

Egelsbach

MEINE GEMEINDE
DAS ISSES!



Wohngebiet Leimenkaute

Exposé zu den Bauplätzen Gemarkung Egelsbach,

Flur 3, Nr. 587 und 594

Sie haben das Haus – Wir haben das Grundstück!

Egelsbach in der Metropolregion Rhein-Main

Egelsbach, als charmante Gemeinde mit knapp 12.000 Einwohnern im Kreis Offenbach, überzeugt durch ihre zentrale Lage in der Rhein-Main-Region und hervorragende Verkehrsanbindungen. Südlich von Langen gelegen, ist Egelsbach über die Autobahnen A5, A661 und die Bundesstraße 3 erreichbar. Bereits seit 1873 besitzt Egelsbach einen Bahnhof an der wichtigen Hauptstrecke von Frankfurt nach Darmstadt mit Anschluss an das S-Bahn-Netz Rhein-Main. Der Großflughafen Frankfurt Airport liegt nur 15 Kilometer entfernt. Auch die Gemeinde Egelsbach selbst ist als „Tor zur Welt“ zu sehen, da sie mit dem Flugplatz Egelsbach mit mehr als 80.000 Flugbewegungen im Jahr als verkehrsreichster Verkehrslandeplatz Deutschlands im Charterverkehr zu sehen ist.

Leben in Egelsbach bedeutet Wohnen im Grünen. Mit einem Anteil von Wald, Grünflächen und Ackerland von zwei Dritteln der Gemeindefläche gehört Egelsbach zu den besonders „grünen“ Kommunen des Kreises. Von rund 15 Quadratkilometern Fläche entfallen etwa 10 Quadratkilometer auf naturnahe Areale.

Egelsbach verfügt über eine Grundschule und eine Volkshochschule mit Musik- und Ballettschule. Die Grundschule bietet eine Schulbetreuung auch in der Ferienzeit an. Hinzu kommen fünf Kinderbetreuungseinrichtungen. Für Freizeitaktivitäten steht unter anderem das Freibad Egelsbach zur Verfügung, das in den Sommermonaten zahlreiche Besucher anzieht. Ein reges Vereinsleben prägt das gesellschaftliche Zusammenleben in der Gemeinde. Die vielen Vereine bieten nicht nur kulturelle Programme, sondern übernehmen auch soziale und sportliche Aufgaben. Die Gemeinde Egelsbach fördert ihre Vereine und Verbände aktiv, was zu einem lebendigen und gemeinschaftlichen Umfeld beiträgt.

Lage der Baugrundstücke

Im Nordosten der Gemeinde Egelsbach befindet sich das neu erschlossene, rd. 3,0 Hektar große Baugebiet „Leimenkaute“, in dem die Gemeinde Egelsbach zwei attraktive, erschlossene Baugrundstücke zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern anbietet.

Dabei handelt es sich um Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 42 „Leimenkaute“ bzw. Nr. 42 a, „Leimenkaute, 1. Änderung“. Die zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im östlichen Bereich des Gebietes.



Abb. 1: Lage im gesamtstädtischen Kontext (Quelle: Stadtplan Gemeinde Egelsbach)

Das Wohngebiet soll gemäß dem festgesetzten Bebauungsplan Nr. 42 und der 1. Änderung Nr. 42a vorrangig mit einer Bebauung im Einzel- und Doppelhaussegment entwickelt werden. Im zentralen Bereich des Baugebietes ist ein bis zu dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen, der einen Anteil von mindestens 30 % an gefördertem Wohnungsbau aufweisen soll. Auf den insgesamt 63 Grundstücken können bei Ausnutzung der maximal zulässigen Bebauungsdichte bis zu 90 Wohneinheiten und damit Wohnraum für etwa 350 Menschen entstehen. Nach dem geltenden Bebauungsplan sind 30 % (max. 30 WE) der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Gegenwärtig sind ca. 50 % der Grundstücke bebaut.



Abb. 2: Ausschnitt: Lage im gesamtstädtischen Kontext (Quelle: Stadtplan Gemeinde Egelsbach)

