

156

Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 34

„Mühlstraße“

Begründung

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: P990023-P
Stand: Juni 2004

157

1 Zweck

Innerhalb der Bereiche, die zwischen der Jahnstraße im Norden und der K 168 im Süden bzw. der Darmstädter Straße im Osten und der Woogstraße im Westen liegen und bereits derzeit baulich genutzt werden, sind, neben Gewerbebetrieben in den letzten Jahren auch in einem gewissen Umfang Wohngebäude entstanden, vor allem in der Randzone entlang der Woogstraße bzw. der Jahnstraße. Ebenso haben sich die Gebiete, die beiderseits der Frankfurter Straße liegen, als reine Wohngebiete im Sinne des § 3 BauNVO entwickelt.

Die o. g. Bereiche liegen insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Geisbaum“, der die Bereiche östlich der Woogstraße als Industriegebiet, die westlich, unmittelbar an der Woogstraße gelegenen Bereiche als Mischgebiet, die übrigen Flächen beiderseits der Frankfurter Straße bzw. der Dresdener Straße als reines Wohngebiet ausweist. In Anbetracht der o. g. Veränderungen und des anhaltenden Strukturwandels wird der Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ aufgestellt, um zum einen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten zu können, andererseits durch entsprechende Regelungen aber auch Nutzungskonflikte zwischen Gewerbeflächen und Wohnbebauung vermeiden zu helfen. Da zudem der o. g. Bebauungsplan Nr. 2 aufgrund des sogenannten Hauptsatzungsmangels nicht mehr angewendet werden kann, gleichzeitig aber die Bereiche westlich der Woogstraße bereits vollständig bebaut sind, soll für diese Teilflächen der o. g. Bebauungsplan formell aufgehoben werden.

2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen (2000) weist die Bereiche westlich der Woogstraße als Industrie- und Gewerbefläche - Bestand, die übrigen Teilbereiche des Plangebietes dagegen als Siedlungsfläche - Bestand aus.

Der Flächennutzungsplan des bisherigen Umlandverbandes Frankfurt (jetzt Planungsverband Frankfurt, Region Rhein-Main) stellt die Planteilbereiche westlich der Woogstraße insgesamt als Wohnbauflächen dar. Die östlich der Woogstraße gelegenen Teilflächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage

Das Plangebiet gehört zu den südöstlichen Teilbereichen der bebauten Ortslage von Egelsbach. Im Osten bildet die ehemalige B 3 (Darmstädter Straße), im Norden die Jahnstraße bzw. der in deren westlicher Verlängerung verlaufende Weg Flur 9 Nr. 35/12 klare Grenzen. Im Süden verläuft die K 168, im Südwesten die Woogstraße, im Nordwesten die Kirchstraße.

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Südwesten von bereits derzeit baulich genutzten Flächen umgeben. Während dabei nördlich der Jahnstraße ausschließlich mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke angrenzen, sind im Südwesten unterschiedliche Nutzungsarten anzutreffen. So sind die Bereiche beiderseits der Leipziger Straße durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude (teilweise zweigeschossige Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie ein- und zweigeschossige Einzelhäuser) charakterisiert. Die Grundstücke beiderseits der Straße „Im Geisbaum“ werden insgesamt gewerblich genutzt. Neben Handwerksbetrieben und Unternehmen des produzierenden Gewerbes haben sich in diesem Bereich auch Dienstleistungsunternehmen, Autohandelsbetriebe sowie ein Hotel angesiedelt. Westlich der Kirchstraße befinden sich mit mehreren Sportplätzen, dem Schwimmbad sowie dem Bürgerhaus und Kindergarten verschiedene öffentliche sowie Freizeit- bzw. Sporteinrichtungen der Gemeinde Egelsbach. Südlich der K 168 liegt das Gewerbegebiet beiderseits des Kurt-Schumacher-Ringes. Im Osten verläuft, wie bereits erwähnt, die Darmstädter Landstraße, die eine klare Grenzziehung zwischen der bebauten Ortslage und dem östlich angrenzenden freien Landschaftsraum darstellt.

3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet zerfällt, wie bereits erwähnt, in unterschiedlich genutzte Bereiche, die im Nachfolgenden näher erläutert werden:

- a) Die Bereiche, die beiderseits der Frankfurter bzw. der Dresdener Straße liegen, sind mit Ausnahme der Gebäude der örtlichen Feuerwehr sowie eines Altenwohnheims (diese liegen auf der Fläche, die durch die Erfurter Straße und Woogstraße begrenzt wird) ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut, wobei südlich und westlich der Frankfurter Straße ausnahmslos Geschosswohnungsbauten errichtet wurden. Dabei weisen diese, mit Ausnahme des Anwesens Frankfurter Straße 13 - 15 - dieses stellt sich als neugeschossiges Gebäude dar - insgesamt vier Geschosse auf. Die Freiflächen dieser Grundstücke stellen sich insgesamt als Grünflächen dar, innerhalb derer einzelne Zier- und Nadelgehölze stehen. In der Südwestecke des Plangebietes (Grundstück Flur 9 Nr. 26/6) befindet sich ein Kinderspielplatz, der mit zum Teil älteren Laubbäumen bestanden ist. In den Randbereichen wurden zudem mehrere Ziersträucher gepflanzt. Der Kinderspielplatz selbst stellt sich insgesamt als Rasenfläche dar, innerhalb derer mehrere Spielgeräte aufgestellt wurden. Er ist über einen Fußweg an die Frankfurter Straße angebunden bzw. grenzt unmittelbar an die Kirchstraße an. Nördlich der Anwesen Frankfurter Straße Nr. 17 - 29 wurden, direkt an der Frankfurter Straße, die für diese Gebäude notwendigen Garagen errichtet. Aufgrund des Straßenquerschnitts der Frankfurter Straße wurden zudem in deren Randbereichen durchgehend öffentliche Parkplätze bzw. Stellplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung angeordnet. Auch die Grundstücke, die nördlich an die Dresdener Straße angrenzen, sind, von einer Baulücke abgesehen (diese stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar), durch Wohngebäude geprägt. Diese sind mit freistehenden Häusern bebaut, wobei zweigeschossige Gebäude mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss vorherrschen. Die jeweiligen Garagen wurden weitgehend als Grenzgaragen, entweder dem Gebäude direkt zugeordnet oder freistehend, auf den einzelnen Grundstücken errichtet. Die straßenrandnahen Bereiche stellen sich als Vorgärten dar bzw. werden als Stellplätze oder Garagenzufahrten genutzt. Die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt, wobei neben Ziergärten mit Rasenflächen sowie Laub- und Nadelgehölzen Teilflä-

chen auch für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden. Insgesamt weisen diese Freiflächen allerdings keine floristischen Besonderheiten auf. Die Grundstücke, die zwischen Dresdener Straße und Frankfurter Straße liegen, weisen hinsichtlich ihrer Baustruktur einen einheitlichen Charakter auf. Es handelt sich dabei jeweils um in Nord-Südrichtung ausgerichtete Reihenhäuserzeilen, die durch Wohnwege erschlossen werden. Die jeweiligen Garagen befinden sich dabei unmittelbar an der Dresdener Straße, wobei es sich auch hier um Sammeleinrichtungen handelt. Die Grundstücksfreiflächen stellen sich ausschließlich als Gärten dar, die hinsichtlich ihrer Ausgestaltung mit den Freiflächen der o. g. Grundstücke vergleichbar sind. Zwischen Erfurter Straße und Woogstraße liegen, wie bereits erwähnt, das Gebäude der örtlichen Feuerwehr sowie ein Altenwohnheim. Während sich die Freibereiche des Altenwohnheims dabei als Grünfläche darstellen, die mit mehreren Bäumen überstanden sind, sind die Freiflächen im Bereich der Feuerwehrgebäude insgesamt asphaltiert bzw. befestigt.

