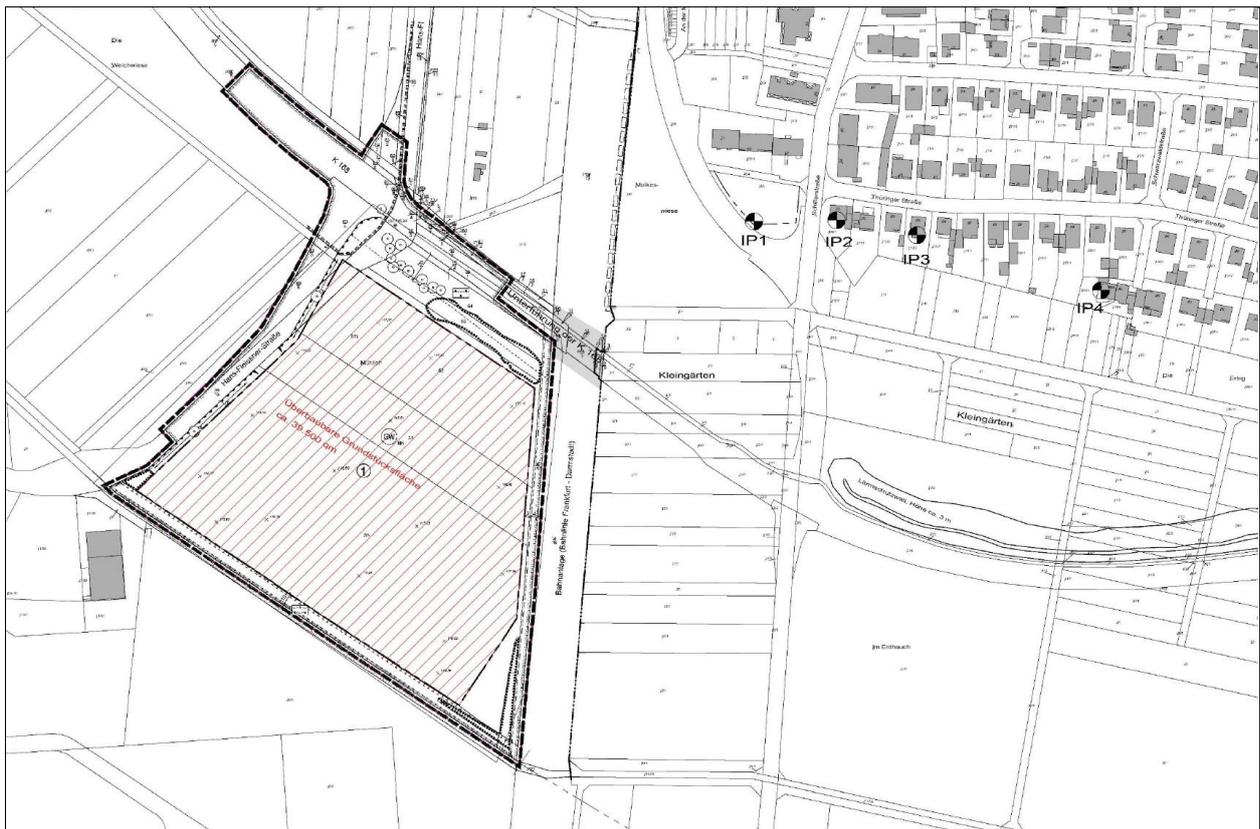
7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen sowie Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Dem Plangebiet schließen sich im Norden in einer Entfernung von rd. 250 m die Wohngebiete der Ortslage entlang der Thüringer Straße im Bereich rechtswirksamer Bebauungspläne an, weshalb bereits bei der Planung zukünftige immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen sind. Die TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH wurde daher im Rahmen der Bauleitplanung mit der **Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens** beauftragt. Nach einer Beurteilung der potenziellen gewerblichen Lärmvorbelastung im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung und der daraus resultierenden Immissionsrichtwertanteile für die geplanten Gewerbeflächen erfolgte dabei eine Prüfung der Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung anhand der Anhaltswerte flächenbezogener Schallleistungspegel sowie eine differenzierte Berechnung der Emissionskontingente tagsüber und nachts für die Planfläche nach den Regularien der DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurden die Emissionskontingente derart berechnet, dass einschließlich der gewerblichen Lärmvorbelastung die Richtwerte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) planerisch nicht überschritten werden. Hierauf basierend wurde ein Textvorschlag zur Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan formuliert. Schließlich wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens auch die Auswirkungen des Zusatzverkehrs im Zusammenhang mit dem Planvorhaben unter Zugrundelegung der erstellten Verkehrsuntersuchung geprüft.

