

# GEMEINDE EGELSBACH



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-31/2022

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 06.05.2022

1. Gemeindevorstand	10.05.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	24.05.2022
3. Haupt- und Finanzausschuss	01.06.2022
4. Gemeindevertretung	09.06.2022

## Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach *hier: Ehemalige Fleißner-Villa*

1. Aufstellungsbeschluss
2. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

### Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans
- (2) Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Bezug: Sitzung des BUA am 13.03.2022 TOP 4 Präsentation „Ehemalige Fleißner-Villa“

### **Beschlussvorschlag:**

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach beschließt:

1. 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 Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Nr. 51 „Nördlich Hans-Fleißner-Straße“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 1, Flurstücke (Flst.) 172/3 und 182/2 ganz und Flst. 175/5, 146/19 und 164/20 je teilweise. Er wird begrenzt im Osten von der Bahnstrecke Frankfurt/Heidelberg, im Süden von der Hans-Fleißner-Straße, im Westen und im Norden durch die gewerblich genutzte Parzelle Flur 1 Flst 172/2 (Firma Trützscher) (Anlage 1).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen der ehemaligen Fleißner Villa (Fl. 2 Flst. 172/3) und eine an das Bahngelände angrenzende Fläche (Fl.2 182/2) zugunsten eines neuen innerstädtischen Mischgebiets mit Schwerpunkt Wohnen (60%) umzuwandeln.

2. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, zunächst mit den von der Planung Begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB über die Kostentragung der Planung inklusive aller Fachgutachten, die im Rahmen der Planung und Beteiligung der TÖB erforderlich werden (z.B. Artenschutz, Verkehrsuntersuchung, Lärmschutz, Hydrogeologische Erkundung etc.) und den Durchführungsvertrag abzuschließen.
4. In den städtebaulichen Vertrag sind mindestens folgende Bedingungen zu verhandeln:
  - a) Standards für ökologisches Bauen (z.B. Photovoltaik, Wärmepumpe, Anschlussvorbereitung für Elektromobilität, Niederschlagswasser für Nutzung als häusliches Brauchwasser)
  - b) Mindestens drei der voraussichtlich 24 Wohnungen sind als bezahlbarer Wohnraum bzw. als Sozialwohnungen anzubieten.
  - c) Der Gewerbeanteil liegt über dem gesamten Plan bei mindestens 40%.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten werden gemäß Antrag vom Begünstigten getragen.

**Vergaberechtliche Prüfung:**

nicht erforderlich

**Erläuterungen:****Zu 1**

Mit Antrag vom 02.05.2022 wurde um Aufstellung eines ca. 0,421 ha großen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Fläche der ehemaligen Fleißner-Villa und eine an das Bahngelände angrenzende Fläche zugunsten eines neuen innerstädtischen Mischgebiets mit Schwerpunkt Wohnen umzuwandeln.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zwei Teilbereiche (Vorhabenbereich) und eine öffentliche Verkehrsfläche. Ein Teilbereich befindet sich östlich der Wolfsgartenstraße, Flurstück 182/2 (Wolfsgartenstraße 3); Größe: 1.177 m<sup>2</sup>, unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse und der andere Teilbereich westlich der Wolfsgartenstraße, Flurstück 172/3 (Wolfsgartenstraße 6a); Größe: 2.444 m<sup>2</sup>, der zugleich in südlicher Richtung von der Hans-Fleißner-Straße begrenzt wird.

Im vorliegenden Planverfahren werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Vorhabenbereichs, die u. a. der Erschließung des Vorhabens und der städtebaulichen Neuordnung dienen, in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um das vom Vorhabenträger entwickelte städtebauliche Konzept in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Im Rhein-Main-Gebiet, auch in Egelsbach und weiteren Städten und Gemeinden entlang bestehender Schienenstrecken im näheren Umland von Frankfurt wächst der Bedarf an Wohnungen, daher ist die Errichtung eines neuen innerstädtischen Mischgebiets (MI) mit einem Wohnschwerpunkt und weiteren Gewerbenutzungen (GE) aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Die innerörtliche Schaffung von neuem und zusätzlichem Wohnraum und Gewerbe nahe des bestehenden S-Bahn Haltepunkts mit Verbindungen nach Frankfurt und Darmstadt folgt dem Gebot der allgemeinen Verkehrsvermeidung. Sie vermindert die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter oder naturnaher Flächen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Im

Vorfeld wurde das Vorhaben in der BUA-Sitzung am 13.03.2022 unter TOP 4 (siehe Protokoll Anlage 4) vorgestellt.