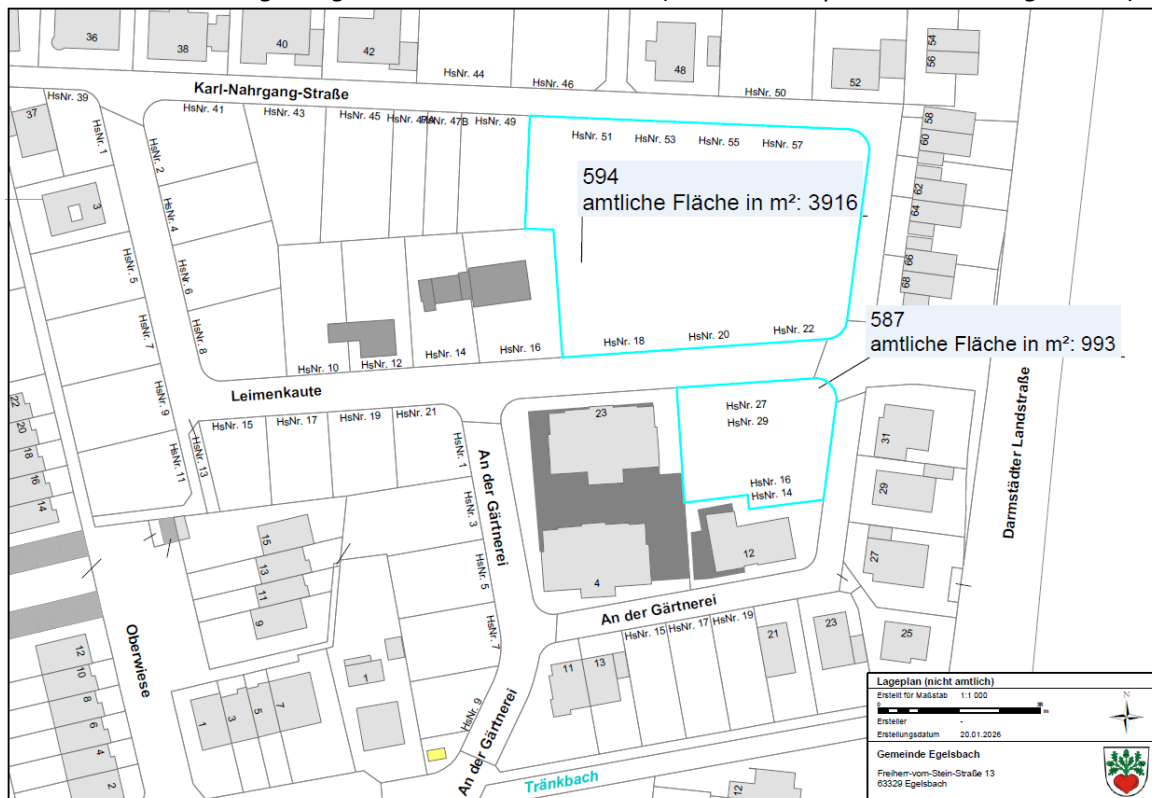


Abb. 3: Zur Veräußerung stehende Flurstücke (Quelle: Gemeinde Egelsbach, eigene Darstellung)

Grundstücksbestand Flst. 594:



(Fotos: eigene Aufnahme Gemeinde)

Grundstücksbestand Flst. 587:



(Fotos: eigene Aufnahme Gemeinde)

Festsetzungen zur Bebauung

Der Bebauungsplan setzt auf den Flurstücken 594 / 587 eine Bebauung mit zwei (Flst. 594) bzw. drei Vollgeschossen (Flst. 587) in offener Bauweise fest. Festgesetzt ist auf beiden Flächen auch die Schaffung von mindestens 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.

Die Bebauungspläne, sind auf der Homepage der Gemeinde Egelsbach unter <https://www.egelsbach.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene/#accordion-1> zum Download eingestellt.

Die Festsetzungen für die zukünftige Bebauung bilden sich in der Zusammenschau wie folgt ab:

Flur 3, Flurstück 594:

3.916 qm

GRZ 0,4

GFZ 0,8

Geschosse: II

Dachform: GD

Bauweise: offen

FH = max. 11,00 m

Flur 3, Flurstück 587:

993 qm

GRZ 0,4

GFZ 1,2

Geschosse: III

Dachform: GD

Bauweise: offen

FH = max. 13,00 m

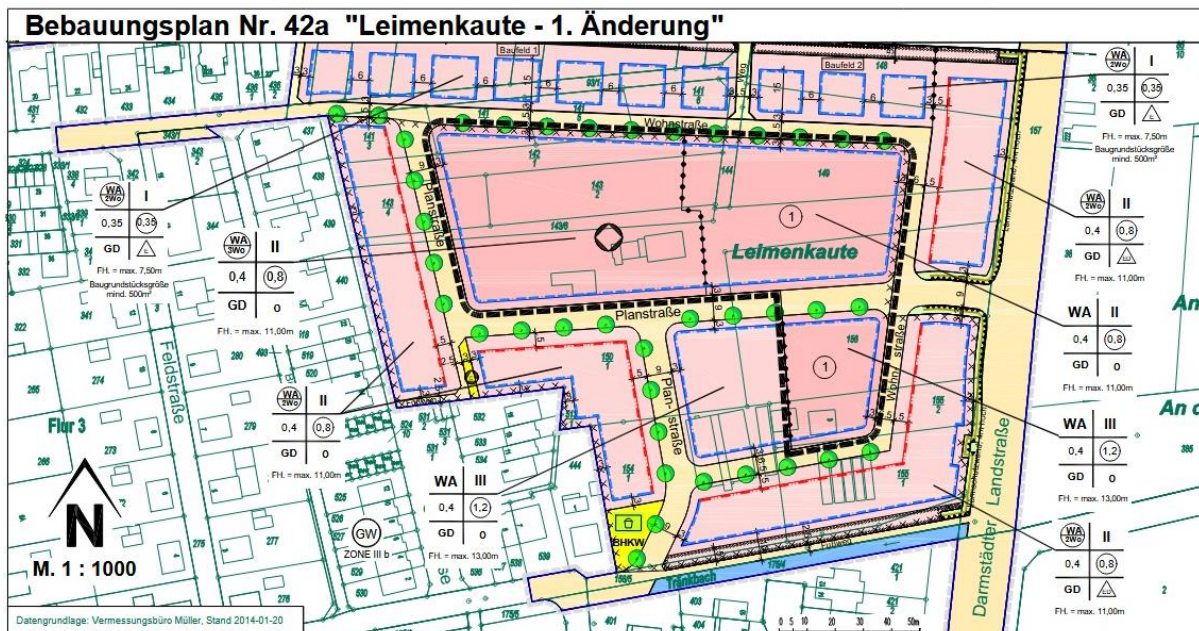


Abb. 5: https://buergergis.kreis-offenbach.de/fkat/bplanEgelsbach/eg_42a/eg_42a.pdf

Erschließung

Beide Grundstücke sind voll erschlossen. Die Straßen befinden sich im Vorstufenausbau (Asphaltdeckschicht). Der Endausbau erfolgt nach der weitgehenden Entwicklung der Bebauung. Beide Grundstücke sind mit einem Anschluss an den Regen- und Schmutzwasserkanal versehen.

Im Baugebiet liegt ein Fernwärmenetz. Das im Bebauungsplan gekennzeichnete BHKW im südwestlichen Teil ist nicht umgesetzt. Dort befindet sich zzt. eine Trafostation und eine mobile Heizzentrale. Nach Aussage der Stadtwerke Langen wird Fernwärmenetz über die vorhandene Station in Langen versorgt.

Das Grundbuch weist keine Eintragungen von Lasten oder Beschränkungen auf.

Altablagerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Orientierende Erkundung von Verdachtsflächen“ beauftragt. Denn mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Leimenkaute“ erhielt die Gemeinde Egelsbach Hinweise auf eine mögliche Altablagerung innerhalb des geplanten Geltungsbereichs. Durch eine historische Recherche wurden die Existenz sowie die Lage einer teilverfüllten ehemaligen Lehmgrube nachgewiesen, die Teil einer bis um 1914 betriebenen Ziegelei war. Vorsorglich wurde der Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten (Straßen- und Kanalbau) wurden verschiedene Müllvorkommen unbedenklicher Art festgestellt – meist Bauschutt, Metallteile, Flaschen, Reifen etc. meist locker gelagert. Diese können sich auch in die zu vergebenden Grundstücke erstrecken.

Eine Verwertung vor Ort (...) dürfte auf Grund der wahrscheinlich ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften des Materials nur sehr eingeschränkt bis gar nicht möglich sein. Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, dass die wahrscheinlich ohne Verdichtung eingebauten Auffüllungen keine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen und zu ungleichmäßiger Setzung neigen können, so dass bei Baumaßnahmen mit der Notwendigkeit eines lokalen Bodenaustauschs gerechnet werden muss. (Auszug aus: Orientierenden Erkundung von Verdachtsflächen, Kapitel 5 S. 12, Büro für Hydro- und Umweltgeologie, Egelsbach, 05.05.2009). Bei Bedarf kann das Gutachten als pdf zur Verfügung gestellt werden.

Natur und Landschaft / Klimaschutz

Intention der Gemeinde Egelsbach war, neben der Schaffung von Wohnraum auch dem Schutz von Natur und Landschaft, sowie Boden und Wasser nachzukommen. Vor diesem Hintergrund wurden im Kontext der Planung und Realisierung des Baugebietes qualitätsvolle und innovative Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Der größte Teil seiner Ausgleichsflächen liegt in unmittelbarer Nähe nördlich des Areals. Hier wird das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über einen Regenwasserkanal in eine Versickerungsmulde geführt, über die das Wasser dem Boden wieder zugeführt wird. In der Nähe wurde ein kleines Biotop für eine in Deutschland sehr seltene Krötenart (Knoblauchkröte) geschaffen, wo sie Schutz findet und ihr Lebensraum langfristig gesichert ist.

Für die Gemeinde Egelsbach ist in der weiteren Siedlungsentwicklung auch der Klimaschutz ein wichtiges Thema. Daher sollen die zukünftigen Gebäude im neuen Wohngebiet „Leimenkaute“ auch den Anforderungen nachhaltigen Bauens mit den Säulen „Ökologie“, „Ökonomie“ sowie „Soziales“ entsprechen.

Sie haben Interesse? Bitte sprechen Sie uns an!

Ihr/e Ansprechpartner sind:

Gemeinde Egelsbach

Fachdienst Ortsentwicklung

bauen@egelsbach.de

Details <https://www.egelsbach.de/buergerservice-views/mitarbeiter/HES:employee:81691/praest/>

Wir freuen uns auf Ihr Feedback!



Gemeinde Egelsbach

Der Gemeindevorstand

Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach