

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-81/2023 1. Ergänzung

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Uta Mesch

Datum: 10.08.2023

1. Gemeindevorstand	29.08.2023
2. Bau- und Umweltausschuss	26.09.2023
3. Haupt- und Finanzausschuss	04.10.2023
4. Gemeindevertretung	12.10.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nördlich Hans-Fleissner-Straße

1. Präzisierung der ökologischen Baustandards (Interfraktioneller Änderungsantrag zur Drucksache VL-31-2022)
2. Abweichungen von der Vorgabe Gewerbeflächenanteil; Reduktion auf 35% Gewerbeflächenanteil

Anlage(n):

- (1) Beschluss zur Vorlage VL-31/2022
- (2) Beschlussauszug IFA ÄAntrag zu VL 31-2022
- (3) Präsentation

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde nimmt die Präsentation (Anlage 3) zur weiteren Entwicklung des Vorhabens der Projektgesellschaft Residenz Fleißner-Carreé GmbH & Co KG, Langen (Geschäftsführer Herr Fabio Algari) auf den Grundstücken Flur 2 Flst. 172/3 (Errichtung eines Wohngebäudes) und 182/2 (Errichtung eines Gewerbegebäudes) zur Kenntnis.
2. Die Gemeinde beschließt:
 - 2.1. die Standards für ökologisches Bauen des Interfraktionellen Änderungsantrag zu VL-31/2022 (Anlage 2) sind durch folgende Tatbestände erfüllt:
 - 2.1.1. § 5 Abs. 1 des Durchführungsvertrags (Entwurf Stand März 2023).
 - 2.1.2. Die möglichst vollflächige Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (Präsentation Anlage 3). Auf eine zusätzliche Verortung von Solarmodulen zur Warmwassererzeugung kann verzichtet werden.
 - 2.1.3. § 5 Abs. 3 des Durchführungsvertrags (Entwurf Stand März 2023).

2.1.4. Durch Retentionskörpern auf den Dachflächen und der Tiefgaragendecke mit einem Rückhaltevolumen von ca. 57 m³ und der breitflächigen Versickerung in verbleibenden Grünflächen im südlichen Grundstücksbereich von Flur 172/3 kann die Brauchwassernutzung entfallen.

2.1.5. Die Stellplätze werden entsprechend der Vorgaben des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ausgestattet.

2.2. abweichend von der Vorgabe des Aufstellungsbeschlusses (Drucksache VL-31/2022) wird ein Anteil von mind. 35% Gewerbefläche bezogen auf das gesamte Vorhabengebiet umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Vergaberechtliche Prüfung:

Nicht Erforderlich

Erläuterungen:

Zu 1

Am 15.03.2022 wurde das Vorhaben der Projektgesellschaft Residenz Fleißner-Carreé mbH& Co KG, Langen (Geschäftsführer Herr Fabio Algari) im BUA vorgestellt.

Am 09.06.2022 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Nördlich Hans-Fleissner-Straße“ im Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. In diesem Verfahren ist in der Regel nur ein Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Öffentlichkeit vorgesehen. Führen Anregungen der TÖB oder der Öffentlichkeit zu beachtlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes oder des Vorhabens muss trotzdem eine 2. Offenlegung durchgeführt werden. Um dies zu vermeiden erhielten, nach Rücksprache mit der Verwaltung, maßgebliche TÖB in der Zeit vom 09.03.2023 bis zum 14.04.2023 die Gelegenheit zur Stellungnahme (freiwillige frühzeitige Beteiligung).

Am 30.03.2023 hat die GV als ersten städtebaulichen Vertrag den Kostenübernahmevertrag beschlossen. Ein weiterer städtebaulicher Vertrag zum Teil als Ergänzung der Bebauungsplanfestsetzungen, muss kurz vor dem Satzungsbeschluss (letzter Zeitpunkt in der gleichen GV-Sitzung TOP vor dem Satzungsbeschluss) erfolgen. Nach jetziger Einschätzung frühestens in der ersten Sitzungsrunde 2024.

Die Anregungen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung insbesondere der Bahn führten zu Änderungen, die kurz erläutert werden.

Zu 2

Für die weiteren Planungen müssen die Umsetzungsmöglichkeiten der Standards für ökologisches Bauen des Interfraktionellen Änderungsantrages zu VL-31/2022 (Anlage 2), und Folgen für das geforderte Verhältnis von Wohnflächen- und Gewerbeanteil geklärt werden.