- b) Die Flächen, die durch Mühlstraße im Süden und Jahnstraße im Norden bzw. durch Woogstraße und Darmstädter Straße im Westen bzw. Osten begrenzt werden, zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus. So wird der überwiegende Teil der Grundstücke gewerblich genutzt, die mit ein- und zweigeschossigen Betriebsgebäuden bebaut sind. Neben Unternehmen des produzierenden Gewerbes (z. B. Maschinen- und Flugzeugbau) befinden sich in diesem Bereich zudem auch einzelne Grundstücke, die z. T. als Lagerflächen für Absetzmulden genutzt werden, z. T. sind mehrere Betriebe des Baugewerbes, z. T. aber auch Handelsunternehmen unterschiedlichster Ausrichtung (z. B. Motorroller, Lebensmittelzusätze, Gewürze) anzutreffen. Die Grundstücksfreiflächen dieser gewerblich genutzten Bereiche sind weitgehend versiegelt oder stellen sich als Zierrasenflächen dar, die z. T. mit einzelnen Sträuchern und Bäumen bepflanzt sind. Einzelne Grundstücksfreiflächen werden zudem als Stellplatzbereiche genutzt. Im Einmündungsbereich Industriestraße / Mühlstraße bzw. August-Bebel-Straße / Mühlstraße befinden sich zwei größere, zusammenhängende Rasenflächen, die z. T. mit einzelnen Sträuchern und Bäumen bestanden sind und durch eine dichte Nadelgehölzhecke gegen Mühlstraße und Industriestraße (Grundstück Flur 9 Nr. 69/1) abgegrenzt sind. Neben den o. g. gewerblichen Nutzungen wurden in den letzten Jahren innerhalb einzelner Grundstücke dieses Teilbereichs auch Wohngebäude errichtet, die z. T. als Betriebswohnungen oder aber von dem jeweiligen Betriebsinhaber genutzt werden, andererseits handelt es sich aber auch um „reine“ Mietwohnungen.
- c) Bei den Bereichen, die im Norden durch die Mühlstraße, im Süden durch die K 168, im Westen durch die Woogstraße und im Osten durch die Darmstädter Straße begrenzt werden, handelt es sich ebenfalls um gewerblich genutzte Flächen. Dabei wurden auch innerhalb dieser Flächen ein- und zweigeschossige Betriebsgebäude erstellt. Größere zusammenhängende Flächen, die sich zwischen Woogstraße und Mühlstraße erstrecken, gehören zum Betriebsgelände eines Entsorgungsunternehmens, das sich u.a. auf die Wiederverwendung von recycelfähigem Hausmüll spezialisiert hat. Daneben befinden sich innerhalb dieser Flächen einzelne Unternehmen, die Autozubehör vertreiben, aber auch Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes sowie mehrere Lagerhallen, z. B. einer Fleischwarenagentur. Auf einzelnen Grundstücken stehen zudem, den o. g. Betriebsgebäuden unmittelbar zugeordnet oder aber als

eigenständige Gebäude, einzelne Wohnhäuser. In den letzten Jahren wurde zudem innerhalb der südlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 9 Nr. 90/14, das zwischen Dieselstraße und Darmstädter Straße liegt, ein Autohaus errichtet, das neben einem Büro- und Ausstellungsgebäude die Freiflächen seines Betriebsgeländes als Ausstellungsbereich für Neu- und Gebrauchtwagen nutzt. Die übrigen Teilflächen dieses Grundstücks wurden ehemals ackerbauartig genutzt, sind aber nicht bebaut und stellen sich insgesamt als Brachfläche dar. Unmittelbar südlich des Einmündungsbereiches Mühlstraße / Darmstädter Straße steht ein zweigeschossiger Rohbau. Auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 86/1, das in Gegenlage des Einmündungsbereichs Woogstraße / Im Geisbaum liegt, befindet sich das Betriebsgelände einer Firma für Spezial- und Schwertransporte. Während innerhalb der nördlichen Teilbereiche dieses Grundstückes ein zweigeschossiges Bürogebäude und eine Kfz-Halle mit Werkstatt und Wohnung errichtet wurden, werden die Grundstücksfreiflächen insgesamt als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge genutzt.

Auf dem Grundstück Flur 8 Nr. 86/1, das am Südwestrand des Plangebietes unmittelbar nordöstlich des Einmündungsbereiches Woogstraße / K 168 liegt, steht innerhalb der westlichen Teilfläche eine zweigeteilte Halle mit Verkehrsflächen. Auf den östlichen Teilflächen steht ein Schnellrestaurant.

Mit Ausnahme einzelner kleinerer Zierrasenflächen weisen die Grundstücke südlich der Mühlstraße insgesamt keinerlei Grün- oder Gehölzbestand auf. Erwähnenswert ist allerdings ein zusammenhängendes dichtes Gehölz, das sich im Laufe der Jahre zwischen der Darmstädter Straße und den nördlichen Teilbereichen des Plangebietes entwickelt hat. Nach Süden hin geht dieses Gehölz in einen Grünstreifen über, der ausschließlich mit Wiesenvegetation bewachsen ist. Dabei beansprucht dieser auch den im Katasterplan schon seit Jahren ausgewiesenen Einmündungsbereich Mühlstraße / Darmstädter Straße, so dass in der Örtlichkeit eine direkte Ausfahrtmöglichkeit von der Mühlstraße auf die Darmstädter Straße nicht möglich war. Vielmehr endete die Mühlstraße auf Höhe des Anwesens August-Bebel-Straße 10 bzw. des o. g. Rohbaus als Sackgasse. Seit Anfang April 2001 ist die Einmündung aber hergestellt und für den Verkehr freigegeben.

