öffentliche Bekanntmachung

Die Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.02.2021, sowie die Sozial- und Kulturausschusssitzung am 11.02.2021 finden als Präsenzveranstaltung **nicht statt!**

Stattdessen findet am **09.02.2021** ab **20:00 Uhr** eine gemeinsame virtuelle Beratung zu den einzelnen Tagesordnungspunkten aus BUA und SKA statt.

Damit die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, die politische Abwägung zu den angesprochenen Themen nachzuverfolgen, können Bürgerinnen und Bürger als Gasthörer an der virtuellen Beratung teilnehmen.

Allerdings sind die freien Zugänge auf zehn beschränkt. Wer Interesse an einer Teilnahme hat, kann sich unter **gremienmanagement@egelsbach.de** anmelden und bekommt dann einen Zugangscode zugeschickt, solange der Vorrat reicht.

Die Gemeinde bittet darüber hinaus, sich auch für die Präsenzsitzungen anzumelden, da auch hier die Kapazitäten begrenzt sind.

GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-41/2020
Sicherheit & Ordnung
FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 27.10.2020

1.	Bau- und Umweltausschuss	09.02.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2021
3.	Gemeindevertretung	24.02.2021

Neubaugebiet "Leimenkaute"
Vermarktung gemeindlicher Grundstücke Flur 3 Nr. 560, 561, 562, 564 bzw. 565 Bauplatzvergabe

Anlage(n):
(1) Plankarte gemeindlicher Grundstücke
(2) Kostenkalkulation vom 13.10.2020

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

Die gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet Leimenkaute, für die Grundstücke Flur 3, Nr. 560, 561, 562, 564 bzw. 565 (nur in Kombination mit 564) werden an private Bauherren zu einem Mindestverkaufspreis von 750 €/qm verkauft.

Gleichzeitig wird der Gemeindevorstand beauftragt, ein Konzept zur Bebauung und weitere Nutzung in Eigenregie der Grundstücke Flur 3 Nr. 587 und 594 zu erstellen.

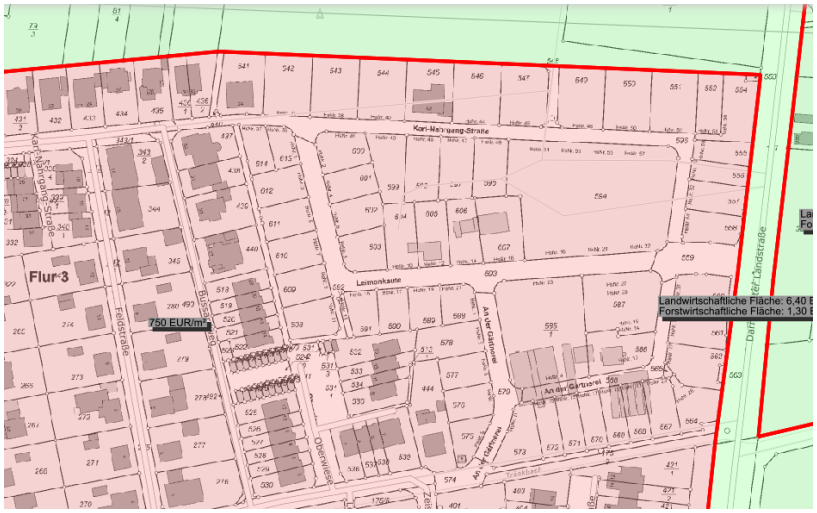
Finanzielle Auswirkungen:
Wird über das Treuhandkonto „Leimenkaute“ der Fa. Terramag GmbH gebucht.

Erläuterungen:
Aufgrund des Gemeindevertreterbeschlusses vom 28.11.2018 sollen die gemeindlichen Grundstücke im Neubaugebiet Leimenkaute verkauft werden, bis ein Ausgleich der bisher geleisteten Ausgaben auf dem Treuhandkonto vollzogen worden ist.

Bisher wurden 12 der 19 gemeindlichen Grundstücke an private Bauherren und an einen Bauträger verkauft (s. Plankarte). Diese aktuelle Beschlussvorlage betrifft nun die Grundstücke im südlichen Teil „hinter der Lärmschutzwand“. Hierfür wurde noch kein Beschluss für einen Verkauf gefasst. Zunächst sollte das weitere Marktgeschehen beobachtet und die Entwicklung der Erschließungskosten näher eingeschätzt werden können. Mit den bisherigen Verkäufen sind nun die angefallenen Erschließungskosten gedeckt. Das Konto weist zzt. ein Plus von rd. 1,1 Mio. Euro aus.

Es entstehen jedoch noch weitere Kosten für den Straßenendausbau, Vermessung, Honorarkosten aus Planung und Betreuung usw… Außerdem sind noch 350.000 Euro, die zur vorläufigen Deckung in das Leimenkaute – Konto übertragen wurden, wieder in das Brühl-Konto zu transferieren. Nach Schätzung der Fa. Terramag sind in den nächsten Jahren noch rd. 2,1 Mio. Euro Restkosten zu erwarten. Diese müssen aus den Verkäufen der übrigen Grundstücke generiert werden. Näheres ist aus der Anlage ersichtlich.

Aufgrund des in der Region immer knapper werdenden Grundstücksangebotes wird seitens des Fachdienstes vorgeschlagen, Privatleuten die Möglichkeit zum Grundstückskauf zu geben. Der Markt in der Region ist weitestgehend leer und private Bauwillige haben es schwer, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Der Bodenrichtwert liegt in Egelsbach inzwischen bei 750 Euro. s. Karte (Geoportal Hessen).



Daher wurde der Kaufpreis auch auf dieses Niveau angehoben. Es wäre jedoch durchaus möglich den vorgeschlagenen Verkaufspreis von 750 Euro/qm noch weiter zu senken. Die Gemeinde käme dann ihrem Beschluss nach bezahlbarem Wohnraum nach. Nach Beschlussvorschlag würde sich ein Plus von rd. 350.000 Euro auf dem Treuhand-Konto ergeben. Bei einer Grundstückspreissenkung würde sich das Plus entsprechend reduzieren. Hier wird auf die beiliegende Anlage - Tabelle - verwiesen.

In diesem Zusammenhang ist die Bebauung der inneren großen Grundstücke zu berücksichtigen, bei der nach Bebauungsplan sozialer Mietwohnungsbau festgesetzt ist und nachdem die Gemeinde bezahlbaren Wohnraum im Form von Sozialwohnungen schaffen möchte. Ein Bebauungs- und Vermarktungskonzept liegt noch nicht vor, lediglich der Beschluss zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft (an einer Vorlage wird derzeit gearbeitet). Im Gegensatz zu ursprünglichen Planungen geht der Gemeindevorstand zurzeit davon aus, dass die Gemeinde beide großen Grundstücke im Bestand behalten soll, um den Beschlüssen in Bezug auf mehr bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

Grundsätzlich wird der Verkauf aller anderen „Einfamilienhausgrundstücke“, egal aus welchem Vergabeverfahren, jedoch nicht zusätzlich die Bebauung der großen Grundstücke refinanzieren können. Hier ist mit einem Bauvolumen von rd. 14 Mio. Euro zu rechnen. Incl. der 405.000 Euro, die auf dem „Brühl“-Konto als Plus liegen, ist zzt. ein Grundkapital für den sozialen Wohnungsbau von rd. 750.000 Euro (bei 750 €/qm nach Beschlussvorschlag) zu erwarten (s. Tabelle).

Aus den Erfahrungen der letzten Vergabeverfahren heraus wäre auch ein Bieterverfahren nach Höchstgebot an Bauträger für diese Parzellen möglich. Hier könnte sicherlich monetär ein

besseres Ergebnis erzielt werden, würde jedoch den Chancen für Privatleute entgegenstehen (s. Ausführungen oben).

Der Beschluss könnte wie folgt lauten:

„Der Gemeindevorstand möge beschließen, der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

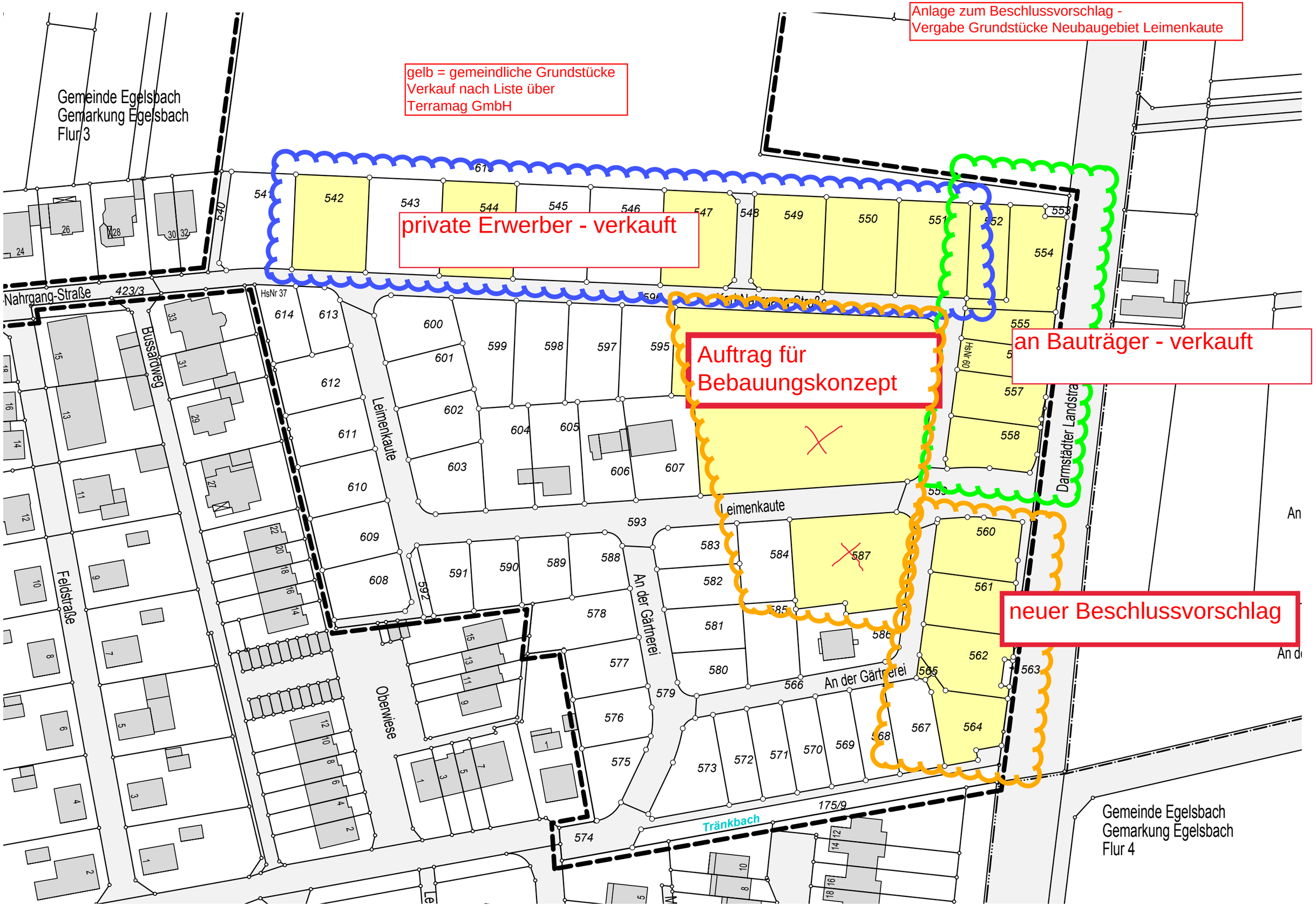
Die gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet Leimenkaute für die Grundstücke Flur 3, Nr. 560, 561, 562, 564 bzw. 565 (nur in Kombination mit 564) werden an einen Bauträger in einem Bieterverfahren nach Höchstgebot verkauft, mit einem Mindestverkaufspreis von 750 €/qm.“

Es wird um Entscheidung darum gebeten, welchem Beschlussvorschlag und zu welchem Baupreis gefolgt werden soll.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 20.10.2020 zugestimmt.

Anlage zum Beschlussvorschlag -
Vergabe Grundstücke Neubaugebiet Leimenkaute

gelb = gemeindliche Grundstücke
Verkauf nach Liste über
Terramag GmbH



Übersicht Finanzen Leimenkaute (Anlage zum Beschluss Nr. 43-03-2020)		
bisher verkauft	Privatpersonen	2.438.414,97 €
bisher verkauft	Bauträger	1.760.022,00 €
Gesamtsumme	Stand Sept.2020	4.198.436,97 €
Kosten bereits verausgabt		3.026.592,16 €
Kontostand aktuell		**1.171.844,81 €**
Rückerstattung Koto Brühl		350.000,00 €
noch ausstehende Kosten		1.799.144,55 €
aktuelle Bilanz	**-**	**977.299,74 €**
Gesamtkosten		5.175.736,71 €

nicht verkaufte Grundstücke	qm	Preis: 650 €/qm	Preis: 750 €/qm	Preis: 800 €/qm
Einfamilienhäuser (Parzelle 560-62; 564-65)	1777	1.155.050,00 €	1.332.750,00 €	1.421.600,00 €
Mehrfamilienhäuser sozialer Wohnungsbau (587; 594)	4909	3.190.850,00 €	3.681.750,00 €	3.927.200,00 €

	Überschuss gesamt
Variante A: große Grundstücke selbst behalten Preis 650€/qm	177.750,26 €
Variante A: große Grundstücke selbst behalten Preis 750€/qm	**355.450,26 €**
Variante A: große Grundstücke selbst behalten Preis 800€/qm	444.300,26 €
Variante B: große Grundstücke verkaufen Preis 650€/qm	2.213.550,26 €
Variante B: große Grundstücke verkaufen Preis 750€/qm	2.704.450,26 €
Variante B: große Grundstücke verkaufen Preis 800€/qm	2.949.900,26 €
Restbetrag Brühlkonto	405.374,86 €
Gesamt	760.825,12 €

<u>Große Grundstücke</u>

Baukosten lt. BKI	Grundfläche	BGF	1750 €/qm netto (geschätzt)		
GRZ 0,4; II geschossig	qm	qm		zzgl. MwSt	**brutto**
Parzelle 587 --> 993 qm	397,2	1092,3	1.911.525,00 €	363.189,75 €	**2.274.714,75 €**
Parzelle 594 ---> 3916 qm	1566,4	4307,6	7.538.300,00 €	1.432.277,00 €	**8.970.577,00 €**
					11.245.291,75 €
		zzgl. Neben-, Planungskosten ca. 17 %			1.911.699,60 €
			Rundung /Inflationsfaktor		843.008,65 €
				Bauvolumen ca.	**14.000.000,00 €**

FD-3.2/pr - 13.10.2020

GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-9/2021
Sicherheit & Ordnung
FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 25.01.2021

1.	Bau- und Umweltausschuss	09.02.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2021
3.	Gemeindevertretung	24.02.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach, Nr. 34 "Mühlstraße – 1. Änderung"
hier: **Einleitungsbeschluss vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB**

Anlage(n):
(1) Textliche Festsetzungen inkl. Begründung zur Bebauungsplan-Änderung
(2) Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

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

1. Für den südwestlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ (siehe Anlage 1) wird die Einleitung der einfachen Änderung nach § 13 BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 8, Flurstück (Flst.) 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1. Er wird begrenzt im Osten von der Bebauung der Dieselstraße, im Süden von der Grabenparzelle nördlich der K 168 und im Westen von der Woogstraße. (siehe Anlage 2)
3. Ziel der Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP 2010). Die textliche Festsetzung in Gebiet 2 „Innerhalb der Grundstücke Flur 8 Nr. 86/1 und Flur 9 Nr. 86/1 sind diese Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig“ wird gestrichen.
4. Für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Mühlstraße“ entsprechend Anlage 2 wird die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die geringfügige Änderung kann von der Verwaltung selbst erstellt werden. Damit entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Erläuterungen:

Die Gemeinde Egelsbach ist nach Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Unterzentrum im Verdichtungsraum festgelegt. Ziel des Regionalplans ist es großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur in Mittel- und Oberzentren auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.

Bedingt durch die Lage Egelsbachs auf der Regionalen Verkehrsachse Frankfurt – Darmstadt – Bensheim - .... und am Endpunkt der Autobahn A 661 hat sich südwestlich des Anschlusspunktes A 661 / B3 großflächiger Einzelhandel entwickelt. Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans.

Zunächst haben die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsflächen Bestandsschutz. Jedoch sollen diese Flächen nach den Zielen der Regionalplanung durch neue Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen weder verfestigt noch ausgebaut werden. Daher sollen vorhandene, rechtlich genehmigte Einzelhandelsflächen einvernehmlich im Gemeindegebiet reduziert und in Mittel- bzw. Oberzentren konzentriert werden.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ schließt innerhalb seines Geltungsbereichs in den unterschiedlichen Gewerbegebietstypen nach den textlichen Festsetzungen grundsätzlich „Einzelhandel“ aus. Nur für die Parzellen Flur 8, Flurstück 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1 lässt er „ausnahmsweise“ Einzelhandelsflächen zu. Diese „ausnahmsweise“ Zulässigkeit wird in Anpassung an den RegFNP gestrichen. Alle anderen Festsetzungen bleiben erhalten.

In den textlichen Festsetzungen für das Gebiet 3 sind für bestehende Einzelhandelsbetriebe zwar Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen etc. zulässig. Da es aber im Gebiet 3 keine bekannten Einzelhandelsbetriebe mehr gibt, besteht hier kein Handlungsbedarf zur Streichung.

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten, die in der Bauleitplanung zu prüfenden Umwelt- und Naturschutzbelange werden durch die Änderung nicht verändert und es werden keine neuen Rechte für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, begründet. Daher kann die Änderung im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB mit nur einmaliger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen.

Die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nach amtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 26.01.2021 zugestimmt.

Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße 1. Änderung“

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden wie folgt geändert:

Textliche Festsetzungen

Gebiet 2

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich die Grundstücke Flur 8, Flurstück (Flst.) 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. ~~Innerhalb der Grundstücke Flur 8, Flst. 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1 sind diese Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.~~

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden innerhalb des Grundstücks Flur 9, Flst. 89/2 ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen und Immissionsschutz bleiben von der Änderung unberührt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 8, Flst. 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1 und ist aus dem dazugehörigen Plan ersichtlich.

Verfahrensvermerke

Die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Mühlstraße“ gem.§ 2 Abs.1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach beschlossen am

Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 einschließlich

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Bau8GB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

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

Egelsbach, den

Wilbrand

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Die Bebauungsplanänderung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraftgetreten am:

Egelsbach, den

Wilbrand

Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 Mühlstraße 1. Änderung

Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Egelsbach ist nach dem Regionalen Flächennutzugsplan (RegFNP) als Unterzentrum im Verdichtungsraum festgelegt. Ziel des Regionalplans ist es großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur in Mittel- und Oberzentren auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.

Bedingt durch die Lage Egelsbachs auf der Regionalen Verkehrsachse „Frankfurt – Darmstadt – Bensheim – [...]“ und am Endpunkt der Autobahn A 661 hat sich südwestlich des Anschlusspunktes A 661 / B3 großflächiger Einzelhandel entwickelt. Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans.

Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ schließt innerhalb seines Geltungsbereichs in den unterschiedlichen Gewerbegebietstypen nach den textlichen Festsetzungen grundsätzlich „Einzelhandel“ aus. Nur für die Parzellen Flur 8, Flst. 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1 lässt er „ausnahmsweise“ Einzelhandelsflächen zu.

Um die Entwicklung großflächiger Einzelhandels Flächen und die Entstehung von Einzelhandels Zentren (Agglomerationen mehrerer kleiner zusammenhängender Verkaufsflächen) zu stoppen und einvernehmlich andere Nutzungen zu etablieren, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Mühlstraße“ in den textlichen Festsetzungen im Gebiet 2 gestrichen.

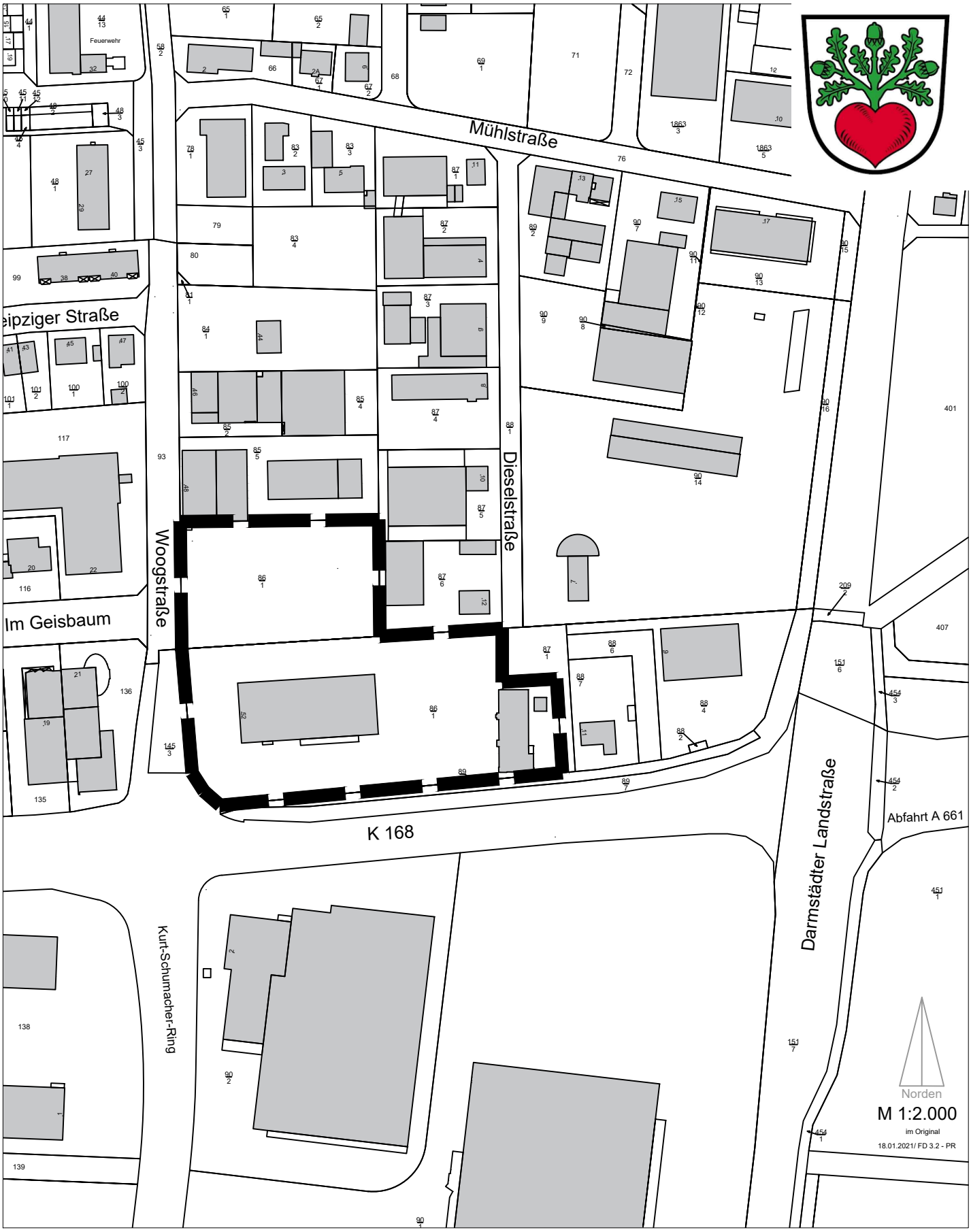
In den textlichen Festsetzungen für das Gebiet 3 sind für bestehende Einzelhandelsbetriebe zwar Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen etc. zulässig. Da aber im Gebiet 3 keine Einzelhandelsbetriebe mehr bekannt sind, besteht hier kein Handlungsbedarf zur Streichung.

Damit ist im gesamten Geltungsbereich für die Zukunft eine Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen.

Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten, die in der Bauleitplanung zu prüfenden Umwelt- und Naturschutzbelange werden durch die Änderung nicht verändert, und es werden keine neuen Rechte für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, begründet. Daher kann die Änderung im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB mit nur einmaliger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen.

Geltungsbereich der 1. Änderung - Bebauungsplan Nr. 34 "Mühlstraße", Gemeinde Egelsbach



GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-11/2021
Sicherheit & Ordnung
FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 25.01.2021

1.	Bau- und Umweltausschuss	09.02.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2021
3.	Gemeindevertretung	24.02.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
hier: **Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Mühlstraße – 1. Änderung“**

Anlage(n):
(1) Satzung mit Begründung zur Satzung
(2) Geltungsbereich der Satzung

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße 1. Änderung“ (siehe Anlage 2) wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:
- / -

Erläuterungen:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Mühlstraße beschlossen. Ziel der Änderung soll es sein, die Zulässigkeit von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu streichen.

Da aber bis zur Rechtskraft des geänderten Plans auf der Basis des jetzigen Bebauungsplans ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung weitere Einzelhandelsflächen besteht und dies dem Ziel der Änderung widerspricht, soll mit einer Veränderungssperre, die Erstellung weiterer Einzelhandelsvorhaben ausgesetzt werden.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 26.01.2021 zugestimmt.

Gemeinde Egelsbach

Satzung

Über die Veränderungssperre

für den Geltungsbereich der

1.Änderung des Bebauungsplans
Nr. 34 Mühlstraße

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2021 gemäß den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 5 Gemeindeordnung für Hessen (GemO) folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlstraße 1.Änderung“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Flur 8, Flurstück (Flst.) 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1. Er wird begrenzt im Osten von der Dieselstraße, im Süden von der Grabenparzelle nördlich der K 168 und im Westen von der Woogstraße.

(2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre geht aus dem Übersichtsplan vom 18.01.2021 hervor, welcher Bestandteil der Satzung ist.

§ 3
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 5

Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren – vom Tage der Bekanntmachung gerechnet – außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan „Mühlstraße“ 1. Änderung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Egelsbach, den

Wilbrand

Bürgermeister

Geltungsbereich siehe Anlage

Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht am xx.xx.2021.

Begründung zur Veränderungssperre

Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Egelsbach ist nach dem Regionalen Flächennutzugsplan (RegFNP) als Unterzentrum im Verdichtungsraum festgelegt. Ziel des Regionalplans ist es großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur in Mittel- und Oberzentren auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.

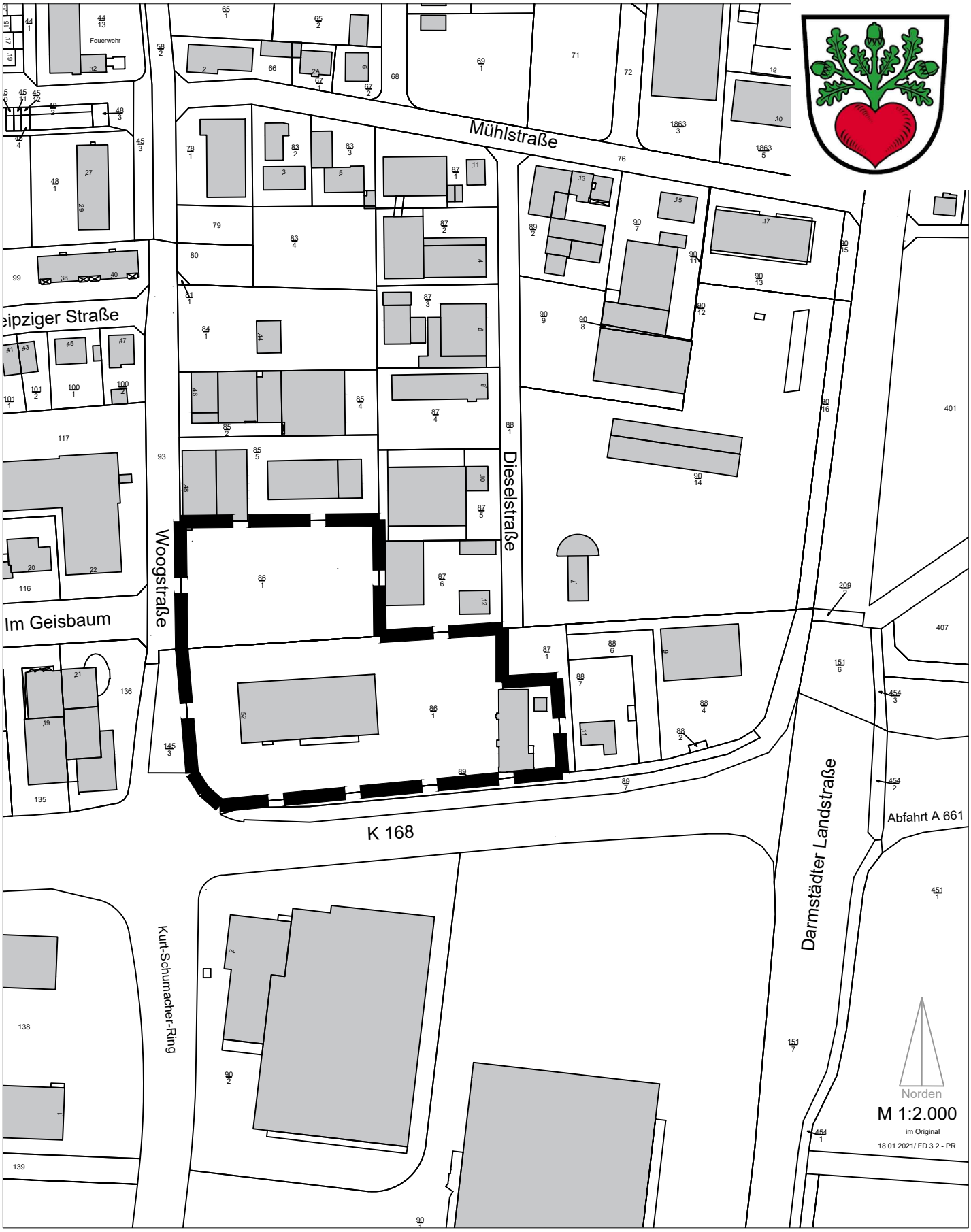
Bedingt durch die Lage Egelsbachs auf der Regionalen Verkehrsachse „Frankfurt – Darmstadt – Bensheim – [..]“ und am Endpunkt der Autobahn A 661 hat sich südwestlich des Anschlusspunktes A 661 / B3 großflächiger Einzelhandel entwickelt. Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans.

Erfordernis der Veränderungssperre

Bis die eingeleitete Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ durch Satzungsbeschluss Rechtskraft erhält, soll die Veränderungssperre nur den Bestand im Geltungsbereich sichern. Dies steht in Verbindung mit den bestehenden und genehmigten Einzelhandelsflächen.

Sie gilt für 2 Jahre ab ihrer öffentlichen Bekanntmachung und kann bei Bedarf durch erneuten Beschluss der Gemeinde ggf. verlängert werden.

Geltungsbereich der Veränderungssperre - Bebauungsplan Nr. 34 "Mühlstraße", Gemeinde Egelsbach



GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-12/2021
Sicherheit & Ordnung
FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 25.01.2021

1.	Bau- und Umweltausschuss	09.02.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2021
3.	Gemeindevertretung	24.02.2021

Bauleitplanung für den Bereich Jahnstraße - Woogstraße - Mühlstraße
Analyse für die Machbarkeitsstudie über die Baulandoffensive
Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Jahnstraße
Flur 1 Nr. 1863/3 - ehemals Rollladen Schneider

Anlage(n):
(1) Untersuchungsraum Baulandoffensive
(2) Kostenübernahmeerklärung

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand folgendes zu prüfen:

ob und in welchen Teilen kann eine Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mühlstraße“ geschaffen werden:

- vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung auf dem ehemaligen Rollladen-Schneider Gelände und
- auf Grundlage der Analyse der Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive

Voraussetzung:

- gewerbliche Betriebe werden in ihrem Bestand nicht gefährdet
- die Immissionen (Schallpegel) sind zu untersuchen und der Immissionsschutz ist zu gewährleisten

Sollte sich die Machbarkeit erweisen, wird die Gemeindevertretung ein Bauleitplanverfahren in Aussicht stellen.

Finanzielle Auswirkungen:
Kosten für die Machbarkeitsstudie werden vom Land (Förderprogramm Baulandoffensive) übernommen. Der Investor hatte in seinem Antrag auf Bebauungsplan(änderung) die Übernahme der Planungskosten für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt, jedoch vorbehaltlich einer Angemessenheit.

Erläuterungen:

Auf dem Grundstück Flur 1, Flst. 1863/6 (ehemaliger Rollladen Schneider) wurde eine Planung für eine Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) sowie für gewerbliche Flächen erarbeitet. Der Antrag auf ein Bauleitplanverfahren erfolgte schon am 26.07.2017. Am 18.10.2018 wurde die Vorplanung im Bauausschuss vorgestellt.

Der zzt. rechtskräftige Bebauungsplan "Mühlstraße" setzt für den Blockbereich Jahnstraße - Woogstraße - Mühlstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, südlich der Mühlstraße ist ein „normales“ Gewerbegebiet. Der Bestand dort stellt verschiedene Gewerbebetriebe dar, die innerhalb des Gebietes unterschiedlich Lärm oder sonstige Emissionen verursachen. Auch Wohnbebauung ist eingeschränkt festgesetzt - Hausmeister oder Betriebswohnungen. Demnach besteht in und um das geplante Bauvorhaben der Jahnstraße eine Gemengelage in einem eher „ruhigen“ Umfeld. Andererseits entwickelte sich in den letzten Jahren ein schleichender Prozess der Umnutzung zu Gewerbe bzw. Dienstleistungen, die ggf. auch in einem Wohngebiet angesiedelt werden können. Es ist auch zu vermuten, dass einige gewerbliche Flächen ohne Genehmigung zu Wohnungen ungenutzt wurden.

Um das Vorhaben in die städtebauliche Planung der Gemeinde besser einbinden zu können, hatte die Gemeinde 2020 das Projekt über die „Baulandoffensive“ des Landes gemeldet, um detaillierte Grundlagen für die Entwicklung von Wohnbebauung in diesem Bereich zu erhalten.

Ein Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist es, Wohnflächen zu aktivieren und diese auf der Basis eines bezahlbaren Wohnraums umzusetzen. Der Geltungsbereich der Machbarkeitsstudie wurde auf das Gelände zwischen Jahnstraße - Woogstraße - Mühlstraße - Darmstädter Landstraße sowie die erste Bauzeile südlich der Mühlstraße (s. Anlage) festgelegt. In der Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive soll geprüft werden, an welchen Standorten bezahlbarer Wohnraum in dem Untersuchungsgebiet möglich und wirtschaftlich ist. Auch die Investorenplanung soll Berücksichtigung finden. Die Gemeinde verfügt dort über keine eigenen Baulandgrundstücke.

Inzwischen hat die Verwaltung die ersten Ergebnisse der Baulandoffensive erhalten. Hier stellt sich folgendes dar: Grundsätzlich ist der Bedarf an Wohnraum, speziell an bezahlbarem Wohnraum, in der Gemeinde vorhanden. Dies wurde anhand von Bevölkerungsstatistiken und Prognosen, Wohnungsmarktuntersuchungen etc. ausgewertet.

Aus der ersten Analyse der Studie geht auch hervor, dass eine großflächigere Betrachtung zur Realisierung des geplanten Investorenvorhabens notwendiger wird als im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Vorhaben in der Jahnstraße erfordert vermutlich eine Bebauungsplanänderung oder Neuaufstellung in einem erweiterten Geltungsbereich. Grund hierfür ist, der Umgang mit dem bestehenden (Gewerbe-)Lärm innerhalb des Gebietes, als auch auf das Gebiet einwirkende Immissionen. Bei der Planung sind die Anforderungen an (schützenswerte) Wohnbebauung zu berücksichtigen, die höher sind als bei gewerblichen Nutzungen. Um die Machbarkeitsstudie abschließen zu können, wäre zunächst eine Aktualisierung der bestehenden Lärmwerte notwendig. Danach kann erst abgeschätzt werden, ob und welche Gebietskategorie in dem untersuchten Gebiet erfolgen kann.

Die Kosten hierfür müsste zunächst die Gemeinde übernehmen vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung für das eingeschränkte Gewerbegebiet und als Bewertungsgrundlage evtl. weiterer Bauanfragen. Sollte das Ergebnis zugunsten der geplanten Wohnbebauung sein, ist eine Kostentragung seitens des Investors erforderlich, die er schon signalisiert hat.

Ziel der Gemeinde soll es sein, die bestehenden Betriebe innerhalb des Untersuchungsraumes in ihrem Bestand so zu sichern, dass sie in ihrer Bestandstätigkeit nicht eingeschränkt werden, noch in Zukunft aussiedeln müssten.

In der städtebaulichen Betrachtung der Machbarkeitsstudie kann dann mit dessen Ergebnissen weitergearbeitet werden, je nach Gebietskategorie und erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

weitere Grundstücke für die Entwicklung von Wohnraum aufgezeigt werden und dient als Grundlage für eine sich anschließende Bauleitplanung - in diesem Fall die Aktivierung des Geländes ehemaliger Rollladen Schneider in der Jahnstraße.

Grundsätzlich ist der Investor bereit, Kosten zu übernehmen. Da der Bebauungsplan jedoch vermutlich einen größeren Geltungsbereich, als das zu beplanende Grundstück des ehemaligen Rollladen Schneider haben kann, ist es auch verständlich, dass dann nicht alle Planungskosten auf den Investor abgewälzt werden können. Denn mit einer Bebauungsplanänderung wird für andere Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer erweiterten Wohnbebauung in dem Gebiet eröffnet werden.

Als ersten Ansatz könnte im Vorgriff eine allgemeine Eigentümerabfrage sein, ob oder auf welchen Grundstücken ein Wunsch auf Wohnbauland besteht, und ob hierfür die Kosten für eine Planung anteilig übernommen werden. Dies würde jedoch vermutlich einen großen Zeitraum in Anspruch nehmen und wäre keine Einigung machbar, würde ein Flickenteppich in der Planung entstehen. Dies ist städtebaulich nicht sinnvoll.

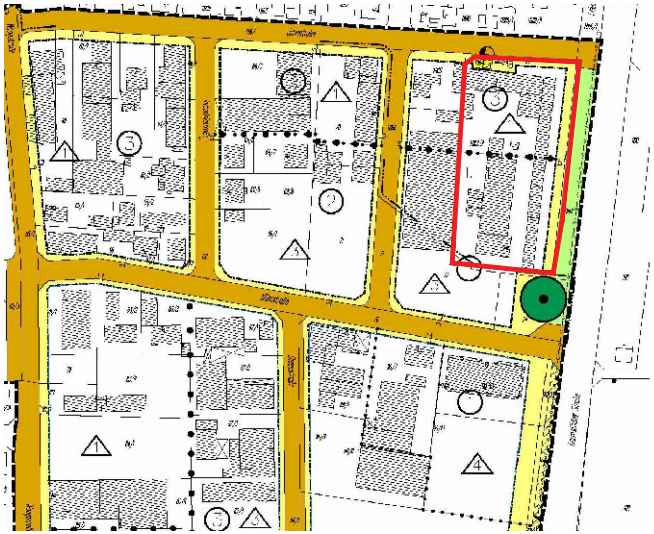
Zurzeit kann noch nicht abschließend fachlich beurteilt werden, ob die Investorenplanung nicht doch mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden kann, da das Umfeld des Vorhabens sehr inhomogen ist. Die Schaffung von Wohnraum - auf Investorenbasis - ist für die Gemeinde jedoch sinnvoll und würde die Nachfrage nach Wohnungen abfedern. Dies Ergebnis wurde auch in der Bauausschusssitzung im Jahr 2018 signalisiert. Daher sollte die Planung weiter unterstützt werden.

Notwendig ist jedoch als nächsten Schritt, das Lärmgutachten zu aktualisieren, unabhängig von der Kostentragung. Es liegt ein Angebot über rd. 3.400 € netto vor, welches unmittelbar beauftragt werden könnte. So könnte zum einen die städtebaulichen Auswirkungen einer Wohnbebauung in der Machbarkeitsstudie aufgezeigt und zum anderen die Voraussetzungen für die Investoren-planung geschaffen werden.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 26.01.2021 zugestimmt.

Lageplan

Luftbildausschnitt (Quelle: Google)



Bebauungsplanausschnitt

Flächenumgriff

Planung Investor

zu berücksichtigende/erhaltenswerte Nutzungen
(ohne Berücksichtigung der Gebäudequalität)

Gemeinde Egelsbach

Kostenübernahmeerklärung

zwischen der Gemeinde Egelsbach und dem Vorhabenträger für die aus der Durchführung eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages entstehenden Planungskosten

Der Grundstückseigentümer des Grundstückes in

Egelsbach
Friedrich-Ebertstraße 12
Flur 1
Flurstück 1865/6

(Vorhabenträger), Geschäftsadresse

beabsichtigt auf seinem Grundstück auf Vorschlag der Gemeinde und auf eigenem Wunsch eine Änderung des Bebauungsplanes durch eine Umnutzung von einem reinem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet oder Urbanes Gebiet vorzunehmen.

Für beide alternativen Nutzungen ist die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mühlstraße" vom 07.07.2004 der Gemeinde Egelsbach oder Teilbereiche davon zu ändern.

Da die Gemeinde über die Baulandoffensive des Landes Hessen bereits eine Vorprüfung angefragt hatte und ein größeres Gebiet als das des Vorhabenträgers überplant werden soll, wird der Vorhabenträger entsprechend anteilig nach dessen Grundstücksgröße unter dem Vorbehalt der Angemessenheit an der zu überplanenden Fläche an den Planungskosten beteiligt.

Eine Kostenanfrage des Architekturbüros jahn-architekten, das bereits mit der Vorplanung vom Vorhabenträger beauftragt ist und die Vorplanung des Vorhabenträgers im Bauausschuss am 18.12.2018 vorgestellt hatte und bereit ist, die Planung für das gesamte Gebiet nach den Richtlinien der HOAI zu übernehmen, wurde vom Bauamt der Gemeinde Egelsbach wie folgt unverbindlich geschätzt:

Planungskosten für Änderung des B-Planes ca. 30.000,00 €
Lärmschutzgutachten ca. 3.400,00 €.

Eventuell weitere dem Sinn des noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages entsprechende Fachplanungskosten werden ebenfalls anteilig übernommen.

, den 28.12.2020 .....

GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-15/2021
Sicherheit & Ordnung
FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 25.01.2021

1.	Bau- und Umweltausschuss	09.02.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2021
3.	Gemeindevertretung	24.02.2021

Auftragsvergabe an das "Planungsbüro für Städtebau"

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

Herrn Dipl. Ing. Joachim Göringer, geschäftsansässig Im Rauen See 1, 64846 Groß Zimmern, mit der weiteren Projektsteuerung für den Bebauungsplan „Tierherberge“ zu beauftragen. Der Auftrag hat ein Volumen von ca. 18.000,00 € brutto. Gleichzeitig nimmt sie von der Kündigung der bisherigen Projektsteuerin Frau Dipl.-Ing. Bauassessorin Marita Striewe – Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung, Aschaffenburg Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:
Mit der von der Planung begünstigten Hessischen Flugplatz GmbH (HFG) wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin ist u.a. geregelt, dass die Gemeinde für eine zielorientierte Steuerung der Arbeitsabläufe und zur Aufstellung des Bebauungsplans Unterstützung durch eine externe fachlich qualifizierte Betreuung erhält.

Ferner ist geregelt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die externe Unterstützung bis zu einer Höhe von 36.000,00 Euro (netto, inklusive eines Sicherheitszuschlages für unvorhergesehene Umstände von 6.000,00 €) zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, trägt. Die HFG ist unmittelbar Leistungsempfänger und rechnet mit dem Projektsteuerer direkt ab.

Erläuterungen:
In ihrer 18. Sitzung am 28.11.2018 hat die Gemeindevertretung das "Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung" Dipl. Ing. Bauassessorin Marita Striewe aus Aschaffenburg, mit der Steuerung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Nr. 48 Tierherberge" beauftragt. Am 24.01.2019 wurde Frau Striewe schriftlich beauftragt. Die Arbeiten erfolgten auf Stundenbasis. Es wurden ca. 300,00 Stunden kalkuliert und ein Betrag von 30.000,00 € brutto incl. 3% Nebenkosten und 19% Mehrwertsteuer vereinbart. Vervielfälltigungskosten für notwendige Beteiligungen werden gesondert auf Nachweis abgerechnet.

Schon bei anderen Aufstellungsverfahren (Eulensee- Erweiterung, Gewerbepark Mühlloh) hatte die Gemeinde mit dem Büro gute Erfahrungen gemacht. Frau Striewe musste gesundheitsbedingt ihre beruflichen Arbeiten aufgeben und hat daher den Auftrag gekündigt. Daher ist eine Nachfolge in der Projektsteuerung für diesen Bebauungsplan erforderlich.

Daraufhin hat der FD Ortsentwicklung zwei fachlich qualifizierte Büros angefragt, ein Angebot für diese Leistungen abzugeben.

Ein Büro hat wegen mangelnder personeller Kapazitäten und evtl. Übernahmeproblematiken in einen laufenden Prozess abgesagt.

Das andere Büro "Planungsbüro für Städtebau", vertreten durch Herrn Joachim Göringer (Geschäftsführer), hat ein Angebot zur Weiterbearbeitung abgegeben. Da dieses Büro auch von der HFG zur Bearbeitung des Bebauungsplanes beauftragt wurde, kennt das Büro den Planungsprozess und die individuellen Besonderheiten der Tierherberge. Die Einarbeitungsphase entfällt. Die im allgemeinen gegebene abschreckende Übernahmeproblematik in einen laufenden Prozess ist nicht gegeben. Es können im Gegenteil Synergie-Effekte erzielt werden.

Das Planungsbüro für Städtebau schätzt noch einen Bedarf von ca. 170 Stunden, die je nach notwendiger Qualifikation von unterschiedlichen Personen wahrgenommen werden. (Terminierung von Gesprächen, Endbearbeitung von Protokollen durch Fachkraft und nicht durch Inhaber). Mit der Stundenaufteilung ergibt sich eine Auftragssumme von 14.150,00 € netto. Eventuell anfallende Nebenkosten werden auf Nachweis gesondert abgerechnet, dabei wird für den Fahrtkilometer 0,31 € als nachgewiesener Kostensatz gerechnet. Frau Striewe hatte als Nebenkosten Pauschal 3% abgerechnet. Zur Abschätzung der Gesamtkosten wird hier dieselbe Annahme getroffen. Daher ergibt sich folgendes:

	170 h	14.150,00 €
	zzgl. 3% Nebenkosten	424,50 €
	Zwischensumme	14.574,50 €
	19% MwSt	2.769,16 €
ergibt eine	Summe brutto	17.343,66 €

Die im Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.2018 und im städtebaulichen Vertrag festgehaltene Maximalsumme wird somit eingehalten.

Um eine möglichst unabhängige Projektsteuerung zu gewährleisten, müssen detaillierte Nachweise vorgelegt werden (z. B. Stundenzettel mit Bearbeiter und Stichpunkten).

Nach Angaben von Frau Striewe wurden von den geschätzten und beauftragten 300 Stunden bisher ein knappes Drittel mit der HFG abgerechnet. Ihre Schlussrechnung wird erst nach der Entscheidung über die weitere Bearbeitung gestellt. Auch sie hält das Büro für geeignet, ihre angefangene Projektsteuerung zu übernehmen.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 15.12.2020 zugestimmt.