

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Ich habe zur 8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.07.2022 um 20:00 Uhr in das Rathaus, Freiherr-vom-Stein-Straße 13, Egelsbach, Raum 25 eingeladen.

Tagesordnung

- 1. Mitteilungen und Anfragen**
 - 1.1 Mitteilungen des Vorsitzenden
 - 1.2 Mitteilungen des Gemeindevorstandes
 - 1.3 Anfragen
- 2. BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EGELSBACH**
 - 2.1 Präsentation Baustruktur Bayerseich - Bestandsaufnahme und Darstellung der städtebaulichen Situation
 - 2.2 Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung (VL-36/2022)
- 3. Einführung des Hopper in Egelsbach zum 01.09.2022 (Info-6/2022)**
1. Ergänzung
- 4. Verbleib Wochenmarkt auf dem Berliner Platz (VL-57/2022)**
1. Ergänzung
- 5. Auftragsvergabe Sanierung Südlicher Kirchplatz (VL-38/2022)**
- 6. FREIBAD SANIERUNG**
 - 6.1 Präsentation zu den Planungsaspekten
 - 6.2 Freibad Sanierung (VL-55/2022)

Nichtöffentlicher Teil:

Für die Beratung in nichtöffentlicher Sitzung werden folgende Tagesordnungspunkte vorgeschlagen:

- 1. Grundstücksangelegenheiten Leimenkaute Entscheidung über Vorkaufsrecht (VL-47/2022)**

Mit freundlichen Grüßen
gez. Tobias Friedberger

Vorstehende Einladung zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.07.2022 wird vom 24.06.2022 bis einschließl. 05.07.2022 ausgehängt.

GEMEINDE EGELSBACH

Bau- und Umweltausschuss



Egelsbach, 06.07.2022

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Dienstag, 05.07.2022, 20:05 Uhr bis 22:12 Uhr
im Raum 25 des Rathauses

Anwesenheiten

Vorsitz:

Friedberger, Tobias (CDU)

Anwesend:

Jaxt, Hans-Joachim (SPD)

Ehrhard, Stefan (GRÜNE)

Fink, Helmut (WGE)

Hahn, Ulrich (GRÜNE)

vertritt Eßer, Harald (GRÜNE)

Locherer, Erwin (CDU)

Ritz, Katharina (GRÜNE)

Schweitzer, Andreas (FDP)

Zscherneck, Claudia (SPD)

vertritt Gasper, Marc (SPD)

Entschuldigt fehlen:

Eßer, Harald (GRÜNE)

Gasper, Marc (SPD)

Vom Gemeindevorstand anwesend:

Wilbrand, Tobias

Kühnel, Herbert (GRÜNE)

Vom Gemeindevorstand entschuldigt fehlen:

Hesse, Uwe (GRÜNE)

Becker, Valentin (FDP)

Bergerhausen, Klaus Dieter (CDU)

Braukmann-Best, Inge (WGE)

Görich, Jörg (SPD)

Von der Gemeindevertretung anwesend:

Vogt, Axel (FDP)

Vom Jugendparlament anwesend:

Kremser, Philipp

Von der Verwaltung anwesend:

Mesch, Uta (Schriftführung)

Schaffner, Werner

Praest, Esther

Der Ausschussvorsitzende Tobias Friedberger (CDU) eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um 20:05 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Zu Beginn der Sitzung sind 9 Ausschussmitglieder anwesend. Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und das Gremium beschlussfähig ist.

Es liegen keine Änderungs- und Ergänzungswünsche vor, es werden keine Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung erhoben. Die Tagesordnung wird daher wie folgt einstimmig genehmigt:

Tagesordnung

öffentliche Sitzung

1. Mitteilungen und Anfragen
- 1.1 Mitteilungen des Vorsitzenden
- 1.2 Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 1.3 Anfragen
2. BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EGELSBACH
- 2.1 Präsentation Baustruktur Bayerseich - Bestandsaufnahme und Darstellung der städtebaulichen Situation
- 2.2 Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach: Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung (VL-36/2022)
3. Einführung des Hopper in Egelsbach zum 01.09.2022 (Info-6/2022)
1. Ergänzung
4. Verbleib Wochenmarkt auf dem Berliner Platz (VL-57/2022)
1. Ergänzung
5. Auftragsvergabe Sanierung Südlicher Kirchplatz (VL-38/2022)
6. FREIBAD SANIERUNG
- 6.1 Präsentation zu den Planungsaspekten
- 6.2 Freibad Sanierung (VL-55/2022)

nicht-öffentliche Sitzung

1. Grundstücksangelegenheiten Leimenkaute Entscheidung über Vorkaufsrecht (VL-47/2022)

Sitzungsverlauf

öffentliche Sitzung

1.	Mitteilungen und Anfragen
-----------	----------------------------------

1.1	Mitteilungen des Vorsitzenden
------------	--------------------------------------

Es liegen keine Mitteilung vor.

1.2	Mitteilungen des Gemeindevorstandes
------------	--

Die Mitteilungen des Gemeindevorstandes wurden am Nachmittag per E-Mail Versand. Eine Verlesung der Mitteilungen wird nicht gewünscht.

Gv. Ulrich Hahn (GRÜNE) regt an, zukünftig die Mitteilungen nicht per E-Mail zu versenden, sondern sie im SD.NET hochzuladen. Somit wären sie für die Mitglieder des Ausschusses auch während der Sitzung einsehbar.

Bürgermeister Wilbrand beantwortet weitere Fragen zu Ladesäulen und zur Jugendfläche.

1.3	Anfragen
------------	-----------------

Gv. Claudia Zscherneck (SPD) fragt nach dem Sachstand des Antrages der SPD zur Hundewiese. Der Gemeindevorstand teilt mit, dass die Daten vorliegen aber die Prüfung der potentiellen Flächen noch nicht abgeschlossen ist. Die Beantwortung wird in der nächsten Sitzungsrunde erfolgen. Vorab konnte festgestellt werden, dass sich die Zahl der gemeldeten Hunde während der Pandemie nicht erhöht hat. Der Fachdienst Finanzen geht davon aus, dass bis zu 25 % der Hunde nicht angemeldet sein könnte und möchte daher einen Dienstleister zum Aufspüren von nicht angemeldeten Hunden beauftragen. Die hierfür benötigten Finanzmittel sollen im Haushalt 2023 zur Verfügung gestellt werden.

Gv. Helmut Fink (WGE) weist darauf hin, dass er nach der SKA-Sitzung ein Foto überreicht hatte, nach welchem im Bereich Büchenhöfe der Rückschnitt von Gebüsch erforderlich ist. Der Gemeindevorstand teilt mit, dass hierzu eine Fachfirma beauftragt wurde. Herr Fink mahnt auch weitere erforderliche Rückschnittmaßnahmen an, welche er bereits der Verwaltung übermittelt hatte. Er kündigt an, diesbezüglich die Presse einzuschalten. Die ausstehenden Rückschnittmaßnahmen werden im Fachbereich überprüft und nach Prioritäten abgearbeitet. Gv. Axel Vogt (FDP) unterstreicht die Mahnung von Herrn Fink zum Rückschnitt der Büchenhöfe aufgrund eigener Beobachtungen.

Gv. Hans-Joachim Jaxt (SPD) stellt fest, dass an der K168 am Ortseingang von Langen kommend 2 Bäume gefällt wurden. Er erläutert, dass die Bäume im Bereich der Hochspannungsleitung gestanden haben. Da dort vor kurzem eine Mitteilung über die Verpflichtung zur Freihaltung der Hochspannungstrasse von Bebauung gekommen ist, wird ein Zusammenhang zwischen Hochspannungsleitung und Baumfällung hergestellt.

Gv. Claudia Zscherneck (SPD) hat zugetragen bekommen, dass es im Bereich des Bruchsees immer wieder zu „Zünde Leien“ und kleineren Feuerchen gekommen sei und fragt nach, ob davon etwas bekannt sei und dort Kontrollen gemacht würden. Dem Gemeindevorstand ist hierzu nichts bekannt. Im Waldbereich kontrolliert der Forst, aber auch die Ordnungspolizei. Zudem werden hier regelmäßig die Abfallbehälter durch den Bauhof geleert, Auffälligkeiten würden entsprechend weitergemeldet.

2.	BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EGELSBACH
-----------	--

2.1	Präsentation Baustruktur Bayerseich - Bestandsaufnahme und Darstellung der städtebaulichen Situation
------------	---

Frau Praest Fachdienstleitung Ortsentwicklung gibt, auch im Zusammenhang mit dem von der Gemeindevertretung beschlossenen Antrag 2022-02 der Fraktion B'90/Die Grünen zu den Bebauungsplänen, anhand einer Präsentation Erläuterungen zur Baustruktur in Bayerseich und beantwortet Fragen.

Der Fachdienst bittet um Rückmeldung, ob eine Bebauungsplanänderung oder ggf. Gestaltungssatzung mitgetragen wird, damit eine entsprechende Beschlussvorlage erarbeitet werden kann.

Auf Wunsch der SPD-Fraktionen wird das Datum für die Rückmeldung auf den 20.09. verschoben.

Gv. Andreas Schweitzer (FDP) verlässt um 21:15 Uhr die Sitzung.

Gv. Axel Vogt (FDP) übernimmt die Vertretung.

2.2	Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach: Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung	VL-36/2022
------------	---	-------------------

Beschluss:

Der geschobene Beschlussvorschlag (VL-15/2022) zur Bauleitplanung Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung wird zurückgezogen und durch den folgenden Beschlussvorschlag ersetzt:

1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung"

Dem Antrag der Wolfenstätter Bau & Immobilien GmbH, vertr. durch Herrn Jens Wolfenstätter, Am Alten Rathaus 45, Dreieich vom 27.01.2022 auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 im Bereich der Liegenschaften Morgensternstraße 17 wird stattgegeben.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Egelsbach beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Bezeichnung Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung".

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur 7, Flurstück (Flst.) 55/4 und wird begrenzt im Osten von der Morgensternstraße, im Süden durch eine Wegeparzelle nördlich des Hegbachs, im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) und im Norden durch das angrenzende Grundstück Morgensternstraße 15 (Anlage 2).

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung zu schaffen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden hin erweitert werden. Darüber hinaus wird innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens zum angrenzenden Hegbach zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes stattdessen eine private Grünfläche festgesetzt. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit den von der Planung Begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB über die Kostentragung der Planung und eventuell erforderlicher Ertüchtigung der Erschließung und der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur abzuschließen.

In dem städtebaulichen Vertrag sind Standards für ökologisches Bauen (z.B. Photovoltaik, Wärmepumpe, Anschlussvorbereitung für Elektromobilität, Niederschlagswasser für Nutzung als häusliches Brauchwasser) zu verhandeln. Das Ergebnis der Verhandlung wird der Gemeindevertretung zur Freigabe vorgelegt.

4. Offenlegungsbeschluss

Der mit dem Änderungsantrag eingereichte Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c Bayerseich Stand 06.05.2022 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme geben.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.	Einführung des Hopper in Egelsbach zum 01.09.2022	Info-6/2022 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Beschluss:

Das Einführungskonzept für das Pilotprojekt „Bus On-Demand – Hopper“ der kvGOF für das Betriebsgebiet Langen/Egelsbach wird zur Kenntnis genommen. Der Betriebsstart ist der 01.09.2022.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

4.	Verbleib Wochenmarkt auf dem Berliner Platz	VL-57/2022 1. Ergänzung
-----------	--	------------------------------------

Beschluss:

Der Wochenmarkt wird weiterhin auf dem Berliner Platz durchgeführt. Hierzu ist eine Änderung der Marktsatzung vorzulegen und die Infrastruktur für die regelmäßige Durchführung des Wochenmarktes, insbesondere die Aufteilung des Parkplatzes in einen größeren Teilbereich und in einen kleineren Teilbereich (Wochenmarkt), herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

8 Ja-Stimme(n) (2x GRÜNE, 2x SPD, 2x CDU, 1x WGE, 1x FDP)
0 Gegenstimme(n),
1 Stimmenthaltung(en) (1x GRÜNE)

5.	Auftragsvergabe Sanierung Südlicher Kirchplatz	VL-38/2022
-----------	---	-------------------

Gv. Ulrich Hahn (GRÜNE) verlässt den Sitzungssaal.

Beschluss:

Aufgrund des Angebotes vom 02.06.2022 wird der Auftrag für die Tiefbauarbeiten zur Sanierung des südlichen Kirchplatzes zum Angebotspreis von 86.495,97 € brutto an die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege & Co KG, Südliche Ringstraße 30, 64390 Erzhausen vergeben.

Abstimmungsergebnis:

8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

6.	FREIBAD SANIERUNG	
6.1	Präsentation zu den Planungsaspekten	

Gv. Ulrich Hahn (GRÜNE) betritt den Sitzungssaal.

Bürgermeister Wilbrand erläutert, dass die Präsentation mit kleinen Varianten inhaltlich aus dem Arbeitskreis und Bürgerinfo bekannt sei und fragt, ob er diese Präsentation noch einmal vorgetragen werden soll. Die Ausschussmitglieder sind mit der Präsentation als Anlage an das Protokoll zufrieden.

6.2	Freibad Sanierung	VL-55/2022
------------	--------------------------	-------------------

Nach Aussprache stellt die SPD-Fraktion den Antrag auf getrennte Abstimmung der Punkte 1 - 6 und Kenntnisnahme von Punkt 7.

Der Vorsitzende stellt den Änderungsantrag zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

6 Ja-Stimme(n) (2x SPD, 2x CDU, 1x FDP)

3 Gegenstimmen (3x GRÜNE, 1x WGE)

0 Stimmenthaltung(en)

Somit ist der Änderungsantrag angenommen und es erfolgt eine getrennte Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen:

1. Das Projekt „Sanierung Freibad“ wird befürwortet. Die grundhafte Sanierung soll den langfristigen Erhalt und Betrieb des Freibads für die Zukunft sichern.
2. Grundlage für die Umsetzung des Projektes ist die in Anlage 1 beigefügte Zeitschiene.
3. Der Kriterienkatalog (Anlage 2) als Planungsinhalt zur Ausschreibung der Ingenieurleistungen wird befürwortet.
4. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt die europaweite VGV-Ausschreibung der Planungsleistungen mit Gesamtkosten in Höhe von ca. EUR 2.000.000 durch ein externes Büro durchführen zu lassen. Der Submissionsgewinner soll vorerst mit Stufe 1 (LPH 1 - 3) mit Honorarkosten in Höhe von ca. EUR 547.000 beauftragt werden.

Die Beauftragung der Stufe 2 (LPH 4 - 9) erfolgt in Abhängigkeit des zu erhaltenden Förderbescheides, dem im 1. Halbjahr 2023 zu treffenden endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung zur grundhaften Sanierung, sowie der Bereitstellung der noch zur Verfügung zu stellenden, notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.

5. Die „Erneuerung der Elektroverteilungen im Bestandsgebäude“ wird vor der Hauptmaßnahme ausgeführt.
6. Im Haushalt 2023 werden die noch notwendigen Finanzmittel im Investitionsprogramm bereitgestellt. Hierbei wird zur Kenntnis genommen, dass sodann dieser Betrag noch von der Aufsichtsbehörde zu genehmigen ist. Die Gesamtinvestitionssumme hat einen Betrag in Höhe von EUR 10.000.000 (netto) nicht zu überschreiten.
7. Die im Zuge der Investitionsentscheidung mögliche Notwendigkeit einer zukünftigen Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B zur Erreichung eines ausgeglichenen Haushalts wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

- Punkt 1: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
- Punkt 2: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
- Punkt 3: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
- Punkt 4: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
- Punkt 5: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
- Punkt 6: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
- Punkt 7: zur Kenntnis genommen

nicht-öffentliche Sitzung

1.	Grundstücksangelegenheiten Leimenkaute Entscheidung über Vorkaufsrecht	VL-47/2022
-----------	---	-------------------

Der Vorsitzende Tobias Friedberger (CDU) stellt um 22:07 Uhr die Nichtöffentlichkeit her.

Der Ausschussvorsitzende Tobias Friedberger (CDU) stellt um 22:11 Uhr die Öffentlichkeit wieder her, gibt das Abstimmungsergebnis der nichtöffentlichen Sitzung bekannt und schließt die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um 22:12 Uhr.

Tobias Friedberger
Ausschussvorsitzender

Uta Mesch
Schriftführung



Baustruktur Bayerseich

Vorüberlegungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans 4c Bayerseich
- Bestandsaufnahme und Darstellung der städtebaulichen Situation



Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation

In Bayerseich hat der **Generationswechsel** und damit der **Eigentümerwechsel** begonnen.

- ▶ Sanierungsbedarf
- ▶ Hohe Grundstückspreise
- ▶ Folge:
 - ▶ Höhere Ausnutzung des bestehenden Grundstückes durch veränderte Anforderungen an Wohnraum

- ▶ **Gefahr von tiefgreifenden baulichen Veränderungen für einzelne Bereiche in Bayerseich**



Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation

Für die städtebauliche Entwicklung von „Bayerseich“ gilt der **Bebauungsplan Nr. 4c „Bayerseich“**

- ▶ Rechtskraft seit 1980
- ▶ Es besteht ein **Allgemeines Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1977
- ▶ Weitere Festsetzungen:
 - ▶ Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - ▶ überbaubaren Grundstücksflächen
 - ▶ Bauweise
 - ▶ Stellplätzen und Garagen
 - ▶ Verkehrsflächen
 - ▶ Grünflächen
 - ▶ Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - ▶ Äußere Gestaltung baulicher Anlagen



Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation

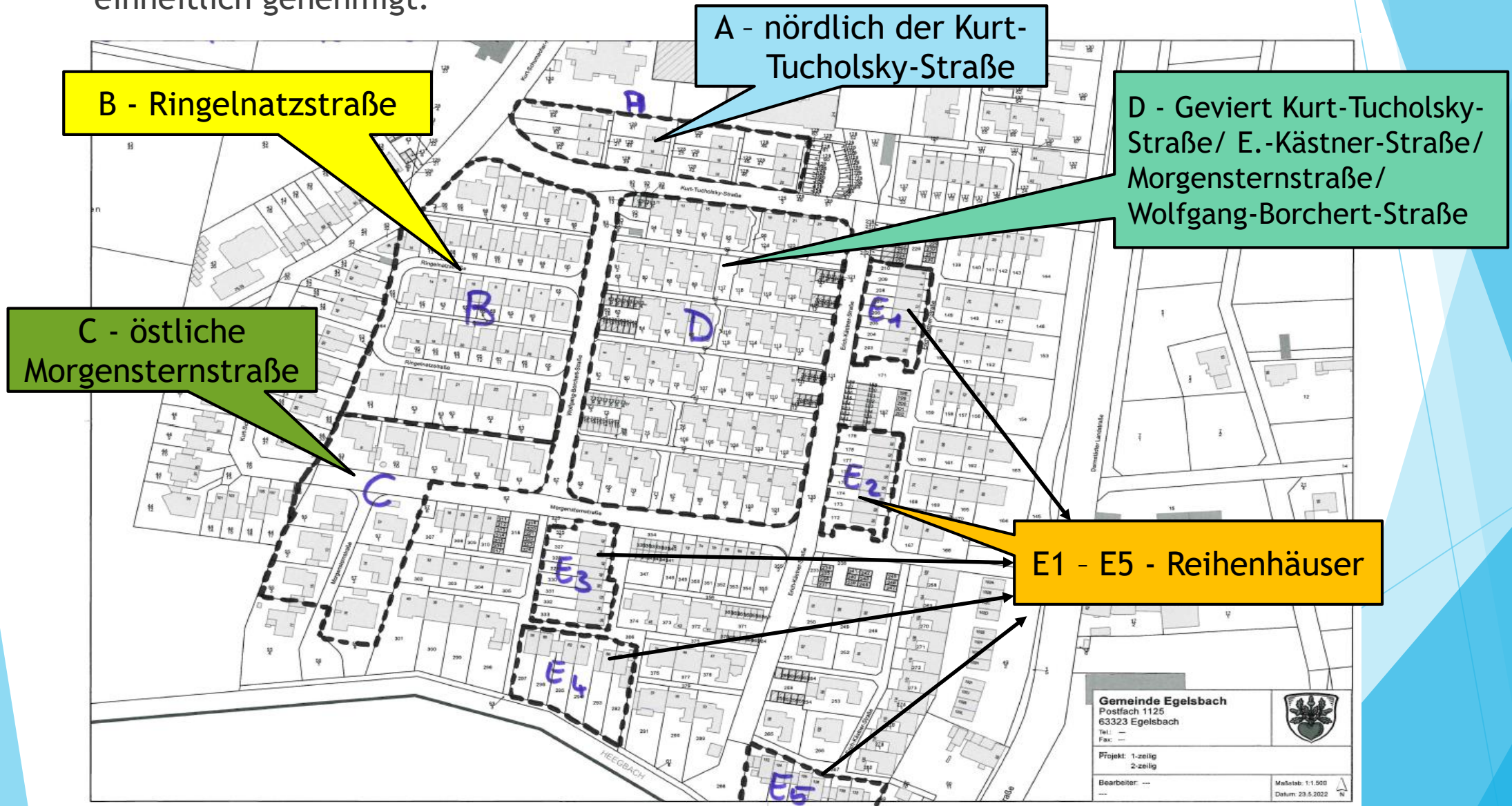
- ▶ **1991 - 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“**
 - ▶ Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche von „Evangelisches Gemeindehaus und Pfarrwohnung“ zugunsten von „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen-Kindergarten“

- ▶ **1998 - 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“**
 - ▶ Zulässigkeit von Dachgauben bis 25% der Tauflänge, damit Dachgeschosse besser ausnutzbar sind. Bisher wenig in Anspruch genommen.

- ▶ **Im Verfahren - 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“**
 - ▶ Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Morgensternstraße

Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation - Bereiche einheitlicher Genehmigung

Baugesellschaften hatten damals homogen bebaute Bereiche errichtet. Sie wurden einheitlich genehmigt.



B - Ringelnetzstraße

A - nördlich der Kurt-Tucholsky-Straße

D - Geviert Kurt-Tucholsky-Straße/ E.-Kästner-Straße/ Morgensternstraße/ Wolfgang-Borchert-Straße

C - östliche Morgensternstraße

E1 - E5 - Reihenhäuser

Gemeinde Egelsbach
Postfach 1125
63323 Egelsbach
Tel.: ---
Fax: ---
Projekt: 1-zellig
2-zellig
Bearbeiter: ---
Maßstab: 1:1.000
Datum: 23.5.2022

städtebaulich erhaltenswert
Bereich A - nördlich der Kurt-Tucholsky-Straße

von Osten



von Süd-Westen



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert
Bereich B - Ringelnatz Straße



Gemeinde Egelsbach

Nord Ansicht



Süd-West Ansicht



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert
Bereich C - östliche Morgensternstraße



Gemeinde Egelsbach



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung
städtebaulich erhaltenswert

Bereich D - Geviert K.-Tucholsky/E.-Kästner/
Morgenstern/W.-Borchert

Einheitliche Dachgestaltung

.... und Fassade



Gemeinde Egelsbach

Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung
städtebaulich erhaltenswert

Bereich D - Geviert K.-Tucholsky/E.-Kästner/
Morgenstern/W.-Borchert

Garagen in Struktur eingepasst





Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert

Bereich E - Reihenhäuser: östlich E.-Kästner-Str.

Frontseiten



Fassadenaufteilungen



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert

Bereich E - Reihenhäuser: östlich E.-Kästner-Str.



Gemeinde Egelsbach

Rückseite



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung
städtebaulich erhaltenswert
östliche E.-Kästner-Str.



Gartenhofhäuser





- ▶ Die einzelnen Gevierte wurden durch einen Bauträger gebaut
 - ▶ bei der ursprünglichen einheitlichen Gestaltung (Bauverein) wurde nicht immer das nach Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgenutzt (vgl. Morgensternstraße 1- 9, Geviert C)
 - ▶ die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans überplante die bereits bestehende Architektur (z. B. sind Dachneigungen bis 34° zulässig)
 - ▶ gebaut wurde Flachdach im Geviert A, B, C;
 - ▶ gebaut wurde Flachgeneigtes Dach ca. 18° im Geviert D
 - ▶ Zzt. vereinzelte Umbauten
- „Begünstigungen“ für Veränderungen infolge der heutigen baulichen Entwicklungen (Grundstückspreise, Sanierungsbedarf)
- *Nachhaltige* Veränderungen des bestehenden Ortsbildes in Bayerseich und damit Verlust der in den Ende der 60er / Anfang der 70er Jahre entstandenen Wohnviertel

Anfänge von Veränderungen

„Urzustand“



Hauseingang



Anfänge von Veränderungen

„Urzustand“



Dachgestaltung und
Hauseingang



Beispiele einer kompletten Veränderung - Geviert C

„Urzustand“



Beispiele für zukünftige Entwicklungen bei Ausnutzung des Bebauungsplanes - noch Einzelfälle im Geviert B

Zulässige Aufstockungen und Veränderung des Daches





Baustruktur Bayerseich - Ziele

▶ Empfehlung:

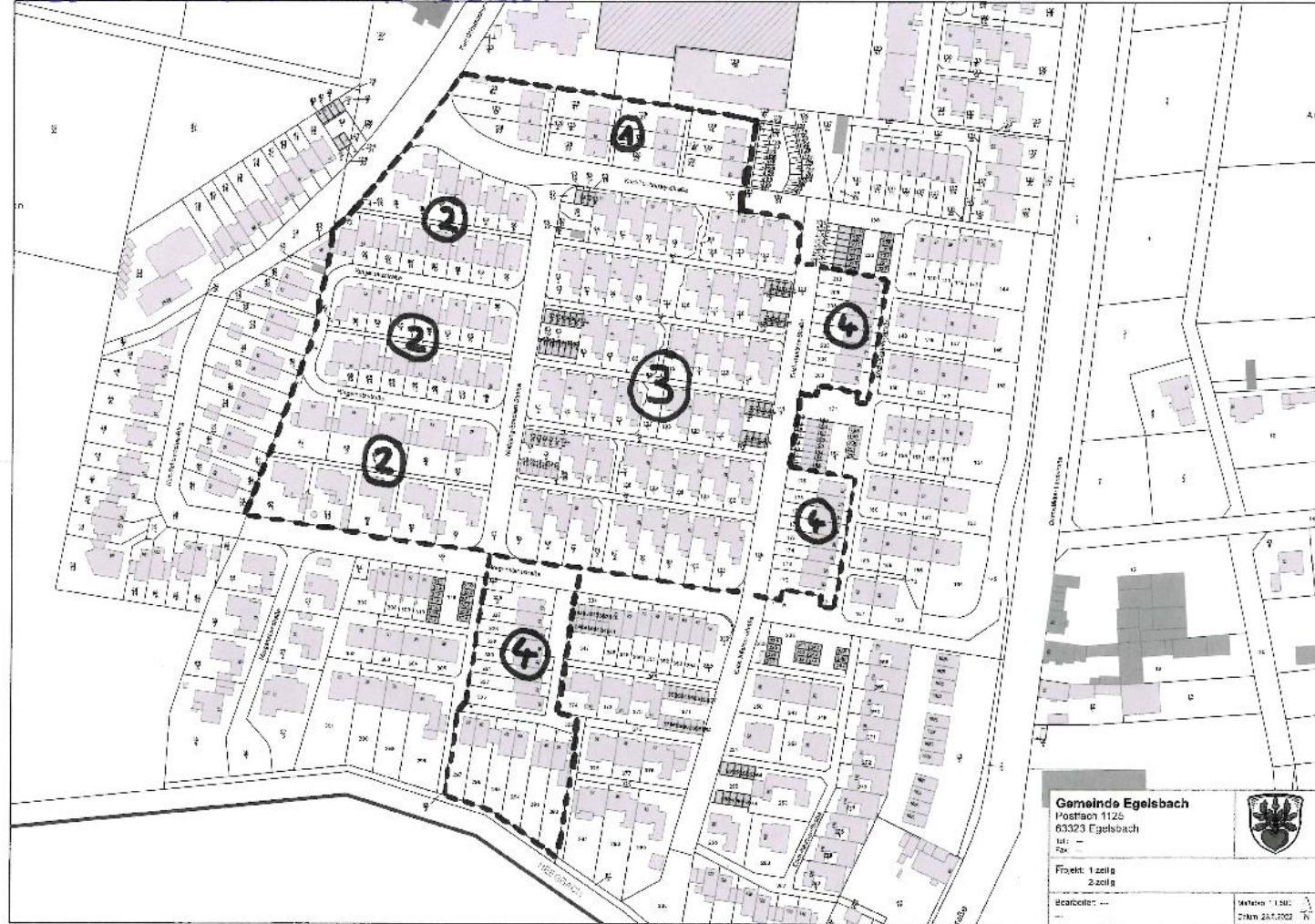
- ▶ Erhalt der harmonischen homogenen Struktur durch
 - ▶ Einfache Bebauungsplanänderung (§ 13 BauGB) oder
 - ▶ Alternativ eine Gestaltungssatzung mit
 - ▶ Engeren gestalterischen Festsetzungen (im Bereich Dach, Fassade, ggf. Hauseingänge)

Unter Berücksichtigung

- ▶ Antragsverfolgung zur Untersuchung der Bebauungspläne (Beschluss vom 09.06.2022)
- ▶ Gebäude sollen an heutige Bedürfnisse angepasst werden (dürfen), z. B. Dachausbau durch Gauben, Aufstockung oder angepasste Anbauten
- ▶ Inanspruchnahme der möglichen Ausnutzung der GFZ im Rahmen der aktuellen BauNVO - (zzt. alte BauNVO 1977 anzuwenden)
- ▶ auch Anpassung der ökologischen Standards

Baustruktur Bayerseich

GELTUNGSBEREICH MIT GEBIETEN





Der Fachdienst Ortsentwicklung bittet um Rückmeldung
bis zum 09.08.2022,
ob eine Bebauungsplanänderung oder ggf. Gestaltungssatzung
mitgetragen wird, damit eine entsprechende Beschlussvorlage erarbeitet
werden kann.