4 Planung

4.1 Bereich westlich der Woogstraße (Gebiet 4)

4.1.1 Anlass der Aufhebung

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, soll für diese Teilbereiche des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 2 „Im Geisbaum“ förmlich aufgehoben werden. So hat nämlich eine Überprüfung der Hauptsatzung der Gemeinde Egelsbach vom 17.11.1960 in der Fassung der 1. Änderung vom 13.11.1963 ergeben, dass dort nicht geregelt ist, wo und wie lange genehmigte Bebauungspläne auszulegen sind. Da der Bebauungsplan Nr. 2 somit am sogenannten „Hauptsatzungsmangel“ leidet, besitzt er somit auch keine Rechtskraft. Dies bedeutet, dass Bauanträge nicht mehr gemäß § 30 BauGB, sondern vielmehr gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts reicht aber dieser Einzelfatbestand allein aufgrund fehlender Rechtssicherheit nicht aus. Mit dem Erlass der Verkündung eines Bebauungs-

planes tut nämlich der Satzungsgeber der Öffentlichkeit kund, dass die von ihm beschlossene Satzung Geltung beansprucht. Leidet die Satzung an einem Fehler, so ist dies im allgemeinen nicht für jedermann erkennbar, an den sich die Satzung richtet. Der durch die Normgebung gesetzte Rechtschein ist deshalb durch ein Gegenakt der Normensetzung, d. h. in diesem Fall durch die förmliche Aufhebung des Bebauungsplanes zu beseitigen.

4.1.2 Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Geisbaum“

Der o. g. Bebauungsplan, der im November 1964 genehmigt wurde, weist die Bereiche, die unmittelbar an die Woogstraße angrenzen, als Mischgebiet aus. Dabei sind innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, die ausnahmslos streifenförmig ausgewiesen sind, in den zwischen Dresdener Straße und Frankfurter Straße gelegenen Bereichen zwingend zwei Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäude in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 zu errichten sind. Im Bereich des Grundstücks Frankfurter Straße Nr. 27/29 sind dagegen maximal vier Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäude ebenfalls in offener Bauweise zu erstellen sind, hier allerdings lediglich mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0. Die übrigen Bauflächen dieses Bereichs sind insgesamt als reines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei sind nördlich der Dresdener Straße Gebäude in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 in offener Bauweise zu errichten, wobei zudem maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Innerhalb der Bauflächen, die zwischen Dresdener Straße und Frankfurter Straße liegen, sind ausschließlich Hausgruppen zulässig, wobei die Gebäude ebenfalls in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 zu errichten sind. In den Randbereichen sind dagegen, mit Ausnahme des Gebäudes Frankfurter Straße 13 - 15, Gebäude mit maximal bzw. zwingend vier Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bzw. einer GFZ von 1,0 zulässig. Auch diese Gebäude sind innerhalb flächenhaft bzw. streifenförmig ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen, die jeweils durch Baugrenzen näher bestimmt sind, in offener Bauweise zu errichten. Im Straßenraum der Frankfurter Straße sind explizit Flächen für die Errichtung öffentlicher Parkplätze vorgesehen. Zudem sind auf Höhe der Anwesen Frankfurter Straße Nr. 17 - 29 bzw. des Gebäudes Frankfurter Straße 5 - 7 spezielle Flächen für die Errichtung von Garagen vorgesehen.

Über die o. g. Festsetzungen hinaus enthält dieser Bebauungsplan weder gestalterische Regelungen für die Gebäude noch Bestimmungen, die die Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen oder den Umfang der durchzuführenden Begrünnungsmaßnahmen regelt.

4.1.3 Zukünftige Bebauungsmöglichkeiten

Durch die vorgesehene Aufhebung der o. g. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Geisbaum“ wird die Beurteilungsgrundlage zur Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich durch die entsprechenden Regelungen des § 34 BauGB ersetzt. Dies bedeutet, dass die Baugrundstücke im bisherigen Geltungsbereich zum sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ zu zählen sind und somit ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Wie bereits in Kap. 3.1. dargelegt, sind die Grundstücke in diesem Teilbereich, mit Ausnahme einer Baulücke, bereits derzeit vollständig bebaut. Dabei sind ausschließlich Gebäude entstanden, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Dimensionierung sowie ihrer Höhenlage an die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Geisbaum“ anpassen. Dadurch weist der Teil dieses Baugebietes hinsichtlich der o. g. Beurteilungskriterien einen aus städtebaulicher Sicht durchaus harmonischen und geordneten Charakter auf. Somit werden auch zukünftig, bei baulichen Erweiterungen oder aber bei der Neuerstellung eines niedergelegten Gebäudes keine baulichen Anlagen entstehen können, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen würden. Andererseits ist eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, die aufgrund der bisherigen Festsetzung des o. g. Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, auch zukünftig nicht zu erwarten. So würde nämlich durch die Errichtung von Wohnhäusern in diesen Bereichen, z. B. innerhalb der großflächigen Freibereiche zwischen den Anwesen Frankfurter Straße Nr. 17 - 29 oder auch im Bereich der Gartenzone der Reihenhausbebauung zwischen Frankfurter Straße und Dresdener Straße die faktische rückwärtige Bebauungsgrenze, die sich grundsätzlich an der bereits bestehenden Bebauung orientiert, überschritten. Dies bedeutet, dass eine Bebauung dieser Flächen auch gemäß § 34 BauGB nicht möglich ist, da sie sich nicht in die nähere maßgebende Umgebung - nämlich diese Gartenzone - einfügen würde. Vor diesem Hintergrund wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für diesen Bereich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich machen würde, da auch durch § 34 BauGB weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil von Egelsbach gewährleistet werden kann.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden. Aufgrund des dargelegten Sachverhalts (die Baugrundstücke sind bereits derzeit bebaut, einer zukünftigen Bebauung im Bereich der z. T. großflächigen und zusammenhängenden Grünbereiche steht § 34 BauGB entgegen), aber auch im Hinblick darauf, dass keine ökologisch wertvollen Bereiche bei baulichen Erweiterungen bzw. bei der Neuerstellung eines niedergelegten Gebäudes beeinträchtigt werden oder verloren gehen, sind keine über den derzeit bereits zulässigen Umfang hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, der die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig machen würde.

4.2 Teilbereiche östlich der Woogstraße (Gebiete 1 bis 3)

Gebiet 1

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des bisherigen Umlandverbandes Frankfurt, aber auch im Hinblick auf die bereits derzeit vorhandene bauliche Nutzung, werden die vorgesehenen Bauflächen dieses Teilbereichs als Gewerbegebiet festgesetzt. Da innerhalb dieser Flächen auch weiterhin nur solche Unternehmen und Betriebe zugelassen werden sollen, die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen sind, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. So würden durch derartige „konkurrierende“ Nutzungen Bauflächen beansprucht, die auch zukünftig ausschließlich für solche Unternehmen herangezogen werden sollen, die aufgrund ihrer Betriebsstrukturen, ihrer

Nutzungen sowie den daraus resultierenden Immissionen nicht auf andere Standorte im Gemeindegebiet ausweichen können.

Bezüglich der aus Immissionsschutzgründen getroffenen Regelungen (Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel) wird auf das Kap. 4.3 verwiesen.

