

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage Drucksache VL-18/2014

Dezernat I
Bau- und Umweltamt

Datum: 08.07.2014

1. Bau- und Untweltausschuss	08.07.2014
2. Haupt- und Finanzausschuss	17.07.2014
3. Gemeindevertretung	24.07.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Bebauungsplan Nr. 47 c "Eulensee-Erweiterung"

Anlage(n):

- (1) Übersichtslageplan vom Geltungsbereich Nr.47 c "Eulensee-Erweiterung";
- (2) Übersichtslageplan Antrag auf Änderung des RegFNP;
- (3) Übersichtslageplan zur Flächenkompensation

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans südlich der K 168.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Flur 8, Nr. 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 105/1, 106, 107, 108/4, 111/6, 118/3 118/4, jeweils ganz und 111/10, 116/5, 117/3, 159/1,160, 118/4 jeweils teilweise.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach BauGB eine städtebauliche Arrondierung durch eine neue Gewerbeansiedlung zwischen der Firma Brady (Bebauungsplan Eulensee) und Büchenhöfe 2, sowie der Firma Brady und dem Gewerbegebiet „An der Knappeswiese“ zu schaffen. Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen für die Erweiterung einer international operierenden Firma, mit langjährigem Firmensitz in Egelsbach, festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 47c „Eulensee - Erweiterung“

2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt beim Regionalverbandverband Frankfurt Rhein-Main einen Antrag zur Änderung des Regionalen Flächen-nutzungsplanes (RegFNP) für den Bereich der Gemeinde Egelsbach, Gebiet „Eulensee - Erweiterung“ (vgl. Anlage 2) zu stellen. Es sollen ca. 4,9 ha „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden.

Dafür soll ca. 4 ha „gewerbliche Baufläche“ westlich der ehemaligen Firma Fleißner und knapp 1 ha „gewerbliche Baufläche“ am Südrand der Holzweise zurückgenommen werden. In Abstimmung mit dem Regionalverband ist zu klären, ob diese Flächen als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ oder entsprechend der umgebenden Flächendarstellung auch als „Grünfläche“ dargestellt werden. (Anlage 3).

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit den von der Planung begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Erläuterungen:

Zu 1.

Ein international operierendes Unternehmen mit Firmensitz in Egelsbach beabsichtigt groß-flächig zu expandieren. Um die Expansionsabsichten realisieren zu können, müssen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Seitens des Unternehmens ist es gewünscht und städtebaulich auch sinnvoll, die Erweiterungsflächen im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort (Boschring mit Anschluss an die Marie-Curie-Straße) zu legen. Hier besitzt das Unternehmen bereits Erweiterungsflächen, die aber den benötigten Flächenbedarf bei weitem nicht decken können. Das Unternehmen hat sich unter anderem aufgrund des großen freien Flächenpotentials im direkten Umfeld des derzeitigen Firmensitzes und der Möglichkeit einer großflächigen Erweiterung für den Standort Egelsbach entschieden und Gespräche mit der Gemeinde Egelsbach aufgenommen. Ein weiterer städte-baulicher Vorteil dieser Maßnahme wäre die Einbindung der momentan isoliert stehenden Gebäude der Firma Brady in einen städtebaulichen Gesamtkontext.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) inklusive der Verkehrserschließung und der Ausgleichsflächen sein. Deren genaue Lage und Aufteilung lassen sich erst im Aufstellungsverfahren genau definieren und endgültig festlegen.

Zu 2.

Der beabsichtigte Bebauungsplan für die Erweiterungsflächen des Unternehmens ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) zu entwickeln. Der RegFNP stellt im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans, also südlich der K 168 zwischen der Straße Büchenhöfe (verlängerte Heidelberger Straße) und dem Gewerbegebiet „Knappeswiese“ direkt an der K 168 eine „gewerbliche Baufläche“ dar.

Diese Fläche ist nach Aussage des Unternehmens für die Expansionsabsichten nicht ausreichend. Um den Erweiterungswünschen entgegen zu kommen und den Standort Egelsbach langfristig zu sichern ist es notwendig, dass beim Regionalverband Frankfurt ein Antrag auf Änderung des RegFNP gestellt wird.

Südlich der „gewerblichen Baufläche“ stellt der gültige RegFNP die Grundstücke entsprechend ihrer Nutzung als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Siedlungsbeschränkungsbereich für den Flugplatz Frankfurt-Egelsbach“ dar.

Inhalt des beantragten Änderungsverfahrens soll die Umwandlung von ca. 4,9 ha des „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ sein.

In einem Vorgespräch mit Vertretern des Regierungspräsidiums, dem Regionalverband und der unteren Naturschutzbehörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Änderung des RegFNP vorgebracht.

In den Änderungs- und Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, unter anderem die Klimafunktion einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes zu prüfen und Maßnahmen zur Minimierung der notwendigen Eingriffe festzulegen.

In Siedlungsbeschränkungsbereichen sollen keine Wohngebiete entwickelt werden, ein Gewerbegebiet ist jedoch zulässig. Daher steht der Planungsabsicht grundsätzlich nichts entgegen.

Unter Berücksichtigung der bebauten und planbaren Bauflächen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes ist beabsichtigt, die gewerbliche Baufläche westlich der ehemaligen Firma Fleissner (jetzt Firma Trützscher Non-Wowens, Textilverarbeitung) und im Süden der Holzweise in etwa gleicher Größenordnung als Kompensation zurückzunehmen.

Da der zu ändernde Bereich unter 5 ha liegt, ist lediglich ein Antrag auf Änderung des RegFNP beim Regionalverband zu stellen.

Das Änderungsverfahren soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Zu 3.

Gemäß § 11 BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge abschließen, mit der Maßgabe, dass die Vorbereitung und/oder die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Vorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 08.07.2014 unter TOP III.2 einstimmig zugestimmt.