

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage
Drucksache VL-50/2018
Dezernat I
Bau- und Umweltamt

Datum: 19.10.2018

1. Bau- und Umweltausschuss	13.11.2018
2. Haupt- und Finanzausschuss	21.11.2018
3. Gemeindevertretung	28.11.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Bebauungsplan Nr. 46 C "Gewerbepark Mühlloh"

1. Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

2. Auslegungs- und Offenlagebeschluss

Anlagen:

00. Umgang mit den Stellungnahmen „Gewerbepark Mühlloh“
01. Bebauungsplan „Gewerbepark Mühlloh“
02. Textliche Festsetzungen
03. Begründung
04. Umweltbericht
05. Verkehrsuntersuchung
06. Lärmgutachten
07. Artenschutz-Fachbeitrag
08. Hydrologie Hydraulik
09. Archäologie

**Anlagen 00-04 sind nur in Papierform + CD beigelegt.
Anlagen 05-09 sind nur als CD beigelegt.**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand beschließt, der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Egelsbach beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß zu 1. geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten werden vom Investor übernommen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (s. Informationsvorlage Nr.: 43-01-2018).

Erläuterungen:

In der Gemeinde Egelsbach ist nordöstlich des Flugplatzgeländes östlich der Hans-Fleissner-Straße seitens der Egelsbach S.à.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. Unter Berücksichtigung dieser Projektplanung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch formal auf den Vorhabenbezug verzichtet.

Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 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.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Vorbereitung der zugehörigen Erschließung.

Dabei wird berücksichtigt, dass die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor bereits die Ansiedlung von Betrieben der Mineralölwirtschaft, Entsorgungsunternehmen, 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. Gemäß Beschluss der GV vom 23.07.2015 obliegt es dem Gemeindevorstand, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzustimmen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, einer schalltechnischen Untersuchung sowie einer Verkehrsuntersuchung lag in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich dem 24.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens des Abwasserverbandes Langen-Egelsbach-Erzhausen, der Deutsche Bahn AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, der Hessischen Flugplatz GmbH Egelsbach, des Gemeindevorstandes der Gemeinde Egelsbach, Stabsstelle interkommunale und strategische Projekte, der Fraport AG, von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Wiesbaden, des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Bauaufsicht, des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Ländlicher Raum, der kvGOF Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH, des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, des Magistrates der Stadt Langen, Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung, des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. 31.2 sowie Kampfmittelräumdienst, des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und des Wasserverbandes Schwarzbachgebiet-Ried entsprechende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Die Anregungen wurden geprüft und die Planunterlagen gemäß den beigefügten Beschlussempfehlungen fortgeschrieben und durch Hinweise ergänzt.

Die Planunterlagen wurden weiterhin angepasst im Hinblick auf Änderungen in der Projektplanung des Investors, die sich aus gemeindlicher Sicht verträglich in die städtebaulichen Vorstellungen einfügen.

So wurde die überbaubare Fläche um ca. 3,0 m nach Norden ausgedehnt und die zulässige Höhe der Gebäude auf 132,5 m NHN angehoben, was einer Gebäudehöhe von 14,5 m entspricht. Um dauerhaft ein hinreichend einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und den Zusammenschluss der Bauflächen mit den nicht separat zugänglichen Grünflächen zu erzielen, wird die Grundstücksaufteilung so vorgegeben, dass maximal zwei Baugrundstücke im Gewerbepark entstehen können.

Auf dieser Basis kann nunmehr die formale Entwurfsoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Zwischenzeitlich wurde auch das Entwässerungskonzept 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung davon auszugehen ist, dass die Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB gesichert ist.

Während zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch die Umgestaltung des Knotenpunktes in Form der Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen war, wird zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den Anregungen und Vorgaben des Straßenbaulasträgers der K 168 nunmehr die Planung eines Kreisverkehrsplatzes verfolgt und es werden hierfür auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch die Zuordnung einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme, die bereits als solche anerkannt wurde, erbracht. Die Regelungen zur Zuordnung der konkreten Maßnahme erfolgen vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Regelungen im Hinblick auf die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Zauneidechse erforderliche vorgezogene Schaffung eines Ausgleichshabitats erfolgen ebenfalls vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 23.10.2018 zugestimmt.