Im Hinblick auf das Ziel der gemeindlichen Planung, innerhalb dieser Flächen keine Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, werden derartige Nutzungen, die zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen, ausgeschlossen. Da nämlich im bestehenden Gewerbegebiet „Hötzelsbeine“ bereits eine hohe Massierung von derartigen Unternehmen zu verzeichnen ist, z. B. Lebensmittelmärkte, Baumärkte, Schuh- und Teppichgroßmärkte, soll dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dazu beitragen, ein weiteres verstärktes Hineindrängen derartiger Unternehmen in die Gemeinde Egelsbach zu unterbinden. Die vorhandenen Fachmärkte bilden nämlich schon heute eine direkte Konkurrenz zu den Fachgeschäften im Innerort. So ist zu befürchten, dass bei einer Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zukünftig die Aufgabe der im Ortskernbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe zunehmen wird, welches letztendlich zu einer „Verödung“ und damit zu einer Verringerung der Erlebnisqualität und Attraktivität des Ortskerns führen wird. Außerdem würde eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes, insbesondere aufgrund der in den letzten Jahren zu beobachtenden Entwicklung, eine direkte Konkurrenz zu der bestehenden Einzelhandelsbebauung „Hötzelsbeine“ darstellen. So mussten nämlich in diesem Gebiet bereits einzelne Einzelhandelsbetriebe aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Lage schließen. Um aber auch diese Gebäude wiederum einer sinnvollen Folgenutzung zuführen zu können, liegen der Gemeinde Egelsbach bereits Planungskonzeptionen einzelner Investoren vor, die innerhalb dieser großflächigen Gebäude mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichem Sortiment unterbringen möchten. Würde man somit auch innerhalb des Plangebietes solche Einzelhandelsbetriebe zulassen (diese lägen zwar gemäß § 11 BauNVO unterhalb der Zulassungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche), würden diese somit eine direkte Konkurrenz zu den o. g. Planungsabsichten darstellen. Dies würde bedeuten, dass damit die Wiedernutzung des leerstehenden Gebäudebestandes im Gebiet „Hötzelsbeine“ in der o. g. Weise noch zusätzlich erschwert würde.

Neben den Einzelhandelsbetrieben sollen auch Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden, zu denen gemäß der Kommentierung der Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler neben Nachtlokalen und Diskotheken auch die Spiel- und Automatenhallen gehören. So soll durch diese Festsetzung ein Vordringen derartiger Betriebe nach Egelsbach unterbunden werden, da sich durch deren rasantes Vordringen in Orts- und Ortsrandbereiche soziologische Probleme ergeben, die mittlerweile auch gesellschaftswissenschaftlich belegt wurden (durch derartige Betriebe wird die Spielsucht gefördert, die mittlerweile auch als Krankheit eingestuft wird). Das Vorhandensein von Spiel- und Automatenhallen würde aber auch zu zusätzlichen Störungen und Belästigungen in den umliegenden Wohngebieten führen, wesentlich bedingt durch den vermehrten Zu- und Abfahrtsverkehr in den Nachtstunden. Neben den Verkehrsproblemen würden sich auch negative Auswirkungen durch die oftmals „reißerisch“ aufgemachten großflächigen Reklameschilder mit wechselnden Beleuchtungseffekten ergeben, mit denen derartige Unternehmen werben.

169

In diesem Teilgebiet sind, entgegen der übrigen Teilbereiche des Plangebietes, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke generell zulässig. Diese Maßnahme erfolgt im Hinblick darauf, dass die Grundstücke dieses Teilgebietes unmittelbar an der Darmstädter Straße (ehemalige B 3) liegen und somit hinsichtlich ihrer Standortgunst auch für derartige, verkehrsintensive Nutzungen geeignet sind. Da zudem die Mühlstraße direkt an die Darmstädter Straße angebunden wurde, können Tankstellen sowie die o. g. Anlagen für sportliche Zwecke somit direkt von der Darmstädter Straße aus angefahren werden, so dass die übrigen Straßen des Plangebietes nicht zwingend durch den durch Kunden und Besucher / Nutzer ausgelösten Verkehr belastet werden.

Da, wie in Kap. 3.1 erwähnt, den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnet, auf den Grundstücken vereinzelt auch Wohnhäuser für die Inhaber oder Betriebsangehörige errichtet wurden, soll durch eine entsprechende Regelung, wonach derart betriebsgebundene Wohnungen generell zulässig sind, auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, dass Betriebsangehörige in direkter Nähe ihres Unternehmens wohnen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Gebietes flächenhaft festgesetzt, um einerseits den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern, andererseits aber auch den Eigentümern einen größtmöglichen gestalterischen Freiheitsgrad bei der Neuerrichtung von Gebäuden und damit hinsichtlich Anordnung und Stellung der baulichen Anlagen auf ihren Grundstücken zu ermöglichen. Damit, wie bereits derzeit, die Gebäude auch weiterhin nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden können, sondern auch unbebaute Zonen entlang der Straßen entstehen, sieht der Bebauungsplan einen Mindestabstand zu jeweiligen Erschließungsstraße vor.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht einerseits den Erfordernissen eines Gewerbegebietes, ist andererseits aber auch im Hinblick auf den Bodenschutz und die umgebende Bebauung zu sehen. So ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8, dass maximal 80 % mit den innerhalb dieses Teilbereichs des Baugebiets zulässigen Gebäuden bebaut werden dürfen. Da gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aber auch die oftmals betriebsbedingt notwendigen Garagen, Stellplätze sowie Hof- und Lagerflächen in diese Berechnung einfließen, kann gewährleistet werden, dass keine darüber hinausgehenden Versiegelungen von Freiflächen vorgenommen werden. Durch das o. g. Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Gewerbegrundstücke somit ein relativ hoher Versiegelungsgrad ermöglicht, der in gewissem Umfang die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Im Hinblick auf den o. g. Bodenschutzaspekt wird im Rahmen der Abwägung aber einer möglichst ökonomischen Grundstücksausnutzung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion der Vorrang vor einem uneingeschränkten Bodenschutz eingeräumt.

Gemäß der Regelung des § 22 Abs. 2 BauNVO sind bei der offenen Bauweise lediglich Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig. Da in einem Gewerbegebiet, in der Hauptsache nutzungsbedingt, aber oftmals längere Gebäude notwendig sind bzw. bereits entsprechend dimensionierte Gebäude vorhanden sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude mit einer Länge von maximal 70 m zulässig sind.

165

Um der Ortsrandlage des Gewerbegebietes in ausreichender Form Rechnung tragen zu können, sind ausschließlich Gebäude zulässig, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung einen ausreichenden Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten. Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,6 wird, in einem gewissen Umfang auch die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude ermöglicht. Da allerdings die maximale Höhe eines Vollgeschosses gesetzlich nicht geregelt ist, werden deshalb Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe getroffen. So sind innerhalb dieses Teilbereichs ausschließlich Gebäude mit einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig. Dabei ist jeweils die Oberkante der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraße maßgebend.

Im Hinblick auf einen ausreichenden Schutz des Orts- und Landschaftsbildes enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach Leuchtreklamen mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht nicht zulässig sind.