Lageplan mit den nächstgelegenen Immissionsaufpunkten



Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 28.08.17

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Entsprechend den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens können die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes so geregelt werden, dass die Planungen zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen.

Die zulässigen Lärmemissionen, die von den geplanten Gewerbeflächen ausgehen dürfen, werden auf der Grundlage des Kontingentierungsverfahrens nach DIN 45691 begrenzt und im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen vorgegeben. Somit kann eine Überschreitung der zulässigen gewerblichen Lärmimmissionen insbesondere in der nordöstlich gelegenen Wohnnachbarschaft bereits auf der Planungsebene vermieden werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass zum Schutz der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entlang der Schillerstraße und der Thüringer Straße sowie der ost-südöstlich angrenzenden Wohngebäude im landwirtschaftlichen Außenbereich Büchenhöfe das Gewerbegebiet im Verhältnis zu den gewerblichen Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37 „Flugplatz“ nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert wird.

Für den Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 festgesetzt:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} tagsüber und nachts

L_{EK} tagsüber in dB(A)/m ²	L_{EK} nachts in dB(A)/m ²
62	47

Zu den o.a. Emissionskontingenten können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ arithmetisch aufaddiert werden:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tagsüber und nachts

	$L_{EK,zus}$ tagsüber in dB(A)/m ²	$L_{EK,zus}$ nachts in dB(A)/m ²
Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes westlich der Schillerstraße mit der südlichen Baugrenze auf dem Flurstück 205 südlich der Wohngebäude Schillerstraße 67, 69 und 71	4	4
Für den Bereich des Reinen Wohngebietes südlich der Thüringer Straße westlich des Flurstücks 124/1 mit dem Wohngebäude Thüringer Straße 72	0	0
Für den Bereich des Reinen Wohngebietes südlich der Thüringer Straße östlich des Flurstücks 123/1 mit dem Wohngebäude Thüringer Straße 48a	3	3
Für den landwirtschaftlichen Außenbereich ost-südöstlich mit dem Wohngebäude Büchenhöfe 9	14	14

Bei der Berechnung ist jeweils die überbaubare Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entlang der Schillerstraße und der Thüringer Straße sowie der ost-südöstlich angrenzenden Wohngebäude im landwirtschaftlichen Außenbereich Büchenhöfe anzuwenden. Im Bereich der südwestlich angrenzenden gewerblichen Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Flugplatz“ sind die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

Die Gewerbeflächen sind demnach tagsüber weitgehend uneingeschränkt nutzbar. In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind die Flächen aufgrund ihrer Nähe zu den nächsten Wohngebieten hingegen nur eingeschränkt nutzbar, was sich auch in den entsprechend differenzierten, grundlegenden Emissionskontingenten tags und nachts widerspiegelt. So kann der gutachterlich empfohlene Immissionsrichtwertanteil von 32 dB(A) am IP 2 unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Verteilung der Verladevorgänge entlang der Rampen der Hallen A und B dann eingehalten werden, wenn die Anzahl der Verladungen auf eine Gesamtanzahl von drei Verladevorgängen/Nachtstunde eingeschränkt wird.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens im öffentlichen Verkehrsraum wird im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ausgeführt, dass mit der durch das Planvorhaben begründeten Steigerung der Verkehrsmengen eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr im Bereich der betrachteten Wohngebiete von weniger als 1 dB(A) verbunden ist, die somit nach den einschlägigen Kriterien des Planungs- und Immissionsschutzrechtes als irrelevant angesehen werden kann.