Zu 2.1

Im Folgenden werden die einzelnen von der GV beschlossenen Baustandards wiederholt und im Bezug zu den Beschlussvorschlägen gestellt. Soweit diese von den Planern gelöst werden diese entsprechend Anlage 3 in der BUA erläutert.

Zu 2.1.1.**Die Wohngebäude sollen möglichst KfW 40 entsprechen.**

§ 5 (1) des Durchführungsvertrages (Stand März 2023) heißt:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäude im Vorhabengebiet mit einem KfW 40-Standard auszuführen. Es darf mithin nur 40 % der Primärenergie eines vergleichbaren Gebäudes nach den Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, in der Fassung zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung) verbrauchen.

Zu 2.1.2.**Die Dachflächen sind möglichst vollflächig mit Photovoltaikmodulen und Solarmodulen zur Warmwassererzeugung zu bedecken.**

Im Zuge der Erarbeitung des Haustechnikkonzepts hat das Büro ZWP die Ausnutzung der Dachflächen für beide Modultypen überprüft. Photovoltaik- und Solarmodule haben unterschiedliche Anforderungen bezüglich der idealen Ausrichtung (Himmelsrichtung und Aufstellwinkel) und unterschiedliche Abstände zueinander, um eine Verschattung untereinander zu vermeiden.

Eine Photovoltaikanlage kann an diesem Standort mit einer Ost-West-Ausrichtung und nur leichter Neigung aufgestellt werden und damit nahezu ohne Eigenverschattung umgesetzt werden. Es wird eine Belegung mit Photovoltaikanlagen von ca. 39% der Dachfläche erreicht. Die Solarmodule für Warmwassererzeugung müssen für einen idealen Betrieb dagegen zwingend nach Süden und mit einem steileren Aufstellwinkel ausgerichtet werden. Die Abstände zwischen den Modulen sind größer, um eine Verschattung zu vermeiden. Dadurch wird eine Belegung mit Solarmodulen von lediglich ca. 30% der Dachfläche erreicht.

Dieser Unterschied in der Dachflächenbelegung führt dazu, dass mit einer reinen Photovoltaikanlage eine Energieerzeugung von ca. 50MWh/Jahr erreicht wird, während mit Solarmodulen lediglich ca. 34 MWh/ Jahr erreicht werden können.

Im Ergebnis der Überprüfung zeigt sich, dass mit einer reinen Belegung mit Photovoltaikmodulen eine ca. 9 % höhere Ausnutzung der Dachfläche und damit höhere Auslastung erzielt werden kann. Daher wird empfohlen, auf Solarmodule zur Warmwassererzeugung zu verzichten.

Zu 2.1.3.**Als Heizungsart kommt eine Wärmepumpe (Luft oder Wasser) zum Einsatz**

§ 5 (3) des Durchführungsvertrages (Stand März 2023) heißt:

Die Energieversorgung der Gebäude für Heizung und Warmwasser ist den Anforderungen des zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechend zu realisieren.

Der Rechtsanwalt der Vorhabenträgerin begründet diese Formulierung wie folgt:

Die Gemeindevertretung Egelsbachs hat eine moderne Heizungsenergieversorgung gefordert (Luft-/Wasser Wärmepumpe). Die Gesetzgebung hierzu hat nach der Energiekrise durch den Ukrainekrieg viel früher als erwartet sehr anspruchsvolle neue Standards in Form der aktuell diskutierten GEG Novelle gesetzt. Wir gehen davon aus, dass mit deren Erfüllung eine moderne Heizungsenergieversorgung sichergestellt ist. Nicht nur in der Gesetzgebung ist ein hohes Veränderungstempo vorgelegt worden, sondern auch in den hiervon betroffenen technologischen Bereichen. Dort das Optimum zu suchen, dürfte nützlicher sein als die Festlegung auf eine technische Variante (Luft/Wasser Wärmepumpe).

Dies wird von der Verwaltung und dem Anwalt der Gemeinde unterstützt.

Zu 2.1.4.

Das Niederschlagswasser wird als Brauchwasser wieder genutzt.

Eine Brauchwassernutzung kann beispielsweise über eine Zisterne und die Nutzung als Gartenwasser erfolgen. Die Architekten interpretieren diese Vorgabe als gewünschten Beitrag zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz, mit anderen Worten, das Regenwasser soll für Pflanzen zur Verfügung stehen oder andernfalls möglichst verdunsten können.