Gebiet 2

Auch dieser Teilbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei aus den o. g. Gründen auch innerhalb dieser Teilflächen die Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind aber auch Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, da die jeweiligen Grundstücke dieses Teilgebietes, gegenüber dem Gebiet 1, ausschließlich über die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes erschlossen werden. Würden somit auch in diesem Teilgebiet die o. g. Nutzungen ermöglicht, so würden dann auf jeden Fall auch diese Straßen durch den aus derartigen Anlagen resultierenden vermehrten Verkehr (Ankunftsverkehr, Kunden / Besucher) zusätzlich belastet. Eine übermäßige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke wird darin nicht gesehen. So zählen nämlich gemäß der einschlägigen Kommentierung zur BauNVO sportliche Einrichtungen, die mit der Absicht auf Gewinnerzielung betrieben werden, bauplanungsrechtlich zu den Gewerbebetrieben aller Art, wie z. B. ein Fitnesscenter, ein Aerobicstudio oder auch eine gewerblich betriebene Reithalle.

Bezüglich der aus Immissionsschutzgründen getroffenen Regelungen (Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel) wird auf das Kap. 4.3 verwiesen.

Neben den o. g. Nutzungen werden aus den o. g. Gründen auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Lediglich innerhalb der Teilflächen, die sich am Südrand des Plangebietes und damit in unmittelbarer Nähe der o. g. Einzelhandelsbetriebe im Bereich „Hötzelsbeine“ befinden und unmittelbar über den Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße, Woogstraße, K 168 angefahren werden können (Grundstücke Fl. 8 Nr. 86/1 und Fl. 9 Nr. 86/1), sind, in Anpassung an den Bestand, auch zukünftig derartige Nutzungen zulässig. Damit allerdings eine übermäßige Verkehrsbelastung, resultierend aus derartigen Unternehmen, im Bereich der Dieselstraße und damit auch der Mühlstraße unterbunden werden, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach ein verkehrlicher Anschluß des o. g. Grundstücks Fl. 8 Nr. 86/1 an die Dieselstraße nur dann zulässig ist, wenn dieser als Ein- oder als Ausfahrt genutzt wird.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden die gleichen Regelungen getroffen wie im Gebiet 1, so dass bezüglich der damit verfolgten Planungsabsichten auf die entsprechenden o. g. Textpassagen verwiesen werden kann.

Um auch das genehmigte Wohngebäude Mühlstraße Nr. 13 bauplanungsrechtlich abzusichern, sind innerhalb dieses Grundstücks Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen von Wohngebäuden ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass im Einzelfall anhand konkreter Bauantragsunterlagen, die bei Wohngebäuden z. B. Auskunft über die Orientierung ruhebedürftiger Räume zu gewerblich genutzten Bereichen bzw. zu vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen geben, geprüft werden kann, in wieweit durch Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, einer Ausnahme zugestimmt werden kann oder nicht.

Bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen werden für den überwiegenden Teil dieses Gebietes die gleichen Maximalwerte festgesetzt wie in Gebiet 1. Lediglich für die Gebäude, die an der Industriestraße liegen, werden - ebenfalls wieder aus Gründen der planungsrechtlichen Bestandsabsicherung - maximal 15 m hohe Gebäude zugelassen. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf einheitlich 15 m wird aus städtebaulicher Sicht nicht für sinnvoll angesehen. So könnten nämlich gemäß § 6 Abs. 5 Nr. 2 HBO auch derart hohe Gebäude unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich geforderten Mindestgrenzabstandes von 3 m auf sämtlichen Grundstücken des Plangebietes erstellt werden (gemäß HBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten $0,2 H$, d. h. bei 15 m hohen Gebäuden $15 \times 0,2 = 3$ m). Dies würde aber zu einer massiven Bebauung, insbesondere im Bereich der schmalere Grundstücke führen. Zudem hat zwischenzeitlich die Praxis gezeigt, dass durchaus auch ökonomisch sinnvolle Gewerbenutzungen in 10 m hohen Gebäuden möglich sind. Zum Beispiel wurde auf dem Grundstück Woogstraße 48 ein Gebäude mit Flachdach genehmigt, das eine Höhe von 10 m aufweist, wobei sich im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung befindet. Im 1. OG sind Büros und im 2. OG Wohnungen untergebracht. Auch liegt bereits ein Bauantrag für ein Bürogebäude am Flugplatz Egelsbach vor, in dem ebenfalls in drei Geschossen (jeweilige Geschosshöhe 3,15 m) Büronutzungen vorgesehen sind.

Innerhalb der Flächen, die einen Abstand bis zu 40 m zur K 168 sowie zur Darmstädter Straße einhalten, dürfen Monitorwände sowie sonstige Werbeanlagen mit wechselnden Werbeflächen nicht errichtet werden. Diese Regelung wird dabei allerdings nicht ausschließlich deshalb getroffen, um aus derartigen Anlagen resultierende Beeinträchtigungen dieses Ortseingangsbereichs von Egelsbach ausschließen zu können. So können solche Werbeeinrichtungen nämlich auch Verkehrsteilnehmer gefährden oder ablenken. Dies ergibt sich bereits aus § 33 der Straßenverkehrsordnung, die derartige Werbeanlagen sowohl außerhalb als auch innerhalb geschlossener Ortschaften verbieten, sobald sie auf den Verkehr in der o. g. Weise negativ einwirken.

Gebiet 3

Auch dieser Teilbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung westlich der Woogstraße bzw. nördlich der Jahnstraße sind im Hinblick auf die sich aus diesem Nebeneinander derartiger Nutzung ergebenden Immissionsschutzproblematik aber Speditionen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe u. ä. verkehrsintensive Betriebe sowie Schrottplätzen und Anlagen mit ähnlichem Störgrad ausgeschlossen.

Bezüglich der aus Immissionsschutzgründen getroffenen Regelungen (Festsetzungen flächenbezogener Schalleistungspegel) wird auf das Kap. 4.3 verwiesen.

Innerhalb des Teilgebietes wurden - wie bereits erwähnt - neben Gewerbebetrieben aber auch eigenständige Wohngebäude, die nicht betriebsbezogen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO sind, errichtet. Ebenso sind einzelne Einzelhandelsbetriebe anzutreffen. Da diese auch weiterhin planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden sollen, enthält der Bebauungsplan zudem eine entsprechende Regelung. So sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden sowie von Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise zulässig (vgl. hierzu auch die entsprechenden Ausführungen zu Gebiet 2).

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wird gegenüber den Gebieten 1 und 2 zwar reduziert. Im Hinblick darauf, dass innerhalb dieser Teilfläche aber lediglich solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die aufgrund ihrer Immissionen mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich sind, wird die GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,2 - für ausreichend erachtet, um durchaus ökonomisch sinnvolle Nutzungen zu ermöglichen. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass neben den in dem o. g. Umfang möglichen Hochbauten zudem weitere 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u.a. für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der Regelungen zu den zulässigen Gebäudehöhen wird auf die entsprechende Textpassage zum Gebiet 2 verwiesen.