Dies gilt auch für den Fall, dass der Knotenpunkt der Kreisstraße K 168 mit der Hans-Fleissner-Straße zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit umgebaut wird. Bei der Mindestentfernung zur nächsten Wohnbebauung von rd. 200 m wirkt sich hier weder die Einrichtung einer lichtzeichengesteuerten Kreuzung noch die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes negativ auf die Verkehrslärmimmissionen aus.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte schalltechnische Gutachten verwiesen.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt durch die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich unberührt.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 11.01.2019 darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie so zu montieren sind, dass hiervon keine Blendwirkungen ausgehen, welche den Verkehr auf der Kreisstraße K 168 beeinträchtigen könnten.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Über die in der Hans-Fleissner-Straße bestehende Wasserleitung kann seitens der Stadtwerke Langen eine Trinkwasserentnahmemenge in Höhe von 96 m³/h unter normalen Betriebsbedingungen, d.h. bei 1,6 bar Fließdruck, bei der gleichzeitigen Entnahme aus mindestens zwei Hydranten, für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Kann die Löschwasserversorgung in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge z.B. in einem unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden.

Trinkwasserschutzgebiet

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

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

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

Grundwasserverhältnisse und Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet

Seitens der GEOLOGIK WILBERS & OEDER GMBH wurden bereits die Baugrundverhältnisse des Untergrundes innerhalb des Plangebietes untersucht und die Ergebnisse der Untersuchungen in einem Geotechnischen Bericht dokumentiert und baugrundtechnisch bewertet. Die eingemessenen Grundwasserstände bewegen sich nach der Aussage des Gutachters im Bereich von rd. 114,2 bis 114,6 m ü.NHN. Eine Grundwassermessung in einer bestehenden Grundwassermessstelle, die bis zu einer Tiefe von 10,6 m unter der Geländeoberkante ausgebaut wurde, lieferte einen Wert von 114,5 m ü.NHN. Seitens des Gutachters wird somit von einem gespannten, geschlossenen Grundwasserleiter innerhalb der quartären Terrassensedimente ausgegangen sowie Sicker- und Stauwasser oberhalb der undurchlässigen Schichten erwartet. Das Plangebiet wird aufgrund sehr hoher Grundwasserstände (geringer Grundwasserflurabstand) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird zunächst auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf sowie auch unter dem Gesichtspunkt, dass entsprechende Anlagen in Gewerbegebieten der besonderen Kontrolle unterliegen, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich konkretisiert und eine entsprechende Vorplanung erstellt, die im Hinblick auf die anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer auch bereits grundsätzlich mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abgestimmt wurde. Die vorgesehene Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wurde mit dem Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen ebenfalls bereits soweit vorabgestimmt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung davon auszugehen ist, dass die Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB gesichert werden kann.

Im Verlauf der Hans-Fleissner-Straße ist keine öffentliche Entwässerung vorhanden, sodass die Entwässerungsanlagen neu hergestellt werden müssen. Für den geplanten Kreisverkehrsplatz wird eine separate Wasserführung konzipiert, die unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB und mittels des Merkblattes DWA-M 153 nachzuweisen ist. Da unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 168 ein öffentlicher Kanal verläuft, steht eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Netz ebenso zur Verfügung wie Varianten der schadlosen Abgabe in die angrenzenden Grünflächen. In Anbetracht dessen, dass es einen Investor für die Bebauung des gesamten Gewerbeparks gibt, wird die Entwässerung projektbezogen konzipiert. Die Anlagen werden mit Ausnahme einer Anschlussleitung auf den privaten Flächen des Gewerbeparks angeordnet. Aufgrund der bereits erfolgten überschlägigen Prüfung seitens des Abwasserverbandes steht der Einleitung der zu erwartenden Schmutzwassermengen in das öffentliche Kanalnetz nichts entgegen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den südlich angrenzenden Wassergraben ist nachgewiesen, dass unter der Voraussetzung von freien Durchlässen und Fließquerschnitten schadbringende Überflutungen nicht zu befürchten sind.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes mit den entstehenden Baugrundstücken erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser und auch Teile des anfallenden Verkehrsflächenwassers entwässern in den nördlich der Kreisstraße K 168 verlaufenden Mischwassersammler. Da dieser Mischwassersammler hydraulisch aber stark ausgelastet ist, hat hier eine gedrosselte Einleitung zu erfolgen (maximal 15 l/s). Als möglicher Einleitepunkt darf erst ab dem Schachtbauwerk Nr. 23902000 eingeleitet werden. Dieser Schacht liegt nordwestlich des Plangebietes bzw. westlich der Hans-Fleissner-Straße. Aufgrund der topografischen Situation wird es erforderlich, dass anfallende Schmutzwasser und Regenwasser mittels einer Hebeanlage in Richtung des Übergabepunktes zu entwässern. Die Abstimmung der Anschlussbedingungen erfolgt mit dem Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der geplanten Dachflächen entwässert über eine vorgeschaltete Regenrückhaltung, bestehend aus einem offenen Regenrückhaltebecken und Stauraumkanälen. An der südwestlich gelegenen Grundstücksecke erhält das hier vorgesehene Regenrückhaltebecken einen Abfluss in den südlich des Plangebietes gelegenen Vorflutgraben (Tränkbach-Nebengraben). Der Abfluss hat hier gedrosselt zu erfolgen. Für die Ableitung des Verkehrsflächenwassers wird nach dem Bewertungsverfahren des Merkblattes DWA-M 153 eine entsprechende Vorbehandlung des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich. Hier wird das Verkehrsflächenwasser über einen Stauraumkanal gesammelt und über eine Hebeanlage einer Regenwasserbehandlung zugeführt. Nach entsprechender Vorbehandlung darf auch das Verkehrsflächenwasser in den Tränkbach Nebengraben abgeleitet werden.

