

# GEMEINDE EGELSBACH



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-83/2023

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 14.06.2023

1. Gemeindevorstand	20.06.2023
2. Bau- und Umweltausschuss	04.07.2023
3. Haupt- und Finanzausschuss	12.07.2023
4. Gemeindevertretung	20.07.2023

## Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Mühlstraße"

### Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich 2. Änderung Mühlstraße

### Beschlussvorschlag:

Es wird wie folgt beschlossen:

- gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert wurde, wird das Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mühlstraße“ eingeleitet.  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 1866 (August-Bebel-Straße) ganz, 1867 (Jahnstraße) tlw. sowie Flur 9 Nr. 60/1, 61/6, 61/7, 62, 63/1, 63/2, 65/1, 65/2, 66, 67/1, 67/2, 68 (Industriestraße), 69/1, 69/3, 69/6, 69/7, 69/8, 69/9, 70, 71, 72 ganz. Er wird begrenzt im Osten von dem Gelände der Bebauung östlich der August-Bebel-Straße, im Süden von der Mühlstraße, im Westen von der Woogstraße und im Norden von der Wohnbebauung entlang der Jahnstraße (s. Anlage).  
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das zurzeit festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet im Geltungsbereich in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden, um neben den bestehenden gewerblichen Nutzungen den verstärkten Nachfragebedarf an Wohnnutzungen in dem Gebiet zu erleichtern.
- Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, den Planungsauftrag zur Änderung des Bebauungsplanes Mühlstraße in Höhe der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mitteln an ein fachlich qualifiziertes Stadtplanungsbüro zu vergeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Unter 1001015 / 677900 stehen Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 € zur Verfügung. Die Kosten für das Planverfahren werden anteilig von anderen Eigentümern mit übernommen. Der gemeindliche Anteil wird zzt. auf ca. 20.000 – 25.000 € geschätzt. Es werden weitere Fachgutachten erforderlich, deren Kosten zzt. auf max. ca. 10.000 € geschätzt werden.

**Vergaberechtliche Prüfung:**

Zur Vergabe des Planungsauftrages wurden mehrere Planungsbüros zur Abgabe eines Honorarangebotes angefragt. Weiteres s. Erläuterungen.

**Erläuterungen:**

Die Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Quartier ehemalige Segelflieger“. Durch das Vorhaben wurden auch die benachbarten Grundstücke bis zur Woogstraße auf evtl. Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und deren Nutzungen hin untersucht. (Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive).

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches Mühlstraße besteht aus Gewerbenutzungen mit Wohnnutzung. Der Bebauungsplan Mühlstraße aus dem Jahr 2004 setzte die Gemengelage mithilfe eines eingeschränkten Gewerbegebietes fest. Mit dem Instrument des Urbanen Gebietes, welches im Jahr 2017 eingeführt wurde, kann die Gemengelage städtebaulich neu geordnet und besser gefasst werden, damit (unter dem Aspekt des Immissionsschutzes) gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen nebeneinander existieren können. Durch die Machbarkeitsstudie und durch ein Schallgutachten wurde dies belegt.

Im Vorfeld wurde die Situation in verschiedenen BUA-Sitzungen erläutert. Um die städtebauliche Gesamtsituation langfristig zu sichern, ist es sinnvoll, neben dem Bereich des Quartiers ehemalige Segelflieger auch den Blockbereich bis zur Woogstraße zu ändern. Es wurde geprüft, welche Verfahren bzw. Geltungsbereiche aus dem Untersuchungsrahmen der Baulandoffensive zweckmäßig erscheinen. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte auch der Teil bis zur Woogstraße zum Urbanen Gebiet geändert werden. Unterstützt wurde die Entscheidung auch durch die Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer, die große, teilweise unbebaute Grundstücke in dem Geltungsbereich besitzen. Im Übrigen möchte ein dort ansässiges Gewerbeunternehmen ein Einfamilienhaus für die Geschäftsinhaberin errichten, da es seinen Standort dort beibehalten will.

Seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer wurde signalisiert, dass sie sich an den Planungskosten beteiligen. Die städtebaulichen Verträge werden zurzeit erarbeitet und lagen zum Redaktionsschluss noch nicht abschließend vor. Daher können diese frühestens in der nächsten Sitzungsrunde vorgelegt werden.

Um mit dem Planungsverfahren beginnen zu können, sollte jedoch schon der Planungsauftrag an ein Stadtplanungsbüro vergeben werden. Die Haushaltsmittel dafür liegen vor. Es wurden bereits Honorarangebote angefordert und liegen der Verwaltung vor. Hier müssen ggf. noch Nachverhandlungen geführt werden. Die Planungskosten für den Gesamtauftrag dieses Verfahrens liegen zzt. bei ca. 35.000 €. ggf. müssen noch zusätzlich Fachgutachten (Schallschutz, Entwässerung) beauftragt werden.