4.3 Immissionsschutz

Um fachgutachterlich klären zu lassen, unter welchen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen gewerbliche Entwicklungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der nördlich der Jahnstraße bzw. westlich der Woogstraße gelegenen Wohnbebauung möglich sind, wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden im Rahmen einer Ortsbegehung die innerhalb des Gewerbegebietes bereits vorhandenen Objekte in Augenschein genommen und tabellarisch erfasst. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebäuden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den benachbarten Bereichen, handelt es sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht um eine klassische Gemengelage. Davon spricht man dann, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte Bereiche unmittelbar an zum Wohnen dienende Gebiete angrenzen. Aufgrund dieser Gegebenheiten werden deshalb, als Ergebnis des Gutachtens, sogenannte flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Für bestehende Betriebsanlagen ergibt sich hieraus inso-

fern kein Nachteil, als dass diese Bestandsschutz genießen. Werden neue Anlagen oder neue Betriebsteile geplant und errichtet, d. h. weitere Emittenten von einem Betrieb hinzugefügt, so ist dabei im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch den einzelnen Bauherren nachzuweisen, dass bzw. durch welche baulichen Maßnahmen (z. B. Stellung des Gebäude, schalldämmende Ausgestaltung der Fassaden u. ä.) die für das Grundstück oder die Grundstücksteilfläche festgesetzten Richtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum dann an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (Wohnbebauung) beim Betrieb der Anlage eingehalten werden können. Bei konsequenter Prüfung kann sich dann langfristig im Plangebiet eine Situation einstellen, die trotz der o. g. Gemengelage keine Immissionskonflikte mehr auftreten lässt (vgl. diesbezüglich auch die als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung vom 29.05.2002).

Alternativ zu den o. g. Immissionskontingenten wäre es andererseits möglich, Teile des Plangebietes (und damit die Bereiche, die benachbart zu der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Jahnstraße bzw. westlich der Woogstraße liegen) als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet auszuweisen. Dies würde bedeuten, dass auf diesen Grundstücken dann lediglich solche Betriebe zulässig wären, die auch in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind. Damit würden aber insbesondere die bestehenden Gewerbebetriebe in diesen Bereichen (z. B. Firma Maschinenbau Gebhardt) dann lediglich auf den Bestandsschutz verwiesen, d.h. bauliche Entwicklungen wären dann für diese Unternehmen nicht mehr oder nur noch in einem begrenzten Umfang möglich. So enthielt der Bebauungsplanentwurf, der im Oktober / November 2001 öffentlich ausgelegt hatte, bereits eine solche Gebietsausweisung. Da aber vor dem o. g. Hintergrund eine solche Regelung u. a. durch die Firma Gebhardt abgelehnt wurde, wurden deshalb im Ergebnis der Abwägung die o. g. flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bebauungsplan ausgewiesen.

Wie von mehreren Grundstückseigentümern innerhalb des Plangebietes gewünscht, sollten weite Teile des Plangebietes als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen werden, um neben Gewerbebetrieben u. a. auch eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese Planungsalternative wird allerdings aus städtebaulicher Sicht als äußerst kritisch und nicht für sinnvoll angesehen. So würde dann nämlich, gemäß des Charakters eines Mischgebietes, neben Gewerbebetrieben auch in einem wesentlichen Umfang Wohnbebauung möglich. Dies würde aber wiederum aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu zusätzlichen Immissionskonflikten führen bzw. der derzeitige Immissionskonflikt im Bereich Jahnstraße und Woogstraße würde sich dann zukünftig in das Plangebiet selbst hinein verschieben.

In einer Entfernung von ca. 2 km südwestlich des Plangebietes befindet sich der Verkehrslandeplatz Egelsbach. Da dieser als verkehrsreichster der Bundesrepublik Deutschland mit erheblicher Bedeutung für die allgemeine Luftfahrt auch auf längerer Sicht gilt, ist auch im Bereich des Plangebietes mit Fluglärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Um aus diesen Gründen einen ausreichenden Immissionsschutz innerhalb des Gebietes gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach die Außenwände von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie die Dächer, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen, schalldämmend ausgeführt sein müssen. So müssen die entsprechenden Bauteile ein Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

4.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Um eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen und eine Einbindung der zukünftig entstehenden Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan auch verschiedene landschaftsplanerische Festsetzungen. So ist innerhalb der Grundstücke ein Mindestanteil der Baugrundstücksflächen als Grünfläche anzulegen, die zudem mit einem Mindestanteil einheimischer und standortgerechter Bäume bepflanzt werden müssen. Gleichzeitig wird der bereits in Kap. 3.1. erwähnte dichte Gehölzbestand an der Darmstädter Straße (im Bereich der Grundstücke Flur 6 Nr. 1862 und Flur 9 Nr. 75 teilweise) im Bestand festgeschrieben. Auch die am Ostrand des Grundstücks Flur 9 Nr. 74 stehende Eiche wird aufgrund ihres landschaftsbildprägenden Charakters zum Erhalt festgesetzt.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken wird auch die Anlage von Stellplatzflächen für Mitarbeiter und / oder Kunden / Anlieferer erforderlich sein. Durch die Anpflanzung von Stellplatzbäumen, deren Mindestanteil sich aus dem Umfang der notwendigen Stellplätze ergibt, werden diese ausreichend beschattet, außerdem leisten diese Baumpflanzungen einen weiteren Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes. Dabei sind ausschließlich Arten zu verwenden, die für derart extreme Standorte geeignet sind. Von der Festsetzung spezieller Einzelbaumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird allerdings abgesehen, da die im öffentlichen Straßenraum verlegten verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht nur die eigentlichen Fahrbahnen, sondern auch die Gehweg- und Parkplatzbereiche entlang der jeweiligen Straßen beanspruchen, eine Bepflanzung mit reihig gesetzten Einzelbäumen nicht sinnvoll ist.

Der Betriebsablauf innerhalb gewerblicher Unternehmen macht oftmals die Errichtung von Lagerflächen auf den einzelnen Grundstücken notwendig. Um aber den optisch negativen Eindruck dieser Betriebsflächen zu mindern, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach derartige Grundstücksteile, die nur unzureichend durch Bebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt werden, mit mindestens 2 m hohen Heckenpflanzungen zu umgeben sind. Dabei sind die Gehölzarten zu verwenden, die auch innerhalb der Grundstücksfreiflächen sowie im Bereich der Randeingrünungen vorgeschrieben sind.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Woogstraße direkt an die K 168 und damit auch an die überörtlichen Verkehrsnetze (B 3, A 661) angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes übernehmen Mühlstraße, Industriestraße, Dieselstraße sowie Jahnstraße und August-Bebel-Straße.

Um zukünftig die Verkehrssituation im Bereich der Dieselstraße zu optimieren, wird diese in östlicher Richtung um 2,5 m auf die angrenzenden Nachbargrundstücke verbreitert. Dabei dient diese Maßnahme im Wesentlichen dazu, um zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum errichten zu können. Im Hinblick darauf enthält der Bebauungsplan deshalb eine Regelung, wonach die Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken in ihrer jeweiligen Breite begrenzt werden. Außerdem wird der Abstand zwischen zwei Zufahrten so bemessen,

170

dass ausreichend Raum verbleibt, um zumindestens das Abstellen von zwei Lastzügen im Straßenraum zu ermöglichen.