Das Verkehrsflächenwasser aus den geplanten unmittelbaren Tiefhof-Verladebereichen ist gesondert zu betrachten. Dieses kann in den zuvor beschriebenen Mischwasserkanal abgeleitet werden oder ist vor der Einleitung in den Tränkbach-Nebengraben gesondert zu behandeln. Die Summe der abzuleitenden Niederschlagswassermenge in Richtung des südlich gelegenen Vorflutgrabens darf 50 l/s nicht überschreiten; der hydraulische Nachweis wurde hierfür bereits erbracht. Ziel sollte es sein, die abzuleitende Wassermenge auf zwei Einleitstellen zu verteilen. Die Abstimmung der Einleitung und Regenwasserbehandlung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren mit dem Kreis Offenbach, Fachdienst Umwelt Wasser- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Auswirkungen der Regenwassereinleitungen auf das beaufschlagte Graben-/Bachsystem wurden seitens der BGS WASSER GMBH bereits gutachterlich geprüft und die Ergebnisse der hydrologischen und hydraulischen Untersuchung in einem Erläuterungsbericht dargelegt. Hierbei wurde untersucht, wie sich infolge dieser Regenwassereinleitung aus dem geplanten Gewerbepark die Abflusssituation in dem beaufschlagten Graben verändern wird und welche Rückhalteeinrichtungen erforderlich sind, um die heute im weiterführenden Tränkbach bzw. Hegbach anfallenden Abflüsse nicht zu verschärfen. Hierzu wurde das 2003 für das Einzugsgebiet des Tränkbachs/Hegbachs erstellte und 2016 überarbeitete Flussgebietsmodell herangezogen und dieses hinsichtlich der Gebietsabgrenzung und der Kenngrößen zur Beschreibung des Wellenablaufs aktualisiert. Mit diesem aktualisierten Modell erfolgte die Simulation der im Referenz-Zustand (heutiger Zustand unter Berücksichtigung des SMC-Geländes) im Tränkbach-System zu erwartenden 1- und 50-jährlichen Abflüsse. Im Anschluss daran wurden die entsprechenden Abflüsse des Plan-Zustands berechnet. Aus dem Vergleich der Ergebnisse konnte abgeleitet werden, dass infolge einer (gedrosselten) Regenwassereinleitung in Höhe der vorgesehenen Einleitstelle zwar merklich erhöhte Abflüsse auftreten, diese unter der Voraussetzung von freien Durchlässen und Fließquerschnitten allerdings zu keiner schadbringenden Überflutung führen, da auch der direkt unterhalb liegende Durchlass leistungsfähig genug ist. Infolge der Retentionswirkung entlang des Fließwegs wird die abfließende Welle stark gedämpft, sodass im Tränkbach sowohl beim 1- als auch beim 50-jährlichen Hochwasser ein nur noch marginaler Abflussanstieg festzustellen ist. Im Hegbach ist eine Abflusserhöhung quasi nicht nachzuweisen. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügten Erläuterungsbericht verwiesen.

Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch ein namenloser Graben (Gemarkung Egelsbach, Flur 11, Flurstück 40/2). Dieses Oberflächenwasser dient dem Tränkbach als Vorfluter. Entlang der Wasserflächen des Grabens erstreckt sich der Gewässerrandstreifen, der u.a. zur Unterhaltung und Pflege des Gewässers dienlich ist. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Gewässerrandstreifens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche fest. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist zwar in begrenztem Umfang die Anlage von Flächen für die Feuerwehr zulässig. Darüber hinaus sind jedoch bauliche und sonstige Anlagen einschließlich Einfriedungen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig. Zudem wird für diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme festgesetzt, dass vorhandene standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Ufergehölz zu erhalten sind. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Im Bereich des Gewässerrandstreifens werden im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zudem strukturverbessernde Maßnahmen umgesetzt. Der eigentliche Verlauf des Grabens befindet sich in der südlich an das Plangebiet angrenzenden gemeindlichen Gewässerparzelle und bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Feuerwehrumfahrten sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Flächen innerhalb des Plangebietes.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse

Altanlagen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens der GEOLOGIK WILBERS & OEDER GMBH wurden für den Bereich des Plangebietes bereits Untersuchungen bezüglich der Baugrundverhältnisse sowie eine historische und eine altlastentechnische Bewertung des Untergrundes durchgeführt. Die Ergebnisse wurden gutachterlich dokumentiert und eine abfalltechnische Voreinstufung von gegebenenfalls anfallendem Bodenaushub durchgeführt.

Die Auswertung der vorliegenden Informationen zum Untersuchungsgelände sowie die Risikobewertung ergaben keine Hinweise auf vorliegende nutzungsbedingte Verunreinigungen von Boden und Grundwasser (z.B. durch Handhabungsverluste, Havarien o.ä.). Da die eigentlichen Flächen des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt werden und keine Hinweise auf relevante anthropogenen Auffüllungen mit wesentlichen Anteilen von mineralischen Fremdbestandteilen vorliegen, werden gutachterlich auch keine sog. auffüllungsbedingten erhöhten Schadstoffkonzentrationen auf der Fläche erwartet. Separate Untersuchungen hinsichtlich umwelt- und handlungsrelevanter Schadstoffverunreinigungen von Boden und Grundwasser aus altlastenrelevanten Nutzungen oder vorliegenden schadstoffhaltigen Auffüllungen einschließlich einer Gefährdungsabschätzung werden gutachterlich nicht für notwendig erachtet. Die im Rahmen einer orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vorgenommenen chemischen Untersuchungen zeigten insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte unterhalb der entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. der LAWA-Liste, sodass keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die orale, inhalative oder dermale Aufnahme von Schadstoffen abgeleitet werden konnte. Für die Folgenutzung als Gewerbegebiet bestehen somit hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden–Mensch keine Einschränkungen. Weiterhin liegen keine Hinweise auf umwelt- und handlungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden–Grundwasser vor. Im Rahmen der abfallrechtlichen Einstufung wurde festgestellt, dass der überprüfte Boden überwiegend als Z0-Material und nur im Bereich einer Mischprobe als Z1.1-Material eingestuft und uneingeschränkt bzw. selbst unter ungünstigen hydrogeologischen Voraussetzungen eingeschränkt offen eingebaut verwertet werden kann.

Seitens der GEOLOGIK WILBERS & OEDER GMBH wurden darüber hinaus die Baugrundverhältnisse des Untergrundes innerhalb des Plangebietes untersucht und die Ergebnisse der Untersuchungen in einem Geotechnischen Bericht dokumentiert und baugrundtechnisch bewertet. Zur Erschließung des Untergrundes und zur Entnahme von Proben für die geotechnische Untersuchung wurden insgesamt 15 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von maximal 6,0 m unter der Geländeoberkante (GOK) niedergebracht. Des Weiteren wurden mit der schweren Rammsonde insgesamt sieben Rammsondierungen bis in eine Tiefe von 7,0 m unter GOK niedergebracht. Für den Neubau eines Gewerbeparks im Bereich des Plangebietes müssen aufgrund der Bodenverhältnisse demnach aufwändige Bodenverbesserungen durchgeführt werden.

11 Denkmalschutz

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

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie), wurde in der Stellungnahme vom 03.11.2017 darauf hingewiesen, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Siedlungsspuren) befinden und im Zusammenhang mit der Auswertung von Luftbildern ebenfalls Hinweise gefunden werden konnten, die auf die Existenz von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinweisen und dass damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Archäologischer Denkmalschutz, vom 20.11.2017 ist inhaltlich gleichlautend.