Baustruktur Bayerseich

Bestandsaufnahme und Darstellung der städtebaulichen Situation

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-36/2022

Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 18.05.2022

1. Gemeindevorstand	07.06.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	05.07.2022
3. Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2022
4. Gemeindevertretung	21.07.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach: Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung

Anlage(n):

- (1) Antrag auf Bebauungsplanänderung Stand 27.01.2022
- (2) Ergänzung zum Antrag Stand 06.05.2022
- (3) B-Plan Bayerseich 3 Änderung Stand 10-05-22 Planteil
- (4) B-Plan Bayerseich 3 Änderung Stand 10-05-22 Textliche Festsetzungen
- (5) B-Plan Bayerseich 3 Änderung Stand 10-05-22 Begründung

Beschlussvorschlag:

Der geschobene Beschlussvorschlag (VL-15/2022) zur Bauleitplanung Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung wird zurückgezogen und durch den folgenden Beschlussvorschlag ersetzt:

1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung"

Dem Antrag der Wolfenstätter Bau & Immobilien GmbH, vertr. durch Herrn Jens Wolfenstätter, Am Alten Rathaus 45, Dreieich vom 27.01.2022 auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 im Bereich der Liegenschaften Morgensternstraße 17 wird stattgegeben.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Egelsbach beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Bezeichnung Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung".

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur 7, Flurstück (Flst.) 55/4 und wird begrenzt im Osten von der Morgensternstraße, im Süden durch eine Wegeparzelle nördlich des Hegbachs, im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) und im Norden durch das angrenzende Grundstück Morgensternstraße 15 (Anlage 2).

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung zu schaffen. Mit der 3. Änderung des Bau-

ungsplanes soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden hin erweitert werden. Darüber hinaus wird innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens zum angrenzenden Hegbach zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes stattdessen eine private Grünfläche festgesetzt. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit den von der Planung Begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB über die Kostentragung der Planung und eventuell erforderlicher Ertüchtigung der Erschließung und der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur abzuschließen. In dem städtebaulichen Vertrag sind Standards für ökologisches Bauen (z.B. Photovoltaik, Wärmepumpe, Anschlussvorbereitung für Elektromobilität, Niederschlagswasser für Nutzung als häusliches Brauchwasser) zu verhandeln. Das Ergebnis der Verhandlung wird der Gemeindevertretung zur Freigabe vorgelegt.

4. Offenlegungsbeschluss

Der mit dem Änderungsantrag eingereichte Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c Bayerseich Stand 06.05.2022 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat in seinem Antrag die Kostenübernahme der Planung bestätigt.

Vergaberechtliche Prüfung:

Nicht erforderlich

Erläuterungen:

Der GVO hatte bereits in seiner Sitzung am 01.03.2022 der GV einen Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens empfohlen. Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die weiteren Erläuterungsbedarf hatte, beschloss der HFA in seiner Sitzung am 23.03.2022 die Angelegenheit zu schieben.

Die Fragen und Anregungen der Fraktion wurden dem Planungsbüro des Antragstellers mitgeteilt, woraufhin die Verwaltung ergänzte und überarbeitete Unterlagen erhielt, die in der Fassung vom 10.05.2022 zur Beratung vorgelegt werden.

Mit Schreiben vom 06.05.2022 bestätigte der Antragsteller seine Bereitschaft, die Wärmeversorgung mit Luft- Wärmepumpen und Anschlussmöglichkeiten für Elektromobilität zu ermöglichen, und dass bei steigenden Energiekosten die Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie sinnvoll sei, wegen des hohen Baumbestandes und der vorhandenen Beschattung aber noch geprüft werden muss.

Änderungen gegenüber der in der GVO-Sitzung vom 01.03.2022 und der BUA-Sitzung vom 15.03.2022 beratenden Fassung:

Zeichnerischer Teil (Planteil)

Nutzungsschablone Oberkante Gebäude bzw. Gebäudehöhe 9 m, gegenüber 11,50m
Die Gebäudehöhe 9 m entspricht der Höhe des Gebäudes Morgensternstraße 15.

Textliche Festsetzungen

Für Niederschlagswasser sind nun Zisternen mit 3 m³ je Wohneinheit bereitzuhalten.
Insgesamt ist der Entwurf nun um die erforderliche Begründung ergänzt.

Zu 1:

Mit Antrag vom 27.01.2022 wurde zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer geplanten Wohnbebauung um die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Bereich der Gemarkung Egelsbach, Flur 7, Flurstück 55/4 gebeten.

Das Grundstück stand mehrere Jahre zum Verkauf. Immer wieder haben Interessenten bei der Verwaltung nach der potentiellen Bebauung gefragt oder informelle Bauvoranfragen gestellt, die nach dem gültigen Bebauungsplan nicht zulässig waren, da die überbaubare Fläche erheblich überschritten wurde.

Bei einer derartigen Überschreitung sind die Grundzüge der städtebaulichen Planung betroffen. Damit ist eine Befreiung von der Baufläche im Rahmen einer Baugenehmigung nicht möglich.

Ein Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Offenbach (LSG OF) verhinderte 1980 bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ausweitung der überbaubaren Fläche bzw. führte dazu, dass die überbaubare Grundstücksfläche sehr restriktiv festsetzt und damit eine zweckentsprechende bauliche Nutzung stark eingeschränkt wurde. Bei einer Neufassung des LSG OF wurde der Geltungsbereich verändert. Die Hegbachaue im Bereich Bayerseich fällt nicht mehr in das neu gefasste LSG OF. Eine Ausweitung der „überbaubaren Fläche“ im Rahmen eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens erscheint möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einem bereits erschlossenen Grundstück innerhalb der Ortslage geleistet. Darüber hinaus können die wasserrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem teilweise auf dem privaten Grundstück liegenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, in der rechtlich gebotenen Form berücksichtigt werden.

Der Antragsteller ist bereit, die Kosten für ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans zu tragen.

Zu 2:

Das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Offenbach, das 1980 die Ausweitung der überbaubaren Fläche verhinderte, hat bei einer Neufassung einen anderen Geltungsbereich bekommen. Die Hegbachaue im Bereich Bayerseich fällt nicht mehr in das neu gefasste Landschaftsschutzgebiet. Eine Ausweitung der „überbaubaren Fläche“ erscheint möglich.

Da damit die Grundzüge der städtebaulichen Planung geändert werden, wäre dies nicht im Rahmen einer Befreiung im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Bei einem Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden jedoch auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sorgfältig erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren sind gegeben. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zu 3:

Die Bereitschaft des Antragstellers die Planungskosten zu übernehmen ist rechtlich in einem Vertrag abzusichern. Dieser Vertrag muss insbesondere klarstellen, dass die Gemeinde keine Garantie für einen erfolgreichen Abschluss des Änderungsverfahrens übernehmen und in einem solchen Fall nicht haftbar gemacht werden kann.

Ferner sind sinnvolle und verhältnismäßige ökologische Baustandards in dem städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Zu 4:

Der Antragsteller hat inzwischen einen überarbeiteten und ergänzten Bebauungsplan-Vorentwurf eingereicht. Abgesehen von zeitgemäßen grünordnerischen, wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird gegenüber dem Bebauungsplan Bayerseich in seiner derzeit gültigen Fassung nur die überbaubare Fläche geändert.

Daher sollte dieser Planentwurf nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gegeben werden.

Um Zustimmung wird gebeten.

Gemeinde Egelsbach
Fachdienstleitung Ortsentwicklung
Freiherr-vom-Stein-Straße 13
63329 Egelsbach

Bearbeiter: Jens Wolfenstätter Tel.06074 – 55 95
Dreieich, den 27.01.2022

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c Bayerseich Grundstück: Morgensternstraße 17, Egelsbach

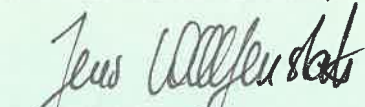
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wilbrand,
sehr geehrte Frau Praest,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Wolfenstätter Bau & Immobilien GmbH hat die Liegenschaft Morgensternstraße 17 erworben und beabsichtigt nach bereits erfolgtem Rückbau des bisherigen Einfamilienhauses eine neue Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980, im Zuge dessen aufgrund des früheren Verlaufs des damaligen Landschaftsschutzgebietes die überbaubaren Grundstücksflächen sehr restriktiv festgesetzt wurden und somit die zweckentsprechende bauliche Nutzung stark eingeschränkt ist.

Wir bitten daher zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung freundlichst um die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Bereich der Gemarkung Egelsbach, Flur 7, Flurstück 55/4. Mit der Änderung des Bebauungsplanes können auch die wasserrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem teilweise auf unserem Grundstück liegenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen, der weiterhin von baulichen Anlagen freizuhalten ist, in der rechtlich gebotenen Form berücksichtigt werden.

Ihre Zustimmung vorausgesetzt, haben wir das Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, in unserem Namen und auf unsere Rechnung mit der fachlichen Begleitung des Bauleitplanverfahrens beauftragt. Alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Kosten werden selbstverständlich von uns übernommen.

Mit freundlichen Grüßen,



Jens Wolfenstätter
(Geschäftsführer)

Gemeinde Egelsbach
Fachdienstleitung Ortsentwicklung
Freiherr-vom-Stein-Straße 13
63329 Egelsbach

Bearbeiter: Jens Wolfenstätter Tel.06074 – 55 95
Dreieich, den 06.05.2022

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c Bayerseich Grundstück: Morgensternstraße 17, Egelsbach

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wilbrand,
sehr geehrte Frau Praest,
sehr geehrte Frau Mesch,
sehr geehrte Damen und Herren,

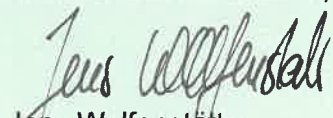
gerne nehmen wir Ihre Anregungen in Bezug auf die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in unsere Planungen auf.

Wir werden je Wohneinheit eine Zisterne mit mindestens 3,0 m³ Fassungsvermögen vorsehen. Ebenso soll die Wärmeversorgung mit einer Luft-Wärmepumpe erfolgen und eine Anschlussmöglichkeit für Elektromobilität möglich sein.

Die Nutzung von Solarenergie durch eine Photovoltaikanlage oder Solarthermie halten wir durch die aktuell stark steigenden Energiekosten ebenfalls für sinnvoll. Die Art der Nutzung von solarer Energie muss, bedingt durch den angrenzenden Baumbestand und der vorhandenen Beschattung des Grundstückes jedoch noch geprüft werden.

Die Nutzungsschablone hinsichtlich der Gebäudehöhe würden wir gerne bei max. 9,00 m festlegen. Die maximale Dachneigung soll weiterhin 35° betragen.

Mit freundlichen Grüßen,



Jens Wolfenstätter
(Geschäftsführer)

Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 4c

"Bayerseich" - 3. Änderung



Im Büchen

Flur 7

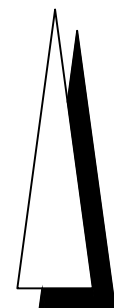
44/1

Gemarkung Egelsbach (Gemeinde Egelsbach)
Gemarkung Erzhausen (Gemeinde Erzhausen)

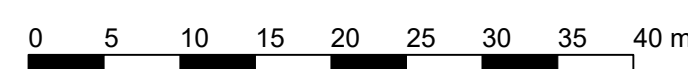
Die Bauerswiese

Flur 3

Gemeinde Erzhausen



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Gemeindegrenze
- Flur 7
- 55/4
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG
- Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)
- Gebäude und bauliche Anlagen (zurückgebaut)
- Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Bemaßung (verbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	0,4	I	9,0 m	o	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Offenbach Post (Egelsbacher Nachrichten).

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Egelsbach, den _____

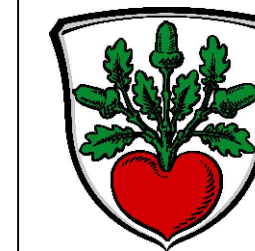
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

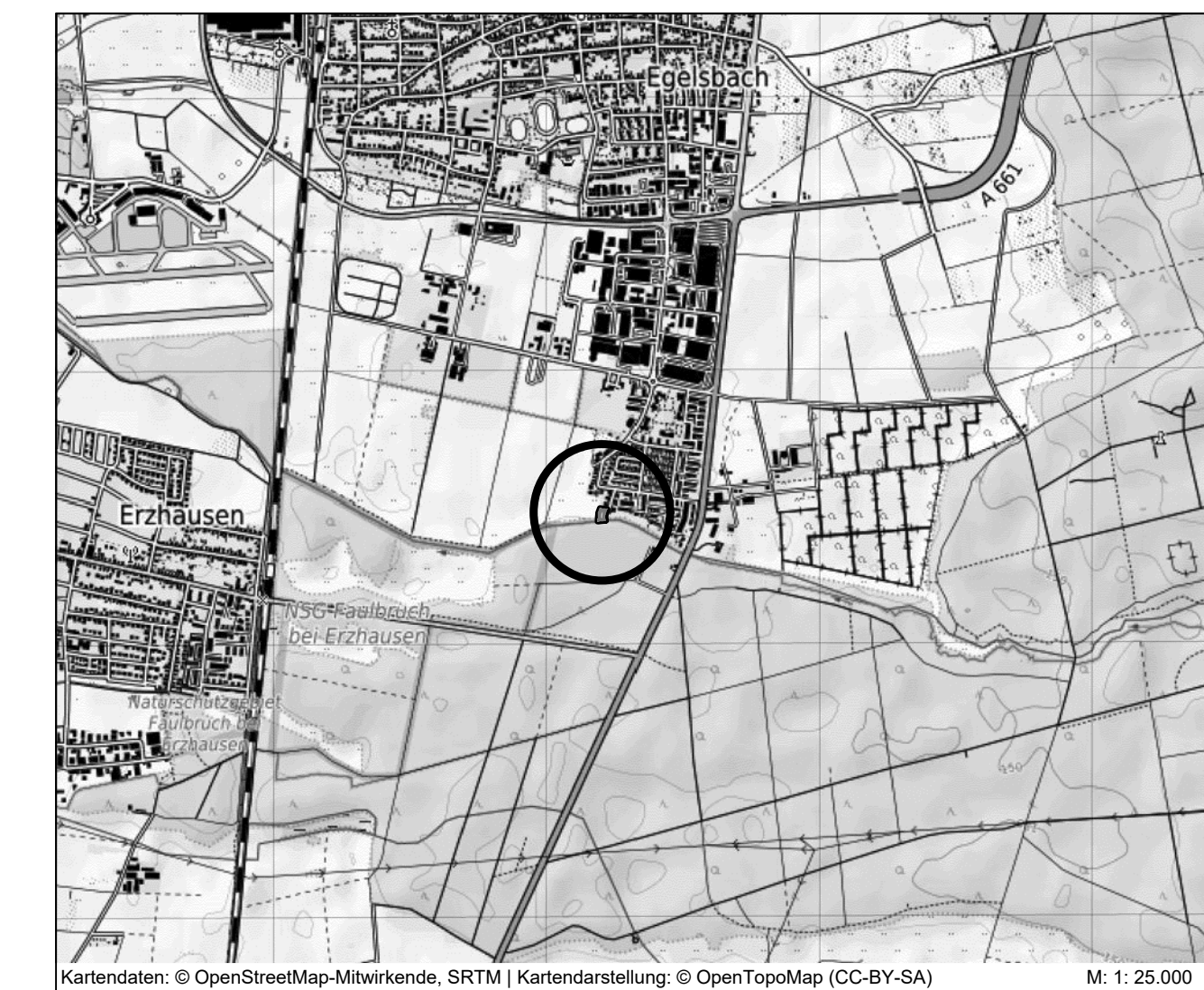
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Egelsbach, den _____

Bürgermeister



Gemeinde Egelsbach
Bebauungsplan Nr. 4c
"Bayerseich" - 3. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 10.05.2022

Entwurf

Projektleitung: Adler / Schenk
CAD: Schneider
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 21-2573

Gemeinde Egelsbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 4c

„Bayerseich“ – 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 10.05.2022

Projektnummer: 21-2573

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1998 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bestehende Laubbäume können angerechnet werden.
- 1.6.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35°. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.
- 2.1.2 Die maximale Höhe von Dachdrehel beträgt 1,00 m.
- 2.1.3 Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 25 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 2.2.2 Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 1,25 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen je Wohneinheit zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den Abwasserkanal anzuschließen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Egelsbach in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten 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).

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.5 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben 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.

4.6 Gewässerrandstreifen

Im gesetzlichen Gewässerrandstreifen ist 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf (§ 38 WHG und § 23 HWG).

4.7 Trinkwasserschutzgebiete

4.7.1 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. 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.

4.7.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Gerauer Land der Stadt Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 22.10.1970 (StAnz. 49/1970, S. 2317) aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

4.8 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.

4.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- 1) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- 2) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

4.10 Außenbeleuchtung und Verwendung von Leuchtmittel

Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

4.11 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Gemeinde Egelsbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4c

„Bayerseich“ – 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 10.05.2022

Projektnummer: 21-2573

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Zulässige Haustypen	12
3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.6 Private Grünflächen	13
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Dachgestaltung	14
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	14
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	14
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	15
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft	15
6.3 Biotop- und Nutzungstypen	17
6.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete	18
6.5 Gesetzlich geschützte Biotop- und Kompensationsflächen	18
6.6 Landschaftsbild	18
6.7 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	18
6.8 Artenschutzrechtliche Belange	18
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1 Überschwemmungsgebiete	19
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	19

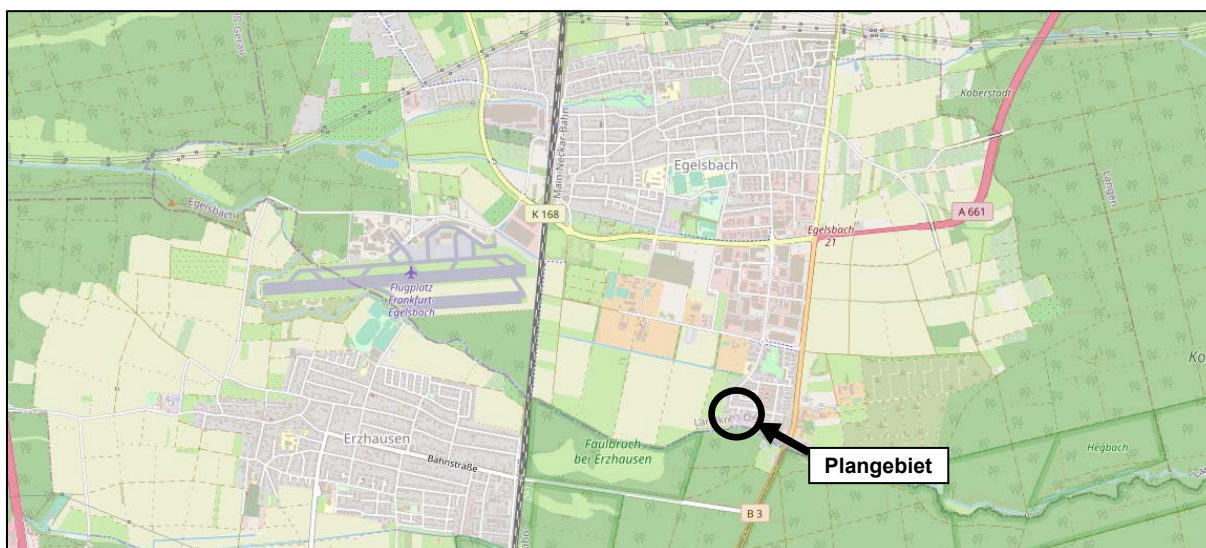
7.3	Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	21
7.4	Abwasserbeseitigung	22
7.5	Abflussregelung	23
8.	Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	23
9.	Kampfmittel.....	24
10.	Immissionsschutz	24
11.	Denkmalschutz	24
12.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	24
13.	Bodenordnung.....	25
14.	Flächenbilanz.....	25

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Egelsbach hat die WOLFENSTÄTTER BAU & IMMOBILIEN GMBH die Liegenschaften Morgensternstraße 17 erworben und beabsichtigt nach bereits erfolgtem Rückbau des bisherigen Einfamilienhauses eine neue Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 1980 beinhaltet insbesondere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich der Baugrundstücke im Süden des gesamten Plangebietes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich von den südlichen Grundstücksgrenzen in Richtung des Heegbaches abgerückt und folgen somit im Wesentlichen dem früheren Verlauf des damaligen Landschaftsschutzgebietes. Hierdurch wird jedoch eine zweckentsprechende bauliche Nutzung in diesem Bereich stark eingeschränkt, zumal das Landschaftsschutzgebiet zwischenzeitlich aufgehoben wurde, aber die südlichen Baugrenzen weiterhin gelten. Mit Antrag vom 27.01.2022 wurde daher zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung um die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Bereich der Gemarkung Egelsbach, Flur 7, Flurstück 55/4, gebeten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einem bereits erschlossenen Grundstück innerhalb der Ortslage geleistet. Darüber hinaus können die wasserrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem teilweise auf dem privaten Grundstück liegenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, in der rechtlich gebotenen Form berücksichtigt werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2022), bearbeitet

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung mit zwei Wohngebäuden geschaffen werden. Ferner wird innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Egelsbach, Flur 7, das Flurstück 55/4 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980
- Osten: Verlauf der Morgensternstraße sowie Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980
- Süden: Unbefestigter Fußweg und Verlauf des Heegbachs sowie anschließend Waldflächen
- Westen: Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen

Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (03/2022), bearbeitet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,12 ha (1.243 m²) ausschließlich das entsprechende Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten weist das Gelände keine besonderen Bewegungen auf. Die bislang vorhandenen baulichen Anlagen wurden bereits zurückgebaut und auch das Baufeld entsprechend freigeräumt, wobei einzelne prägende Laubbäume erhalten wurden.

Bereich des Plangebietes

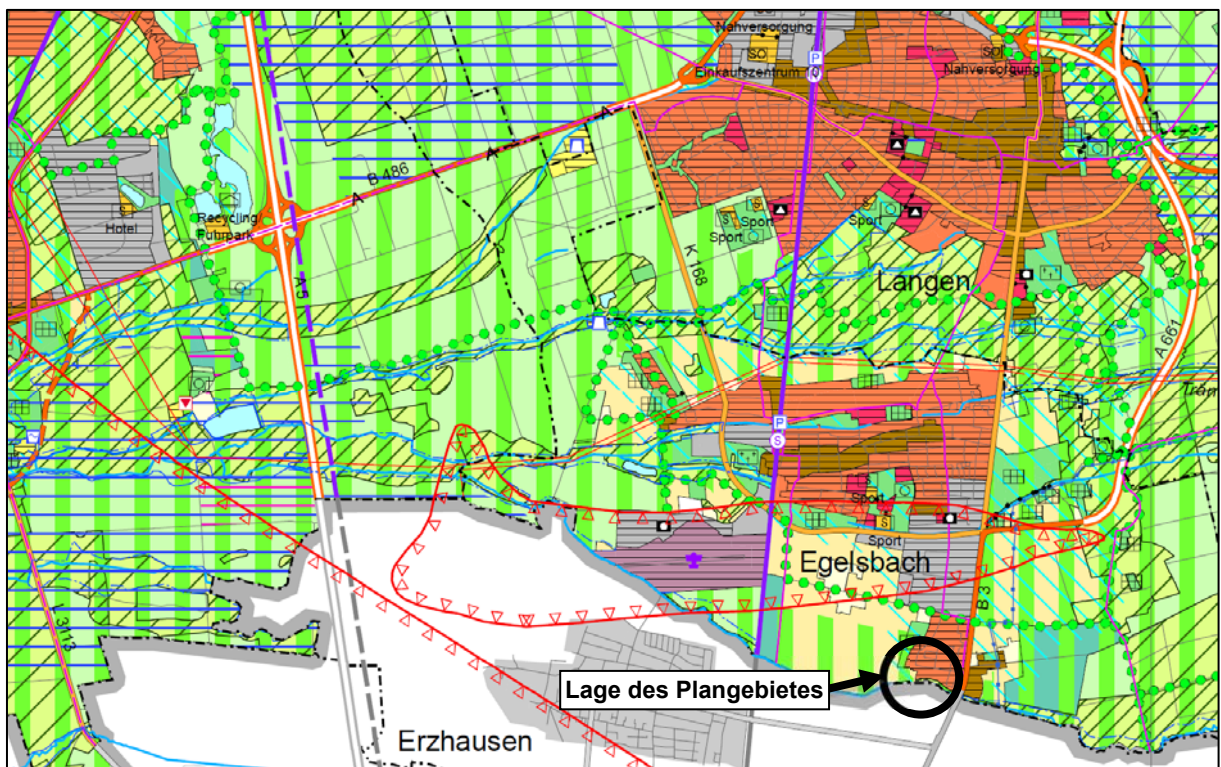


Eigene Aufnahmen (01/2022)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebiets überwiegend „Wohnbauflächen (Bestand)“ sowie im südlichen Teilbereich „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dar, die von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ überlagert werden.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



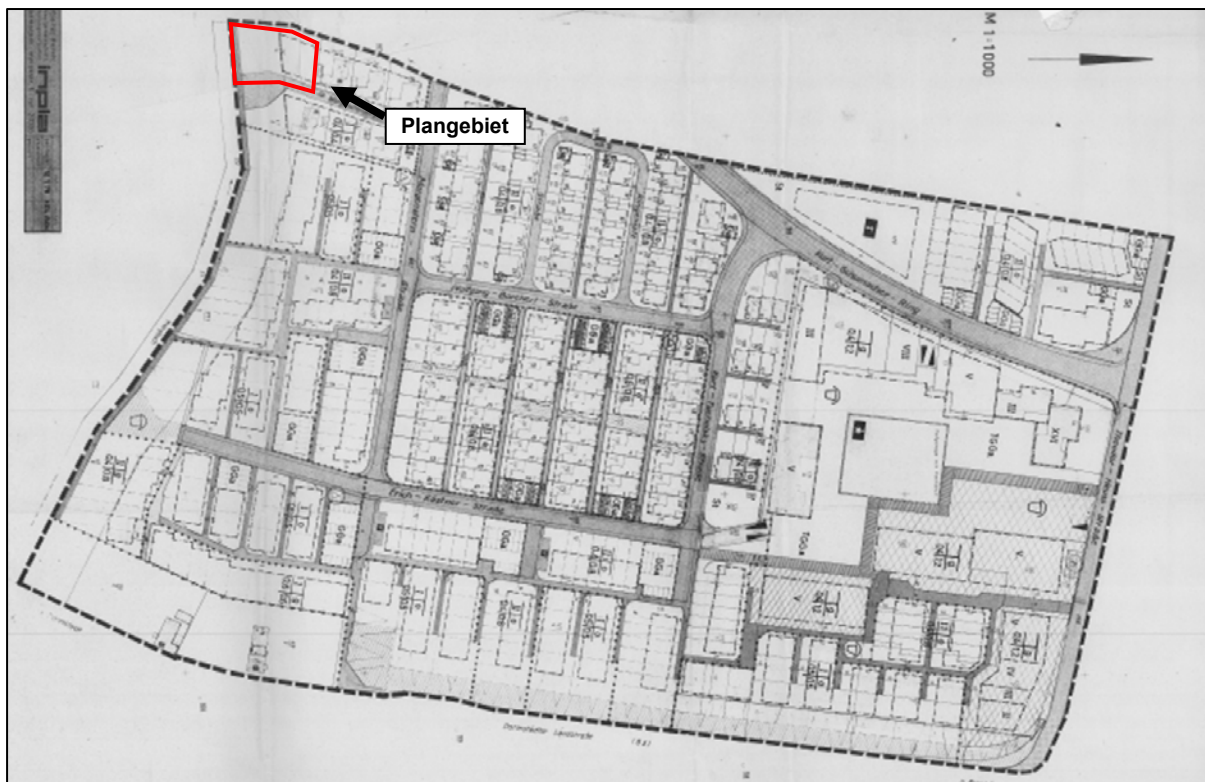
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gemäß RPS/RegFNP 2010 dienen die Wohnbauflächen überwiegend der städtebaulichen Funktion des Wohnens. Weiterhin ist in den „Flächen für die Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft sowie die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion vorrangig durch Landwirtschaft sicherzustellen, während im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden sollen. In Anbetracht der geringfügigen Größe dieses Teilbereichs sowie der vorgesehenen Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in diesem Bereich wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird ferner davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Standortbereiches „Bayerseich“ wurde der **Bebauungsplan Nr. 4c „Bayerseich“** aufgestellt, der 1980 Rechtskraft erlangt hat. Das Planziel des Bebauungsplanes von 1980 lag in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. von 1977 mit differenzierten Baufeldern sowie in Gemeinbedarfsflächen für ein evangelisches Gemeindehaus und einen Kindergarten. Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung wurde Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen als Abgrenzung zum damaligen Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980



Ausschnitt nicht geordnet, ohne Maßstab

Im Zuge der **1. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“** von 1991 wurde die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche von „Evangelisches Gemeindehaus und Pfarrwohnung“ zugunsten von „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ geändert, sodass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens auf dieser Fläche geschaffen wurden. Im Zuge der **2. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“** Teil D von 1998 wurden für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Dachform und Dachgauben ergänzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1998 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein 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 daher 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 etwa 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Offenbach Post (Egelsbacher Nachrichten).

