

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage Drucksache VL-18/2015

Dezernat I
Bau- und Umweltamt

Datum: 22.06.2015

1. Bau- und Umweltausschuss	07.07.2015
2. Haupt- und Finanzausschuss	16.07.2015
3. Gemeindevertretung	23.07.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Bebauungsplan Nr. 46 c „Gewerbepark Mühlloh“ Aufstellungsbeschluss

Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich
- (2) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit hinterlegtem Luftbild
- (3) Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan RegFNP
- (4) Lageplankonzept, Alpha Industrial GmbH & Co. KG (Entwurf)
- (5) Bergriffeläuterungen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand beschließt, **der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu empfehlen:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1784) die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 46 c "Gewerbepark Mühlloh".

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten von der Bahntrasse Frankfurt / Heidelberg, im Süden durch einen Graben nördlich des Flugplatzes Frankfurt–Egelsbach, im Westen von der Hans-Fleissner-Straße und im Norden durch die K168. Die Hans-Fleissner-Straße und die K168 sowie deren gesamter Kreuzungsbereich gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nähere Angaben sind aus dem beigefügten Plan (Anlage 1) zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach BauGB eine angemessene städtebauliche Entwicklung zwischen dem Flugplatz Frankfurt-Egelsbach und der näheren Ortslage von Egelsbach einleiten und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Gemeindevorstand ermächtigt, der Gemeindevertretung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit den von der Planung Begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB über die Kostentragung der Planung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches und der Erschließung (verkehrliche Ertüchtigung, insbesondere der Kreuzung K168 / Hans-Fleissner-Straße und der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur) abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Egelsbach S.à.r.l. in 1420 Luxembourg ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung des Verfahrens und der Folgekosten zu schließen, so dass sämtliche Kosten von Egelsbach S.à.r.l. in 1420 Luxembourg zu tragen sind.

Erläuterungen:

Die Egelsbach S.à.r.l. in 1420 Luxembourg beabsichtigt in Egelsbach östlich der Hans-Fleissner-Straße, nördlich des Flugplatzes Frankfurt-Egelsbach, westlich der Bahnstrecke Frankfurt / Heidelberg und südlich der K168 einen Gewerbepark für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe (eine spezielle Form der Logistik; siehe Anlage 5) zu entwickeln.

Alpha-Industrial GmbH & Co. KG, 50672 Köln als Dienstleister für die Egelsbach S.à.r.l, hat ein vergleichbares Konzept in der 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.09.2014 unter TOP 4 vorgestellt.

Das Entwicklungsgebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Damit liegt noch kein Baurecht vor. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich.

Nun hat die Alpha Industrial GmbH & Co. KG die Aufstellung eines Bebauungsplans bei der Gemeinde Egelsbach beantragt.

Da Privatpersonen/Firmen keinen rechtlichen Anspruch auf eine städtebauliche Planung nach BauGB haben, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde, Bauleitpläne aufzustellen, „... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist ...“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde hat innerhalb ihres Gemarkungsgebiets die Planungshoheit und hat nach pflichtgemäßem Ermessen über die städtebauliche Planung zu entscheiden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) (siehe Anlage 3) stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“ dar. Gleichzeitig fällt diese Fläche nach RegFNP in den Siedlungsbeschränkungsbereich des Flugplatzes Frankfurt-Egelsbach. Letzteres stellt für gewerbliche Nutzungen kein Hinderungsgrund dar. So steht die Darstellung des RegFNP der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Das jetzige Konzept sieht zwei sich gegenüberliegende Hallen (Halle A und B) und einen dreigeschossiger Bürobau (Büro) vor. Die Halle A hat eine Grundfläche von ca. 120 m x ca. 50 m bei einer Höhe von ca. 8,50 m. Die Halle B hat eine Grundfläche von ca. 200 m x ca. 73 m bei einer Höhe von ca. 13 m. Die beiden Hallen werden durch eine gemeinsame Zufahrt und einen Verladehof erschlossen. Der an die Halle A angebaute Bürobau hat eine Grundfläche von ca. 13,4 m x ca. 30 m bei einer Höhe von ca. 12 m (siehe Entwurf des Lageplankonzeptes Anlage 4).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe in Flugplatznähe, östlich der Hans-Fleissner-Straße geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem eigentlichen Baugrundstück mit einer Größe von rd. 4,5 ha daher auch die angrenzenden Verkehrsflächen und somit eine Gesamtgröße von rd. 5,97 ha.

Im Bauleitplanverfahren bedürfen insbesondere die immissionsschutzrechtlichen, verkehrlichen, wasserwirtschaftlichen sowie natur- und artenschutzfachlichen Belange einer besonderen Berücksichtigung. Aufgrund der Flugplatznähe ist auch die Deutsche Flugsicherung frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einzubinden.

Bei der Erschließungsplanung ist außer der verkehrlichen Anbindung, insbesondere der Ertüchtigung des Kreuzungsbereiches Hans-Fleissner-Straße / K168, auch die Ver- und Entsorgung zu untersuchen. Der Abwasserverband Langen Egelsbach Erzhausen und die Stadtwerke Langen sind frühzeitig zu beteiligen.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Vorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 23.06.2015 mehrheitlich zugestimmt.