GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-27/2024
Sicherheit & Ortsentwicklung
FD 3.2 Ortsentwicklung
Uta Mesch

Datum: 12.02.2024

1.	Gemeindevorstand	20.02.2024
2.	Bau- und Umweltausschuss	05.03.2024
3.	Haupt- und Finanzausschuss	14.03.2024
4.	Gemeindevertretung	21.03.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach, Bebauungsplan Nr. 51 "Nördlich Hans-Fleissner-Straße"
hier: Offenlegungsbeschluss

Anlage(n):
(1) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Planzeichnung
(2) vorhabenbezogener B-PLan Nr. 51 textliche Festsetzungen
(3) vorhabenbezogener B-Plan Nr. 51 Begründung
(4) VEP zu vorhabenbezogener B-Plan 51. mit Maßnahmenplan Schall
(5) Grünflächen Konzept
(6) Artenschutzfachbeitrag
(7) Musterprüfungen ausgewählter Arten zum Artenschutzbeitrag
(8) Verkehrsaufkommensberechnung
(9) Erschließungskomzept, Ver- u. Entsorgung, Hydrologie
(10) Schalltechnische Untersuchung
(11) Altlastenuntersuchung
(12) Einzelfalluntersuchung zur Altlastenuntersuchung
(13) Eingrenzedne Untersuchung zur Altlastenuntersuchung
(14) Ingenieurgeologisches Gutachten
(15) Energiekonzept
(16) EWG Leistungsbilanz Bütrogebäude
(17) EWG Leistungsbilanz Wohngebäude

Beschlussvorschlag:
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 - "Nördlich Hans-Fleissner-Straße“ in der Fassung vom Februar 2024, bestehend aus der Planzeichnung mit Legende, den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung, und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2024, sowie einiger Fachgutachten (siehe Anlagen) werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt der Investor.

Vergaberechtliche Prüfung:
Nicht erforderlich

Erläuterungen:
Die Grundzüge des Vorhabens wurden in der BUA-Sitzung am 15.03.2022 vorgestellt.
Seitens der Gemeindevertretung erfolgten nachstehende Beschlussfassungen:

- 09.06.2022 - auf Antrag vom 02.05.2022 die Aufstellung des ca. 0,421 ha großen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Nördlich Hans-Fleissner-Straße“
- 25.05.2023 - einen Kostenübernahme Vertrag mit der Projektgesellschaft Residenz Fleissner-Careé Vorhabenträger.
- 12.10.2023 - die Präzisierung der ökologischen Baustandards aus dem Aufstellungsbeschluss.

In der BUA-Sitzung am 26.09.2023 wurde die Präsentation zur weiteren Entwicklung des Vorhabens der Projektgesellschaft Residenz Fleissner-Careé zur Kenntnis genommen.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen, kann das Verfahren mit einem Beteiligungsschritt durchgeführt werden. Im Vorgriff wurde die Vorplanung und ein Vorentwurf im März/April 2023 den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange, mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Deren Anregungen sind in die Weiterentwicklung des Konzeptes eingeflossen. (siehe auch Vorstellung am 26.09.2023 - BUA).

Inzwischen sind alle Unterlagen und Fachbeiträge für das Bebauungsplanverfahren erarbeitet, die für die formelle öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung notwendig sind. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind u. a. als weitere Anlagen eine schalltechnische Untersuchung, eine Artenschutzuntersuchung ein Erschließungskonzept und eine Verkehrsaufkommensberechnung beigefügt.

Die Beteiligung und Offenlage ist im Anschluss an den Beschluss der Gemeindevertretung in der Zeit vom 03.04.2023 bis 06.05.2023 geplant. Dieser Beschluss wird gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Sollte nach Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden, wird eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Anmerkung zur textlichen Festsetzung:

Als vorgreifliche Artenschutzmaßname (CFE-Maßnahme) ist die Anbringung von Nist- und Quatiersmöglichkeiten für Fledermäuse auf den Grundstücken Flur 2 182/72 östlicher Teil des Vorhabengebietes und Flur 11 Flst. 101 (Friedhof) festgesetzt. Zu dieser Festsetzung wird die Verwaltung vor Erteilung der Abbruchgenehmigung eine Nutzungsvereinbarung abschließen.