Zwischenzeitlich wurde dem Antragsteller vermittelt, dass die Bereitschaft der Gemeindevertretung den Vorhaben zuzustimmen größer ist, wenn

- beide Gebäude ein Geschoss niedriger sind,
- beide Baufelder bzw. Gebiete als Mischgebiete ausgewiesen werden und der Gewerbeanteil über dem gesamten Plan bei 40% läge. (im westlichen Gebiet kann der GE-Anteil geringer sein, z.B. kleiner Laden, Kaffee etc.),
- Standards für ökologisches Bauen (z.B. Photovoltaik, Wärmepumpe, Anschlussvorbereitung für Elektromobilität, Niederschlagswasser für Nutzung als häusliches Brauchwasser) vorgesehen werden,
- ein Teil der Wohnungen als Sozial- oder bezahlbare Wohnung ausgewiesen wird.

Der Vorhabenträger sieht insbesondere bei der Gebäudehöhe Verhandlungsbedarf. Er beantragt trotzdem die Aufstellung eines Bebauungsplans und lässt über das beauftragte Planungsbüro mitteilen, dass:

- in Abstimmung mit der Gemeinde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für seine Flurstücke als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung erstellt werden soll.
- das im BUA vorgestellte Vorhaben eine städtebauliche Neuordnung vornimmt.
- im westlichen Teilbereich ist eine L-förmige Gebäudekubatur mit Wohnungen vorgesehen
- der L-förmige Baukörper öffnet sich zum Eingangsgebäude des Friedhofs und erweitert die dortige Vorzone zu einem einladenden Platz mit Grünstrukturen.
- die Errichtung altersgerechter Wohnformen geplant ist, die sich bedarfsgerecht an entsprechenden Nutzergruppen (z.B. Senioren) orientieren. Wohnraumangebote für Familien sowie eine Wohnung für Gruppen mit geringem Einkommen sind ebenfalls vorgesehen.
- die geplante Grundrissorientierung der Wohnungen zum Innenhof eine lärmschützende Wirkung zum nördlich angrenzenden Gewerbe und zur östlich gelegenen Bahnlinie hat.
- der geplante viergeschossige Baukörper im östlichen Teilbereich als länglicher Gebäuderiegel eine lärmschützende Funktion vor Bahnlärm im westlichen Teilbereich (mit Schwerpunkt Wohnnutzung) des Bebauungsplans besitzt.
- sich die Geschossigkeit auch bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe südlich der Hans-Fleissner-Straße wiederfindet,
- die vorgesehene Geschossigkeit auch dazu beiträgt, den geforderten Gewerbeflächenanteil (40%) im Plangebiet unterzubringen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind mehrere planerische Herausforderungen zu bewältigen und städtebauliche Belange zu beachten, insbesondere:

- Lärmimmissionen im Plangebiet durch Schienen- und Straßenverkehrslärm
- Artenschutzuntersuchungen
- Bodenbelastungen
- Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Straßenbeleuchtung und die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen im Umfeld des Plangebiets
- Der Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet sowie die verfügbaren Kapazitäten der bestehenden Infrastruktur
- Ggf. Erschütterungen durch den Schienenverkehr

Im Zuge der weiteren Bearbeitung sind umfassende Prüfungen zu den aufgeführten Themenfeldern notwendig und teilweise bereits beauftragt. So werden

- eine schallgutachterliche Untersuchung, die auch auf die Bedürfnisse des benachbarten Betriebes Trützscher eingeht,
- eine gutachterliche Kurzstellungnahme zum Verkehr sowie
- ein Artenschutz- und Bodengutachten mit Altlastenuntersuchungen

den Bebauungsplanunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.

## **Zu 2**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Umwandlung der bisher anderweitig genutzten Flächen zugunsten eines innerstädtischen gemischten Wohn- und Gewerbeprojekts entspricht dem Anwendungsbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuchs.

Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> anwendbar. Die geplante zulässige Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes.

Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, 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. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

## **Zu 3**

Die Bereitschaft des Investors, 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.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 10.05.2022 zugestimmt.