

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage **Drucksache VL-27/2016**

Dezernat I
Bau- und Umweltamt

Datum: 26.08.2016

1. Bau- und Umweltausschuss	20.09.2016
2. Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2016
3. Gemeindevertretung	06.10.2016

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach **Bebauungsplan Nr. 47 C „Eulensee“** **Erweiterung Offenlegungsbeschluss**

Papierform + CD erhalten aus Kostengründen nur die Fraktionsvorsitzenden sowie der Gemeindevertreter Herr Wolfgang Klein und der Gemeindevorstand.
Alle anderen, erhalten die Anlagen nur in Form einer CD.

Anlage A Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf Nr. 47 C „Eulensee - Erweiterung“ vom 24.08.2016
2. Begründung mit integriertem Umweltbericht vom 24.08.2016 mit den Anlagen
3. Artenschutzrechtliche Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Werksstandortes der SMC Pneumatik GmbH - Bestandserfassung von Flora und Fauna, Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt, Juli 2015
4. Erweiterungsvorhaben der SMC GmbH, Egelsbach; Erkundung / Untersuchung des Bodens hinsichtlich seiner Eignung zur Versickerung von Oberflächenwasser, AninA Angewandte Ingenieurgeologie & Altlastenuntersuchung/-sanierung Gerd Stirmlinger, Darmstadt, 22.02.2016
5. Erweiterungsfläche der SMC Pneumatik GmbH - Konzeption der Regenentwässerung von Hof- und Dachflächen, UNGER Ingenieure Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, April 2016
6. Erweiterungsfläche der SMC Pneumatik GmbH – Niederschlag-Abfluss-Modellierung, UNGER Ingenieure Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, August 2016
7. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Bericht Nr. 16.8971-b01, IBAS GmbH, Bayreuth, (Entwurf, 15.07.2016)
8. Grünordnungsplan, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt, August 2016

9. Vorplanung für den geplanten naturnahen Ausbau des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Gewässers (Plandarstellung), Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt, 15.08.2016
10. Standortentwicklung SMC – verkehrliche Machbarkeit, Freudl Verkehrsplanung, (Entwurf, 05.08.2016) sowie

Anlage B Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung

frühzeitige B E T E I L I G U N G E N , B-Plan Nr. 47c „Eulensee; Erweiterung“

Anlage C Übersicht der im B-Plan Nr. 47c zulässigen Nutzungsarten

Zulässigkeit der Nutzungsarten gemäß Gliederung in die Teilgebiete, Übersicht

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf Nr. 47 c „Eulensee - Erweiterung“ wird im Nordosten entsprechend der für die Offenlage vorbereiteten Unterlagen verändert.
2. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 47 c „Eulensee - Erweiterung“ vom 24.08.2016, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung nebst Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen (siehe Anlage A) werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der zu erstellenden Bauleitplanung entstehen der Gemeinde Egelsbach keine Planungskosten für die Erstellung des Bebauungsplans sowie für die städtebauliche Begleitung des Bebauungsplanverfahrens. Die SMC Pneumatik Deutschland GmbH als Initiatorin der Planung trägt sie gemäß einer Regelung in einem u.a. dazu geschlossenen "städtebaulichen Vertrag" gemäß § 11 BauGB.

Zwischen der Gemeinde und der Initiatorin des Verfahrens sowie ggf. weiteren Beteiligten sollen zu gegebener Zeit weitere Verträge geschlossen werden, in dem Einzelheiten zur Herstellung bzw. Anpassung der das Plangebiet betreffenden Erschließungsanlagen, insbesondere der Verlegung des, das Plangebiet durchquerenden Mischwasserkanals, geregelt werden.

Zwischen der Initiatorin der Planung und dem Kreis Offenbach soll ein Vertrag geschlossen werden, in dem diese sich zur Umsetzung und zur Erhaltung von innerhalb des Plangebiets durchzuführenden Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen verpflichtet. In diese Abstimmungen sind naturgemäß auch die Wasserbehörden einzubeziehen, da maßgebliches Element der südlichen Grünfläche der neu angelegte Graben mit Abfluss zum Tränkbach sein wird.

