

Tropos Drei GmbH, Feldstrasse 14, 63628 Bad Soden-Salmünster

Gemeinde Egelsbach
Gemeindeverwaltung
z. Hd. Frau Praest
Freiherr-vom-Stein-Straße 13
63329 Egelsbach

Ansprechpartner
Bernd Kirchner / BK
T 06056 209906
M 0171 8548582
bernd.kirchner-bss@t-online.de

Projekt-Nummer

Datum
12.01.2021

BETREFF: Urbanes Wohnen in Egelsbach, Kurt-Schumcher-Ring 12
Hier: Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für vorhabenbezogenen B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Projekt "urbanes Wohnen in Egelsbach". Wir bitten Sie, die erforderlichen Beschlüsse der gemeindlichen Gremien zur Einleitung und Durchführung der erforderlichen Verfahren herbeizuführen.

Inhaltlich nehmen wir Bezug auf den am 24.09.2020 im Rathaus vorgestellten Vorentwurfs sowie der besprochenen Änderungen, welche im Nachgang übermittelt wurden. Geltungsbereich und Begründung zum Vorhaben würden wir aktuell wie folgt formulieren – eine Ausarbeitung erfolgt in der weiteren Bearbeitung durch das städtebauliche Büro, welches den B-Plan aufstellen soll:

PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Das derzeit bestehende Gewerbegebiet im Kurt-Schumacher-Ring 12 in Egelsbach soll in ein Urbanes Gebiet (BauNVO) mit vorwiegend Wohnnutzung umgewandelt werden. Neben der Wohnnutzung (ca. 75%) sollen ca. 25% als kleinteilige Gewerbe- und Büronutzung sowie für eine Kita vorgesehen werden. Ziel der Tropos Drei GmbH, der Gemeinde Egelsbach und des Regierungspräsidiums ist die Reduzierung von Gewerbeflächen und Schaffung von Wohnraum.

Der ca. 17.800 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemeinde Egelsbach, Bebauungsplan Nr. H07/02 „Hötzelbeine“, Flur 8, Flurstücke 129/7 bis 129/08 sowie 129/10 bis 129/11. Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit Gewerbegebäude für großflächige Einzelhandelsnutzung.

Das Grundstück wird vom Kurt-Schumacher-Ring erschlossen. Durch die Mitte wird das Gebiet fußläufig sowie für die Feuerwehr erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den bebauten Nachbargrundstücken ist ähnlich wie im Bestand eine Umfahrung des Areals für PKW sowie Müllfahrzeuge geplant. Hier befinden sich Stellplätze für PKW (ca. 1 / Wohneinheit) der Wohngebäude sowie der Großteil von deren Fahrradstellplätzen. Außerdem sind hier die Standorte für die Müllbehälter angeordnet. Das Innere des von den Wohngebäuden umgebenen Grundstückes ist autofrei und bietet eine entsprechend

Entwurf_210113_Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes_Egelsbach

hohe Aufenthaltsqualität, die trotz der exponierten Lage zur B3 und zum Kurt-Schumacher-Ring einen ruhigen und vor Einblicken Fremder geschützten Bereich bildet.

Das zu beplanende Gebiet gliedert sich in unterschiedliche Bereiche, die durch die Nutzung definiert werden. Im Bereich zum Kurt-Schumacher-Ring befindet sich auf ungefähr einem Viertel bis einem Drittel der Grundstückstiefe kleinteiliges Gewerbe sowie in den Obergeschossen Büro- und Verwaltungsflächen. Außerdem ist hier auch eine Kita für 3-4 Gruppen angedacht, die sich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss befindet. Die Gebäude in diesem Bereich markieren den Eingang des Areals durch eine Geste von zwei ‚Kopfgebäuden‘ welche gleichzeitig einen Platz bzw. Campus bilden. Die Obergeschosse der beiden symmetrisch angeordneten Gebäude scheinen über den Erdgeschossen zu schweben, was durch die Auskragung betont wird. Straßenbegleitend befinden sich Stellplätze, um den Bedarf für Kurzzeitparker zu decken. Die hierdurch entstehende Platzsituation ermöglicht einen großzügigen und gleichzeitig vom Straßenverkehr abgeschirmten Bereich, der auch als Entree für das Gebiet dient.

In diesem vorderen Grundstücksteil befindet sich eine Tiefgarage, die Stellplätze für die Gewerbe-, Büro und Kitanutzung sowie teilweise auch für Wohnungen bereitstellt.

Neben den Wegen und Grünflächen, die teilweise für Mietergärten genutzt werden, sind auch zwei Spielplätze vorgesehen. Das zur B3 hin orientierte Wohngebäude ist als Laubenganghaus ausgebildet, wodurch ein baulicher Lärmschutz ausgebildet wird, der trotzdem attraktive Wohnungen zum begrünten Innenbereich bietet. Zur B3 hin könnte dieses Gebäude als Grünfassade ausgebildet, was die verkehrsexponierte Lage abmildert und für vorbeifahrende Fahrzeuge die Besonderheit dieses Areals im Vergleich zum sie umgebenden Gewerbegebiet erkennbar werden lässt. Darüber hinaus stellt dies auch einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gebäudes dar. Die vier zentral gelegenen Wohngebäude orientieren sich jeweils U-förmig zum Inneren, wobei die beiden Auskragungen, die die im Erdgeschoss angeordneten Stellplätze überdecken, die Gebäudekontur zu einem ‚H‘ ergänzen. Die Wohngebäude sind im aktuellen Entwurf nicht unterkellert, die entsprechenden Lagerräume sowie Teile der Fahrradstellplätze befinden sich im Erdgeschoss in den weniger attraktiven Zonen, die sich in Richtung der Stellplätze hin orientieren. Eine Unterkellerung der Gebäude für Technik- oder Lagerräume sowie die Option einer Tiefgarage für KFZ- und Fahrradstellplätze für das Wohnen soll als Option im weiteren Projektverlauf untersucht und ggf. im B-Plan aufgenommen werden. Dachflächen könnten optional begrünt werden, mindestens diese, welche an Balkone und Loggien von Wohnungen grenzen bzw. auf deren Ebene liegen.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen f. Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Länge der Hausformen darf abweichend hiervon ca. 70 m betragen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

Für die Hauptnutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 -0,9 je nach Betrachtung von Wegen Aufstellflächen und Fahrradstellplätzen im Außenbereich oder der Option einer Tiefgarage unter dem Wohnen anvisiert. Geplant sind vier Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses. Die festgesetzten 4 Vollgeschosse entsprechen einer GFZ von 1,2. Damit wird die Obergrenze der GFZ gem. § 17 (1) BauNVO für MU

eingehalten. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist zulässig und aufgrund der Höhenfestsetzungen auch möglich, darf aber kein Vollgeschoss sein.

Für die Stadt Egelsbach ist die Realisierung des Bebauungsplanes nicht mit Kosten verbunden. Die Tropos Drei GmbH verpflichtet sich, die entstehenden Kosten zu übernehmen. Nach Einleitung des erforderlichen Satzungsverfahrens werden wir die Vorplanung durch ein städtebauliches Büro in einen Entwurf eines B-Plans überführen lassen bzw. ein entsprechendes Büro beauftragen. Diesbezügliche Abstimmungen werden wie in der Vergangenheit bei Bedarf in gemeinsamen Terminen stattfinden.

Die Tropos Drei GmbH erfüllt die gesetzlichen Anforderungen gem. § 12 Abs. 1 BauGB. Sie ist berechtigt (Eigentümerin, Erwerbsvormerkungsberechtigte etc.), das Vorhaben auf dem Baugrundstück zu errichten.

Für kurzfristige Unterrichtung über die von der Gemeinde getroffenen Beschlüsse sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



-Tropos Drei GmbH-
Bernd Kirchner

Anlage

Verteiler

Bürgermeister Egelsbach - Hr. Tobias Wilbrand
Wirtschaftsförderung Egelsbach – Fr. Saper-Ohmann
Fachdienst Bauaufsicht Kreis Offenbach – Frau Schumacher
Canzler GmbH – Hr. Andreas Masiorek