Zur Einleitungsbeschränkung von Regenwasser in die Kanalisation werden auf dem Dach und der Tiefgaragendecke der geplanten Bebauung Retentionsdächer vorgesehen. Retentionsdächer sind Gründächer, unter deren Substratschicht spezielle Wasserrückhalteelemente verbaut sind. Diese stauen das Wasser je nach Ausführung temporär oder dauerhaft an, so dass die Bepflanzung mehr Zeit zur Wasseraufnahme hat oder das Regenwasser verdunsten kann. Durch die Verdunstung kühlt die Umgebungstemperatur ab. Zusätzlich entlastet das zurückgehaltene Wasser bei Starkregenereignissen die Kanalisation. Somit leisten Retentionsdächer einen wertvollen Beitrag für Flora und Fauna und zur Entlastung der Leitungsinfrastruktur.

Bei einer vollflächigen Nutzung der geplanten Dachflächen als Retentionsdach können voraussichtlich etwa 17 m³ Wasser temporär zurückgehalten werden. Weiter können auf der Tiefgaragendecke etwa 40 m³ Wasser, je nach Ausführung temporär oder dauerhaft zurückgehalten werden. In Summe können also bis zu 57m³ Wasser zurückgehalten werden, was 57.000L Wasser entspricht, die der Natur ohne weiteres Zutun durch den Nutzer zur Verfügung stehen.

Da Retentionsdächer mit großem Regenwasserrückhaltevolumen geplant sind, erbringt eine zusätzliche Zisterne hier keinen nennenswerten Beitrag. Daher wird empfohlen, auf die Errichtung einer Zisterne zu verzichten.

Die Dachflächen können gleichzeitig als Aufstellort für Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen, als auch als Retentionsdach genutzt werden (siehe Thema Energiekonzept).

Zu 2.1.5

Jeder Stellplatz erhält einen ausreichenden Stromanschluss für die Nutzung als Elektroladestation.

Zur Konkretisierung, welche Stellplätze für die Nutzung mit einer Elektroladestation vorzurüsten bzw. auszustatten sind, wird die Orientierung am GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vorgeschlagen.

Das GEIG stellt folgende Forderungen auf:

1. Bei Neubau eines Wohngebäudes mit mehr als 5 Stellplätzen:
Jeder Stellplatz der Tiefgarage wird mit der benötigten Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet. (D.h. Elektroleitungen führen zu jedem Stellplatz. Die eigentliche Wandladestation kann bei Bedarf vom Eigentümer des Parkplatzes nachgerüstet werden und ist dessen Privateigentum.)
2. Bei Neubau eines Nichtwohngebäudes mit mehr als 6 Stellplätzen:
Mind. jeder dritte Stellplatz wird mit der benötigten Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet; mind. eine Wandladestation wird errichtet.

Zu 2.2**Der Gewerbeanteil liegt über den gesamten Plan bei mindestens 40%**

In der Bearbeitung des Projekts hat sich gezeigt, dass für das bahnahe Grundstück (BF 2 gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan Flst.182/2) die Verortung der Stellplätze entscheidend für das realisierbare Gebäudevolumen ist.

Unter Einhaltung der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach und ohne Reduzierung der Wohnflächen lassen sich die Vorgaben zum Gewerbeanteil nicht realisieren.

Das an der Bahnstrecke befindliche Grundstück ist mit einer Breite von 16-20 m schmal geschnitten und dadurch in der Anordnung von Stellplätzen eingeschränkt. Zusätzlich wird die Errichtung der Zufahrt durch die im Besitz der Bahn befindliche Zufahrtsstraße zum P+R-Parkplatz (planfestgestellte und gewidmete Bahnanlage, Flurstück 175/4) erschwert). Die direkte Lage des Bauvorhabens am Bahndamm wirkt sich zudem erschwerend auf jegliche Erdarbeiten an der Grundstücksgrenze aus, so dass eine Tiefgarage ausgeschlossen wird.

Daher wurde die mögliche Bebauung unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung mit einer geänderten Nutzungsmischung geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei einer Reduzierung des Gewerbeanteils auf 35% die Vorgaben der Stellplatzsatzung ohne Wohnflächenverluste eingehalten werden können.

Der jetzige Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zeigt einen Gewerbeanteil von 35% auf dem bahnnahe Grundstück, was einer Bruttogrundfläche (R, oberirdisch) von 1.800 m² entspricht. Dies macht in Folge 45 Stellplätze für PKW notwendig: davon werden 34 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück realisiert und 11 weitere nach § 52 (4) der Hessischen Bauordnung über zusätzliche Fahrradabstellplätze abgelöst. Der überwiegende Teil aller notwendigen Fahrradabstellplätze wird im über den Aufzug erreichbaren Keller verortet.