

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage **Drucksache VL-34/2014**

BuUA Bau- und Umweltamt

Datum: 10.11.2014

| | |
|-------------------------------|------------|
| 1. Bau- und Umweltausschuss | 02.12.2014 |
| 2. Haupt- und Finanzausschuss | 10.12.2014 |
| 3. Gemeindevertretung | 17.12.2014 |

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach - Bebauungsplan Nr. 42 „Leimenkaute“ Vorlage zur Erweiterung des Plangebietes zum Aufstellungsbeschluss vom 16.05.2007 und 22.09.2011

Anlage(n):

- (1) Anlage 01 zur Beschlussvorlage VL-34/2014
- (2) Anlage 02 zur Beschlussvorlage VL 34/2014
- (3) Anlage 03 zur Beschlussvorlage VL-34/2014

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand beschließt, der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach beschließt gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, die Erweiterung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 42 „Leimenkaute“.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen für die Arrondierung des nordöstlichen Egelsbacher Ortsrandes durch Wohnbebauung zu schaffen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches zu erwirken und darüber hinaus die Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Darmstädter Landstraße durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst den bereits in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 16.05.2007 sowie vom 22.09.2011 beschlossenen Geltungsbereich und wird um die Grundstücke der Darmstädter Landstraße (Abschnitt von Einmündung Grenzweg bis Kreuzung K 168 /B3 Grundstücke Flur 3, Nr. 157 und Flur 4, Nr. 151/1 erweitert.
(s. beigefügter Übersichtsplan vom 28.08.2014)

Gleichzeitig billigt Sie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zur Durchführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Finanzielle Auswirkungen:

Vergaberechtliche Prüfung:

Erläuterungen:

Die bereits beschlossenen Erläuterungen zum Beschluss vom 16.05.2007 sowie vom 22.09.2011 bestehen weiterhin.

Der erste Aufstellungsbeschluss fand im Jahr 2007 statt. Seit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im April/Mai 2012 fanden verschiedene Abstimmungstermine mit den Planungsbeteiligten statt, um die eingegangenen Stellungnahmen auszuwerten und gleichzeitig nochmal die Gelegenheit zu ergreifen, die Planung zu aktualisieren und eine städtebauliche Anpassung vorzunehmen. Gleichzeitig wurde auch der Bedarf an den naturschutzrechtlichen Ausgleich insoweit geändert, dass dieser komplett innerhalb des Geltungsbereiches stattfinden soll und entsprechend in die Abwägung eingestellt wird.

Folgende wesentliche Punkte sind seit der frühzeitigen Beteiligung in der Planung überarbeitet worden:

- a) Detaillierung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
 - Änderung von Mischgebiet zu Wohngebiet im Eingangsbereich von der Darmstädter Landstraße mit Festsetzung einer Lärmschutzwand,
 - Reduzierung von Firsthöhen,
 - Herausnahme von Traufhöhen,
 - Teilweise Baulinien statt Baugrenzen,
 - Reduzierung der Baufenster in den nördlich gelegenen Bauflächen und im Süden des Geltungsbereiches,
 - Unterteilung der Baufelder 1 und 2 in einzelne Baufenster,
 - Bepflanzungstreifen als Eingrünungszonen am nördlichen und südlichen Rand der Wohnbauflächen.

- b) Grüngestaltung der nördlichen Fläche (Außenbereich)
 - kein weiterer Geltungsbereich für den Ausgleich,
 - Nördliche Teilfläche ist überwiegend Ausgleichsfläche ohne separate Erschließungswege,
 - o Änderung der Kleingartenflächen zu Ausgleichsflächen (extensiv genutzte Wiesen, Feldgehölze, Anlage von temporär wasserführenden Mulden, Streuobstwiesen)
 - o Reduktion der Baufenster im Außenbereich um den Gebäudebestand (Hauptgebäude)
 - o Nur um die Bestandsgebäude im Außenbereich private Grünflächen

- c) Einbeziehung der Darmstädter Landstraße
 - zur Regelung der straßenbaulichen Umgestaltung und Verkehrsberuhigung

Die unter a) genannten Festsetzungen werden im Zuge einer städtebaulichen Überarbeitung aktualisiert.

Die unter b) aufgeführte Grünflächenplanung wird nach naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten geändert. Der Ausgleich für das Wohngebiet „Leimenkaute“ soll innerhalb des Gemeindegebietes im Geltungsbereich selbst vorgenommen werden, da keine weiteren Flächen seitens der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können. Somit kann auch der „Verbrauch“ von weiteren Flächen und auch deren Kosten für Erwerb und Pflege reduziert werden.

Daher wurden die einzelnen Grünflächen so festgesetzt, dass sie für den Ausgleich herangezogen und in die Kompensation aufgenommen werden. Schon zu diesem Zeitpunkt ist darauf hinzuweisen, dass von einer langfristigen Planung und Umwandlung der Flächen ausgegangen werden muss, da der Bestand momentan anders aussieht (Eigentumsverhältnisse) und deren Nutzungen nicht planungsrechtlich gesichert ist (Kleingärten oder private Grünflächen).

Die unter c) genannte Einbeziehung der Darmstädter Landstraße dient der Nutzung von Synergieeffekten innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens. Die Darmstädter Landstraße ist im Bereich des Abschnittes nördliche Gemarkungsgrenze bis zur Kreuzung K 168 / B 3 seit dem Jahr 2000 Gemeindestraße und soll verkehrsberuhigt umgestaltet werden.

Im Jahr 2010 wurden durch die Entwicklungen verschiedener Wohngebiete wie „Im Brühl“ und „Georg-Wehsarg-Straße“ die verkehrlichen Anbindungen an den Ort gutachterlich geprüft. In diesem Rahmen wurde auch die Anbindung des Gebietes „Leimenkaute“ von der Darmstädter Landstraße unter Berücksichtigung verkehrsberuhigender Maßnahmen untersucht.

Daher wird die Darmstädter Landstraße als Erweiterungsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit können weitere planerisch erforderliche Verfahren hierfür vermieden werden (Planfeststellungsverfahren).

Aus diesen Gründen ist der neue Aufstellungsbeschluss erforderlich. Zur Erläuterung des weiteren Verfahrens ist eine Anlage beigelegt.

Der Gemeindevorstand hat den mit dieser Vorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 11.11.2014 unter TOP I.1 einstimmig beraten.