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Egelsbach westlich der Morgensternstraße, die hier als Stichstraße mit Wendeanlage ausgestaltet ist. Ausgehend von der Morgensternstraße wird über den Kurt-Schumacher-Ring und die Theodor-Heuss-Straße ein Anschluss an die östlich gelegene Bundesstraße B 3 und somit eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die rd. 100 m nördlich des Plangebietes gelegene Haltestelle „Morgensternstraße“ sowie über die östlich gelegene Haltestelle „Bayerseich“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier besteht Anschluss an die Buslinien OF-73 und 662 „Egelsbach-Langen“. Weiterhin befindet sich im Zentrum von Egelsbach ein Bahnhaltepunkt mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Frankfurt am Main und Darmstadt. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist Bestand und erfolgt ausgehend von der unmittelbar angrenzenden Morgensternstraße.

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 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 aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes, insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials, nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

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 daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des gesamten Baugrundstückes maßgebend.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung entspricht den Maßgaben des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980, sodass eine standortgerechte und zweckentsprechende Bebauung ermöglicht wird, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 wurde unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes findet die Baunutzungsverordnung für den Bereich des Plangebietes nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 fällt demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Baunutzungsverordnung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden.

Gleichwohl wurden auch im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1980 bereits Vorgaben zur Zulässigkeit und zur Begrenzung des Umfanges von Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht insofern der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzungen bleiben dabei deutlich hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung, die der unmittelbaren Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Auch hier ist beachtlich, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für den Bereich des Plangebietes nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1977 waren die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr besser ausgenutzt werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine eingeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für das Allgemeine Wohngebiet wird demnach die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 9,0 m** begrenzt. Nach den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1998 wäre eine absolute Gebäudehöhe von bis zu 11,50 m zulässig.

Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1980 wurden im Bereich der Baugrundstücke im Süden des gesamten Plangebietes die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich von den südlichen Grundstücksgrenzen in Richtung des Heegbaches abgerückt und folgen somit im Wesentlichen dem früheren Verlauf des damaligen Landschaftsschutzgebietes. Hierdurch wird jedoch eine zweckentsprechende bauliche Nutzung in diesem Bereich stark eingeschränkt, zumal das Landschaftsschutzgebiet zwischenzeitlich aufgehoben wurde, aber die südlichen Baugrenzen weiterhin gelten. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die überbaubaren Grundstücksflächen daher entsprechend nach Süden erweitert. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, 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 beinhaltet diesbezüglich keine weiteren Regelungen.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Egelsbach Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes sowie der Größe des Baugrundstückes nicht mehr gerecht wird.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal eine Wohnung** zulässig sind; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes entsprechend begrenzt werden kann.

3.6 Private Grünflächen

Südlich des Plangebietes befindet sich der Gewässerverlauf des Heegbachs (BRG 3, GWK 23982). Zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen wird auf die Ausweisung eines Baugebietes in diesem Bereich verzichtet und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Hausgarten** festgesetzt. Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche bauliche Anlagen unzulässig sind.

3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die **Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung** von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen. Weiterhin ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bestehende Laubbäume können angerechnet werden. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

Schließlich wird im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** darauf hingewiesen, dass ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung in Anlehnung an die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 festgesetzt, dass Dächer mit einer **Dachneigung** von maximal 35° zulässig sind. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die maximale Höhe von **Dachdrehmpel** beträgt 1,00 m. **Dachgauben** sind bis zu einer Breite von maximal 25 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mit- hin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 1,25 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schottergärten** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das im Allgemeinen Wohngebiet auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen je Wohneinheit zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den Abwasserkanal anzuschließen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Boden und Fläche

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Egelsbach. Daher reduziert sich die Aussagekraft über die Art des Bodens auf den Hinweis auf eine potenziell natürliche Verbreitung. Die potenziell natürlichen Böden des Plangebietes bestehen aus Gley-Pseudogleye (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“) sowie aus Vega und Gley-Vega (Hauptgruppe „Böden aus fluviatilen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Hinsichtlich des Bodenfunktionserfüllungsgrades der Böden innerhalb des Plangebietes enthält der BodenViewer des Landes Hessen keine Angaben. Aufgrund der bereits vorhandenen, starken anthropogenen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Das Plangebiet weist mit einem K-Faktor von 0,1 bis < 0,2 überwiegend eine sehr geringe Erosionsanfälligkeit auf. Lediglich im südlichen Drittel des Plangebietes werden die Böden mit einem K-Faktor von 0,4 bis < 0,5 mit einer hohen Erosionsanfälligkeit bewertet. Aufgrund vorhandener Laubgehölze in diesem Bereich besteht derzeit keine hohe Erosionsanfälligkeit für die hier vorhandenen Böden.

Erosionsanfälligkeit (K-Faktor)

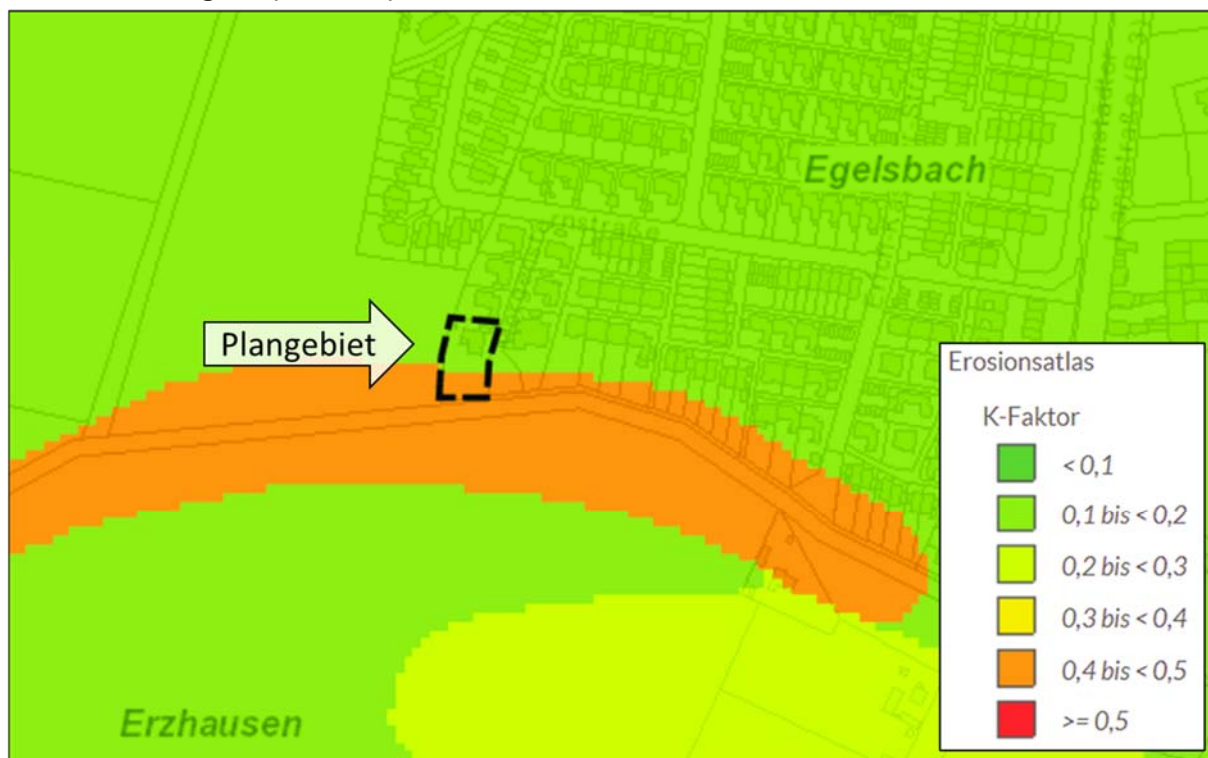


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 1.243 m². Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 1.039 m² und die Größe der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ 204 m². Die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 entspricht den Maßgaben des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung, des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1980 sowie der Kleinfächigkeit des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Südlich verläuft parallel zum Plangebiet der Heegbach (BRG 3, GWK 23982), der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert und nicht als Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung eingestuft ist. Der 10 m breite gesetzliche Gewässerrandstreifen ragt hier entsprechend in das Plangebiet.

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. 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. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Gerauer Land der Stadt Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 22.10.1970 (StAnz. 49/1970, S. 2317) aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

Negative Auswirkungen auf oberirdische Gewässer bzw. auf das Schutzgut „Wasser“ sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

6.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im März 2022 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten aufgelistet.

Das Plangebiet liegt angrenzend zur Morgensternstraße im südlichen Teil des Siedlungsbereiches der Gemeinde Egelsbach. Aufgrund der bereits erfolgten Baufeldfreimachung handelt es sich bei dem Plangebiet weitgehend um offenen, sandigen Rohboden mit vereinzeltem Bewuchs. Die aufgenommenen Arten, welche vor allem im Süd und Westen des Plangebietes vorkommen, deuten auf eine frühere gärtnerische Nutzung des Areals hin:

- *Galanthus nivalis* (Echtes Schneeglöckchen)
- *Hyacinthus orientalis* (Garten-Hyazinthe)
- *Lamium galeobdolon* (Gewöhnliche Goldnessel)
- *Pseudofumaria* spec. (Lerchensporn)
- *Scilla* spec. (Blaustern)
- *Vinca minor* (Kleines Immergrün)

Im Nordwesten des Plangebietes stehen drei großkronige Eichen (*Quercus* spec.) mit einem Stammdurchmesser von jeweils ca. 80 cm, teilweise mit Efeu (*Hedera helix*) berankt. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung mit Hausgärten. Östlich grenzt das Plangebiet an Verkehrsflächen sowie Wohnbebauung an. Im Süden verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein unbefestigter Fußweg und anschließend der Heegbach mit einem Gehölzgürtel aus *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Fagus sylvatica* (Gewöhnliche Buche), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Juglans regia* (Wanuss). Weiter südlich schließt sich ein Buchenwald an. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

In der Zusammenschau lässt sich der im Plangebiet vorhandene Rohboden aus naturschutzfachlicher Sicht als geringwertig bezeichnen. Eine mittlere ökologische Wertigkeit weisen die Einzelgehölze im nordwestlichen Teil des Plangebietes auf. Diese Gehölze werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Demnach ergibt sich bei Umsetzung der Planung in der Zusammenschau lediglich eine geringfügige Konfliktsituation.

6.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete innerhalb sowie direkt angrenzend an das Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6018-305 *Kranichsteiner Wald mit Hegbachaue, Mörsbacher Grund und Silzwiesen* befindet sich in rd. 340 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes können bei Durchführung der Planung aufgrund fehlender Vernetzungsstrukturen sowie der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich in rd. 150 m südwestlicher Entfernung das Naturschutzgebiet *Faulbruch bei Erzhausen* und in rd. 340 m südöstlicher Entfernung der Naturpark Bergstraße-Odenwald.

6.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Gesetzlich geschützte Biotope und / oder Kompensationsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

6.6 Landschaftsbild

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich bereits Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“. Da das Baufeld innerhalb des Plangebietes bereits frei gemacht wurde und sich das geplante Vorhaben in die umgebenden Strukturen einfügt, entstehen durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild der näheren Umgebung. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

6.7 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

6.8 Artenschutzrechtliche Belange

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. 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) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zwei Doppelhäusern geschaffen, sodass ein zusätzlicher Wasserbedarf für bis zu vier Wohneinheiten entsteht.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschluss) sind bereits Bestand.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

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. 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. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Gerauer Land der Stadt Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 22.10.1970 (StAnz. 49/1970, S. 2317) aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

Im Zuge der vorliegenden Planung sind keine Nutzungen zu erwarten, die dem Verbotsumfang der Wasserschutzgebietsverordnungen grundsätzlich widersprechen oder von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann. Zudem sind auch die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen vorliegend weder geplant noch aus städtebaulicher Sicht am Standort sinnvoll und verträglich anzusiedeln, sodass diese Nutzung im Bebauungsplan entsprechend ausgeschlossen wird. Eine Beeinträchtigung der Belange des Grundwasserschutzes ist im Zuge der weiteren Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

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.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes befindet sich jedoch der Gewässerverlauf des Heegbachs (BRG 3, GWK 23982), der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert und nicht als Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung eingestuft ist. Der 10 m breite gesetzliche Gewässerrandstreifen ragt hier entsprechend in das Plangebiet.

Gemäß § 38 WHG und § 23 HWG ist im gesetzlichen 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter den Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch zunächst nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden. Hierbei ergibt sich als Einschränkung allerdings die Vereinbarkeit einer entsprechenden Festsetzung mit den einschlägigen wasserrechtlichen Ge- und Verboten für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen sowie das Erfordernis, dass durch die entsprechenden Festsetzungen keine allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden baulichen Nutzung begründet wird, während auch die formal-rechtlichen Vorgaben etwa im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen unberührt bleiben. Innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens wird zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen daher auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes eine private Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt, innerhalb derer bauliche Anlagen unzulässig sind, sodass hier keine baulichen Anlagen oder Nutzungen zulässig sind, die den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erwarten.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem über den Anschluss an die bestehende Leitung (DN 300) im Bereich der Morgensternstraße.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen je Wohneinheit kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung trägt somit auch zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, da in der Morgensternstraße nur ein Mischwasserkanal DN 300 verlegt ist. Über die Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen je Wohneinheit wird jedoch die Verwertung einer entsprechenden Menge von Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen gesichert.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Südlich des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich der Verlauf des Heegbachs.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Die Höhenlage des Gewässerbettes des Heegbachs liegt deutlich tiefer als der Bereich des Baugrundstückes. Zudem grenzt die freie Feldflur westlich an das Plangebiet an.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen 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). Ergeben 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.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10. 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. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächen kann 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. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten 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).

12. 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.

Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	1.243 m²
Allgemeines Wohngebiet	1.039 m ²
Private Grünfläche „Hausgarten“	204 m ²

Planstand: 10.05.2022

Projektnummer: 21-2573

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

GEMEINDE EGELSBACH



Informationsvorlage

Drucksache Info-6/2022 1. Ergänzung

Sicherheit & Ordnung

FD 3.1 Sicherheit & Mobilität

Datum: 22.06.2022

1. Gemeindevorstand	21.06.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	05.07.2022
3. Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2022
4. Gemeindevertretung	21.07.2022

Einführung des Hopper in Egelsbach zum 01.09.2022

Anlage(n):

(1) EinführungskonzeptHopperStand010622

Beschlussvorschlag:

Das Einführungskonzept für das Pilotprojekt „Bus On-Demand – Hopper“ der kvGOF für das Betriebsgebiet Langen/Egelsbach wird zur Kenntnis genommen. Der Betriebsstart ist der 01.09.2022.

Erläuterungen:

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.2021 (VL-52/2021) wurde ermöglicht, dass das Pilotprojekt „Bus On-Demand - Hopper“ der Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach (kvGOF) auch für Egelsbach eingeführt werden kann. Nach dem Einführungskonzept (Stand 18.08.2021) war der Betriebsstart zum 01.07.2022 vorgesehen. Wie bereits mitgeteilt wurde, kann dieser Starttermin nicht mehr gehalten werden, da dem Anbieter bislang noch nicht genügend Fahrzeuge zur Verfügung stehen, um den Hopper für alle beteiligten Kreiskommunen zum 01.07.2022 zu starten.

Eingeführt wird der Hopper nun zum 01.07.2022 zunächst in Obertshausen. Für Heusenstamm und Mühlheim soll der Hopper zum 01.08.2022 starten. Für Rödermark, Langen und Egelsbach ist der Betriebsstart zum 01.09.2022 vorgesehen. Die benötigten E-Fahrzeuge sind mittlerweile ausgeliefert, müssen aber noch für den Betrieb ausgestattet werden (Folierung/Einbau einer Trittstufe).

Begleitet werden soll die Einführung des Hoppers durch diverse Marketingmaßnahmen. Vorgesehen sind für Egelsbach Citybanner an 4 Standorten, 20 Werbeplakate, Bereitstellung von Flyer im Rathaus und im Bürgerbüro und eine Verlinkung auf der Homepage zur Seite der kvGOF. Zudem wird das Promotion-Team der kvGOF vor dem Betriebsstart sowie im laufenden Betrieb einen Informationstand auf Veranstaltungen betreiben, nach derzeitigem Stand soll es einen Informationsstand zum Weinfest der SGE (19. bis 21.08.2022) und zur Elschbacher Kerb (16. bis 20.09.2022) geben.

Das Einführungskonzept (Stand 18.08.2021) hatte vorgesehen, dass der Hopper während des Tagbetriebes Egelsbach und Langen als getrennte Betriebsgebiete bedient, zwischen den Kommunen sollte der Hopper nur zu den Randzeiten verkehren. Da jedoch insbesondere für Egelsbach die Verbindung nach Langen, einschließlich der Asklepios Klinik, äußerst wichtig ist und eine Beschränkung auf einzelne Ziele der jeweils anderen Kommune nicht sinnvoll erscheint, haben sich die Beteiligten letztendlich auf ein gemeinsames Betriebsgebiet Langen/Egelsbach verständigt.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

Einfach nah!



kvgOF
Kreisverkehrsgesellschaft
Offenbach mbH

*Pilotprojekt
,Bus On-Demand – kvgOF-Hopper‘
im Kreis Offenbach*

Einführungskonzept

*für die Stadt **Langen***

und

*für die Gemeinde **Egelsbach***

Juni 2022



Inhalt

1.	Rahmenbedingungen und Zielsetzung	3
	Beschluss im Kreistag am 7. Juli 2021	3
	Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen am 15. Juli 2021	3
	Beschluss in der Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach am 2. Juni 2021	5
	Beschluss der Gemeindevertretung am 30. September 2021	5
	Zielsetzung des ‚Hopper‘-Systems	6
2.	Gemeinsame Zielsetzungen und Vereinbarungen zwischen Stadt Langen, Gemeinde Egelsbach, Stadtwerke Langen und kvgOF	8
	Funktion im Nahverkehr der Stadt Langen und der Gemeinde Egelsbach	8
	Vorbereitende Festlegungen	8
	Grundlegende Finanzierung des ÖPNV-Angebots	9
	Art und Umfang des ÖPNV-Angebots	10
	Art und Intensität der Zusammenarbeit	11
	Evaluierung des Nutzerverhaltens im Probetrieb bis Ende 2024	11
	Nachhaltigkeit und Umweltschutz (Umsetzung der Clean Vehicles Directive - CVD)	11
	Ausschreibung und Vergabe externer Leistungen	12
	Begleitende vertragsrechtliche Rahmenbedingungen und Erfordernisse	13
	Erschließung von Einsparpotenzialen	14
	Entlastung der kommunalen Haushalte durch neue ÖPNV-Finanzierung ab 2022	14
	Entwicklungsperspektiven bis Ende des Jahrzehnts	15
	Stellenwert des nachfolgenden Einführungskonzepts	17
3.	Betriebskonzept	19
	Betriebsgebiet und Haltepunkte	19
	Bedienzeiten	21
	Fahrzeuge	22
	Ladeinfrastruktur	22
	Tarif	23
4.	Weiteres Vorgehen	25
5.	Abbildungsverzeichnis	26

1. Rahmenbedingungen und Zielsetzung

Beschluss im Kreistag am 7. Juli 2021

Am 7. Juli 2021 hat der Kreistag über nachfolgenden Beschlussvorschlag abgestimmt und mit Mehrheit den Beschluss gefasst (*Öffentlicher Personennahverkehr - Umsetzung des ‚Hopper‘ durch die Kreisverkehrsgesellschaft (kvgOF) - Vorlage: 0086/2021 Kreisausschuss*):

1. Der Kreistag nimmt die wesentlichen Punkte aus dem Umsetzungskonzept 2021 bis 2024 für den kreisweiten ‚kvgOF-Hopper‘ zur Kenntnis. In dem Konzept ist die künftige Umsetzung und Finanzierung von ‚Hopper‘-Angeboten im Kreis Offenbach ausführlich erläutert.
2. Der Kreistag bekundet die grundsätzliche Bereitschaft zur Einführung des ‚Hopper‘ im gesamten Kreisgebiet durch die kvgOF.
3. Dem angepassten Zeitplan (Stand: März 2021) wird zugestimmt. Die kvgOF wird aufgefordert, diese Leistungen in Abstimmung mit den Kommunen schrittweise umzusetzen.
4. Der Kreistag stimmt dem Finanzierungsschlüssel und der daraus resultierenden vollständigen Finanzierung des ‚Hopper‘ über die kvgOF ab dem Jahr 2024 zu. Er begrüßt gleichzeitig die vorgeschlagene finanzielle Beteiligung der Kommunen bis Ende 2023.

Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen am 15. Juli 2021

Am 25. März 2021 wurden folgende Unterlagen per Mail an die Magistrate und Gemeindevorstände der dreizehn Kreiskommunen versendet:

- Anschreiben zum Thema
- Mustervorlage zum ‚Hopper‘ für jede Kommune
- Präsentation zum ‚Hopper‘ zur Information in den kommunalen Gremien

Die ersten beiden Unterlagen wurden ebenfalls per Post zugesendet.

Die Mustervorlage war für alle 13 Kommunen im Kreis Offenbach nahezu gleichlautend und unterschied sich lediglich hinsichtlich des finanziellen Beitrags in Punkt 4. Außerdem war der Text für die drei Kommunen im Ostkreis, wo der ‚Hopper‘ bereits seit zwei Jahren unterwegs war, entsprechend modifiziert.

Nachfolgend sind sowohl die Mustervorlage der kvgOF als auch der finale Beschlusstext der Stadt Langen in einer tabellarischen Übersicht dargestellt:

Mustervorlage der kvgOF	Beschlusstext der Stadt Langen
1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die wesentlichen Punkte aus dem Umsetzungskonzept 2021 bis 2024 für den kreisweiten ‚kvgOF-Hopper‘ zur Kenntnis (Anlage 1). In dem Konzept ist die künftige Umsetzung von ‚Hopper‘-Angeboten im Kreis Offenbach ausführlich erläutert.	Das Umsetzungskonzept „Pilotprojekt: Bus on demand – kvgOF-Hopper im Kreis Offenbach 2021 bis 2024“ wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1). In dem Konzept ist die künftige Umsetzung von „Hopper“-Angeboten im Kreis Offenbach ausführlich erläutert.
2. Die Stadtverordnetenversammlung bekundet die grundsätzliche Bereitschaft zur Einführung des ‚Hopper‘ in der Stadt Langen durch die kvgOF.	Die Stadt Langen bekundet ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Einführung des „Hopper“ in der Stadt Langen durch die kvgOF.
3. Dem angepassten Zeitplan (Stand: März 2021) wird zugestimmt. Die kvgOF wird aufgefordert, diese Leistungen in Abstimmung mit der Kommune schrittweise umzusetzen.	Dem dargelegten Zeitplan wird grundsätzlich zugestimmt. Damit startet der „Hopper“ in Langen voraussichtlich ab Mitte 2022. Die kvgOF wird aufgefordert, diese Leistungen in Abstimmung mit der Stadt Langen, der Gemeinde Egelsbach und der Stadtwerke Langen GmbH gemäß dem in der Arbeitsgruppe vereinbarten Einführungskonzept schrittweise umzusetzen. Zum Zwecke der Kostenreduzierung werden die Stadtwerke Langen aufgefordert, möglichst zeitgleich mit dem Beginn des „Hopper“, die AST Verkehrsleistungen und 10% der Stadtbusleistungen zu reduzieren.
4. Dem Finanzierungsschlüssel und dem aus der Beteiligung am ‚Hopper‘ resultierenden Betrag pro Halbjahr von 114.933 Euro für die Stadt Langen bis Ende 2023 wird zugestimmt, die vollständige Finanzierung des ‚Hopper‘ über die kvgOF ab dem Jahr 2024 wird begrüßt..	Dem aufgezeigten Finanzierungsschlüssel wird für die Jahre 2022 und 2023 grundsätzlich zugestimmt, d.h. die Stadt Langen übernimmt im Jahr 2022 insgesamt 114.933,-€ und im Jahr 2023 insgesamt 229.866,- € für den Einsatz des „Hopper“ mit 2 bzw. 4 Fahrzeugen. Die vollständige Finanzierung des „Hopper“ über die kvgOF bzw. über die Kreisumlage ab dem Jahr 2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Langen hat einen zusätzlichen Punkt aufgenommen: „Die Stadt Langen empfiehlt der kvgOF örtliche Taxi-Unternehmen in Langen zu berücksichtigen.“

Der Beschluss erfolgte am 15. Juli 2021. Aus Sicht der kvgOF sind somit die Entscheidungskriterien zur weiteren Detailierung und Einführung im Jahr 2022 hinreichend erfüllt (✓) oder noch nicht erfüllt (✗).

1. Punkt „Kenntnisnahme“	2. Punkt „grundsätzliche Bereitschaft“	3. Punkt „Umsetzung Zeitplan“	4. Punkt „kommunaler Beitrag“
✓	✓	✓	✓

Beschluss in der Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach am 2. Juni 2021

Nachfolgend sind sowohl die Mustervorlage der kvgOF auch der finale Beschlusstext der Gemeinde Egelsbach in einer tabellarischen Übersicht dargestellt:

Mustervorlage der kvgOF	Beschlusstext der Gemeinde Egelsbach
1. Die Gemeindevertretung nimmt die wesentlichen Punkte aus dem Umsetzungskonzept 2021 bis 2024 für den kreisweiten ‚kvgOF-Hopper‘ zur Kenntnis (Anlage 1). In dem Konzept ist die künftige Umsetzung von ‚Hopper‘-Angeboten im Kreis Offenbach ausführlich erläutert.	Die Gemeindevertretung nimmt die wesentlichen Punkte aus dem Umsetzungskonzept 2021 bis 2024 für den kreisweiten „kvgOF-Hopper“ zur Kenntnis (Anlage 1). In dem Konzept ist die künftige Umsetzung von ‚Hopper‘-Angeboten im Kreis Offenbach ausführlich erläutert.
2. Die Gemeindevertretung bekundet die grundsätzliche Bereitschaft zur Einführung des ‚Hopper‘ in der Gemeinde Egelsbach durch die kvgOF.	Die Gemeindevertretung bekundet die grundsätzliche Bereitschaft zur Einführung des ‚Hopper‘ in der Gemeinde Egelsbach durch die kvgOF.
3. Dem angepassten Zeitplan (Stand: März 2021) wird zugestimmt. Die kvgOF wird aufgefordert, diese Leistungen in Abstimmung mit der Kommune schrittweise umzusetzen.	Dem Zeitplan der kvgOF wird ausdrücklich widersprochen. Die Einführung in Egelsbach soll erst dann erfolgen, wenn ein abgestimmtes Konzept zur Integration des „Hopper“ in den Stadtbusverkehr inklusive einer tragfähigen Finanzierung vorliegt, in dem insbesondere eine Lösung der Schüler*innenverkehr erarbeitet wurde.
4. Dem Finanzierungsschlüssel und dem aus der Beteiligung am ‚Hopper‘ resultierenden Betrag pro Halbjahr von 34.458 Euro für die Gemeinde Egelsbach bis Ende 2023 wird zugestimmt, die vollständige Finanzierung des ‚Hopper‘ über die kvgOF ab dem Jahr 2024 wird begrüßt.	Bis zur Einführung des „Hopper“ in allen Kommunen sind die dafür anfallenden Aufwendungen analog zur aktuellen Regelung der Stadtbusverkehre von den jeweiligen Kommunen zu tragen. Vor einer kreisweiten Finanzierung sind zunächst alle Fördermittel inkl. einer Beteiligung des RMV an den anfallenden Kosten, sowie die Möglichkeiten von Kostenoptimierung auszuschöpfen.

Der Beschluss erfolgte am 2. Juni 2021. Aus Sicht der kvgOF sind somit diese Entscheidungskriterien zur weiteren Detailierung und Umsetzung im Jahr 2022 hinreichend erfüllt (✓) oder noch nicht erfüllt (✗).

1. Punkt „Kenntnisnahme“	2. Punkt „grundsätzliche Bereitschaft“	3. Punkt „Umsetzung Zeitplan“	4. Punkt „kommunaler Beitrag“
✓	✓	✗	✗

Beschluss der Gemeindevertretung am 30. September 2021

Aufgrund der Einschränkung bei den Punkten 3 und 4 aus der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 2. Juni 2021 wurde von der kvgOF in enger Abstimmung mit der Gemeinde Egelsbach, der Stadt Langen und den Stadtwerken Langen ein Einführungskonzept (Stand: 23. August 2021) inkl. neuem Zeitplan ausgearbeitet und der Gemeinde Egelsbach übergeben.

Am 30. September 2021 wurde von der Gemeindevertretung daraufhin folgender Beschluss für die Einführung des Hopper gefasst:

1. Dem Einführungskonzept für den Hopper in Langen und Egelsbach wird zugestimmt.
2. Dem von der kvgOF vorgeschlagenen Finanzierungsschlüssel für die Jahre 2022 und 2023 wird zugestimmt. D.h. die Gemeinde Egelsbach übernimmt im Jahr 2022 insgesamt 34.458 € und im Jahr 2023 insgesamt 68.916 € für den Einsatz des „Hopper“ mit 1 bzw. 2 Fahrzeugen. Die vollständige Finanzierung über die kvgOF bzw. über die Kreisumlage ab dem Jahr 2024 wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Gemeinde Egelsbach empfiehlt der kvgOF örtliche Taxi-Unternehmen in Egelsbach bei der Ausschreibung zu berücksichtigen.

Mit dieser neuen Beschlusslage vom 30. September 2021 sind aus Sicht der kvgOF somit die Entscheidungskriterien zur weiteren Detailierung und Einführung im Jahr 2022 hinreichend erfüllt (✓).

1. Punkt „Kenntnisnahme“	2. Punkt „grundsätzliche Bereitschaft“	3. Punkt „Umsetzung Zeitplan“	4. Punkt „kommunaler Beitrag“
✓	✓	✓	✓

Zielsetzung des ‚Hopper‘-Systems

Der klassische Linienbus-ÖPNV stößt zunehmend an seine Einsatz- und Akzeptanzgrenzen. Die Mobilität der Menschen ist zunehmend durch individuelle und komplexe Wegebeziehungen gekennzeichnet. Nicht zuletzt die aktuelle Entwicklung in der Arbeitswelt – ausgelöst durch die Corona-Pandemie - führt dazu, dass der klassische Berufspendler in seiner Dominanz abnimmt und zunehmend durch Besorgungs- und Einkaufsverkehr sowie durch das weite Feld des Freizeitverkehrs und notwendiger privater Erledigungen abgelöst wird.

Der ‚Hopper‘ sorgt als Pionier des sogenannten On-Demand-Shuttles (ODS) durch die digitale Verarbeitung von individuellen Fahrtanfragen für die Bündelungsmöglichkeiten gleichartiger Beförderungswünsche. Dieser angestrebte Sammeleffekt, sogenanntes „Ride-Pooling“, trägt zu einer besseren Fahrzeugauslastung im Vergleich zum Taxi- oder Autoverkehr bei und somit perspektivisch zu einem geringeren Pkw-Aufkommen.

Das nunmehr RMV-weit geplante ODS-System ist ein wichtiger Baustein des Leitbildes Mobilität für den Kreis Offenbach. Denn mit diesem zusätzlichen ÖPNV-Verkehrsangebot kann es gelingen, die durch die Corona-Krise ins Stocken geratene Verkehrswende neu zu beleben und ein starkes verkehrspolitisches Signal mit bundesweiter Wirkung und hohem Innovationsgrad zu senden. Die bisherigen Nutzerzahlen in den Pandemie-Phasen zwischen Frühjahr 2020 und Winter 2022 haben gezeigt, dass die Kunden ein hohes Vertrauen in den ‚Hopper‘ haben.

Ziel ist es, durch den ‚Hopper‘ eine echte Alternative zum eigenen Auto zu bieten, um somit neue Fahrgastgruppen für den Umweltverbund zu gewinnen und die Verkehrswende voranzutreiben.

Im Ergebnis werden – auch im Verbund mit benachbarten Regionen wie dem Kreis Darmstadt-Dieburg, den Städten Darmstadt, Frankfurt und Hanau sowie dem Verkehrsverbund RMV – folgende Zielsetzungen angestrebt:



- neue Kundengruppen für den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den ‚Hopper‘ gewinnen,
- durch Pooling von bisher individuellen Fahrten das Verkehrsaufkommen in der Kommunen reduzieren,
- das Leistungsportfolio des ÖPNV somit erweitern, um langfristig wettbewerbsfähig und attraktiv zu bleiben,
- bisher schlecht erschlossene Gebiete besser anbinden,
- Lösungsansätze für die letzte Meile entwickeln und ggf. ganz neue P+R-Konzepte etablieren.

Damit wird der ÖPNV insgesamt auf ein neues Niveau gehoben mit vielfältigen Wechselwirkungen zum klassischen ÖPNV mit Bus und Bahn.

Der ‚Hopper‘ wird auch zu einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung beitragen. Die Erschließung zunehmend ‚effizient‘ gestalteter Neubaugebiete wird nur so durch den ÖPNV möglich, und zwar mit kleineren Fahrzeugen als dem klassischen Linienbus. Durch den elektrischen Antrieb, das Bündeln von Fahrten und den damit verbundenen Rückgang des motorisierten Individualverkehrs können Emissionen von NO₂, CO₂, Feinstäuben und Lärm konkret gesenkt werden.

Im Wettbewerb der gewerblichen Standorte im Rhein-Main-Gebiet spielt die Suche nach geeigneten Fachkräften eine wesentliche Rolle. Die qualitativ bessere und zeitlich/räumlich flexiblere Anbindung der Gewerbe- und Industriebetriebe, des Krankenhauses sowie des Flugplatzes durch den ‚Hopper‘ soll als Standortvorteil den Standort ‚Kreis Offenbach‘ gleichmäßig stärken.

2. Gemeinsame Zielsetzungen und Vereinbarungen zwischen Stadt Langen, Gemeinde Egelsbach, Stadtwerke Langen und kvgOF

Funktion im Nahverkehr der Stadt Langen und der Gemeinde Egelsbach

Mit der Einführung des ‚Hopper‘ sind im Wesentlichen folgende Funktionen verbunden, die im Rahmen von Pilotanwendungen zunächst bis Ende 2024 zu prüfen und zu entwickeln sind:

- ➔ Ergänzung des vorhandenen Angebots im Busverkehr
- ➔ (teilweise)Ersatz und Entfall des bestehenden Anrufsammeltaxis (AST)
- ➔ (temporärer) Ersatz des vorhandenen Angebots im Busverkehr in Randzeiten
- ➔ Anbindung und Feinerschließung bislang nicht ausreichend durch den ÖPNV erschlossener Gebiete
- ➔ Anbindung der Bahnstationen an allen Tagen und zu allen Zeiten
- ➔ generelle Sicherung von Mobilität bestimmter Kundengruppen (insbesondere von ÖPNV-fernen Wohnorten und von Senioren)
- ➔ Erschließung neuer Kundengruppen durch die bedarfsgerechte und flexible Bedienform des ‚Hopper‘
- ➔ Durchgängige Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen

Das Ziel ist die Entwicklung eines bedarfsgerechten Mobilitätsangebots im öffentlichen Nahverkehr, das den sich ändernden Mobilitätsbedürfnissen der Einwohner in Langen und Egelsbach gerecht wird und die Rolle des lokalen ÖPNV stärkt.

Gleichzeitig soll in mehreren Etappen die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV-Systems – also das Verhältnis zwischen finanziellem Aufwand für alle öffentlichen Mobilitätsangebote und dessen tatsächlichem Nutzen für die Bevölkerung – kontinuierlich und gemeinsam optimiert werden.

Die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach werden beim ‚Hopper‘ als ein durchgängiges Betriebsgebiet behandelt, also praktisch als ‚ein Ort‘. Es wird somit – ergänzend zum Stadtbus und den überörtlichen Buslinien – zu allen Betriebszeiten eine zeitlich und räumlich durchgehende Mobilität mit dem Hopper in Langen und Egelsbach möglich sein. Insbesondere die Verknüpfung mit der S-Bahn ist ein zentraler Baustein für die Optimierung des ÖPNV-Angebots zu Randzeiten und an Feiertagen.

Die Einführung des ‚Hopper‘ bedeutet auch eine konkrete Verbesserung der Verkehrsanbindung von Gebieten wie beispielsweise „Im Birkenwäldchen“, „Im Kammereck“, „Flugplatz“ oder „Brady“. Fahrgäste profitieren hier ganztätig von einer flexiblen und fahrplanunabhängigen Anbindung mit dem ‚Hopper‘.

Vorbereitende Festlegungen

Auf Grundlage des „Umsetzungskonzepts 2021 bis 2024. Pilotprojekt ‚Bus on demand – kvgOF-Hopper‘“ der kvgOF von Januar 2021 haben die Gemeinde Egelsbach und die Stadt Langen die o.g. Grundsatzbeschlüsse für die Einführung des ‚Hopper‘ in ihrer Kommune im Jahr 2022 gefasst. Bereits parallel zur Gremienbefassung im Frühjahr/Sommer 2021 hatte eine Arbeitsgruppe der beiden Kommunen und der Stadtwerke Langen mit der kvgOF erste Sondierungen für ein Einführungskonzept mit dem Ziel angestellt,

- grundlegende organisatorische und rechtliche Fragen des praktischen Einsatzes des ‚Hopper‘ in der Pilotphase bis 2024 zu klären sowie
- Einsparpotenziale durch die Vernetzung von ‚Hopper‘, AST-Verkehr und Stadtbuseinsatz in der Pilotphase bis Ende 2024, in der Übergangsphase bis Juni 2027 und in der Zeit nach Juni 2027 aufzuzeigen und die dafür erforderlichen Maßnahmen zu identifizieren.

Alle Beteiligten sind sich darüber bewusst, dass die nachfolgenden Festlegungen auf heute verfügbaren Informationen und der heutigen Ausgangslage (Juni 2022) beruhen. Die Festlegungen sind daher regelmäßig zu überprüfen und ggf. einvernehmlich anzupassen. Diese Festlegungen werden in der vorliegenden Fassung auch im aktuell in der Anhörung befindlichen Nahverkehrsplan 2022 ff (für die Jahre 2023 bis 2027) des Kreises Offenbach berücksichtigt, sofern sie für den Nahverkehrsplan relevant sind.

Grundlegende Finanzierung des ÖPNV-Angebots

Die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach haben jeweils – zur gegenseitigen Absicherung und zur Einstellung in die jeweiligen Haushalte - am 15. Juli 2021 bzw. am 30. September 2021 verbindliche Finanzierungszusagen an die kvgOF für die ‚Hopper‘-Pilotphase 2022 bis 2024 abgegeben.

Bei dem geplanten Start des ‚Hopper‘-Angebots zum September 2022 übernimmt die Stadt Langen im Jahr 2022 insgesamt 77.283 € (brutto) und im Jahr 2023 insgesamt 231.849 € (brutto) bei einem Einsatz gemäß des geplanten Umfangs des ‚Hopper‘-Angebots (Berechnung auf Grundlage des Bevölkerungsstandes im Juni 2021, vgl. Tabelle).

Die Gemeinde Egelsbach übernimmt – ebenfalls mit Start zum September 2022 - im Jahr 2022 insgesamt 22.853 € (brutto) und im Jahr 2023 insgesamt 68.559 € (brutto) für den Einsatz gemäß des geplanten Umfangs des ‚Hopper‘-Angebots (Berechnung auf Grundlage des Bevölkerungsstandes im Juni 2021, vgl. Tabelle).

Kommune	Bevölkerung am 30. Juni 2021	0,42€ netto pro Einwohner/Monat	Netto-Betrag Sept. bis Dez 2022	Brutto-Betrag Sept. bis Dez 2022
Langen	38.657	16.235,94 €	64.943,76 €	77.283,07 €
Egelsbach	11.431	4.801,02 €	19.204,08 €	22.852,86 €

Das verbleibende Defizit in 2022/2023 wird jeweils von der kvgOF getragen. Ab dem Jahr 2024 wird der ‚Hopper‘ – wie im Kreistagsbeschluss vom 7. Juli 2021 vorgesehen - vollständig über die kvgOF bzw. über den Kreishaushalt finanziert.

Die Finanzierungszusage der beiden Kommunen für das Jahr 2023 erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt vorbehaltlich der Beschlussfassung der kommunalen Haushalte und der Haushaltsgenehmigung. Es verbleibt somit gemeinhin ein Risiko für die kvgOF und in Folge für den Kreishaushalt, dass bei derzeit nicht konkret absehbaren Ereignissen, die Bereitstellung der zugesagten Finanzierungsanteile in Frage gestellt sein könnte bzw. nicht möglich ist.

Es besteht ebenso ein Risiko in etwaigen finanziellen Restriktionen durch den Kreishaushalt, die eine Begrenzung des Budgets der kvgOF und entsprechende Einschränkungen bei der Umsetzung des Hopper erforderlich macht. In beiden Fällen werden sich die beiden Kommunen, die Stadtwerke und die kvgOF über eine entsprechende Anpassung des Angebots verständigen.

Die Finanzierungszusage der Kommunen ist gekoppelt an den konkreten Einführungszeitpunkt des ‚Hopper‘ in Langen und Egelsbach (geplant: 01.09.2022); bei Veränderungen von plus/minus zwei Wochen bleibt die Vereinbarung unverändert.

Art und Umfang des ÖPNV-Angebots

Der ‚Hopper‘ wird gemäß den vereinbarten Betriebszeiten (vgl. Kapitel 3 „Bedienzeiten“) im Einsatz sein.

Die Haltepunkte für den ‚Hopper‘ sollen engmaschig – in etwa 200 m-Abständen – über das Stadtgebiet von Langen und Egelsbach verteilt werden. Bei den Haltepunkten handelt es sich sowohl um reguläre Bushaltestellen als auch um eigens gekennzeichnete Haltepunkte an wichtigen Einrichtungen („Points of Interest“) sowie um zusätzliche Haltepunkte im Straßennetz ohne besondere Markierung („virtuelle Haltepunkte“).

Die Festlegung des Betriebsgebiets und der wichtigen Haltepunkte (Points of Interest, wie z.B. Ärzte, Krankenhaus, Nahversorgung, Stadt- bzw. Ortsmitte, Rathaus u.ä.) erfolgt durch die Kommunen. Die virtuellen Haltepunkte legt die kvgOF mit Hilfe der eingesetzten Software grundsätzlich fest. Die finale Festlegung zur genauen Lage und etwaige Änderungen oder Ergänzungen zu den Haltepunkten erfolgt in einer gemeinsamen Sitzung der Fachebenen. Die Lage der Haltepunkte ist eine wesentliche Grundlage für die Genehmigung des ‚Hopper‘ durch das Regierungspräsidium (RP) Darmstadt; jede spätere Änderung muss dem RP angezeigt werden.

Als Fahrzeuge werden geeignete Vans mit maximal acht Sitzplätzen (inkl. Fahrpersonal) und ausschließlich vollelektrischem Antrieb eingesetzt. Zudem wird ein ausgestattetes Fahrzeug verfügbar sein, mit dem Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, befördert werden können.

Die Leistungen im AST-Verkehr werden von den Partnern zu einem geeigneten Zeitpunkt eingestellt, der sich aus dem Betriebskonzept ergibt. Hierzu sind entsprechende vertragliche Vorkehrungen durch die Auftraggeber der AST-Verkehre zu treffen.

Noch zu bestimmende Leistungen im Stadtbusverkehr werden von den Stadtwerken Langen zu geeigneten Zeitpunkten – beginnend mit der Einführung des ‚Hopper‘ – angepasst, in den Haupteinsatzzeiten des ‚Hopper‘ reduziert und in bestimmten Zeiten auch vollständig eingestellt. Hierzu sind nach Abstimmung mit den Kommunen und der kvgOF entsprechende vertragliche Vorkehrungen durch die Stadt Langen mit der Betriebsgesellschaft zu treffen. Eine Fortführung eines angepassten Stadtbusverkehrs über Ende des Jahres 2023 hinaus ist – nach einer nach erfolgreicher Einführung des Hoppers in Langen und Egelsbach – in Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept im NVP 2022 ff. zu erörtern und zu entscheiden.

Die kvgOF steht zu der gesetzlichen Verpflichtung, bei einer etwaigen Beendigung des Busverkehrs der Stadtwerke Langen ab Dezember 2023 für einen angemessenen und leistungsfähigen ÖPNV gemäß den Vorgaben und Standards des neuen NVP 2022 ff in Langen und Egelsbach zu sorgen.

Hierzu zählt insbesondere die Kundengruppe der Schülerinnen und Schüler in allen Ortsteilen, die bei weiterführenden Schulen häufig einen Weg von 3 km und mehr zwischen Wohnort und Schule haben; selbst Grundschüler haben teilweise Wege von mehr als 2 km mit dem ÖPNV zurückzulegen. In diesem Fall würden vergleichbare Regelungen wie beispielsweise im Ostkreis oder in Rödermark wirksam werden, wo die kvgOF entsprechende Verstärkerfahrten auf den Regellinien - mit teilweise angepassten Routenführungen – beim Verkehrsunternehmen bestellen würde bzw. bei der Ausschreibung bereits berücksichtigen.

Art und Intensität der Zusammenarbeit

Vor der Einführung des ‚Hopper‘

Die Stadt Langen, die Gemeinde Egelsbach und die kvgOF haben gemeinsam mit den Stadtwerken Langen in einer kontinuierlich tagenden Projektgruppe die Weichen für die Einführung des ‚Hopper‘ in Langen und Egelsbach im September 2022 gestellt. Diese Projektgruppe besteht aus entscheidungsbefugten Fachleuten der Verwaltung und den Stadtwerken sowie der kvgOF; anlassbezogen werden externe Projektpartner und die politischen Entscheidungsträger hinzugezogen. Dabei wurden die vereinbarten Aufgaben auf allen Seiten mit hohem Engagement und im vorgesehenen zeitlichen Rahmen erledigt.

Die kvgOF hat diese Projektgruppe koordiniert und einen regelmäßigen Informationsaustausch gewährleistet. Sie wird durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass für die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach während der Pilotphase (bis Ende 2024) und ggf. bei einem weitergehenden ‚Hopper‘-Betrieb ab 2025 ein angemessenes Mitsprache- und Mitentscheidungsrecht zu wichtigen Fragen im ÖPNV in Langen und Egelsbach sichergestellt ist. Die entsprechenden organisatorischen Regelungen werden im neuen Nahverkehrsplan 2022 ff erarbeitet und festgelegt.

Im Vorfeld der Einführung sind genehmigungsrechtliche Anträge beim Regierungspräsidium durch den externen Betreiber (Fahrdienst) zu stellen. Die kvgOF und die beiden Kommunen werden die potenziellen bzw. die künftigen Dienstleister bei ihren Bemühungen unterstützen, ebenso bei der Umsetzung der konzeptionellen Vorhaben (Betriebsgelände, Ladeinfrastruktur etc.).

Mit Einführung des ‚Hopper‘

In den Wochen vor der Einführung des ‚Hopper‘ werden die Kommunen in Abstimmung mit der kvgOF eine intensive und im Ostkreis bereits erfolgreich erprobte Bewerbung des neuen ‚Hopper‘-Angebots auf geeigneten Flächen (z.B. an Ortseingängen oder an stark frequentierten Flächen) vornehmen. Hierzu zählen auch gemeinsame Informationsstände oder Informationstreffen mit Vereinen, Institutionen o.ä., beispielsweise mit Seniorenvereinen, mit dem Jugendbeirat oder anderen interessierten Gruppen.

Die beiden Kommunen werden eine gemeinsame Eröffnungsveranstaltung mit der kvgOF in der Stadthalle o.ä. organisieren und die Einführung des ‚Hopper‘ kommunikativ über die einschlägigen Medien begleiten.

Evaluierung des Nutzerverhaltens im Probetrieb bis Ende 2024

Die kvgOF wird das Nutzerverhalten beim ‚Hopper‘ kontinuierlich und systematisch mit der *ioki*-Software und weiterer Evaluierungsinstrumente beobachten. Die Stadtwerke Langen werden gemeinsam mit der kvgOF das Nutzerverhalten auf dem Stadtbus mittels Zählleinrichtungen und Nutzerbefragungen ermitteln.

Nachhaltigkeit und Umweltschutz (Umsetzung der Clean Vehicles Directive - CVD)

Mit dem am 14. Juni 2021 veröffentlichten bundesdeutschen Gesetz über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge werden bei der öffentlichen Auftragsvergabe erstmals verbindliche Mindestziele für emissionsarme und -freie Pkw sowie leichte und schwere Nutzfahrzeuge, insbesondere für Busse im ÖPNV, für die Beschaffung vorgegeben.

Die Vorgaben gelten seit dem 2. August 2021 und verpflichten die öffentliche Hand sowie für einzelne Dienstleitungen auch eine Auswahl bestimmter privatrechtlich organisierter Akteure (z.B. Post- und Paketdienste, Stadtreinigung) dazu, dass ein Teil der angeschafften Fahrzeuge zukünftig emissionsarm oder -frei sein muss.

Die Richtlinie gilt u.a. für folgende Aufträge (u.a. durch Ausschreibungen oder Vergabeverfahren):

- für Verträge über Kauf, Leasing oder Anmietung von Straßenfahrzeugen
- für öffentliche Dienstleistungsaufträge (z.B. ÖPNV-Busse)

Deshalb hat die kvgOF bei der Ausschreibung geeigneter Fahrzeuge für den ‚Hopper‘ ausschließlich vollelektrische Fahrzeuge vorgeben und damit einen – im Vergleich zum vollelektrischen Linienbus – preisgünstigen Weg zur Umsetzung der Anforderungen der CVD wählen können.

Zudem ist es das erklärte Ziel der kvgOF und der Kommune, bereits frühzeitig die Möglichkeiten von voll automatisierten (autonomen) Fahrzeugen zu prüfen und im Testeinsatz zu evaluieren.

Ausschreibung und Vergabe externer Leistungen

Die kvgOF hatte auf Basis der Finanzierungszusagen aus den Kommunen im Kreis Offenbach zum 13. Oktober 2021 eine öffentliche Ausschreibung der ‚Hopper‘-Leistungen formell gestartet. Dazu gehören die Fahrzeuge sowie der Fahrdienst (inkl. Ladeinfrastruktur, vgl. Abbildung 1). Die kvgOF hat die beteiligten Kommunen über das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens informiert.

Es stand jedem geeigneten Unternehmen frei, sich an der Ausschreibung zu beteiligen. Somit war auch den örtlichen Taxiunternehmen die Möglichkeit eingeräumt, sich für die Erbringung einzelner Leistungen zu bewerben oder mit einem anderen geeigneten Unternehmen gemeinsam ein Angebot abzugeben.

Die kvgOF musste die Leistungen diskriminierungsfrei ausschreiben und dem Fördergeber Bund (und dem Land Hessen) die Chancengleichheit bei Ausschreibung und Vergabe nachweisen. Somit gelten diese Vorgaben entsprechend für kommunalen Stadtwerke oder den lokalen Energieversorger, soweit es die Infrastruktur für die anzuschaffenden Elektro-Fahrzeuge betrifft. Diese Vorgabe ist mit der erfolgten Ausschreibung der Fahrdienstleistungen und der Ladeinfrastruktur eingehalten worden.

Die Erbringung der vergebenen Leistungen ist für den Zeitraum von Mitte 2022 bis Ende 2024 vorgesehen. Die Ausschreibungen sind zunächst auf diesen Zeitraum ausgelegt, eine zwischenzeitliche Einstellung des ‚Hopper‘-Angebots ist nicht vorgesehen und wird vertragsrechtlich nicht vereinbart. Es wird für den Fahrdienst eine Verlängerungsoption von maximal 24 Monaten (bis Ende 2026) vorgesehen, welche die kvgOF mindestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragsfrist schriftlich gegenüber dem Dienstleister bestätigen muss.

Die kvgOF hatte sich zur Vorbereitung und zur Durchführung des Verfahrens einer erfahrenden Rechtsberatung bedient, um das gesamte Verfahren rechtssicher gestalten zu können.

Die Kosten für die Ausschreibung und Vergabe der Leistungen für den ‚Hopper‘ wurden von der kvgOF getragen.

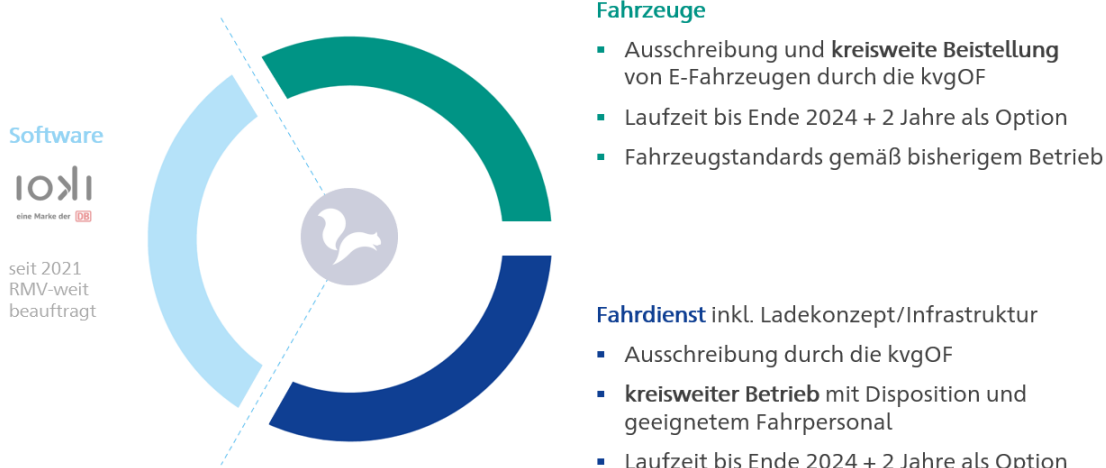


Abbildung 1 Ausschreibungspakete 'Hopper'

Begleitende vertragsrechtliche Rahmenbedingungen und Erfordernisse

Finanzierungsvertrag erstellen

Mit dem geplanten Start des ‚Hopper‘ zum Juli 2022 wird die Finanzierung des ÖPNV grundsätzlich über den Haushalt des Kreises erfolgen. Hiervon ausgenommen sind die vereinbarten kommunalen Beiträge für die Jahre 2022 und 2023 für den ‚Hopper‘.

Spätestens mit dem Start des ‚Hopper‘ sind Vereinbarungen zwischen der kvgOF und den beiden Kommunen in einen Angebotsverschaffungsvertrag zu überführen. Die kvgOF hat diesen Vertrag vorbereitet und wird darauf hinwirken, dass die Verträge in allen beteiligten Kommunen möglichst gleichlautend ausfallen.

AST-Leistungen einstellen

Der ‚Hopper‘ wird in Langen und Egelsbach mit der Einführung im Juli 2022 zunächst zusätzlich zum bestehenden AST-Angebot und zum bestehenden Stadtbusbetrieb (inkl. Schülerverkehr) eingesetzt. AST-Angebot, Stadtbusbetrieb und die Beförderung der Schülerinnen und Schüler im Linienverkehr bleiben somit vereinbarungsgemäß beim Start des ‚Hopper‘ unverändert.

Für die Beförderung der Schülerinnen und Schüler aus dem „Kammereck“ wird weiterhin eine Beförderung durch ein AST oder den Stadtbus durch die Stadtwerke Langen vorgesehen. Hier werden zunächst die Erfahrungen mit den Hopper-System abzuwarten sein, bevor ggf. eine Lösung über das Hopper-Angebot versuchsweise angeboten wird.

Stadtbusleistungen anpassen

Die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach streben an, über die Stadtwerke Langen den bestehenden Verkehrs-Service-Vertrag mit dem Verkehrsunternehmen *Kreativ-Tours* anzupassen.

Die Stadtwerke Langen haben in Zusammenhang mit einer finalen Festlegung der Betriebszeiten und Einsatzfelder des ‚Hopper‘ in Langen und Egelsbach geprüft, ob und wie und wann die 10%-Abbestellungsklausel in den Stadtbusträgern mit dem Betreiberunternehmen Kreativ-Tours genutzt werden kann. Demnach ist eine Reduzierung der Leistungen in den Abendstunden und am Wochenende ist aus Sicht der Stadtwerke Langen zum Jahresende 2022 möglich.

Erschließung von Einsparpotenzialen

Einsparungen bei Wegfall der AST-Leistungen

Der AST-Vertrag der Stadtwerke mit dem Busbetreiber Kreativ-Tours ist – obwohl ebenfalls bis 2027 ausgeschrieben – im Einvernehmen mit Kreativ-Tours jährlich zum Jahresende kündbar. Damit ergäbe sich eine Kosteneinsparung von ca. 132.000 € pro Jahr bei den Stadtwerken Langen für Langen und Egelsbach; die Kosten für die Beförderung aus dem Kammereck in Egelsbach sind davon abzuziehen.

10%-Klausel im Verkehrs-Service-Vertrag für Stadtbus Langen

Bezüglich der Stadtbusleistungen ist im Vertrag mit dem Busbetreiber eine Abbestellmöglichkeit von max. 10 % der bestellten Fahrleistungen vereinbart. Daraus kann eine Einsparung von rund 180.000 € pro Jahr bei den Stadtwerken Langen erzielt werden. Darüber hinaus gehende Abbestellungen im Zeitverlauf bis 2027 müssen einvernehmlich mit dem Busbetreiber vereinbart werden.

Einsparungen beim Haltestellenausbauprogramm

Weitere Einsparungen städtischer Investitionen würden auch dadurch entstehen, dass der gesetzlich vorgeschriebene barrierefreie Umbau von Stadtbushaltestellen nicht in dem bisherigen Umfang erforderlich sein wird. Es müssten in Zukunft nur noch solche Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut werden, die von Regionalbuslinien und den Buslinien, die die kvgOF nach Aufgabe des Stadtbusbetriebes weiterführen wird, angefahren werden. Die daraus resultierenden Haushaltseinsparungen sind für beide Kommunen im folgenden Abschnitt dargestellt.

Entlastung der kommunalen Haushalte durch neue ÖPNV-Finanzierung ab 2022

Stadt Langen

Darüber hinaus erfährt die Stadt Langen ab 2022 durch die Übernahme der Defizite im ÖPNV durch die kvgOF nachfolgende unmittelbare Entlastungen des kommunalen Haushaltes. Die u.g. Beträge werden aus dem Budget der kvgOF beglichen, die künftig sämtliche ÖPNV-Angebote – mit Ausnahme der freiwilligen Stadtbusträge – finanziert und ihr Defizit aus dem Kreishaushalt ausgleicht.

Ab Januar 2022 hat die kvgOF vereinbarungsgemäß das Defizit für die bestehende Buslinie OF 99 vollständig übernommen. Für die Stadt Langen bedeutet dies eine Kostenreduzierung im kommunalen Haushalt von ca. 115.000 € pro Jahr ab 2022, da dieser Betrag letztmalig für das Jahr 2021 zu entrichten ist.

Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2021 hat die Stadt Langen ein zusätzliches umsteigefreies Busangebot nach Dreieich-Offenthal und weiter nach Dietzenbach und Heusenstamm. Damit wurde eine Festlegung aus dem aktuell gültigen Nahverkehrsplan 2016ff erfüllt. Die Verlängerung der bestehenden Linie OF 96 von Offenthal nach Langen wäre nach den bislang gültigen Finanzierungsvereinbarungen von der Stadt Langen anteilig mitzufinanzieren. Dieser

Betrag für die Stadt Langen von rund 200.000 € pro Jahr ab 2022 wird durch die Änderung der Finanzierungsvereinbarungen vollständig von der kvgOF getragen.

Zusätzlich ergibt sich für die Stadt Langen ein deutliches Einsparpotenzial im geplanten Haltestellenausbauprogramm, da sich durch die Einführung des ‚Hopper‘ das geplante Haltestellenausbauprogramm reduzieren lässt und somit Aufwendungen für barrierefreie Haltestellen eingespart werden. Unter der Annahme, dass nur noch ca. 50 % der Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut werden müssen, können in diesem Bereich zukünftige Investitionen vermieden werden, die überschlägig mindestens 1,7 Mio. € betragen hätten.

Gemeinde Egelsbach

Für die Gemeinde Egelsbach ist eine Entlastung durch die angestrebte Reduzierung bzw. dem Wegfall von AST- und Stadtbusleistungen von ca. 15.000 € pro Jahr realisierbar. Die auf Egelsbach entfallende Quote aus der Anpassung der AST- bzw. Stadtbuskosten fällt im Vergleich zu Langen niedriger aus, weil die Einsparungen bei den Stadtwerken anfallen und den Anteilseignern „nur“ indirekt über höhere Gewinnanteile zugutekommen. Gemäß den Beteiligungsquoten entfallen 75,2 % auf Langen und 4,8 % auf Egelsbach.

Dem gesamten kommunalen Finanzierungsbeitrag zum ‚Hopper‘ von rund 90.000 € (brutto) für 2022 und 2023 steht demnach ein Einsparpotenzial von rund 22.500 € für AST und Stadtbus bis Ende 2023 gegenüber.

Zudem ergibt sich für die Gemeinde Egelsbach eine unmittelbare Entlastung des Haushalts durch Einsparungen im Haltestellenausbauprogramm. Diese Entlastung wird nach ersten Einschätzungen des zuständigen Fachdiensts der Gemeinde Egelsbach und der Stadtwerke Langen mindestens 36.000 € im vierten Bauabschnitt betragen. Weitere Einsparungen sind denkbar, die Prüfung ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Im Ergebnis wären die direkten kommunalen Beiträge der Gemeinde Egelsbach durch das genannte Einsparpotenzial in den Jahren 2022 bis zum Ende der Laufzeit des Stadtbusse bzw. AST in etwa der Hälfte kompensiert und es ergäben sich die o.g. Perspektiven für einen modernen ÖPNV sowie Chancen auf weitere mittelfristige Kostenentlastungen.

Die jeweils zu erwartenden Kosten-Nutzen-Relationen sollen im Übrigen bei den Evaluierungen der Pilotphase bis 2024 und der Übergangsphase bis Mitte 2027 auf Basis der vorliegenden Daten aktualisiert werden. Sie werden eine wesentliche Grundlage für die dann jeweils anstehenden Entscheidungen zum weiteren Vorgehen in Sachen ÖPNV, Stadtbus und ‚Hopper‘ sein.

Entwicklungsperspektiven bis Ende des Jahrzehnts

Pilotphase 2022 bis 2024

Die Laufzeit des ‚Hopper‘-Angebots in der Pilotphase ist für den Zeitraum von Mitte 2022 bis Ende 2024 vorgesehen. Die Ausschreibungen sind zunächst auf diesen Zeitraum ausgelegt, eine zwischenzeitliche Einstellung des ‚Hopper‘-Angebots ist nicht vorgesehen und wird vertragsrechtlich nicht vereinbart.

Die Fach- und Entscheidungsebenen der Stadt Langen, der Gemeinde Egelsbach, der Stadtwerke Langen und der kvgOF werden spätestens Ende 2023 auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen eine Entscheidung treffen, ob und in welchem Umfang der ‚Hopper‘ ab 2025 in Langen und Egelsbach angeboten werden soll. Die abschließende und verbindliche Entscheidung muss in den Kommunen bis Mitte Juni 2024 in den parlamentarischen Gremien der Kommunen bestätigt sein.

Falls es zu einem Ausstieg der Stadt Langen und der Gemeinde Egelsbach aus dem ‚Hopper‘-Projekt zum Ende 2024 kommen sollte, werden die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach in Abstimmung mit den Stadtwerken Langen festlegen, auf welche Weise dann ein angemessener ÖPNV in Langen und Egelsbach bis Juni 2027 ohne den ‚Hopper‘ gewährleistet werden soll. Für ein etwaiges Ausstiegsszenario müssen die Rahmenbedingungen bereits im neu aufzustellenden Nahverkehrsplan 2022 ff festgelegt werden.

Gemäß dem Einführungskonzept wird der ‚Hopper‘ im 2. Halbjahr 2022 zunächst mit einem angebotsorientierten Umfang und in Abhängigkeit vom Betriebskonzept starten. Mit zunehmender Verbreitung des ‚Hopper‘-Angebots in der Bevölkerung, mit Abschaffung des AST-Angebots und mit Anpassung des Stadtbusangebots (ggf. auch regional bedeutsamer Linien wie OF 91, OF 92, OF 96 und OF 99) wird die Anzahl der Fahrzeuge erfahrungsgemäß nachfrageorientiert anzupassen sein.

Bis zum Abschluss der Pilotphase sollen dann sukzessive bis zu acht Fahrzeuge zum Einsatz kommen. Die Berechnung des Stufenplans in konkreten Fahrzeugen geht derzeit davon aus, dass ein Fahrzeug pro 5.000 Einwohner (inkl. Reservefahrzeug für Reparaturen, Ausfällen, Anpassung bzw. Pflege etc.) benötigt wird.

Perspektiven für die Zeit nach Ende der Pilotphase

Falls es zu einer Fortsetzung des ‚Hopper‘-Projekts nach der Pilotphase kommen sollte, werden die beiden Kommunen Langen und Egelsbach und die Stadtwerke Langen mit der kvgOF gemeinsam weitere Optimierungsmöglichkeiten prüfen und umsetzen, die einen verstärkten ‚Hopper‘-Einsatz auf der einen Seite und weiter reduzierte Stadtbusleistungen zum Inhalt haben können.

Auf Basis der Evaluation der Pilotphase des ‚Hopper‘ werden die Stadt Langen, die Gemeinde Egelsbach und die Stadtwerke Langen spätestens Mitte 2025 entscheiden, wie es mit dem Stadtbus ab Juli 2027 weitergehen soll. Parallel soll geprüft werden, ob auch eine vorzeitige Beendigung des Stadtbus-Betriebs und eine vergleichbare Fortführung des Linienbusangebots durch die kvgOF möglich wäre; Gespräche dazu sollen im 2023 starten.

In Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Gespräche wäre ein mögliches Szenario, dass die Stadtwerke Langen von den beiden Kommunen Langen und Egelsbach nicht mehr mit einer erneuten Ausschreibung von Stadtbusleistungen beauftragt werden und stattdessen die kvgOF aufgefordert wird, gemäß ihrer gesetzlichen Verpflichtung als Aufgabenträger für eine angemessene Beförderung der Langener und Egelsbacher Bevölkerung (inklusive der Schülerinnen und Schüler) mit dem ÖPNV zu sorgen.

Sobald dieses Szenario konkret absehbar sein sollte, werden die beiden Kommunen und die kvgOF gemeinsam mit den Stadtwerken Langen zeitliche und angebotstechnische Optionen für eine Kombination aus lokalem Busangebot und ‚Hopper‘-Einsatz ab Juli 2027 erarbeiten. Grundlage der Planungen und Überlegungen wird das festgelegte Leistungsangebot im Rahmen des neuen Nahverkehrsplans 2022 ff sein, bis dahin ist das sogenannte „G1“-Angebot aus dem Nahverkehrsplan 2016 ff für den Kreis Offenbach die maßgebende Grundlage der Diskussion.

Analog zu dem Vorgehen bei Kommunen im Kreisgebiet, die kein eigenes Stadtbusangebot haben, wird unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Stadtentwicklung in Langen und Egelsbach, der verfügbaren technischen Möglichkeiten (Elektromobilität, Wasserstofftechnologie, innovative Fahrzeugkonzepte etc.), der konkreten Nachfrage und weiterer Einflussfaktoren ein Angebot für den ÖPNV in Langen und Egelsbach ab Juli 2027 erarbeitet, welches von der kvgOF organisiert, betrieben und finanziert wird.

Für den Fall, dass die Stadt Langen und/oder die Gemeinde Egelsbach darüberhinausgehende zusätzliche ÖPNV-Leistungen für erforderlich halten, wird ein Erörterungs- und Entscheidungsverfahren zur Anwendung kommen, wie es im neuen Nahverkehrsplan 2022 ff festgeschrieben wird.

Stellenwert des nachfolgenden Einführungskonzepts

Nach bestem Wissen

Das Einführungskonzept zum ‚Hopper‘ für die Stadt Langen und für die Gemeinde Egelsbach wird auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen im Ostkreis und weiterer On-Demand-Angebote im RMV erarbeitet. Dabei werden u.a. einbezogen

- die Ergebnisse der Kundenbefragungen im Dezember 2019,
- die zahlreichen Kundenreaktionen an die kvgOF,
- die Bewertung der Kunden über die APP,
- die kontinuierliche Auswertung der vorliegenden Daten aus der Software und
- die persönlichen Gespräche mit dem Fahrdienst, den Dienstleitern, den Fachabteilungen und den politischen Spitzen der Ostkreiskommunen.

Somit basiert das Einführungskonzept auf dem Fachverstand der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der kvgOF, welcher bundesweit eine hohe Anerkennung genießt. Zudem wird das spezifische Wissen der jeweiligen Kommune mit den o.g. Erfahrungen kombiniert. Im Ergebnis ist ein hohes Maß an Fachwissen in dem Einführungskonzept gebündelt.

Gleichwohl handelt es sich um einen Probetrieb. Deshalb ist das Einführungskonzept eine Momentaufnahme, die im Laufe des Betriebs kontinuierlich und in einem iterativen Verfahren angepasst werden wird.

Mit hoher Verbindlichkeit

Ein Konzept ist zunächst ein Rahmenplan. Es wird von allen Beteiligten allerdings ein hohes Maß an Verbindlichkeit erwartet. Die erforderlichen Parameter für den künftigen Betrieb müssen einvernehmlich und eindeutig definiert werden, es muss ein gemeinsames Verständnis zu dem künftigen Ablauf der Prozesse vorhanden sein.

Deshalb bekunden die beiden Kommunen Langen und Egelsbach, die Stadtwerke Langen und die kvgOF mit der nachfolgenden Unterschrift, dass dieses Konzept der gemeinsame Fahrplan für die Einführung des ‚Hopper‘ in der Stadt Langen und der Gemeinde Egelsbach sein wird.



Dietzenbach, den _____

.....

Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH

Langen, den _____

.....

Stadt Langen

Egelsbach, den _____

.....

Gemeinde Egelsbach

Langen, den _____

.....

Stadtwerke Langen GmbH

3. Betriebskonzept

Betriebsgebiet und Haltepunkte

Für den Einsatz des ‚Hopper‘ in der Stadt Langen und der Gemeinde Egelsbach wird ein digital-geographisch abgegrenztes Betriebsgebiet festgelegt. Dabei werden lokale Gegebenheiten, wie z.B. Gewerbegebiete, außerhalb liegende Wohnsiedlungen, Freizeitgebiete oder wichtige Örtlichkeiten (Points-of-Interest - PoI), berücksichtigt. Die Betriebsgebiete werden im System der On-Demand-Software hinterlegt und sind maßgeblich für die Flächenbedienung des ‚Hopper‘.

Die Bedienung durch den ‚Hopper‘ innerhalb des Betriebsgebiets basiert auf Haltepunkten, die im gesamten Betriebsgebiet engmaschig verteilt sind. Von jedem dieser ausgewählten und abgestimmten Punkte kann innerhalb der Bedienzeiten eine Fahrt mit dem ‚Hopper‘ gebucht werden. Eine Haustürbedienung ist aus genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Voraussetzung für eine Fahrt mit dem ‚Hopper‘ ist deshalb eine Starthaltestelle/-punkt in der Nähe, auf die der Fahrgast durch die App oder den Disponenten automatisch verwiesen wird.

Die Haltestellen unterteilen sich in drei Kategorien:

- ÖPNV-Haltestellen
- Point-of-Interest (PoI)-Haltepunkte - *optional mit Beschilderung*
- virtuelle Haltepunkte etwa alle 200 m im Betriebsgebiet - *ohne Beschilderung*

Um die Verknüpfung zum übergeordneten ÖPNV herstellen zu können, ist die Bedienung der regulären ÖPNV-Haltestellen vorgesehen. Bei den PoI handelt es sich um aufkommenstarke Haltepunkte, an denen auch mehrere Fahrgäste zum gleichen Abholzeitpunkt erwartet werden. Um diese Fahrgäste beim Einstieg bündeln zu können, empfiehlt sich eine optionale Ausweisung des Haltepunktes mit dem Hopper-Schild. Die Schilder und das Befestigungsmaterial werden von der kvgOF zur Verfügung gestellt. Das Anbringen der Schilder ist Sache der Kommune selbst. Im Vorfeld der Anbringung findet eine Ortsbegehung zusammen mit der kvgOF statt, um geeignete Stellen zu identifizieren und zu dokumentieren.

Neben Points-of-Interest und konventionellen ÖPNV-Haltestellen spielen vor allem die virtuellen Haltepunkte eine wesentliche Rolle für die Feinerschließung innerhalb des Betriebsgebiets. Die Haltepunkte sind nur im Software-System sichtbar und können flexibel über das gesamte Betriebsgebiet verteilt werden, sodass eine engmaschige Erschließung von ca. 200 m Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle erzielt werden kann. Hierbei hat sich die Anordnung außerhalb von Hauptverkehrsstraßen und vorrangig an Straßenkreuzungen etabliert. In der Hopper-App wird dem Fahrgast stets der genaue Abholort angezeigt, sodass Fahrer und Fahrgast einfach zueinander finden.

Für die Festlegung der Haltepunkte werden zunächst die PoI-Haltepunkte in der Projektgruppe mit der Kommune erarbeitet und in eine Karte eingezeichnet. Danach werden die ÖPNV-Haltestellen und die virtuellen Haltepunkte durch die kvgOF über ein GIS-System ergänzt, sodass eine Übersichtskarte des Betriebsgebiets mit allen Haltepunkten erzeugt werden kann (vgl. Abbildung 2). Eine vollständige Übersicht des Betriebsgebiets und der Haltepunkte wird den Kommunen als Kartenmaterial digital zur Verfügung gestellt und ist per Browseranwendung digital darstellbar.

Dieses digitale Dokument wird in Feinabstimmung mit den Kommunen geprüft und dann als Grundlage in die *ioki*-Software eingegeben. Eine straßenverkehrsbehördliche Betrachtung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nach der Feinabstimmung mit der Kommune wird das Betriebsgebiet mit den Haltepunkten mit den Systemen der ioki-Software synchronisiert und kann in definierten Intervallen und aus guten Gründen während des laufenden Betriebs angepasst werden.

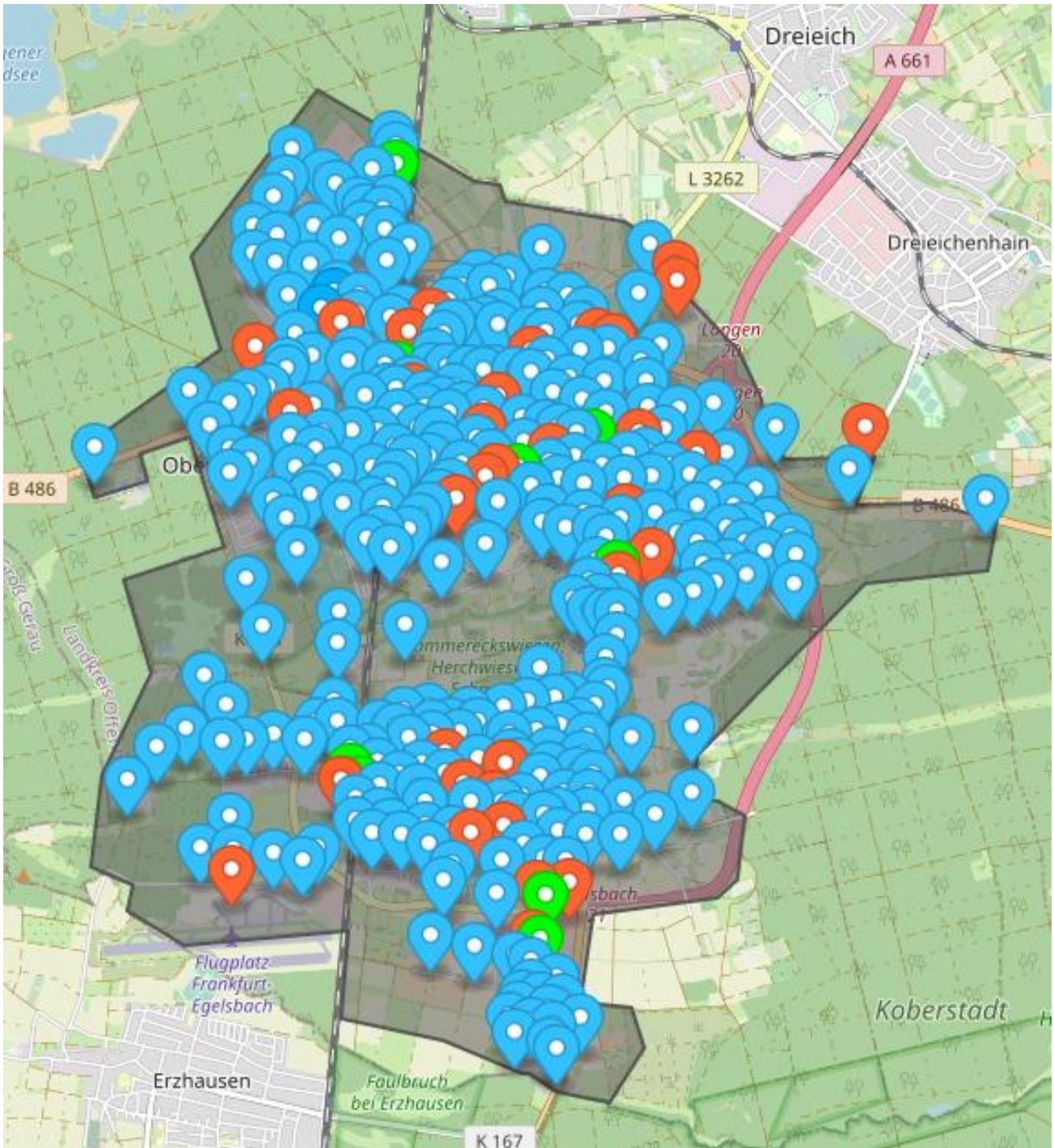


Abbildung 2 Übersicht Betriebsgebiet Langen/Egelsbach

Bedienzeiten

Die Bedienzeiten legen fest, zu welchen Zeiten am Tag der ‚Hopper‘ im Betriebsgebiet verkehrt. Die Anzahl der eingesetzten Fahrzeuge wird während dieser Betriebszeiten entsprechend der Nachfrage variieren. Grundsätzlich wird bei den Bedienzeiten kreisweit einheitlich zwischen drei Modellen unterschieden:

- 1) Modell 1 - Bedienung als Ergänzungskonzept im Tagesverkehr
 - Montag bis Samstag 05:00 – 20:00 Uhr
- 2) Modell 2 - Bedienung als Ersatzkonzept zu Tagesrandzeiten sowie Sonn- und Feiertagen
 - Montag bis Donnerstag 20:00 – 02:00 Uhr
 - Freitag und Samstag 20:00 – 05:00 Uhr
 - Sonn-/feiertags ganztägig 05:00 – 02:00 Uhr

Für die Pilotphase in Langen und Egelsbach wird entsprechend der Abstimmungen in der Arbeitsgruppe eine Kombination von Modell 1 und Modell 2 für den Betrieb empfohlen und festgelegt, sodass von Montag bis Donnerstag ein Betrieb zwischen 05:00 bis 02:00 Uhr und von Freitagnacht bis Sonntag ein durchgängiger Betrieb stattfinden wird (vgl. Abbildung 3). Die Bedienzeiten können von der kvgOF zu definierten Zeitpunkten und aus guten Gründen während des laufenden Betriebs geringfügig angepasst werden.

Der ‚Hopper‘ kann innerhalb der festgelegten Bedienzeiten jederzeit mit dem Smartphone über die Fahrgast-App angefordert und gebucht werden. Nutzer ohne Smartphone können den ‚Hopper‘ nach einer einmaligen Registrierung im Zeitraum von 07:00 – 20:00 Uhr telefonisch unter Angabe eines individuellen Registrierungscode buchen und bekommen durch den Disponenten den genauen Zeitpunkt der Abholung benannt. Eine Vorausbuchung ist ab 24 Stunden vor Fahrtbeginn möglich. Die Registrierung für die Telefonbuchung erfolgt im Bürgerbüro Langen.

Es ist eine Zusammenlegung beider Betriebsgebiete für die Stadt Langen und für die Gemeinde Egelsbach geplant, so dass eine umsteigefreie Beförderung im ‚Hopper‘ als Feinerschließung über das komplette Stadt- bzw. Gemeindegebiet beider Kommunen gewährleistet werden kann. Das bedeutet, man kann mit dem ‚Hopper‘ nicht nur innerhalb einer Kommune, sondern auch von Egelsbach zu einem Ziel in Langen fahren - oder auch andersherum.

Die interkommunalen Relationen zwischen Langen und Egelsbach werden im Tagesverkehr weiterhin mit dem Stadtbus bedient; bei einem vergleichbar guten Angebot mit dem Linienbus wird das Tarifentgelt für den Hopper entsprechend angepasst (vgl. Kapitel ‚Tarif‘).

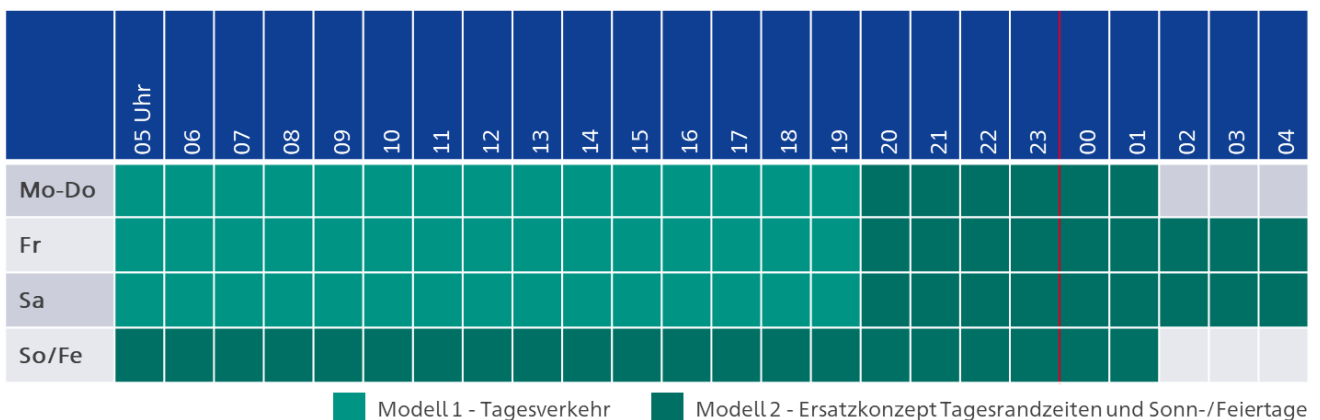


Abbildung 3 Bedienzeiten ‚Hopper‘ – Kombination von Modell 1 und Modell 2

Fahrzeuge

Die Fahrzeuge für den ‚Hopper‘-Betrieb sind als Beistellung durch die kvgOF geplant und wurden per Lastenheft ausgeschrieben und im Januar 2022 als die Mercedes-Benz Group vergeben. Als Fahrzeuge werden geeignete Vans mit maximal acht Sitzplätzen (inkl. Fahrpersonal) und ausschließlich vollelektrischem Antrieb eingesetzt (Fahrzeug-Typ: Mercedes-Benz eVito Tourer). Zusätzlich wird pro Kommune ein barrierefreies Fahrzeug vorgesehen, das priorisiert für die Beförderung von mobilitätseingeschränkten Kunden eingesetzt wird.

Die Anzahl der Fahrzeuge richtet sich nach der Größe des Bedienegebiets und der Einwohnerzahl der Kommune. Aus den Erfahrungswerten im Ostkreis und anderen On-Demand-Verkehren ergibt sich daraus eine grobe Faustformel für die Berechnung der Anzahl Fahrzeuge:

- ➔ 1 Fahrzeug pro 5.000 Einwohner + 1 barrierefreies Fahrzeug und 1 Reservefahrzeuge (Reparaturen, Ausfälle, Pflege etc.) im jeweiligen Betriebsgebiet

Für die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach sind für die Pilotphase bis 2024 insgesamt bis zu 8 Fahrzeuge vorgesehen, von denen mindestens 1 Fahrzeug über eine barrierefreie Ausstattung verfügt. Dazu kommt noch mindestens 1 Reservefahrzeug. Gemäß Betriebskonzepts soll im Sommer 2022 initial mit 6 Fahrzeugen gefahren werden.

Durch die kreisweite Umsetzung des ‚Hopper‘-Konzepts ist geplant, die Fahrzeuge bei Bedarf auch Kommunen-übergreifend bereitzustellen, sodass Kapazitäten immer optimal genutzt werden und das Beförderungsaufkommen bestmöglich abgedeckt werden kann. Ebenso sollen die Laufleistungen der Fahrzeuge gleichmäßig verteilt werden.

Ladeinfrastruktur

Eine leistungsfähige Ladeinfrastruktur ist ein wesentlicher Betriebsfaktor für den ‚Hopper‘. Um den Betrieb sicherstellen zu können, bedarf es zwingend geeignete Stellplätze samt Ladeinfrastruktur in den Kommunen. Es kommen rein elektrisch betriebene Fahrzeuge zum Einsatz.

Als Teil der Ausschreibung des Fahrdiensts wird der Auftragnehmer (Fahrdienstleister) mit der Erstellung eines Ladekonzepts inklusive der Einrichtung der Ladeinfrastruktur beauftragt. Der Dienstleister ist angehalten, bei der Wahl und Ausstattung der Standorte auf eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Infrastruktur- und Energieplanung zu achten. Die kvgOF und die Kommunen bzw. die Stadtwerke haben den Dienstleister *CleverShuttle* frühzeitig bei seinen Bemühungen unterstützt, einen geeigneten Standort für den Aufbau der Ladeinfrastruktur zu finden.

Die benötigte Ladeinfrastruktur setzt sich am Standort im Wesentlichen aus drei Komponenten zusammen:

- private und nach Möglichkeit überdachte Stellplätze mit Lademöglichkeiten, zum gleichzeitigen Laden aller vom für die Kommune vorgesehenen Fahrzeuge
- exklusive Verfügbarkeit für ‚Hopper‘ -Fahrzeuge an den Ladeeinrichtungen
- 24h-Zugang zu den Fahrzeugen
- Zugang zu einer Toilette und einem Pausenraum
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Tarif

In dem seit Herbst 2020 vorhandenen Tarifgrundmodell des RMV für On-Demand-Verkehre gibt es mehrere Komponenten, die wiederum einen Gestaltungsspielraum für die ‚Hopper‘-Verkehre in den einzelnen Kommunen ermöglichen. Das Modell sieht grundsätzlich folgende Tarifkomponenten vor:

- ➔ Der Grundpreis wird in einer gewissen Spannweite festgelegt (aktuell zwischen 1,50 €-3,50 €) und kann für Inhaber von im Gebiet gültigen Fahrausweisen rabattiert werden oder komplett wegfallen. Dieser Grundpreis orientiert sich am Preis für einen Einzelfahrschein für die Kurzstrecke im RMV.
- ➔ Die zweite Komponente ist ein Zuschlag, der in Abhängigkeit der grundsätzlichen Qualitätsverbesserung im Vergleich zum bestehenden ÖPNV festgelegt wird. Aktuell hat die Arbeitsgruppe im RMV die drei Stufen 1,00 €, 1,50 € oder 2,00 € vorgegeben.
- ➔ Die dritte Komponente ist ein entfernungsabhängiger Arbeitspreis, mit dem kurze oder lange Distanzen je nach örtlicher Strategie attraktiv oder weniger attraktiv gestaltet werden können (Kilometerpauschale).

Der ‚Hopper‘-Tarif ist in die Kategorien Basis und Komfort unterteilt. Der Komforttarif findet dann Anwendung, wenn alternative und vergleichbar gute Fahrtangebote mit Bus und Bahn gegeben sind, ansonsten fahren die Fahrgäste im günstigeren Basistarif. Somit soll erreicht werden, dass auf Relationen mit gutem ÖPNV-Angebot, der ‚Hopper‘ nur als Komfortvariante in Betracht gezogen wird und ansonsten der günstigere Bus genutzt wird.

Für Langen und Egelsbach wird in den Randzeiten (Modell 2) voraussichtlich vorwiegend der Basistarif zur Anwendung kommen, da es zu diesen Zeiten keinen parallelen Stadtbusverkehr gibt. Es kann lediglich auf Relationen, auf denen die Hauptlinien OF 99, OF 96 und OF 91 (Langen) oder die Regionalbuslinie 662 (Egelsbach) abends oder am Wochenende ein vergleichbares Angebot für den Fahrtwunsch bieten, zur Anwendung des Komforttarifs kommen.

In den Tageszeiten (Modell 1) unter der Woche deckt der Stadtbus im Verbund mit den o.g. Hauptlinien wesentliche Fahrtrelationen ab; der Komforttarif kann hier entsprechend häufiger zur Anwendung kommen.

Die Preise für die beiden Tarifkategorien setzen sich aus den oben genannten Komponenten Grundpreis, einem Aufschlag für die bedarfsgerechte Bedienung und einer Entfernungspauschale zusammen. Es wird seitens der kvgOF angestrebt, ein einheitliches Preismodell für alle Kommunen im Kreisgebiet anzuwenden.

Künftiger Tarif				
	Basis		Komfort	
	Kein RMV-Ticket	RMV-Zeitkarte (Ermäßigt)	Kein RMV-Ticket	RMV-Zeitkarte (Ermäßigt)
Grundpreis	2,00	0,00	2,00	0,00
Aufschlag	1,00	1,00	1,50	1,50
Kilometerpauschale	0,30/km ab 5 km	0,30/km ab 5 km	0,40/km ab 3 km	0,40/km ab 3 km

Abbildung 4 ‚Hopper‘-Tarif für Kreis Offenbach (Stand: August 2021)

Der ermäßigte Tarif gilt für Inhaber der im Betriebsgebiet freigegebenen RMV-Zeitkarten, RMV-Einzelfahrscheine, Jobtickets, Semestertickets, MobilitätsTickets für Flüchtlinge sowie für Inhaber eines LandesTicket Hessen oder Schülerticket Hessen. Ermäßigungsberechtigt sind darüber hinaus Personen mit einem Schwerbehindertenausweis mit Beiblatt und Wertmarke, Gruppen mit Tageskarte bzw. Hessenticket sowie uniformierte Beamte. Ebenso berechtigt sind Begleitpersonen gemäß gültiger Mitnahmeregelung. Die Fahrgäste haben die Möglichkeit, die Ermäßigung bei der Buchung anzugeben bzw. in ihrem Profil zu hinterlegen.

Die Kommunikation der Tarife in Richtung Fahrgast soll einfach gehalten werden - nach dem Motto „der Fahrgast will primär den Endpreis vor Fahrtantritt kennen“. Daher wird den Fahrgästen vor Fahrtantritt bzw. Buchung grundsätzlich nur der Gesamtpreis in der App angezeigt bzw. bei Telefonbuchung genannt.

Zusammenfassend wird der ‚Hopper‘ in Langen und Egelsbach insbesondere dort zu einer deutlichen Verbesserung der Nahmobilität beitragen, wo der Busverkehr noch Ergänzungspotenzial aufweist und wo ein regulärer ÖPNV nur schwer zu implementieren wäre. Über den Komforttarif findet zudem eine Bedarfsteuerung statt. Überall dort wo der Linienbus eine adäquate Alternative darstellt, ist die Fahrt mit dem Hopper durch die Anwendung des Komforttarifs teurer.

Die Kriterien für die Überprüfung der ÖPNV-Alternativen wird von der kvgOF in Abstimmung mit dem Software-dienstleister kontinuierlich optimiert und bei Bedarf nachgeschärft. Es ist zudem geplant, die Anwendung des Komforttarif für die Kunden transparent zu machen und ggf. auf eine alternative ÖPNV-Busverbindung hinzuweisen. Diese Thematik ist aktuell mit dem Softwareanbieter in Abstimmung. Zudem soll es weiter angepasste Preismodelle für Vielfahrer oder bisherige Nutzer des AST-Verkehrs geben.

4. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen für die Umsetzung des ‚Hopper‘ in Langen und Egelsbach sieht für die Phasen bis zum Start am 1. September 2022 unterschiedliche Arbeitspakete vor. Es handelt sich dabei um einen dynamischen Prozess, der eine enge Zusammenarbeit mit den Kommunen und den Leistungsträgern vor Ort voraussetzt.

Die Arbeitspakete können überwiegend von der kvgOF abgearbeitet werden, gleichwohl sind für wesentliche Parameter konkrete Abstimmungen mit den Kommunen notwendig. In jedem Fall werden die Beteiligten kontinuierlich über Fortschritte z.B. in Bezug auf die Vergabe der Leistungen informiert. Dafür sind regelmäßige Austauschtermine in den Arbeitsgruppen wichtig.

Das ‚lebende‘ System ‚Hopper‘ beruht auf realen Erfahrungswerten und reagiert flexible auf lokale Besonderheiten. So soll der ‚Hopper‘ auch über den Starttermin im Sommer 2022 hinaus weiterentwickelt und ständig optimiert werden. Dabei sind Wünsche der beteiligten Kommunen und nicht zuletzt Fahrgäste zu berücksichtigen. Betriebliche Anpassungen sind in Zusammenarbeit mit dem Fahrdienst und dem Softwareanbieter möglich.



5. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Ausschreibungspakete 'Hopper'	13
Abbildung 2	Übersicht Betriebsgebiet Langen/Egelsbach	20
Abbildung 3	Bedienzeiten ‚Hopper‘ – Kombination von Modell 1 und Modell 2	21
Abbildung 4	‚Hopper‘-Tarif für Kreis Offenbach (Stand: August 2021)	23

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-57/2022 1. Ergänzung

Sicherheit & Ordnung

FD 3.1 Sicherheit & Mobilität

Datum: 22.06.2022

1. Gemeindevorstand	21.06.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	05.07.2022
3. Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2022
4. Gemeindevertretung	21.07.2022

Verbleib Wochenmarkt auf dem Berliner Platz

Beschlussvorschlag:

Der Wochenmarkt wird weiterhin auf dem Berliner Platz durchgeführt. Hierzu ist eine Änderung der Marktsatzung vorzulegen und die Infrastruktur für die regelmäßige Durchführung des Wochenmarktes, insbesondere die Aufteilung des Parkplatzes in einen größeren Teilbereich und in einen kleineren Teilbereich (Wochenmarkt), herzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Vergaberechtliche Prüfung:

- / -

Erläuterungen:

Bedingt durch die Corona-Pandemie musste der Egelsbacher Wochenmarkt zum 04. April 2020 auf den Berliner Platz verlegt werden, da die erforderlichen Abstandsregeln auf dem Kirchplatz nicht hätten eingehalten werden können. Hierzu wurde zunächst der als Biergarten für die Gastronomie des Eigenheims verpachtete Platz und eine kleine Teilfläche des Parkplatzes genutzt. Nach der damaligen Wiedereröffnung der Gastronomie wurde der Wochenmarkt komplett auf den Parkplatz „Berliner Platz“ verlegt.

Um die benötigte Fläche für den Wochenmarkt in Anspruch nehmen zu können, wurde dieser Parkplatzbereich mit mobilen Haltverbotszeichen und einer Absperrung versehen. Damit die Absperrung nicht jeden Samstag auf- und abgebaut werden musste und die Freihaltung der Fläche gewährleistet blieb, wurde die Sperrung durchgängig beibehalten. Dies war insoweit vertretbar, da aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen der Parkraumbedarf zum Berliner Platz relativ gering war.

Die Pandemie begleitete uns länger als erwartet und währenddessen war oftmals nicht absehbar, welche Einschränkungen künftig gelten sollen. Nach den Lockerungen im Frühjahr dieses Jahres konnte nun erwartet werden, dass es vorerst, d.h. zumindest bis zum nächsten Herbst/Winter, nicht mehr haltbar sein dürfte, besondere Maßnahmen zur Einhaltung von Mindestabständen zur

Durchführung eines Wochenmarktes vorzusehen. Nach der Marktsatzung für den Wochenmarkt in Egelsbach darf der Wochenmarkt nur vorübergehend aus wichtigem Grund verlegt werden. Als Marktplatz festgelegt ist der Kirchplatz und das Teilstück der Kirchstraße, zwischen Ernst-Ludwig-Straße und Schulstraße.

Mittlerweile haben sich aber die Betreiber der Marktstände sowie die Kunden an den Wochenmarkt auf dem Berliner Platz gewöhnt, sodass die diesbezügliche Meinungslage eruiert wurde. Seitens der Betreiber der Marktstände, die sich 2020 noch einheitlich für die schnellstmögliche Rückverlegung auf den Kirchplatz ausgesprochen hatten, gibt es diesbezüglich kein klares Votum, etwa die Hälfte der Betreiber würden gerne zum Kirchplatz zurückkehren, während die andere Hälfte sich eine Beibehaltung des Wochenmarktes auf dem Berliner Platz wünscht. Hinsichtlich der Kundenwünsche wurde in der Zeit vom 16. März bis 31. März 2022 eine Online-Umfrage durchgeführt. In dieser nicht repräsentativen Umfrage votierten 48,08 % für den Berliner Platz und 43,21 % für den Kirchplatz.

Der in der Marktsatzung festgeschriebene Marktplatz liegt im unmittelbaren Ortskern. Diese vorgesehene Fläche ist äußerst beengt und bietet keine Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung des Wochenmarktes durch Ausweitung des Angebotes. In der Weihnachtszeit musste aufgrund des dort aufgestellten Weihnachtsbaumes die südlich der Ernst-Ludwig-Straße liegende Freifläche, welche in der 2. Jahreshälfte 2022 für einen einzelnen Marktstand mitgenutzt. Zur Durchführung des Wochenmarktes auf dem Kirchplatz und dem Teilstück der Kirchstraße, muss jeden Samstag diese wichtige Verkehrsachse gesperrt werden. Diese Sperrung betrifft auch den öffentlichen Personennahverkehr.

Primäres Ziel bei der Standortwahl mitten im Ortskern war die Belebung des Ortskernes. Diese Belebung findet jedoch lediglich temporär statt. Verbunden ist diese temporäre Belebung des Ortskernes damit, dass eine wichtige Verkehrsachse für den fließenden Verkehr gesperrt ist und mangels Parkraumangebot der Ortskern auch mit ordnungswidrig parkenden Fahrzeugen belastet wird.

Der Berliner Platz kann hingegen genügend Parkraum aufweisen, dieser Parkraum ist auch noch ausreichend, wenn eine Teilfläche des Berliner Platzes als Wochenmarktfläche entzogen wird, was auch bereits vor der Pandemie aufgrund von Veranstaltungen im Ortskern erfolgte. Zumeist wurde aber in Vergangenheit der Wochenmarkt nicht verlegt, sondern dieser Termin abgesagt, da nach den Erfahrungen der Betreiber der Marktstände auch bei intensiver Öffentlichkeitsarbeit zur Verlegung der Marktfläche weniger Kundenfrequenz zu erwarten ist.

Neben dem Parkraumangebot und der hier möglichen stetigen Durchführung des Wochenmarktes, ohne zwischenzeitlichen Verlegungen des Marktstandortes, liegt dieser Standort auch noch in vertretbarer Nähe zum Ortskern, kann hier die Attraktivität des Wochenmarktes durch Ausweitung des Angebotes gesteigert werden. Auch könnte an diesem Standort der Wochenmarkt für Besucher aus am Rande gelegenen Ortsteilen, z.B. Bayerseich, von größerem Interesse werden.

Es müsste keine temporäre Straßensperrung erfolgen. Allerdings müssten bislang provisorische Maßnahmen zur Strom- und Wasserversorgung durch für den dauerhaften Betrieb geeignete Maßnahmen ersetzt werden, dies betrifft auch die Parkplatzsperrung. Zur Durchführung des Wochenmarktes ist die dortige Parkplatzzufahrt zu sperren und quer über den Parkplatz. Für einen dauerhaften Betrieb müsste der Parkplatz geteilt werden, damit die Sperrung mittels Absperrschranken quer über den Parkplatz nicht zu jedem Wochenmarkttermin erforderlich wird. Eine dauerhafte Teilung des Parkplatzes wird auch als erforderlich erachtet, damit zur der dann als ortsfeste Beschilderung anzubringende Haltverbotsregelung genügend Einhaltung der Regelung zu erwarten ist.

Die begleitenden Maßnahmen zur Durchführung des Wochenmarktes werden durch einen ehrenamtlich arbeitenden Marktmeister vorgenommen. Dieser kümmert sich um die Versorgung der Marktstände (Wasser/Strom) und richtet die Sperrung ein. Ob dauerhaft ein ehrenamtlicher Marktmeister zur Verfügung stehen wird, ist fraglich. Eine Sperrung einzurichten ist mit Umständen

verbunden, gegebenenfalls ist die Einrichtung einer Sperrung der Kirchstraße nicht mehr zumutbar für eine ehrenamtliche Kraft. Soweit angestrebt wird, den Wochenmarkt künftig dauerhaft auf dem Berliner Platz durchzuführen, müsste die Sperrung so einfach als möglich eingerichtet werden können, sodass dies einer ehrenamtlichen Kraft auch zumutbar wäre, oder bei dessen Ausfall auch einer der Betreiber eines Markstandes einspringen könnte.

Es sollte daher, im Falle des Verbleibs des Wochenmarktes auf dem Berliner Platz, der Parkplatz in einen größeren Teilbereich und in einen kleineren Teilbereich (Wochenmarkt) aufgeteilt werden. Die hierfür benötigten Parkplatzzufahrten sind vorhanden. Zur Aufteilung des Parkplatzes bedarf es nicht unbedingt einer baulichen Maßnahme, es kann auch provisorisch mittels Poller oder Pflanzkübel auf einer Sperrflächenmarkierung eine Trennung in 2 Parkplätze erfolgen. Eine Sperrfläche ist erforderlich, um vorgenannte Hindernisse aufstellen zu dürfen, muss die Fläche zunächst durch Sperrfläche als Verkehrsfläche entzogen werden. Eine Sperrfläche (Zeichen 298 StVO) darf nicht von Fahrzeugen überfahren werden.

Es wird um Zustimmung der Vorlage gebeten. Im Falle einer Ablehnung der Vorlage wird der Wochenmarkt zum satzungsgemäß festgelegten Standort (Kirchplatz/Kirchstraße) zurückverlegt.



GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage

Drucksache VL-38/2022

Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 19.05.2022

1. Gemeindevorstand	21.06.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	05.07.2022
3. Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2022
4. Gemeindevertretung	21.07.2022

Auftragsvergabe Sanierung Südlicher Kirchplatz

Anlage(n):

- (1) Vergabeempfehlung
- (2) Preisspiegel
- (3) Kirchplatz Lageplan

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des Angebotes vom 02.06.2022 wird der Auftrag für die Tiefbauarbeiten zur Sanierung des südlichen Kirchplatzes zum Angebotspreis von 86.495,97 € brutto an die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege & Co KG, Südliche Ringstraße 30, 64390 Erzhausen vergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Unter der Kostenstelle 1201025/11201103 stehen rd. 143.000 € zur Verfügung

Vergaberechtliche Prüfung:

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Die Submission fand am 02.06.2022 im Rathaus der Gemeinde Egelsbach statt. Die Vergabeempfehlung und der Preisspiegel des beauftragten Ing.-Büros Hampel aus Groß-Zimmern liegt anbei.

Erläuterungen:

Nach Beschlusslage des Bau- und Umweltausschusses vom 18.05.2021 und GV Beschluss vom 02.06.2021 soll der südliche Kirchplatz saniert werden.

Es konnten die wesentlichen Vorgaben des Beschlusses nur unter Berücksichtigung einer Alternativvorschläges in die Planung aufgenommen werden. Dies wurde im Bauausschusssitzung vom 23.11.2021 mitgeteilt: Die Sanierung (Auszug der Mitteilungen aus der BUA Sitzung vom 23.11.2021) *„...erfolgt nur bis zur Hinterkante des Gehweges, mit folgenden Maßnahmen und Konsequenzen:*

- *Verzicht auf die barrierefreie Querungshilfe sowie der Fahrbahnverengung*
- *Die übrige städtebauliche Gestaltung im wichtigen Ortskernbereich bleibt bis zur Gesamtgestaltung diffus.*
- *Pflastergestaltung: die Pflastersorte aus dem Gehwegbereich der Kirchstraße wird auch im Platz unterhalb der Pergola verlegt, um zumindest für diesen Teilbereich eine ähnlich einheitli-*

che Gestaltung zu erhalten. Der Fachdienst weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass zum einen das Erscheinungsbild des neu verlegten Pflasters durchaus etwas abweichen kann, zum anderen schränkt es später den Spielraum bei einer Gestaltung der Beläge im Umfeld ein. Es muss sich an diesem Pflaster weiter orientiert oder ein deutlich wahrnehmbarer Bruch zwischen der jetzt gestalteten Fläche und dem Rest des Kirchplatzes in Kauf genommen werden.

- *Setzen eines Kantensteines zum Gehweg Ernst-Ludwig-Straße als Abschluss*
- *Südlicher Kirchplatz ist dann „Fixfläche“ durch Festsetzung der Höhen und eingebauten Elemente wie Pergola etc.*

(...)

Das beauftragte Ing.-Büro Hampel aus Groß-Zimmern hat das Leistungsverzeichnis erstellt und eine öffentliche Ausschreibung für die Tiefbauarbeiten durchgeführt. Sie hat eine Vergabeempfehlung abgegeben, die als Anlage beigefügt ist. Hier ist die Prüfung des Submissionsergebnisses aufgeführt. Es haben zwei Firmen ein gültiges Angebot abgegeben. In dem beigefügten Preisspiegel sind die einzelnen Positionen in den Spalten aufgeführt (kalkulierter LV-Preis, Preis Fa. SK, Preis Fa. Ackermann) und wurden miteinander verglichen (grün = günstiger Preis / schwarz = mittlerer Preis / rot = hoher Preis).

Die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege aus Erzhausen hat insgesamt das wirtschaftlich günstigste Angebot abgegeben. Das Ing.-Büro Hampel empfiehlt dessen Auftragsvergabe.

Für die Ausführung der Pergola (Schlosserarbeiten) wurden parallel zum obigen Verfahren mehrere qualifizierte Firmen angeschrieben (Bauschlossereien). Es wurden bisher jedoch noch keine Angebote abgegeben. Sobald ein Ergebnis vorliegt, wird eine separate (GVO-)Vorlage zur Beschlussfassung eingereicht.

Um Zustimmung der Vorlage wird gebeten.



Gemeinde Egelsbach

Sanierung

Südlicher Kirchplatz

(Vergabenummer AH 09-2022)

Vergabeempfehlung

Bearbeitet:

Ingenieurbüro

Hampel GmbH & Co. KG

Wehrweg 5

64846 Groß-Zimmern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Ausschreibung und Submission	2
2. Prüfung und Wertung der Angebote	2
2.1. Formale Prüfung.....	2
2.2. Eignung der Bieter (§ 16b VOB/A)	4
2.3. Rechnerische Prüfung	4
2.4. Technische Prüfung/ Fachlich-inhaltliche Prüfung.....	5
2.5. Wirtschaftliche Prüfung und Wertung (§ 16d VOB/A)	6
3. Vergabeempfehlung – Möglichkeiten der weiteren Vorgehensweise	7
Anhangsverzeichnis	II

1. Ausschreibung und Submission

Die Baumaßnahme wurde öffentlich ausgeschrieben und in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank am 18.05.2022 bekannt gegeben. Die Unterlagen standen für den uneingeschränkten, vollständigen und direkten Zugang gebührenfrei zum Download zur Verfügung. Es waren nur schriftliche Angebote zugelassen.

Drei interessierte Firmen haben sich in der HAD registriert.

Die Submission erfolgte am 02.06.2022 um 14:00 bei der Vergabestelle. Es wurden Angebote von zwei Firmen fristgerecht eingereicht.

Alle Angebote waren rechtsverbindlich unterzeichnet, sodass kein Angebot ausgeschlossen werden musste.

2. Prüfung und Wertung der Angebote

2.1. Formale Prüfung

Es gingen insgesamt zwei Angebote in Papierform ein.

Alle Angebote wurden unterzeichnet eingereicht.

Folgende Unterlagen waren mit dem Angebot einzureichen:

- Angebotsschreiben (213)
- Leistungsverzeichnis mit Preisen
- Eigenerklärung zur Eignung (124 od. PQ)
- Angaben zur Preisermittlung (221 od. 222)
- Verzeichnis der Nachunternehmerleistungen (233)
- Erklärung Bieter-/Arbeitsgemeinschaft (234)
- Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt
- Erklärung Runderlass
- Fabrikatsangaben

Auf besonderes Verlangen der Vergabestelle sind einzureichen:

- Urkalkulation

Die formale Prüfung wird in nachstehender Tabelle durchgeführt.

	Gartenbau Ackermann	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG
Unterschriften	✓	✓
Angebotsformular (213)	✓	✓
Leistungsverzeichnis mit Preisen	✓	✓
Eigenerklärung zur Eignung (124 od. PQ)	124	PQ
Angaben zur Preisermittlung (221 od. 222)	221	-
Verzeichnis der Nachunternehmerleistungen (233)	-	-
Erklärung Bieter-/Arbeitsbemeinschaft (234)	-	-
Verpflichtungserklärung zu Taruftreue und Mindestentgelt	✓	✓
Erklärung Ruderlass	✓	✓
Fabrikatsangaben	✓	✓

Tabelle 1: Übersicht zu den formal geprüften Anforderungen

Beide Bieter geben an, dass alle Leistungen im eigenen Betrieb ausgeführt werden. Die Formblätter 233 und 234 wurden demnach nicht eingereicht.

Das Angebot der Fa. Gartenbau Ackermann ist vollständig eingegangen.

Beim Bieter SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG wurden die Angaben zur Preisermittlung nicht mit dem Angebot vorgelegt. Die Formblätter sind nachzufordern, falls der Bieter in die engere Wahl kommt.

Es wird festgestellt, dass der Bieter Gartenbau Ackermann die Vorgaben im Leistungsverzeichnisses geändert hat. Aufgrund der Änderung der Vergabeunterlagen ist der Bieter gemäß VOB/A vom Vergabeverfahren auszuschließen.

Im Folgenden wird daher lediglich das Angebot der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG untersucht.

Das Formblatt 221 bzw. 222 wurde am 08.06.2022 bei der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG angefordert. Am 08.06.2022 wurde das ausgefüllte Formblatt 221 eingereicht. Der Schriftverkehr sowie das Formblatt 221 sind als Anhang A der Vergabeempfehlung beigefügt.

2.2. Eignung der Bieter (§ 16b VOB/A)

Der Bieter SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG ist bei dem Hessischen Präqualifikationsregister unter der Nummer 060062SZR5E präqualifiziert. Die Präqualifikation wurde mittels einer Rückwärtssuche geprüft und bestätigt.

Der Bieter ist unserem Ingenieurbüro nicht bekannt. Aufgrund der einsehbaren Referenzen ist jedoch davon auszugehen, dass der Bieter die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt die erforderlichen Leistungen auszuführen. Weiterhin hat der Bieter in der Vergangenheit Aufträge für die Gemeinde Egelsbach ausgeführt und ist dem Auftraggeber bekannt.

Die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit werden somit festgestellt.

Der Bieter verfügt demnach über die notwendigen Kenntnisse zur Ausführung der Leistung und hat nach Art und Umfang bereits vergleichbare Leistungen durchgeführt. Die Eignung der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG zur Erfüllung der geforderten Leistung wird daher festgestellt.

Über den Bieter lagen uns zum Zeitpunkt der Prüfung keine Informationen vor, die einen Ausschluss erforderlich machen.

2.3. Rechnerische Prüfung

Die rechnerische Prüfung der Angebote hat ergeben, dass keine Rechenfehler vorliegen. Ein Nachlass ohne Bedingungen wird von keinem der beiden Bieter gewährt. Es wurden keine Nebenangebot abgegeben.

Gemäß dem Preisspiegel (vgl. Anhang B) ergeben sich folgende Angebotsendsummen:

Platzierung:	Bieter:	Angebotspreis (€ brutto):	Prozentual:
1	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	86.495,97 €	100%
2	Gartenbau Ackermann	87.453,70 €	101%

Tabelle 2: Zusammenfassung des Preisspiegels der Bieter¹

¹ Die Angebotsendsumme der Fa. Gartenbau Ackermann wurde der Vollständigkeit halber aufgelistet.

2.4. Technische Prüfung/ Fachlich-inhaltliche Prüfung

Das Angebot der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG liegt auch im Preisspiegel auf Rang 1.

In zwei Positionen waren Bietereintragungen zu Fabrikaten gefordert.

Es wurden folgende Fabrikate angeboten:

- Pos. 2.2.5 Lithon Plus
- Pos. 3.1.9 LCD Pollerleuchte LB21

Die Fabrikatsangabe für das Rechteckpflaster (Pos. 2.2.5) konnte keinem genauen Produkt zugeordnet werden. Im Rahmen des telefonischen Bietergesprächs (vgl. Anhang F) wurde daher um Mitteilung des vorgesehenen Fabrikats gebeten. Nach Aussage der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG ist das ausgeschriebene Pflaster von Lithon Plus vorgesehen.

Die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG ist bei dem Hessischen Präqualifikationsregister präqualifiziert. Aufgrund der im amtlichen Verzeichnis präqualifizierter Unternehmen hinterlegten Dokumente ist davon auszugehen, dass die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG dafür geeignet ist, die geforderten Tiefbau- und Oberflächenarbeiten technisch umzusetzen.

Es wurden keine Nachunternehmer genannt. Im Zuge des telefonischen Bietergesprächs wurde darauf hingewiesen, dass für die Verkehrssicherung im öffentlichen Raum eine RSA-Bescheinigung erforderlich ist. Die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG teilt mit, dass die Verkehrssicherung an einen Nachunternehmer vergeben werden soll. Der vorgesehene Nachunternehmer ist vor dessen Beauftragung zu benennen und benötigt eine Freigabe.

Die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit werden somit festgestellt.

Abschließend kann resümiert werden, dass – soweit eine Prüfung möglich ist – die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG über ausreichende technische Mittel für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten verfügt.

Es wird empfohlen, mit der Beauftragung die Urkalkulation in einem verschlossenen Umschlag bei der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG anzufordern.

2.5. Wirtschaftliche Prüfung und Wertung (§ 16d VOB/A)

Mit Hilfe des Preisspiegels wurden die angebotenen Einheitspreise des Angebotes der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG mit den bepreisten Leistungspositionen sowie den Einheitspreisen des anderen Bieters verglichen. Der Abgleich ergab, dass im Angebot der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG auffällige Preise vorliegen. Diese wurden erfasst – Details zu den auffälligen Preisen können dem Preisspiegel in Anhang B sowie der Auswertung „Auffällige Preise des Bestbieters“ in Anhang C entnommen werden - und im Rahmen des telefonischen Bietergespräches mit der Bitte um Aufklärung dem Bieter mitgeteilt.

Die Begründungen der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG können der Anhang F entnommen werden. Die Begründungen werden akzeptiert.

Die Angebotssummen der Firmen SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG und Gartenbau Ackermann liegen nach Prüfung und Abgleich nur 1 % auseinander. Die Summe des bepreisten Leistungsverzeichnisses beträgt 67.660,43 € brutto. Das Angebot der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG schließt hingegen mit einer Summe von 86.495,97 € brutto. Die Angebotssumme beträgt somit ~ 128 % der Summe des bepreisten Leistungsverzeichnisses.

Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass die Angebote beider Bieter deutlich oberhalb des bepreisten Leistungsverzeichnisses liegen, woraus schließen lässt, dass dies die allgemeine Entwicklung der derzeit sehr unruhigen Marktlage widerspiegelt.

Somit wird als Fazit festgehalten, dass das Angebot der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG im Grenzbereich der Angemessenheit liegt.

3. Vergabeempfehlung – Möglichkeiten der weiteren Vorgehensweise

Die zwei vorgelegten Angebote wurden gemäß §§ 16 VOB/B ff. geprüft. Hierbei wurde eine formale Prüfung, die Überprüfung der Eignung sowie eine rechnerische, technische und wirtschaftliche Prüfung durchgeführt.

Als preisgünstigster Bieter ist die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG hervorgegangen.

Die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG ist ihrer Pflicht zur Preisauflärung hinsichtlich auffälliger Einheitspreise nachgekommen.

Nach formaler, rechnerischer sowie technischer Prüfung bestehen keine Einwände die ausgeschriebenen Bauleistungen an die Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG zu vergeben.

Bei der wirtschaftlichen Prüfung wurde festgestellt, dass das Angebot der Firma SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG im Grenzbereich der Angemessenheit liegt. Anhand der wirtschaftlichen Prüfung ergeben sich daher zwei Möglichkeiten hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise.

Möglichkeit 1:

Die Ausschreibung wird aufgehoben, da kein angemessenes Angebot vorliegt.

Aufgrund des Auftragsvolumen > 50.000 € ist die Vergabe der Bauleistung, gemäß den Vorgaben der Gemeinde Egelsbach, in der Gemeindevertretung zu beschließen. Die nächste Sitzung der Gemeindevertretung ist für den 13. Oktober 2022 angesetzt. Die Aufhebung des Verfahrens und die Einleitung eines neuen Verfahrens bedeutet demnach eine erhebliche Verzögerung in der Ausführung.

Bei dieser Möglichkeit besteht weiterhin die Gefahr, dass kein wirtschaftlicheres Angebot oder gar kein Angebot eingeht. Bei der durchgeführten öffentlichen Ausschreibung haben nur drei Firmen die Angebotsunterlagen heruntergeladen. Dies zeigt, dass das Interesse für die ausgeschriebenen Leistungen generell nicht hoch war.

Möglichkeit 2:

Aufgrund der zeitlichen Vorgaben im Vergabeverfahren und den daraus entstehenden Verzögerungen wird das Angebot der Fa. SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG beauftragt.

Bei der Entscheidung ist auch die erforderliche gemeinsame Ausführung zur Herstellung der vorgesehenen Pergola zu berücksichtigen.

Parallel zur öffentlichen Ausschreibung fand die Preisanfrage zur Herstellung, Lieferung und Montage der für den südlichen Kirchplatz vorgesehenen Pergola statt. Bei der Preisanfrage wurden fünf potenzielle Bieter angefragt. Es wurde jedoch kein Angebot eingereicht.

Während von einer angefragten Schlosserei keine Rückmeldung vorliegt, teilten drei Schlossereien mit, dass die vorgesehenen Metallbauleistungen in ihren Betrieben nicht, oder nur unter großem zeitlichem Aufwand ausgeführt werden können und daher kein Angebot abgegeben wurde.

Ein Bieter erklärt, dass sie gerne ein Angebot abgegeben hätten, jedoch die angefragten Leistungen zur Aufstellung der erforderlichen und zugehörigen Statik nicht ausführen können.

Als nächster Schritt ist zu prüfen, ob die Erstellung der Statik für die vorgesehene Pergola separat vergeben werden kann und im Anschluss eine erneute Preisanfrage durchgeführt wird.

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung, die durch eine Aufhebung und Einleitung eines neuen Vergabeverfahrens entsteht, ist Möglichkeit 1 nicht akzeptabel. Die Baumaßnahme ist priorisiert zu behandeln und noch dieses Jahr fertigzustellen. Weiterhin ist aufgrund des geringen Interesses der Baufirmen an den ausgeschriebenen Leistungen sowie der derzeitigen Marktlage nicht damit zu rechnen, dass ein preisgünstigeres Angebot vorgelegt wird.

Das Bauende ist auf den 30.11.2022 datiert. Demnach besteht genügend Zeit zur Klärung des Sachverhaltes bezüglich der Pergola inkl. eventueller Beauftragung eines Statikers und Vergabe der Leistungen zur Herstellung, Lieferung und Montage der Pergola.

Die Angebotssumme liegt nach Absprache mit der Gemeinde Egelsbach im Rahmen der finanziellen Mittel.

Nach formaler, rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Prüfung empfehlen wir Ihnen somit, die ausgeschriebenen Leistungen an die Firma

SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG

Südliche Ringstraße 30

64390 Erzhausen

zu folgendem Angebotspreis zu vergeben:

Nettosumme	72.685,69 €
Umsatzsteuer (19 %):	<u>13.810,28 €</u>
Bruttosumme:	<u>86.495,97 €</u>

Aufgestellt:

Groß-Zimmern, den 13.06.2022

Ingenieurbüro

Hampel GmbH & Co. KG

Wehrweg 5 · 64846 Groß-Zimmern

i.A. N. Wehrmann

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
----------	---------------	----------	--	---------------------

PREISSPIEGEL

Hinweis	Baubeschreibung			
Hinweis	Hinweis VOB/C			
Hinweis	Baustelleneinrichtung			
1	Verkehrssicherung/Vorarbeiten			
1.1	Verkehrssicherung/ Vorarbeiten			
1.1.1	1,000 psch	400,00 (114%)	468,27 (134%)	350,00 (100%)
	Beschilderungs- und Markierungsplan	400,00	468,27	350,00
1.1.2	1,000 psch	3.750,00 (510%)	735,17 (100%)	1.000,00 (136%)
	Verkehrssicherung	3.750,00	735,17	1.000,00
Summe 1.1 Verkehrssicherung/ Vorarbeiten		4.150,00 (345%)	1.203,44 (100%)	1.350,00 (112%)
1.2	Sicherung/ Vorarbeiten			
1.2.1	1,000 psch	230,00 (100%)	280,96 (122%)	250,00 (109%)
	Information Anlieger	230,00	280,96	250,00
1.2.2	40,000 m	17,00 (170%)	24,71 (247%)	10,00 (100%)
	Absturzsicherung	680,00	988,40	400,00
1.2.3	1,000 psch	1.900,00 (127%)	4.132,15 (275%)	1.500,00 (100%)
	Absteckung Straße	1.900,00	4.132,15	1.500,00
1.2.4	13,000 St	70,00 (200%)	35,88 (103%)	35,00 (100%)
	Poller/Stelen aufnehmen und auf Bauhof fahren	910,00	466,44	455,00

Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

Projekt: 021-22 Egelsbach; Sanierung südlicher Kirchplatz, Datei: Leistungsverzeichnis

03.06.2022

LV: 001 Straßenbauarbeiten

Seite: 2

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
Summe 1.2 Sicherung/ Vorarbeiten		3.720,00 (143%)	5.867,95 (225%)	2.605,00 (100%)
1.3	Provisorium / Anrampung			
1.3.1	20,000 t	30,00 (100%)	67,81 (226%)	46,50 (155%)
	Schotterprovisorium/Baustraße	600,00	1.356,20	930,00
Summe 1.3 Provisorium / Anrampung		600,00 (100%)	1.356,20 (226%)	930,00 (155%)
Summe 1 Verkehrssicherung/Vorarbeiten		8.470,00 (173%)	8.427,59 (173%)	4.885,00 (100%)
2	Straßenbauarbeiten			
2.1	Aufbruch- und Erdarbeiten			
Hinweis	Hinweis - Aufbruch/Entsorgen von befestigten Flächen			
2.1.1	10,000 m	26,00 (347%)	19,67 (262%)	7,50 (100%)
	Bordsteine	260,00	196,70	75,00
2.1.2	15,000 m2	26,00 (274%)	21,82 (230%)	9,50 (100%)
	Platten / Pflaster	390,00	327,30	142,50
Hinweis	Hinweis - Erdarbeiten			
2.1.3	115,000 m3	65,00 (110%)	74,28 (126%)	59,00 (100%)
	Erdaushub/Aufbruch Tragschicht	7.475,00	8.542,20	6.785,00
2.1.4	15,000 m3	120,00 (286%)	57,87 (138%)	42,00 (100%)
	Zulage Handaushub	1.800,00	868,05	630,00

Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

Projekt: 021-22 Egelsbach; Sanierung südlicher Kirchplatz, Datei: Leistungsverzeichnis

03.06.2022

LV: 001 Straßenbauarbeiten

Seite: 3

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
2.1.5	1,000 St	220,00 (440%)	88,98 (178%)	50,00 (100%)
	Straßeneinlauf ausbauen	220,00	88,98	50,00
2.1.6	5,000 m	90,00 (100%)	152,12 (169%)	175,00 (194%)
	SK-Anschlußleitung ausbauen und verschließen; inkl. Erdarbeiten	450,00	760,60	875,00
Summe 2.1 Aufbruch- und Erdarbeiten		10.595,00 (124%)	10.783,83 (126%)	8.557,50 (100%)
2.2	Oberflächenarbeiten			
Hinweis	Hinweis - Herstellung Oberflächen			
2.2.1	280,000 m2	3,50 (175%)	2,81 (141%)	2,00 (100%)
	Erdplanum	980,00	786,80	560,00
2.2.2	60,000 m3	70,00 (151%)	85,26 (183%)	46,50 (100%)
	Frostschuttschicht; bis 30 cm	4.200,00	5.115,60	2.790,00
2.2.3	50,000 m	35,00 (102%)	34,28 (100%)	43,00 (125%)
	Tiefbordsteine; 8 x 25	1.750,00	1.714,00	2.150,00
2.2.4	20,000 St	10,00 (400%)	18,12 (725%)	2,50 (100%)
	Nassschnitt Bordsteine	200,00	362,40	50,00
2.2.5	85,000 m2	70,00 (100%)	79,70 (114%)	96,00 (137%)
	Rechteckpflaster Gehweg 24x18x10	5.950,00	6.774,50	8.160,00
2.2.6	65,000 m	16,00 (100%)	17,26 (108%)	17,00 (106%)
	Nassschnitt Pflaster	1.040,00	1.121,90	1.105,00
2.2.7	195,000 m2	9,00 (100%)	22,63 (251%)	12,20 (136%)
	Dynamische Schicht / Schottertragschicht; 6 cm	1.755,00	4.412,85	2.379,00

Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

Projekt: 021-22 Egelsbach; Sanierung südlicher Kirchplatz, Datei: Leistungsverzeichnis

03.06.2022

LV: 001 Straßenbauarbeiten

Seite: 4

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
2.2.8	195,000 m2	7,50 (100%)	21,79 (291%)	29,20 (389%)
	Wassergebundene Deckschicht; 4 cm	1.462,50	4.249,05	5.694,00
Summe 2.2 Oberflächenarbeiten		17.337,50 (100%)	24.537,10 (142%)	22.888,00 (132%)
2.3	Bestandsaufnahme/ Prüfungen			
2.3.1	1,000 psch	1.500,00 (100%)	3.944,33 (263%)	7.500,00 (500%)
	Bestandsaufnahme	1.500,00	3.944,33	7.500,00
Hinweis	Bodenprüfungen			
2.3.2	2,000 St	220,00 (100%)	248,33 (113%)	500,00 (227%)
	Lastplatte 300mm	440,00	496,66	1.000,00
Summe 2.3 Bestandsaufnahme/ Prüfungen		1.940,00 (100%)	4.440,99 (229%)	8.500,00 (438%)
2.4	Pflanz-/ Baumbeete			
Hinweis	Hinweis - Pflanz-/Baumbeete			
2.4.1	15,000 m3	85,00 (102%)	83,42 (100%)	100,00 (120%)
	zusätzlicher Erdaushub/Aufbruch Tragschicht unbelastet	1.275,00	1.251,30	1.500,00
2.4.2	15,000 m3	90,00 (100%)	100,50 (112%)	135,00 (150%)
	Baums substrat (ÜBB) liefern und einbauen	1.350,00	1.507,50	2.025,00
2.4.3	5,000 m3	70,00 (100%)	92,80 (133%)	135,00 (193%)
	Pflanzsubstrat liefern und einbauen	350,00	464,00	675,00

Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

Projekt: 021-22 Egelsbach; Sanierung südlicher Kirchplatz, Datei: Leistungsverzeichnis

03.06.2022

LV: 001 Straßenbauarbeiten

Seite: 5

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
2.4.4	1,000 St	40,00 (100%)	52,13 (130%)	118,00 (295%)
	Bewässerungssack liefern und einsetzen	40,00	52,13	118,00
2.4.5	5,000 m	30,00 (100%)	91,51 (305%)	95,00 (317%)
	Rasenkante, Stahl	150,00	457,55	475,00
2.4.6	15,000 m	35,00 (100%)	37,25 (106%)	43,00 (123%)
	Tiefbordsteine; 8 x 25	525,00	558,75	645,00
2.4.7	5,000 St	10,00 (400%)	18,12 (725%)	2,50 (100%)
	Nassschnitt Bordsteine	50,00	90,60	12,50
Hinweis	Hinweis - Pflanzarbeiten			
2.4.8	1,000 St	50,00 (131%)	38,10 (100%)	40,00 (105%)
	Pflanzloch ausheben	50,00	38,10	40,00
2.4.9	1,000 St	500,00 (128%)	390,54 (100%)	2.100,00 (538%)
	Sommerlinde Tilia platyphyllos liefern und einpflanzen	500,00	390,54	2.100,00
2.4.10	1,000 St	70,00 (100%)	87,25 (125%)	175,00 (250%)
	Überflur-Baumverankerung Ballendurchmesser bis 0,5 m	70,00	87,25	175,00
2.4.11	1,000 St	30,00 (100%)	51,27 (171%)	125,00 (417%)
	Verdunstungs-/ Stammschutz mit Schutzfarbe	30,00	51,27	125,00
2.4.12	15,000 m2	43,00 (100%)	49,63 (115%)	130,00 (302%)
	Staudenbeete bepflanzen; inkl. Pflanzenlieferung	645,00	744,45	1.950,00
2.4.13	15,000 m2	8,00 (100%)	9,59 (120%)	23,30 (291%)
	Herstellung Schutzschicht mit Mulch	120,00	143,85	349,50
Hinweis	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege			

Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

Projekt: 021-22 Egelsbach; Sanierung südlicher Kirchplatz, Datei: Leistungsverzeichnis

03.06.2022

LV: 001 Straßenbauarbeiten

Seite: 6

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
2.4.14	1,000 St	150,00 (961%)	15,61 (100%)	225,00 (1441%)
	Erziehungsschnitt	150,00	15,61	225,00
2.4.15	12,000 St	50,00 (100%)	187,31 (375%)	125,00 (250%)
	Lockern und säubern Baum- und Pflanzbeete	600,00	2.247,72	1.500,00
2.4.16	18,000 St	115,00 (211%)	54,63 (100%)	100,00 (183%)
	Wässern Bäume	2.070,00	983,34	1.800,00
Summe 2.4 Pflanz-/ Baumbeete		7.975,00 (100%)	9.083,96 (114%)	13.715,00 (172%)
2.5	Regulierungsarbeiten			
2.5.1	15,000 m2	80,00 (143%)	155,41 (278%)	56,00 (100%)
	Pflaster / Platten regulieren	1.200,00	2.331,15	840,00
2.5.2	5,000 m	60,00 (107%)	108,15 (193%)	56,00 (100%)
	Bordsteine regulieren	300,00	540,75	280,00
Summe 2.5 Regulierungsarbeiten		1.500,00 (134%)	2.871,90 (256%)	1.120,00 (100%)
Summe 2 Straßenbauarbeiten		39.347,50 (100%)	51.717,78 (131%)	54.780,50 (139%)

Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

Projekt: 021-22 Egelsbach; Sanierung südlicher Kirchplatz, Datei: Leistungsverzeichnis

03.06.2022

LV: 001 Straßenbauarbeiten

Seite: 7

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
3	Ausstattung und Beschilderung			
3.1	Ausstattungs-elemente			
Hinweis	Hinweis - Ausstattungselemente			
3.1.1	3,000 St	320,00 (194%)	164,70 (100%)	375,00 (228%)
	Bank aufnehmen, lagern, aufstellen	960,00	494,10	1.125,00
3.1.2	1,000 St	150,00 (115%)	130,61 (100%)	375,00 (287%)
	Fahrradständer aufnehmen, lagern, aufstellen	150,00	130,61	375,00
3.1.3	2,000 St	200,00 (111%)	180,31 (100%)	375,00 (208%)
	Informationstafel aufnehmen, lagern, aufstellen	400,00	360,62	750,00
3.1.4	2,000 St	80,00 (100%)	94,41 (118%)	100,00 (125%)
	Pflanzbehälter aufnehmen und abfahren	160,00	188,82	200,00
3.1.5	1,000 St	60,00 (100%)	104,58 (174%)	100,00 (167%)
	Abfallbehälter aufnehmen und abfahren	60,00	104,58	100,00
3.1.6	2,000 St	2.000,00 (100%)	2.665,02 (133%)	2.785,00 (139%)
	Pflanzbehälter liefern und aufstellen	4.000,00	5.330,04	5.570,00
3.1.7	2,000 St	350,00 (100%)	523,32 (150%)	554,00 (158%)
	Abfallbehälter liefern und aufstellen	700,00	1.046,64	1.108,00
3.1.8	1,000 St	180,00 (100%)	391,43 (217%)	810,00 (450%)
	Hundekotbeutelspender liefern und aufstellen	180,00	391,43	810,00
3.1.9	3,000 St	210,00 (100%)	582,25 (277%)	275,00 (131%)
	Pollerleuchten liefern und einbauen	630,00	1.746,75	825,00
3.1.10	5,000 m3	96,00 (103%)	92,83 (100%)	167,00 (180%)
	Erdaushub Kabelgraben Beleuchtung	480,00	464,15	835,00

Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

Projekt: 021-22 Egelsbach; Sanierung südlicher Kirchplatz, Datei: Leistungsverzeichnis

03.06.2022

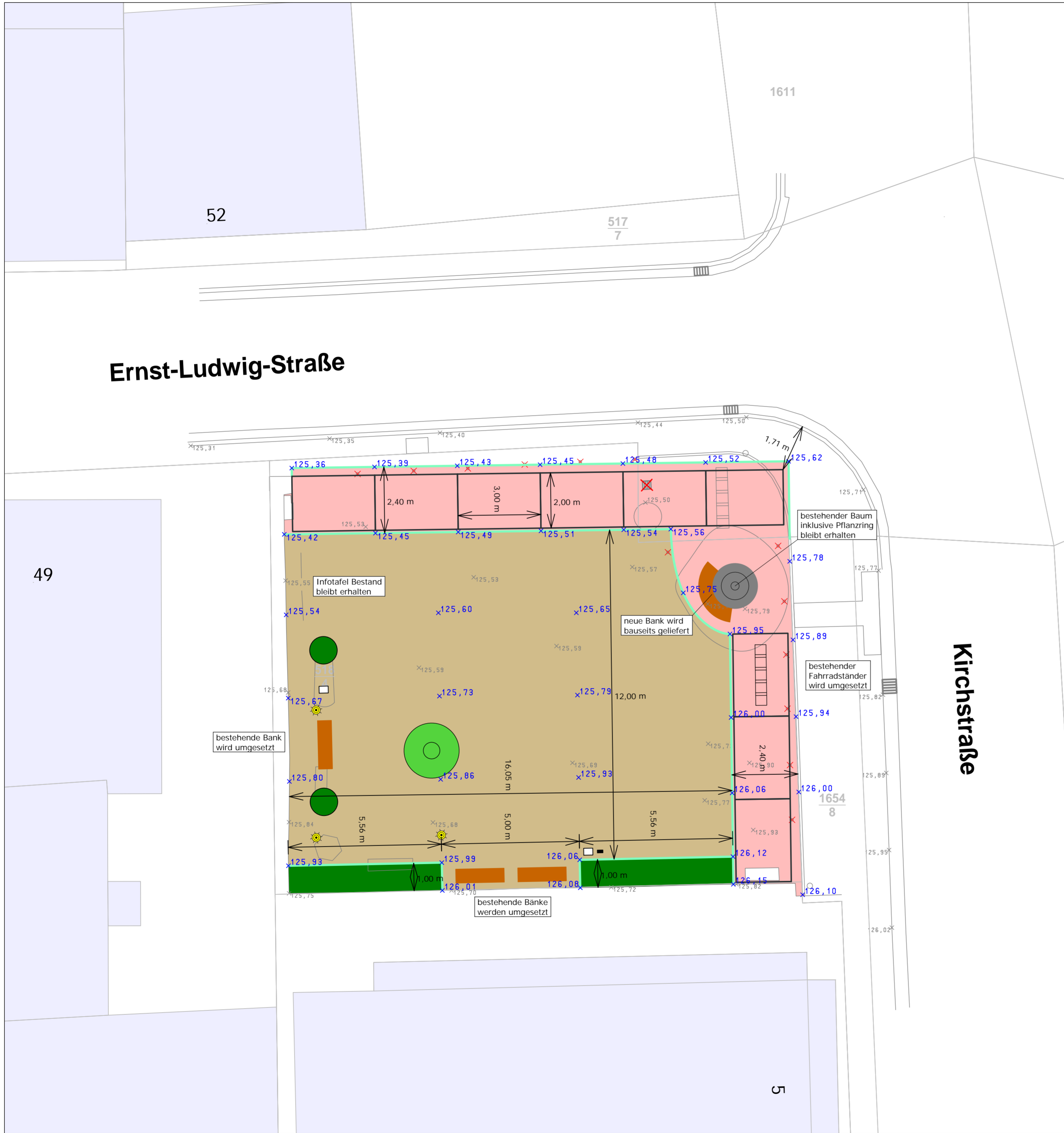
LV: 001 Straßenbauarbeiten

Seite: 8

Position	Menge/Einheit	LV-Preis	SK Gartengestaltung und Baumpflege GmbH & Co. KG	Gartenbau Ackermann
3.1.11	20,000 m	15,00 (125%)	18,08 (151%)	12,00 (100%)
	Beleuchtungskabel liefern und verlegen	300,00	361,60	240,00
3.1.12	1,000 psch	360,00 (100%)	981,75 (273%)	400,00 (111%)
	Beleuchtungskabel anschließen	360,00	981,75	400,00
3.1.13	1,000 m3	120,00 (100%)	138,35 (115%)	167,00 (139%)
	Montage-/Muffengrube	120,00	138,35	167,00
Summe 3.1 Ausstattungselemente		8.500,00 (100%)	11.739,44 (138%)	12.505,00 (147%)
3.2	Beschilderungsarbeiten			
3.2.1	3,000 St	70,00 (100%)	133,48 (191%)	175,00 (250%)
	Verkehrszeichen (mit Pfosten) aufnehmen/versetzen	210,00	400,44	525,00
3.2.2	3,000 St	110,00 (100%)	133,48 (121%)	265,00 (241%)
	Bodenhülsen	330,00	400,44	795,00
Summe 3.2 Beschilderungsarbeiten		540,00 (100%)	800,88 (148%)	1.320,00 (244%)
Summe 3 Ausstattung und Beschilderung		9.040,00 (100%)	12.540,32 (139%)	13.825,00 (153%)

ZUSAMMENFASSUNG

1 Verkehrssicherung/Vorarbeiten			
1.1 Verkehrssicherung/ Vorarbeiten	4.150,00 (345%)	1.203,44 (100%)	1.350,00 (112%)
1.2 Sicherung/ Vorarbeiten	3.720,00 (143%)	5.867,95 (225%)	2.605,00 (100%)
1.3 Provisorium / Anrampung	600,00 (100%)	1.356,20 (226%)	930,00 (155%)
Summe 1 Verkehrssicherung/Vorarbeiten	8.470,00 (173%)	8.427,59 (173%)	4.885,00 (100%)
2 Straßenbauarbeiten			
2.1 Aufbruch- und Erdarbeiten	10.595,00 (124%)	10.783,83 (126%)	8.557,50 (100%)
2.2 Oberflächenarbeiten	17.337,50 (100%)	24.537,10 (142%)	22.888,00 (132%)
2.3 Bestandsaufnahme/ Prüfungen	1.940,00 (100%)	4.440,99 (229%)	8.500,00 (438%)
2.4 Pflanz-/ Baumbete	7.975,00 (100%)	9.083,96 (114%)	13.715,00 (172%)
2.5 Regulierungsarbeiten	1.500,00 (134%)	2.871,90 (256%)	1.120,00 (100%)
Summe 2 Straßenbauarbeiten	39.347,50 (100%)	51.717,78 (131%)	54.780,50 (139%)
3 Ausstattung und Beschilderung			
3.1 Ausstattungselemente	8.500,00 (100%)	11.739,44 (138%)	12.505,00 (147%)
3.2 Beschilderungsarbeiten	540,00 (100%)	800,88 (148%)	1.320,00 (244%)
Summe 3 Ausstattung und Beschilderung	9.040,00 (100%)	12.540,32 (139%)	13.825,00 (153%)
GESAMTSUMME (EUR netto)	56.857,50 (100%)	72.685,69 (128%)	73.490,50 (129%)
19,00 % MEHRWERTSTEUER	10.802,93	13.810,28	13.963,20
GESAMTSUMME (EUR brutto)	67.660,43 (100%)	86.495,97 (128%)	87.453,70 (129%)



- ### Legende
- Rechteckpflaster 24/16/10 dunkelbraun/mittelbraun
 - Wassergebundene Deckschicht
 - Grünfläche
 - Pergola wird bauseits geliefert und montiert
 - Bank
 - Mülleimer
 - Hundekotbeutelspender
 - Tiefbordstein TB 8/25
 - Sinkkasten Bestand
 - Sinkkasten Bestand, wird ausgebaut
 - Absperrpfosten Bestand, wird ausgebaut
 - Pollerleuchten
 - Pflanzbehälter
 - Baum
 - Bestand
 - Deckenhöhe Neu
 - Deckenhöhe Bestand



Ausführungsplanung

<p>Bauherr:</p>  <p>Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach Freiherr-vom-Stein-Straße 13 63329 Egelsbach</p>	<p>Planung: Ingenieurbüro Hampel GmbH & Co. KG</p> <p>Wehrweg 5 • 64846 Groß-Zimmern Tel: 06071/3911-867 • Fax: 3911-36 Mail: post@ib-hampel.com</p>												
<p>Projekt: Gemeinde Egelsbach, Sanierung südlicher Kirchplatz</p>													
<p>Zeichnung: Lage- und Höhenplan</p>	<p>Projekt Nr. 21-4201 Blatt Nr. L1</p>												
<p>Freigabe Bauherr:</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet:</td> <td>18.05.2022</td> <td>NW</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet:</td> <td>18.05.2022</td> <td>DK</td> </tr> <tr> <td>geprüft:</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Name	bearbeitet:	18.05.2022	NW	gezeichnet:	18.05.2022	DK	geprüft:		
	Datum	Name											
bearbeitet:	18.05.2022	NW											
gezeichnet:	18.05.2022	DK											
geprüft:													
<p>Datum/Unterschrift _____</p>	<p>Maßstab: 1 : 100 (A2)</p>												

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-55/2022

Sicherheit & Ordnung

FD 3.3 Bauen & Umwelt

Datum: 10.06.2022

1. Gemeindevorstand	21.06.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	05.07.2022
3. Sozial- und Kulturausschuss	07.07.2022
4. Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2022
5. Gemeindevertretung	21.07.2022

Freibad Sanierung

Anlage(n):

- (1) Freibad Zeitschiene
- (2) Kriterienkatalog VGV Sanierung Freibad
- (3) Honorarkosten

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Das Projekt „Sanierung Freibad“ wird befürwortet. Die grundhafte Sanierung soll den langfristigen Erhalt und Betrieb des Freibads für die Zukunft sichern.
2. Grundlage für die Umsetzung des Projektes ist die in Anlage 1 beigefügte Zeitschiene.
3. Der Kriterienkatalog (Anlage 2) als Planungsinhalt zur Ausschreibung der Ingenieurleistungen wird befürwortet.
4. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt die europaweite VGV-Ausschreibung der Planungsleistungen mit Gesamtkosten in Höhe von ca. EUR 2.000.000 durch ein externes Büro durchführen zu lassen. Der Submissionsgewinner soll vorerst mit Stufe 1 (LPH 1 - 3) mit Honorarkosten in Höhe von ca. EUR 547.000 beauftragt werden.

Die Beauftragung der Stufe 2 (LPH 4 - 9) erfolgt in Abhängigkeit des zu erhaltenden Förderbescheides, dem im 1. Halbjahr 2023 zu treffenden endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung zur grundhaften Sanierung, sowie der Bereitstellung der noch zur Verfügung zu stellenden, notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.

5. Die „Erneuerung der Elektroverteilungen im Bestandsgebäude“ wird vor der Hauptmaßnahme ausgeführt.

6. Im Haushalt 2023 werden die noch notwendigen Finanzmittel im Investitionsprogramm bereitgestellt. Hierbei wird zur Kenntnis genommen, dass sodann dieser Betrag noch von der Aufsichtsbehörde zu genehmigen ist. Die Gesamtinvestitionssumme hat einen Betrag in Höhe von EUR 10.000.000 (netto) nicht zu überschreiten.
7. Die im Zuge der Investitionsentscheidung mögliche Notwendigkeit einer zukünftigen Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B zur Erreichung eines ausgeglichenen Haushalts wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Grundsätzliches:

Gemäß beschlossenen und genehmigten Haushalt 2022 wurden auf der „I0802023 Freibad, Sanierung“ folgende Mittel bereitgestellt:

- Ansatz 2022: EUR 500.000
- Ansatz 2023: EUR 500.000 (Verpflichtungsermächtigung)
- Ansatz 2024: EUR 6.500.000 (Verpflichtungsermächtigung)

Aus HH-Resten der Vorjahre stehen derzeit noch EUR 419.321,38 zur Verfügung.
(Gesamtsumme derzeit zur Verfügung stehender Mittel: EUR 7.419.321,38)

Gemäß Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Haushalts 2022 wird in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2025 infolge gesteigener Abschreibungen im Zuge der geplanten Sanierung des Freibades und der grundhaften Erneuerungen von Straßen (Heidelberger Str., Langener Str. und Rheinstr.) zum Erhalt eines ausgeglichenen Haushalts eine Erhöhung der Grundsteuer um 55 Punkte auf 870 Punkte dargestellt.

Hierbei wird seitens der Aufsichtsbehörde (RP Darmstadt) im Genehmigungsschreiben zum Haushalt 2022 im Punkt "Hinweise und Empfehlungen zur Haushaltswirtschaft" folgende Anmerkung gegeben:

„Eine erhebliche Abweichung betreffend den Nivellierungshebesatz der „Grundsteuer B“ ist festzustellen. Vor dem Hintergrund der geplanten Sanierung des Freibades in den kommenden Jahren, soll die Grundsteuer B auf 870 Hebesatzpunkte weiter erhöht werden. Hier ist zu beachten, dass es sich bei der Sanierung des Freibads um eine freiwillige Leistung handelt. Gemäß § 93 HGO i. V. m. § 10 HGO können Steuern „nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben“ herangezogen werden. Ebenso steigt dadurch die Netto-Neuverschuldung im Jahr 2024 erheblich an.“

Aktuelle Gesamtkostenberechnungen für die Investition:

Im Zuge der fortschreitenden Planungen und Bereitstellungen von Machbarkeitsstudien stehen nunmehr konkretisierte Kostenschätzungen zur Verfügung. Gemäß einvernehmlicher Übereinstimmung des "Arbeitskreises Freibad" soll die Gesamtinvestitionssumme einen Betrag in Höhe von EUR 10.000.000 (netto) nicht überschreiten.

Eine auf diese Investitionssumme kalkulierte durchzuführende Ausschreibung ergibt folgende Kostenpositionen (netto):

1. Durchführung VGV-Ausschreibungsverfahren durch externes Vergabebüro:

ca. **EUR 20.000 €**

2. Kosten der auszuschreibenden Planungsleistungen:

Phase	Leistungsphasen	Kosten Architekt	Kosten TGA	Gesamtkosten
1. Stufe	1 – 3	355.000	192.000	547.000 €
2. Stufe	4 – 9	867.000	493.000	1.360.000 €

Gesamtsumme: 1.222.000 685.000 **1.907.000 €**

Sonstige Nebenkosten und Sicherheiten: 93.000 €

Gesamtkosten Planungsleistungen: 2.000.000 €

Die Kosten der Leistungsphasen beziehen sich auf HOAI Leistungen für Architekten und Ingenieure.

Mit der Umsetzung dieses Beschlusses werden die ermittelten Gesamtkosten der 1. Stufe in Höhe EUR 547.000 rechtlich-verbindlich eingegangen. Diese sollen vorrangig aus den zur Verfügung stehenden Haushaltresten aus Vorjahren bedient werden.

3. Kosten der weiteren Bauausführung:

- Baukonstruktion und Außenanlagen: ca. EUR 5.000.000
- Badewasser- und Gebäudetechnik: ca. EUR 3.000.000
- **Gesamtsumme Baukosten: ca. EUR 8.000.000**

Wirtschaftlichkeitsberechnung und Folgekostenbetrachtung:

Die für das Jahr 2025 der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung des Haushalts 2022 erhöhten kalkulierten Abschreibungen der Kostenstelle Freibad beruhen auf der Analyse erster Berechnungen vor dem Hintergrund der eingestellten Investitionssumme in Höhe von EUR 7.500.000.

Im nunmehr vorangeschrittenen weiteren Verlauf wurden detaillierte Berechnungen der Folgekosten über einen Zeitraum von 30 Jahren in Abhängigkeit der bisherig vorliegenden Varianten erstellt. Mit Validierung der Betriebskosten und Folgekostenberechnung wurde kurzfristig ein externer Fachplaner beauftragt. Das Ergebnis steht derzeit noch aus und wird nachgeliefert sobald es vorliegt. Die Excel basierten Berechnungstools wurden im Arbeitskreis Freibad detailliert besprochen und zur Verfügung gestellt. Bei Bedarf werden diese nochmals ausgehändigt.

Als Kostenfaktoren spielen insbesondere folgende Variablen einen entscheidenden Faktor:

- Absolute Höhe der Investitionssumme
- Zinssatz auf den Kapitalmarkt
- Höhe der Personal- und Versorgungsaufwendungen
- Höhe der Betriebskosten, insbesondere:
 - Energie- und Wasserversorgung
 - Instandhaltungskosten
 - Hilfsstoffe/ Reinigungsmaterialien
 - Fremdreinigung

Insgesamt hat eine Beurteilung zu erfolgen, ob die Investition mit der dauernden finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde im Einklang steht.

Wie in der vorangegangenen Sitzungsrunde mitgeteilt unterliegen die Steuererwartungen infolge des russischen Angriffskrieges, der gefährdeten Rohstoffversorgung und der gestörten Lieferketten enormen Unsicherheiten. Nach ersten Rücksprachen mit Gewerbetreibenden der Gemeinde Egelsbach muss die bisherige durchweg positive Erwartung der Entwicklung des Ertrages aus Gewerbesteuer im bisherigen Finanzplanungszeitraum (2023-2025) deutlich "nach unten" korrigiert werden. In Kombination mit einer erhöhten Investitionssumme für die Investition sowie steigenden Zinssätzen auf den Kapitalmarkt hat dies nach jetziger Sachlage wesentliche Auswirkungen auf den Gesamthaushalt der Gemeinde Egelsbach.

Vor diesem Hintergrund kann die bisherig zum Erhalt eines ausgeglichenen Haushalts im Jahr 2025 kalkulierte Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B um 55 Punkte auf 870 Punkte mit jetzigen Kenntnisstand als "Best-Case" angesehen werden.

Vergaberechtliche Prüfung:

Öffentliche Europaweite Ausschreibung

VGV- Ausschreibungsverfahren für die Planungsleistungen 1-9 HOAI (Stufenweise Beauftragung LPH 1-3 u. 4-9) als Bietergemeinschaft für Architekt (Objektplanung Gebäude) und Ingenieur (Technische Ausrüstung).

Die Durchführung der Ausschreibung erfolgt durch ein externes Vergabebüro.

Erläuterungen:

Das Freibad Egelsbach wurde vor 50 Jahren als Familien- und Olympiabad für Wettkämpfe konzipiert.

Auch heute ist das Freibad Egelsbach ein zentraler Bestandteil der kommunalen Infrastruktur der Gemeinde Egelsbach und ein wichtiger Anziehungspunkt für alle Generationen. Neben dem hohen Freizeitwert fördert das Schwimmen das gesundheitliche Wohlbefinden und stellt für den Vereinssport, für die Kinderschwimmkurse, für den Schulsport, als Ausbildungsstätte von Rettungskräften und für viele Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Egelsbach eine außerordentliche Wertigkeit dar. Das Egelsbacher Freibad nimmt somit regional eine bedeutende kulturelle und soziale Rolle ein.

Das Freibad Egelsbach steht für ein gesellschaftliches Miteinander ohne soziale Ab- und Ausgrenzungen und für ein Freizeitangebot aller Altersgruppen. Es bietet Bewegungsmöglichkeiten und -erfahrungen im Element Wasser und macht es für Senioren aus gesundheitspolitischem Aspekt sehr wertvoll.

Für sozial schwache Familien ist das Freibad auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gut zu erreichen. Es bietet denjenigen, die sich finanziell keinen Urlaub leisten können, eine Alternative vor Ort. In der Preisstruktur gibt es neben Einzelkarten auch Zehner- und Saisonkarten. Für Familien und Erwachsene mit Kindern sind vergünstigte Karten erhältlich, um so insbesondere Familien oder Alleinerziehende zu unterstützen.

In dem Förderverein Freibad Egelsbach e.V. bringen sich die Bürgerinnen und Bürger durch ehrenamtliches Engagement in „Ihr“ Bad mit ein. Dieses Engagement zeigt sich in vielfältigen Arbeitseinsätzen, in Sachspenden oder in der Durchführung von Veranstaltungen.

Da sehr viele Bäder im Umkreis schließen und immer mehr Kinder keine sicheren Schwimmer sind, sollte der Erhalt des Freibades Egelsbach einen entsprechenden Stellenwert erhalten.

Der Erhalt des Freibades kann zudem auch ein wichtiger „Baustein“ sein, um Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde Egelsbach zu halten oder neu zu gewinnen.

Die Bausubstanz des Freibads ist weitestgehend im Originalzustand. Inzwischen, nach 50 Jahren sind sowohl bauliche als auch technische Mängel, wie veraltete Technik und stark korrodierte Badewasserleitungen vorhanden.

Aus diesem Grund wird beabsichtigt eine grundhafte Sanierung des Freibads entsprechend den aktuell gültigen Normen- und Regelwerken zu planen und durchzuführen.

Zur Planung und späteren Ausführung der Sanierung sollen die zwei Planungsleistungen von Architekt (Gestaltung Objekt- Gebäudeplanung, etc.) und Ingenieur (Badewassertechnische Ausrüstung, TGA) über ein europaweites öffentliches VGV-Verfahren ausgeschrieben werden. Beide Planungsleistungen sollen als Bietergemeinschaft ausgeschrieben werden. Die Leistungsphasen 1-9 der HOAI werden als Ganzes ausgeschrieben; es soll jedoch eine Beauftragung in zwei Stufen erfolgen.

1. Stufe: LPH 1-3 Architekt und Ingenieur:
355.000 € + 192.000 € = 547.000 €

2. Stufe: LPH 4-9 Architekt und Ingenieur; nach Förderbescheid und Vetorecht:
867.000 € + 493.000 € = 1.360.000 €

Gesamtkosten Honorare: 1.907.000 € zzgl. Sicherheit ca. 93.000 € = ca. 2.000.000 €

Die Ermittlung der Kosteneinschätzung der Honorare ist in Anlage „Honorarkosten“ aufgliedert.

In LPH 1-3 soll mit den Planern in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem Arbeitskreis Varianten und dazugehörige Kosteneinschätzungen erarbeitet werden.

Ziel soll die Festlegung einer Variante und die dazugehörige Kosteneinschätzung sein, die als Beschlussvorlage der Gemeindevertretung vorgelegt wird. Entsprechend des Beschlusses wird der SWIM Fördermittelantrag erstellt und soll fristgerecht zum Juni 2023 eingereicht werden.

Die Antragsstellung SWIM ist erst bei Festlegung einer Variante möglich, da erst nach Festlegung die Zusammenstellung aller Förderunterlagen, z.B. vertiefte Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung (LPH 3) möglich ist. Zum Beschluss in der Sitzungsrunde März/April 2023 ist die Fördermittelsumme unbekannt.

Die Beauftragung der Stufe 2 (LPH 4 - 9) erfolgt in Abhängigkeit des zu erhaltenden Förderbescheides (Mindesthöhe kann festgelegt werden), dem im 1. Halbjahr 2023 zu treffenden endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung zur grundhaften Sanierung, sowie der Bereitstellung der noch zur Verfügung zu stellenden, notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023. Ein Rechtsanspruch der Ingenieure auf die Beauftragung besteht nicht.

Für die Ausschreibung der Planungsleistungen zur Sanierung des Freibads wurde folgender Kriterienkatalog durch die Verwaltung und dem Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern aus Politik und Vereinen, erstellt.

Kriterienkatalog Ausschreibung Ingenieurleistungen – Sanierung Freibad:

1. Erneuerung / Modernisierung der Badewassertechnik entsprechend Stand der Technik
2. Sicherstellung der Hygieneverordnung (AOX) durch Anpassung der Beckendruckströmung.
3. Priorisierung von Edelstahlbecken aufgrund DIN-Konformer Durchströmungsrichtung
4. Energetische, nachhaltige Optimierung zur Reduzierung der Betriebskosten

- zum aktuellen Status Quo und Verbesserung der CO2 Bilanz. Darstellung in verschiedenen Varianten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.
5. Erneuerung der gesamten Verrohrung der Badewassertechnik
 6. Modernisierung der Elektrik (und weitere kleinere Sanierungsmaßnahmen) im Bestandgebäude
 7. Ausrichtung des Bades als Sport- und Familienbad
 8. Erhalt des bestehenden Sprungturms
 9. Neubau eines Kinderplanschbeckens und Eltern-Kind-Bereichs
 10. Eine Rutsche für den Nichtschwimmerbereich
 11. Die Gestaltung der Außenanlage (befestigte Wege und Plätze) sollen optimiert werden, mit folgenden absteigenden Priorisierungen:
 - a. Einhaltung der Rutschhemmklasse
 - b. barrierefreie Wege und Zugänge im Badgelände
 - c. teilweise barrierefreier Einstieg in die Becken
 - d. teilweiser bodengleicher Einstieg in die Becken
 - e. geringerer Pflegeaufwand (z.B. Hecken)
 12. Erarbeitung von Varianten zur Umstrukturierung des Schwimmer- und Nichtschwimmerbeckens (Erhalt mindestens der Wettkampfkategorie D)
 13. Maximales Investitionsvolumen von 10.000.000 Euro netto.
 14. Die Sanierung soll in einem Zug, mit Ausfall von max. einer Badesaison erfolgen.

Mit den Planern soll ein HOAI Architekten- und Ingenieurvertrag vereinbart werden. Die Einhaltung der aktuellen Gesetze, Normen und Richtlinien, wie z.B. HBO, VOB und DGUV - Betrieb von Bädern sollen bindend sein.

Des Weiteren gilt für die VGV-Ausschreibung:

- Stufenweise Beauftragung der Grundleistungen Leistungsphasen 1 bis 9, vorerst LPH 1-3
- 2 Stück Planer:
 - a.) Architekt Objektplanung: Freianlagen HOAI § 38 und Gebäudeplanung HOAI § 33, untergeordnet die Leistungsbilder Ingenieurbauwerke HOAI §41 (Becken)
 - b.) Technische Ausrüstung HOAI §53 (Gebäude- und Badewassertechnik)
- Mitwirken und Durchführen von Förderverfahren und Verwendungsnachweis (Zusammenstellen und Einreichen der benötigten Unterlagen für SWIM; z.B.: Kostenberechnung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung); Besondere Leistung
- Die Beauftragung der Stufe 2 (LPH 4 - 9) erfolgt in Abhängigkeit des zu erhaltenden Förderbescheides, dem im 1. Halbjahr 2023 zu treffenden endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung zur grundhaften Sanierung, sowie der Bereitstellung der noch zur Verfügung zu stellenden, notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.

Die für die Realisierung des Gesamtprojekts „Sanierung Freibad“ festgelegte maximale Höhe der **Investitionskosten** von **10.000.000 € / netto** setzt sich aus Folgenden Positionen zusammen:

- a.) Baukonstruktion und Außenanlagen = ca. 5.000.000 €
- b.) Architekt Honorar Objektplanung= ca. 1.222.000 €
- c.) Haus- und Badewassertechnik = ca. 3.000.000 €
- d.) Ingenieur Honorar technische Ausrüstung= ca. 685.000 €
- e.) Sicherheit / Gerundet = ca. 93.000 €

Gesamte Investitionskosten netto: 10.000.000€

Die Kosteneinschätzung beruht der Machbarkeitsstudie BZM und einer HOAI Ermittlung. Seit Erstellung der Machbarkeitsstudie im März 2021 gab es leider eine Baukostenerhöhung von ca. 21,1% (Quelle: Baukostenindex BKI). Somit muss inzwischen auch bei der einst „günstigeren“ Variante BZM-klein mit einer entsprechend höheren Gesamtinvestitionssumme gerechnet werden.

Die fristgerechte Einreichung des SWIM-Fördermittelantrags (max. Zuwendungshöhe: 1 Mio. €) und die Realisierung des Projekts „Sanierung Freibad“ erfordert die Einhaltung des folgenden knapp kalkulierten Zeitplans:

Zeitplan Sanierung Freibad:
(auch Anlage 1)

Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023					
GV Beschluss 21.07.2022	Ausschreibung Ingenieure Dauer ca. 4 Monate Beauftragung GVO ca. 06.12.22 Ingenieure werden Stufenweise Beauftragt. Vorerst LPH 1-3, dann Beauftragung Stufe 2 (LPH 4 - 9) in Abhängigkeit vom Förderbescheid, dem Beschluss der Gemeindevertretung, sowie der Bereitstellung notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.	Planung LPH 1-3 Besprechung Arbeitskreis Varianten + Kosteneinschätzung. Ziel: Auswahl einer Variante zur Beschlussvorlage GV. Planungszeit LPH 1-9 gesamt 16 Monate	Beschluss Variante GV-Sitzungsrunde Beschluss: Eine Variante und Investitionsmittel und Beauftragung Stufe 2. Fördersumme unklar. Vertiefte Kostenberechnung LPH 3 zur Antragsstellung SWIM erst bei Festlegung einer Variante möglich. Erst nach Festlegung ist die Zusammenstellung aller Förderunterlagen möglich.	06.'23 Antrag SWIM Förderung	Warten bis Förderbescheid					
Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026	Q3/2026
ca. 09.'23 Förderbescheid Start Planung LPH 4-9 max. 1 Mio. €				Beginn Ausführung Dauer ca. 18 Monate						Eröffnung

Die Maßnahme „Erneuerung der Elektroverteilungen im Bestandsgebäude“ sollte aufgrund des aktuell sehr schlechten Ausbauszustands (Sicherheitsrelevant) nicht erst 2025, sondern schon vor der Hauptmaßnahme durchgeführt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 40.000€ brutto.

Um Zustimmung wird gebeten.

Zeitplan Sanierung Freibad

Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026	Q3/2026
GV Beschluss 21.07.2022	Ausschreibung Ingenieure Dauer ca. 4 Monate Beauftragung GVO ca. 06.12.22 Ingenieure werden Stufenweise Beauftragt. Vorerst LPH 1-3, dann Beauftragung Stufe 2 (LPH 4 - 9) in Abhängigkeit vom Förderbescheid, dem Beschluss der Gemeindevertretung, sowie der Bereitstellung notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2023.	Planung LPH 1-3 Besprechung Arbeitskreis Varianten + Kosteneinschätzung. Ziel: Auswahl einer Variante zur Beschlussvorlage GV. Planungszeit LPH 1-9 gesamt 16 Monate	Beschluss Variante GV-Sitzungsrunde Beschluss: Eine Variante und Investitionsmittel und Beauftragung Stufe 2. Fördersumme unklar. Vertiefte Kostenberechnung LPH 3 zur Antragsstellung SWIM erst bei Festlegung einer Variante möglich. Erst nach Festlegung ist die Zusammenstellung aller Förderunterlagen möglich.	06.'23 Antrag SWIM Förderung	Warten bis Förderbescheid	ca. 09.'23 Förderbescheid Start Planung LPH 4-9 max. 1 Mio. €				Beginn Ausführung Dauer ca. 18 Monate						Eröffnung

Kriterienkatalog - Sanierung Freibad

Ausschreibung Ingenieurleistungen



08.06.2022

1. Erneuerung / Modernisierung der Badewassertechnik entsprechend Stand der Technik
2. Sicherstellung der Hygieneverordnung (AOX) durch Anpassung der Beckendruckströmung.
3. Priorisierung von Edelstahlbecken aufgrund DIN-Konformer Durchströmungsrichtung
4. Energetische, nachhaltige Optimierung zur Reduzierung der Betriebskosten zum aktuellen Status Quo und Verbesserung der CO2 Bilanz. Darstellung in verschiedenen Varianten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.
5. Erneuerung der gesamten Verrohrung der Badewassertechnik
6. Modernisierung der Elektrik (und weitere kleinere Sanierungsmaßnahmen) im Bestandgebäude
7. Ausrichtung des Bades als Sport- und Familienbad
8. Erhalt des bestehenden Sprungturms
9. Neubau eines Kinderplanschbeckens und Eltern-Kind-Bereichs
10. Eine Rutsche für den Nichtschwimmerbereich
11. Die Gestaltung der Außenanlage (befestigte Wege und Plätze) sollen optimiert werden, mit folgenden absteigenden Priorisierungen:
 - a. Einhaltung der Rutschhemmklasse
 - b. barrierefreie Wege und Zugänge im Badgelände
 - c. teilweise barrierefreier Einstieg in die Becken
 - d. teilweiser bodengleicher Einstieg in die Becken
 - e. geringerer Pflegeaufwand (z.B. Hecken)
12. Erarbeitung von Varianten zur Umstrukturierung des Schwimmer- und Nichtschwimmerbeckens (Erhalt mindestens der Wettkampfkategorie D)
13. Maximales Investitionsvolumen von 10.000.000 Euro netto.
14. Die Sanierung soll in einem Zug, mit Ausfall von max. einer Badesaison erfolgen.

Kosteneinschätzung Honorare

Architekt Objektplanung:

Anrechenbare Kosten: 6.000.000 €
100% Tabellenwert: 838.398,34 €
Umbauzuschlag 25%: 209.599,59 €
Nebenkosten 6%: 62.879,88 €
Sicherheit 10% von 1.110.877,81: 111.087,781 €
Gesamtsumme: 1.221.965,60 €
Gesamtsumme gerundet zzgl. MwSt.: 1.222.000 €

LPH 1-3:

Honorarumfang 29% von 1.222.000 €
Gesamtsumme: 354.380,00 €
Gesamtsumme gerundet zzgl. MwSt.: 355.000,00 €

Gebäudetechnik TGA:

Anrechenbare Kosten: 3.000.000 €
100% Tabellenwert: 494.130,50 €
Umbauzuschlag 20%: 98.826,1 €
Nebenkosten 6%: 29.647,83 €
Sicherheit 10% von 622.604,43€: 62.260,45 €
Gesamtsumme: 684.864,87 €
Gesamtsumme gerundet zzgl. MwSt.: 685.000,00 €

Honorarwerte für LPH 1-3:

Honorarumfang 28% von 685.000 €
Gesamtsumme: 191.800 €
Gesamtsumme gerundet: 192.000 €