Erläuterungen:

Veränderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,76 ha, die aktuell nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 104/6, 104/7, 104/8, 104/9,

105/1 (tlw.), 106, 107, 111/6 (tlw.), 116/5 (tlw.), 117/3 (tlw.), 118/4 (tlw.) 160 tlw. der Flur 8 der Gemarkung Egelsbach.

Präzisierungen der Planung, die im Hinblick auf die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse am nordöstlichen Rand des Plangebiets vorgenommen wurden, führen zu einer Anpassung der Geltungsbereichsgrenze in diesem Bereich. Außerdem liegt die baulich schon realisierte Grundstückszufahrt an der Straße "Büchenhöfe" im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47a "Brady" und ist daher ebenfalls aus dem Plangebiet genommen worden.

Bisheriges Verfahren

Das Aufstellungsverfahren erfolgt regulär in zwei Stufen der Beteiligung und mit allen Erfordernissen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt. Die Planung ist zwar projektbezogen, bezieht jedoch gedanklich - vor allem für den zweiten Bauabschnitt - ein, dass auch ein Verkauf von Flächen an Dritte in Frage kommt.

Den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 47c „Eulensee - Erweiterung“ fasste die Gemeindevertretung am 24.07.2014. Er wurde mit der Bekanntgabe der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.05.2016 veröffentlicht.

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP) für die Gemeinde Egelsbach im Sinne der Planungsabsichten wurde im April 2016 erfolgreich abgeschlossen. Es betraf folgende Gebiete:

- A: "Eulensee Erweiterung" (ca. 4,9 ha), aktuelle Darstellung: gewerbliche Baufläche,
- B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof" (ca. 3,9 ha), aktuelle Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft und
- C: "Holzwiese" (ca. 1,8 ha), aktuelle Darstellung: Parkanlage.

Am 03.05.2016 wurde der BUA ausführlich über das Vorhaben der Fa. SMC Pneumatik GmbH, Egelsbach sowie die Inhalte des B-Plan-Entwurfes Nr. 47c „Eulensee - Erweiterung“ für die frühzeitigen Beteiligungen informiert.

In der Zeit vom 23.05.2016 bis 24./28.6. 2016 fanden die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (TÖB) statt. (Siehe Anlage B - Überblick über Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen)

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ausgewertet und möglichst berücksichtigt (siehe unten).

Zu den Planinhalten des Bebauungsplanentwurfs

Die **Gliederung des Gewerbegebietes** zeigt mehrere Areale: eine zentrale Achse GE 1 a von der Straße „Büchenhöfe“ bis hin zu einer Anbindung an den vorhandenen Standort mit Erweiterungen in den Nord- und den Südosten, in GE 1 b, das östlich an das Brady-Gelände anschließt und GE 2 a und b im Südwesten des B-Plans.

Zur **Art der Nutzung** sind differenzierte Festsetzungen formuliert. Sie werden in der Anlage C dieser Vorlage übersichtlich dargestellt.

Die Gliederung der Gebietsnutzung wird überlagert von der **Lärmkontingentierung**. Sie nimmt maßgeblich Einfluss auf die Geräuschemissionen, die die Nutzung am jeweiligen Standort mit sich bringen darf.

Das **Maß der Nutzung** geht mit einer GRZ von 0,8 an die Obergrenze des § 17 BauNVO und setzt damit auf eine optimierte Nutzungsdichte. Die Höhe der Gebäude wird zugelassen bis zu 136 m über Normalhöhe Null. Aufgrund der Neigung des Geländes von Ost (ca. 123,00 m ü NHN) nach West (ca. 121,50 m ü NHN) können die Baukörper eine maximale Höhe bis zu 13 m erreichen und passen sich damit ihrer Umgebung an. Um die Ausnutzung möglichst dicht zu erzielen wird eine Mindesthöhe von 130 m ü NHN festgesetzt, die lediglich durch Nebenanlagen unterschritten werden darf. Die **Bauweise** soll Baukörper erlauben, die die Baugrenzen auf voller Länge ausnutzen, aber zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstand halten.

Zufahrten aus dem gemeindlichen Erschließungsnetz in das Gebiet sind von Osten über die Marie-Curie-Straße und von Westen über die Straße „Büchenhöfe“ vorgesehen. Die Zufahrt von Westen soll der LKW-Andienung vorbehalten sein.

Durch eine von Bebauung freizuhaltende Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches wurde Vorsorge getroffen, die Marie-Curie-Straße zu einem späteren Zeitpunkt an die K 168 anzubinden.

Versickerung scheidet im gesamten Geltungsbereich aufgrund zu hoch anstehenden Grundwassers aus, was sich vor allem auf das Entwässerungskonzept und auf die Grünordnungsplanung auswirkt.

Die **Entwässerung** soll Abwasser und durch LKW belastetes Niederschlagswasser in das Kanalnetz abführen und alle anderen Niederschläge verdunsten bzw. kontrolliert in das Grabensystem zum Tränkbach hin abgeben. Kapazitäten der Rückhaltung wurden bereits berechnet und der Tränkbach im Hinblick auf seine Aufnahmefähigkeit geprüft. Es sind keine bzw. nur sehr geringe Abflussverschärfungen für die 1-jährlichen und 50-jährlichen Starkregenereignisse zu erwarten.

Das **Leitungsrecht** in Nord-Süd-Richtung ist derzeit noch nötig, um den Eigentumsübergang und den Ersatz der Entwässerungsanlage zu sichern. Der vorhandene Kanal soll in den Privatbesitz der Fa. SMC GmbH übergehen und durch eine Neuverlegung in öffentlichen Flächen ersetzt werden. Entsprechende Verhandlungen über die Trasse und Kostentragung wurden begonnen.

Die **Eingrünung** der Flächen und Baukörper ist auf verschiedene Weise vorgesehen - als Dach- und Fassadenbegrünung, die insbesondere bei geschlossenen Fassadenabschnitten für optische Aufwertung sorgen, weiterhin aber auch ökologisch positive Wirkungen mit sich bringen. Der Grünstreifen an der K 168 - beim Anwesen Brady bereits hergestellt - wird von West nach Ost als Geländeingrünung fortgesetzt und bekommt an anderen Stellen unterschiedlich gestaltete Ergänzung.

Eine besondere Bedeutung kommt der geplanten **privaten Grünfläche** am Süd- und Westrand des Gebietes zu: In diese soll der Entwässerungsgraben, der bisher das Gelände durchquert, verlegt und dabei aufgewertet werden. Die ökologische Umgestaltung, die auch Hinweise aus der fachkundigen Egelsbacher Bevölkerung aufgenommen hat, verfolgt verschiedene Ziele gleichzeitig: 1) Bepflanzungen werden als Ortsrandeingrünung wirksam, 2) Grabenprofil und weitere Bepflanzung tragen der ökologischen Funktion als Fließgewässer Rechnung, 3) die Gestaltung kommt den geschützten Tierarten zugute, die 2015 im Rahmen der Bestandserfassung vorgefunden wurden und 4) sie ist Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleiches. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Verfahren wurde bei der zuständigen Behörde (Kreis Offenbach) bereits angestoßen. Der Bebauungsplan und das wasserrechtliche Verfahren sind inhaltlich aufeinander abgestimmt.

Örtliche Bauvorschriften sind vorgesehen zur Gestaltung von Dächern, Einfriedungen, Werbeanlagen, Grundstücksfreiflächen und Abfallstandorten.

Inhalte der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und ihre Integration in das Planwerk

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen von Vertretern der in Egelsbach tätigen Naturschutzverbände abgegeben, deren Inhalte in die landschaftsökologische Fachplanung eingeflossen sind.