Die GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH wurde daher mit einer geophysikalischen Prospektion auf den Flächen innerhalb des Plangebietes beauftragt. Die Einmessarbeiten und die geophysikalischen Untersuchungen wurden in der Zeit vom 18.09.2018 bis zum 26.09.2018 durchgeführt. Über die gesamte Messfläche verteilt wurden magnetische Anomalien erfasst, die unterschiedliche Objekte oder Strukturen anzeigen. Darunter finden sich einige Hinweise auf verfüllte Gräben sowie möglicherweise auch auf verfüllte Gruben. Die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion zeigen demnach mehrere Strukturen an, die zum Teil archäologisch bedeutsam sein können. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den der Begründung als **Anlage** beigefügten Ergebnisbericht der geophysikalischen Prospektion verwiesen.

Eine von den zuständigen Denkmalschutzbehörden geforderte archäologische Voruntersuchung bestätigte anschließend die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet. Mit der Voruntersuchung konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass im Plangebiet eine vorgeschichtliche Siedlung vorhanden war, deren Abfallgruben noch vorhanden sind. Nach der Streuung der Scherben auf den Grabungsflächen und zum Teil auch auf der Ackeroberfläche sowie den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion ist im Plangebiet mit weiteren Befunden dieser Art zu rechnen. Nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie) das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern nach § 1 und § 2 Abs. 2 HDSchG jedoch hinter die Planungsinteressen der Gemeinde zurückgestellt, wenn sichergestellt ist, dass das Kulturdenkmal (Bodendenkmal) vor seiner Überplanung/Überbauung facharchäologisch untersucht und dokumentiert wird. Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten gehen zulasten des Planbetreibers (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Art und Umfang ist durch ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG festzulegen.

12 Sonstige Hinweise und Infrastruktur

Seitens der Stadtwerke Langen GmbH wird in der Stellungnahme vom 18.01.2019 darauf hingewiesen, dass bestehende und geplante Trassen aller Medien grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Die einschlägigen **Bestimmungen zu Schutzabständen** zwischen Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus den jeweiligen Regelwerken, wie z.B. DVGW, VDE oder AFGW sind einzuhalten. Ferner gilt die Kabel- und Rohrschutzanweisung der Stadtwerke Langen.

In der Hans-Fleissner-Straße sowie entlang der K 168 befinden sich **Trinkwasserleitungen** der Stadtwerke Langen (DN 150 und DN 200). Die Trassen befinden sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite. Für das Plangebiet steht eine Entnahmemenge aus einem Hydranten von 96 m³/h, unter normalen Betriebsbedingungen, für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Die Nutzung mehrerer Hydranten muss gegebenenfalls durch Berechnung und Messung nachgewiesen werden.

In den beiden zuvor genannten Straßen befinden sich **Erdgas-Hochdruckleitungen**, die im Bestand zu sichern sind. Sollte eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen sein, so ist es erforderlich, ein an die Hans-Fleissner-Straße angrenzendes Grundstück mit einer Größe von rd. 20 m² für die Erstellung einer Gasdruckregel- und Messanlage vorzusehen.

Über das vorhandene Niederspannungsnetz in der Hans-Fleissner-Straße ist eine **Stromversorgung** bis 125 kW möglich. Für höhere Leistungen ist der Bau und Betrieb einer Trafostation (Grundstücksfläche mindestens 50 m²) erforderlich. Die nächstgelegene Mittelspannungstrasse befindet sich in der Hans-Fleissner-Straße auf Höhe der Hausnummer 82. Je nach Leistungsbedarf muss zur Versorgung des Plangebietes eine neue 20-kV-Leitung entlang der Hans-Fleissner-Straße, über die Kreisstraße K 168 hinweg, bis zum Friedhof Egelsbach verlegt werden.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 01.11.2017 darauf hingewiesen, dass in bzw. an der Straße Hans-Fleissner-Straße eine Kabeltrasse liegt und dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen **Telekommunikationslinien** weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für die telekommunikationstechnische Anbindung des Plangebietes muss eine Straßenquerung hergestellt werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt im beschränkten **Bauschutzbereich** gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Etwaige Bauwerke bedürfen daher auf jeden Fall der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftrechtlichen Zustimmung wird u.a. die DFS DEUTSCHE FLUGSICHERUNG GMBH in Form einer gutachtlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z.B. eine Höhenbegrenzung, die Anbringung einer Tages- und/oder Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt ebenfalls für temporäre Hindernisse (z.B. Baukräne oder ähnlicher Bauhilfsmittel). Darüber hinaus sind aus flugbetrieblicher Sicht Anlagen mit potenzieller Rauchentwicklung auf dem Gelände auszuschließen. Hinsichtlich der Errichtung von Strahlern bzw. Beleuchtungen ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung für den Flugbetrieb ausgeschlossen ist.