Durch die Anbindung der Mühlstraße an die Darmstädter Straße wurde die Verkehrsanbindung des Plangebietes gegenüber der früheren Situation verbessert. Der Verkehr, der in das Gebiet hinein bzw. aus dem Gebiet heraus fährt, wurde wesentlich entzerrt und verteilt.

5 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	13,7 ha	
davon aufzuhebender Teilbereich	4,8 ha	
<hr/>		
Bruttobaufläche	ca. 8,9 ha	= 100 %
Nettobaufläche	ca. 7,4 ha	= 83,2 %
Verkehrsfläche	ca. 1,5 ha	= 16,8 %

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Bauflächen erfolgt durch das vorhandene Stromversorgungsnetz, wobei Versorgungsträger die Stadtwerke Langen sind, die auch die Planung übernehmen.

6.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Da das Plangebiet insgesamt bereits derzeit erschlossen ist und somit auch an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen ist, ist eine Erweiterung dieses Netzes nicht notwendig. Da zudem in der Ausweisung der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der derzeitigen Rechtssituation keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen wird, wird deshalb im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens von der Erstellung entsprechender wasserwirtschaftlicher Nachweise abgesehen.

7 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik in die Abwägung einzustellen. Da durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes, der im Wesentlichen bereits derzeit bebaute Bereiche abdeckt bzw. gegenüber der derzeitigen Rechtssituation keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässt, die nicht bereits derzeit möglich wären, wird im Rahmen der Abwägung von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

8 Altstandorte / Altablagerungen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 befinden sich gemäß der Altlastenkartei der HLfU 5 Altstandorte. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Jahnstraße Nr. 5, Industriestraße Nr. 1, Woogstraße Nr. 48 sowie Dieselstraße Nr. 10 und Nr. 12. Als stillgelegte Anlagen werden u.a. genannt: Maschinenbauerzeugnisse, Kraftfahrzeuglackiererei, Kraftfahrzeugreparaturanlagen, Tankstellen. Die genauen Angaben sind den entsprechenden Auszügen der o. g. Altlastenkartei, die als Anlage dieser Begründung beigefügt sind, zu entnehmen.

Um Erkenntnisse darüber zu erhalten, in welchem Umfang überhaupt mit Bodenbelastungen innerhalb der o. g. Grundstücke bzw. im Plangebiet zu rechnen ist, wurde im März 2003 das Büro für Hydro- und Umweltgeologie H + S durch die Gemeinde Egelsbach mit der Erstellung einer umwelttechnischen Bewertung der gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beauftragt, dessen Ergebnisse im Dezember 2003 vorgelegt wurden (vgl. hierzu die als Anlage beigefügte umwelttechnische Bewertung).

Zur Ermittlung möglicher belasteter Flächen wurde zunächst die Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ausgewertet und mit dem Erfassungsbogen zum Gewerbeverzeichnis der Gemeinde Egelsbach abgeglichen.

Zu den als Altstandorten geführten Grundstücken wurden die Bauakten im Hinblick auf umweltrelevante Anwendungen oder ggf. Schäden gesichtet. Anschließend fanden außerdem Begehungen des Plangebietes sowie Befragungen der Grundstückseigentümer statt. Auf der Grundlage dieser Informationen konnten dann die Bewertungsgrundlagen weiter abgesichert werden. Im September 2003 wurden die Zwischenergebnisse dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Hanau, vorgestellt.

Auf der Grundlage der Einzelfallrecherchen wurden zwar eine Reihe von Standorten mit relevanten Altnutzungen ermittelt, konkrete Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen lagen jedoch nicht vor. Seitens des Regierungspräsidiums wurde daraufhin mitgeteilt, dass die, die von Seiten des Staatlichen Umweltamtes Hanau noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Oktober / November 2001 erhobene Forderung, nach Kennzeichnung der Altstandorte nicht mehr aufrecht gehalten werde. So würden hierfür keine rechtlichen Grundlagen mehr bestehen (gemäß Baugesetzbuch sollen im Bebauungsplan nur solche Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, nicht jedoch Flächen, bei denen lediglich aufgrund der Vornutzung Belastungen nicht ausgeschlossen werden können).

A72

Da die Standorte dennoch gemäß § 15 BBodSchG der Überwachung durch die Altlasten-/Bodenschutzbehörde unterliegen, wird empfohlen, geplante Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben auf diesen Standorten dem Regierungspräsidium Darmstadt mitzuteilen.

Dabei handelt es sich um folgende Anlagen und Betriebe:

<i>Jahnstr. 11, Flur 9, Nr. 69/3</i>	<i>Kraftfahrzeuglackiererei</i>
<i>Industriestr. 1, Flur 9, Nr. 63/1</i>	<i>Kraftfahrzeuglackiererei</i>
<i>Mühlstr. 3, Flur 9, Nr. 83/2.</i>	<i>Kraftfahrzeuglackiererei</i>
<i>Industriestr. 9</i>	<i>Baugeschäft mit Gerätewartung</i>
<i>Mühlstraße 10 und August-Bebel-Straße 10, Flur 1, Nr. 1863/2, 1864 und Flur 9, Nr. 73, 74.</i>	<i>Flugzeugbau, Glasfaserwaren- herstellung</i>
<i>Industriestr. 4, Flur 9, Nr. 69/6</i>	<i>Baugeschäft mit Gerätewartung</i>
<i>Industriestr. 4A, Flur 9, Nr. 69/9</i>	<i>Baugeschäft mit Gerätewartung</i>
<i>Rückseite 4A, Industriestr. 4, Flur 9, Nr. 69/8.</i>	<i>Baugeschäft mit Gerätewartung</i>
<i>Dieselstr. 6, Flur 9, Nr. 87/3.</i>	<i>Werkzeugherstellung.</i>
<i>Woogstr. 34, Flur 9, Nr. 65/1.</i>	<i>Kompressorenwartung (ver- gleichbar Kfz-Wartung)</i>
<i>Woogstr. 46, Flur 9, Nr. 85/2, 85/4.</i>	<i>Tankreinigungsbetrieb</i>
<i>Woogstr. 48, Flur 9, Nr. 85/5.</i>	<i>Tankreinigungsbetrieb</i>
<i>Woogstr. 50 (Südteil), Flur 8, Nr. 86/1.</i>	<i>Baugeschäft mit Gerätewartung</i>

Benachbart zum Teilgebiet 4 befindet sich, südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße bzw. westlich der Kirchstraße, das Egelsbacher Schwimmbad. Dabei werden die südöstlichen Teilbereiche des Schwimmbadgeländes als Altablagerung eingestuft, insbesondere Teile der Liegewiese sowie der Parkplatz an der Kirchstraße. In den Jahren 1961 bis 1975 wurden in diesem Bereich, zur Auffüllung des Geländes, Bauschutt und Erdaushub eingelagert. Dabei sind, resultierend aus diesen Ablagerungen, keine Beeinträchtigungen des Schwimmbadbetriebes bzw. im Bereich der benachbarten Bebauung bekannt.