Von Seiten der TÖB wurden zahlreiche Stellungnahmen, teilweise mit konstruktiven, kleinteiligen Anregungen zur Optimierung der Planung. Die meisten von ihnen können im Rahmen der weiteren Behandlung des B-Planes sowie der konkreten Umsetzungsplanung - insbesondere der Verlegung des Grabens - Berücksichtigung finden.

Grundsätzliche Einwendungen gegen die Planung wurden von keiner Seite geäußert.

Inhalte, die eine vertiefte Beschäftigung nötig machten, sind folgende:

Verkehr

- Die Option, die Marie-Curie-Straße an die K 168 anbinden zu können, wurde zunächst seitens Hessen mobil und des Kreises abgelehnt. Nachdem aktuelle Zahlen aus der Erarbeitung des VEP präsentiert werden konnten, die eine deutliche Entlastung der anderen Kreuzungen prognostizieren, wenn eine solche Anbindung realisiert werden würde, ist eine Zustimmung nicht mehr ausgeschlossen.
- An der Option wird prinzipiell festgehalten, die Festsetzung im B-Plan ist jedoch nicht mehr „Verkehrsfläche“, sondern wurde durch eine zur Freihaltung der Fläche von Bebauung verändert.
- Alle weiteren Klärungen werden der Zukunft überlassen.
- Hessen mobil hat einen Leistungsnachweis gefordert, dass das bestehende Straßennetz, insbesondere die Kreuzung Büchenhöfe/K 168 die zu erwartenden Verkehrszuwächse bewältigen kann. Die Zuwächse machen laut Gutachter maximal 3,5 % in der Spitzenstunde aus.

Bodendenkmale

- Im Gebiet werden vorgeschichtliche Siedlungsspuren für möglich gehalten, deren Untersuchung gefordert wird.
- Da das Gebiet nahezu vollständig von Drainagerohren durchzogen ist, werden entsprechende Bodenfunde als eher unwahrscheinlich eingeordnet. Dennoch und auch zur Sicherheit des Investors sollen noch vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens adäquate Untersuchungen erfolgen, die zuvor mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Belange des Luftverkehrs

- Seitens des Flugplatzes wird auf die geltenden Baubeschränkungen verwiesen.
- Sie werden im B-Plan berücksichtigt.
- Weiterhin werden Forderungen erhoben, die einer potenziellen Vogelschlaggefahr vorbeugen sollen. Im Einzelnen sollen keine Gehölze Verwendung finden, die Früchte entwickeln und es sollen offene Wasserflächen vermieden werden.
- Die Hinweise werden in der konkreten Maßnahmenplanung berücksichtigt, soweit es möglich ist. Ein Zielkonflikt besteht allerdings zur zwingenden wasserrechtlichen Erfordernis einer Aufwertung des vorhandenen Gewässers. Den Forderungen des Flugplatzes kommt hier eine nachrangige Bedeutung zu.

Grabenverlegung, Natur- und Artenschutz / Stellungnahmen seitens Kreis und RP

- Die Inhalte des B-Planes zur Grabenverlegung sowie der darin integrierten Maßnahmen im Sinne des Arten- und Naturschutzes sind naturgemäß eher oberflächlich als „Grünfläche“ und Beschreibung entsprechender Vorgaben für die Maßnahme enthalten. Die Präzisierung bleibt nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorbehalten.
- Die Maßnahmenplanung wurde in diesem Fall jedoch bereits soweit abgestimmt und vorangetrieben, dass sie UWB und UNB alsbald zur Begutachtung vorgelegt werden kann.
- Aufgrund der bisherigen mündlichen Aussagen wird mit positiven Stellungnahmen gerechnet.

Technische Infrastruktur

- Für die Gas- und Stromversorgung sind kleinere Flächen zu berücksichtigen, auf denen technische Anlagen errichtet werden können.
- Da sie gemäß § 23 (5) BauNVO überall im Geltungsbereich zugelassen werden können, erscheint es zweckmäßig, die Festlegung ihres Standortes der Abstimmung zwischen den betreffenden Versorgungsträgern und dem Grundstückseigentümer überlassen.

Dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag hat der Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 30.08.2016 zugestimmt.