Übersichtslageplan mit Darstellung der Hindernisbegrenzungsflächen



Quelle: DFS GmbH und Projekt Airport GmbH, Stand: 25.11.16

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist insbesondere darauf zu achten, dass die in den „Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ vom 03.08.2012 beschriebenen Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes Egelsbach nicht durchdrungen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flugbetriebsgelände müssen Grünflächen im Plangebiet zudem für Vögel unattraktiv gehalten werden, um einer potenziellen Vogelschlaggefahr vorzubeugen. Aus diesem Grund dürfen auf den Flächen und Dächern keine fruchttragenden und ausreifenden Sträucher ausgebracht werden. Bei der Auswahl von anzupflanzenden Bäumen ist deren Endwuchshöhe unter Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes zu beachten. Um keine Wasservögel anzuziehen, dürfen keine offenen Flutmulden oder Versickerungsrigolen angelegt werden. Die sonstige **Begrünung** der Flächen ist so vorzunehmen, dass keine offenen Wasserflächen entstehen können. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist ferner mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb zu rechnen.

Durch den **Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen** entstehen Immissionen (z.B. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug). In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Auf die Gefahren durch die 15.000-V-Spannung der Oberleitungsanlage und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen. Der Bauherr muss das Grundstück derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Die Zugänglichkeit zu dem bestehenden Rohrdurchlass in Bahn-km 17,361 muss stets gewährleistet sein, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Der **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen hat in seiner Stellungnahme vom 13.11.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet, es jedoch keinen begründeten Verdacht gibt, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, wurde darauf hingewiesen, dass eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Offenbach wird in der Stellungnahme vom 15.01.2019 darauf hingewiesen, dass die für die Feuerwehr und die Rettungsdienste erforderlichen Flächen (**Feuerwehrstellflächen**), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrezufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen sind. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der zweite Rettungsweg ist sicherzustellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Zudem muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

Der Gemeinde Egelsbach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die entsprechenden Regelungen zur Kostenübernahme für die Bearbeitung der Bebauungsplanung sind Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Egelsbach und dem Vorhabenträger vom 03.07.2017. Die insbesondere aus der Umsetzung des Planvorhabens und der Erschließung des Plangebietes, der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehenden Kosten sind darin ebenfalls zur Übernahme durch den Vorhabenträger mit Verankerung in einem zweiten städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Die Herstellungskosten für die artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme für die Zauneidechse) werden vom Vorhabenträger übernommen; die Gemeinde Egelsbach übernimmt hierfür die dauerhafte Pflege.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.07.2015, Bekanntmachung: 06.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 16.10.2017 – 24.11.2017, Bekanntmachung: 06.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 11.10.2017, Frist: 24.11.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 10.12.2018 – 18.01.2019, Bekanntmachung: 01.12.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 05.12.2018, Frist: 18.01.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 27.11.2019

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 07.02.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 02.10.2017, aktualisiert: 09.10.2018
- Untersuchung der schalltechnischen Belange und Festsetzung von Emissionskontingenten auf Grundlage der DIN 45691 (Gutachten Nr. L 8368), TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 60486 Frankfurt am Main, Stand: 28.08.2017
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubau eines Gewerbeparks in Egelsbach, IMB-Plan GmbH, Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, 60388 Frankfurt am Main, Stand: 17.07.2015
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Geophysik Rhein-Main GmbH, Geophysikalische Prospektion und Begutachtung, 65929 Frankfurt am Main, Stand: 04.10.2018
- Hydrologische und hydraulische Begleitung, Erläuterungsbericht, BGS Wasser GmbH, Stand: 09.05.2018