Anlagen

- Auszug aus Altlastenkartei (5 Seiten)
- Umwelttechnische Bewertung
- Schalltechnische Untersuchung

AltPro - Gesamtausdruck (Editionsdaten)

173

438003000 - 001026, EGELSBACH

Stammdaten :

Art	Status	Aufgehoben	Lage	Größe [m2]
Karte-TK25	Rechtswert	Hochwert	RP-Aktenzeichen	Erfassungsdatum
Änderungsdatum	Prüfungsdatum			
Altstandort	Altstandort			
0	3476522	5536714		0
15.11.1990				15.11.1990

Adressen :

Straße	Hnr.	Ortsteilnr.	Str.-Schlüssel	Art
Jahnstraße	5			Stammadresse

Betriebe :

Betriebsnummer	Vorname	Name	Aktenzeichen	Beschreibung
Straßenschlüssel	Straße	Hausnummer	Rechtswert	Hochwert
Behörde				
#1		Gebhardt	78777	Herstellung u. Vertrieb v. Vorwahlzählern u. Automatisierung v. Maschinenanlagen
0	Jahnstraße	5	0	0
HLFU				

Anlagen :

Betriebsnummer	Anlagennummer	Name	Beschreibung	Branchenkode
Brachenklasse	Branche	Betriebs-Anfang	Betriebs-Anfang ca.	Betriebs-Ende
Betriebs-Ende ca.	Stillegungsart	Stilleg.-Maßnahme	Behörde	
#1	1	Gebhardt	Herstellung u. Vertrieb v. Vorwahlzählern u. Automatisierung v. Maschinenanlagen	271002M04
4	Maschinen und Maschinenbauerzeugni verschiedener Art, Herstellung	011975		121985
HLFU				

AltPro - Gesamtausdruck

174

438003000 - 001019, EGELSBACH

Stammdaten :

Art	Status	Aufgehoben	Lage	Größe [m2]
Karte-TK25	Rechtswert	Hochwert	RP-Aktenzeichen	Erfassungsdatum
Änderungsdatum	Prüfungsdatum			
Allstandort	Allstandort			
0	3476542	5536459		0
15.11.1990				15.11.1990

Adressen :

Straße	Hnr.	Ortsteilnr.	Str.-Schlüssel	Art
Woogstraße	48			Stammadresse

Betriebe :

Betriebsnummer	Vorname	Name	Aktenzeichen	Beschreibung
Straßenschlüssel	Straße	Hausnummer	Rechtswert	Hochwert
Behörde				
#1		OELTAV, Inh. Otto Rode		Tankanlagen
0	Woogstraße	48	0	0
HLFU				
#2		Steinheimer	143/84	Kfz-Reparatur, An- u. Verkauf
0	Woogstraße	48	0	0
HLFU				
#3		Ernst	108/82	Kfz-Werkstatt, Reinigung u. Beschichtung v. Oeltanks
0	Woogstraße	48	0	0
HLFU				

Anlagen :

Betriebsnummer	Anlagennummer	Name	Beschreibung	Branchenkode
Brachencode	Branche	Betriebs-Anfang	Betriebs-Anfang ca.	Branchenkode
Betriebs-Ende ca.	Stilllegungsart	Stillleg.-Maßnahme	Behörde	Betriebs-Ende
#3	1	Ernst	Kfz-Werkstatt, Reinigung u. Beschichtung v. Oeltanks	300001K02
4	Kraftfahrzeuge (Reparatur)	121982		111983
#2	1	Steinheimer	HLFU Kfz-Reparatur, An- u. Verkauf	300001K02
4	Kraftfahrzeuge (Reparatur)	111984		121985
#1	1	OELTAV, Inh. Otto Rode	HLFU Tankanlagen	264000103
4	Tankanlagen (explosionssichere), Herstellung	101960		121989
			HLFU	

AltPro - Gesamtausdruck (Editionsdaten)

175

438003000 - 001025, EGELSBACH

Stammdaten :

Art	Status	Aufgehoben	Lage	Größe [m2]
Karte-TK25	Rechtswert	Hochwert	RP-Aktenzeichen	Erfassungsdatum
Änderungsdatum	Prüfungsdatum			
Altstandort	Altstandort			0
0	3476563	5536723		15.11.1990
15.11.1990				

Adressen :

Straße	Hnr.	Ortsteilnr.	Str.-Schlüssel	Art
Industriestraße	1			Stammadresse

Betriebe :

Betriebsnummer	Vorname	Name	Aktenzeichen	Beschreibung
Straßenschlüssel	Straße	Hausnummer	Rechtswert	Hochwert
Behörde				
#1		Tabert Automobil GmbH	92/85	An- u. Verkauf v. Gebrauchtwagen sowie deren Vermittlung
0	Industriestraße	1	0	0
HLfU				
#2		Tabert	102/70	Auto-Reparatur u. Lackiererei
0	Industriestraße	1	0	0
HLfU				

Anlagen :

Betriebsnummer	Anlagennummer	Name	Beschreibung	Branchenkode
Brachenklasse	Branche	Betriebs-Anfang	Betriebs-Anfang ca.	Betriebs-Ende
Betriebs-Ende ca.	Stilllegungsart	Stillleg.-Maßnahme	Behörde	
#2	1	Tabert	Auto-Reparatur u. Lackiererei	301000K02
0		Kraftfahrzeuglackiererei	071970	021983
			HLfU	
#1	1	Tabert Automobil GmbH	An-u. Verkauf v. Gebrauchtwagen sowie deren Vermittlung	625064K01
2		Kraftfahrzeuge, gebraucht und neu; Einzelhandel	081985	121989
			HLfU	

438003000 - 001029, EGELSBACH

MB

Stammdaten :

Art	Status	Aufgehoben	Lage	Größe [m2]
Karte-TK25	Rechtswert	Hochwert	RP-Aktenzeichen	Erfassungsdatum
Änderungsdatum	Prüfungsdatum			
Altstandort	Altstandort			
0	3476609	5536463		0
15.11.1990				15.11.1990

Adressen :

Straße	Hnr.	Ortsteilnr.	Str.-Schlüssel	Art
Dieselstraße	10			Stammadresse

Betriebe :

Betriebsnummer	Vorname	Name	Aktenzeichen	Beschreibung
Straßenschlüssel	Straße	Hausnummer	Rechtswert	Hochwert
Behörde				
# 1		Tank-Stahlbau Puhlmann GmbH		Maschinenbau, Schlosserei, Tank- u. Apparatebau
0	Dieselstraße	10	0	0
HLTU				

Anlagen :

Betriebsnummer	Anlagennummer	Name	Beschreibung	Branchenkode
Brachenklasse	Branche	Betriebs-Anfang	Betriebs-Anfang ca.	Betriebs-Ende
Betriebs-Ende ca.	Stilllegungsart	Stillleg.-Maßnahme	Behörde	
# 1	1	Tank-Stahlbau Puhlmann GmbH	Maschinenbau, Schlosserei, Tank- u. Apparatebau	264000T03
4	Tankanlagen (explosionssichere), Herstellung	081961		121980
HLTU				