

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-12/2022

FB 3 Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 04.03.2022

1. Bau- und Umweltausschuss	15.03.2022
2. Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2022
3. Gemeindevertretung	31.03.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach hier: Mühlloh-Nord

- 1. Aufstellungsbeschluss für einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 50 „Mühlloh-Nord“**
- 2. Antrag an den Regionalverband auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für den Bereich der Gemeinde Egelsbach**
- 3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages**

Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans
- (2) Geltungsbereich für die Änderung des RegFNP

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

- gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Nr. 50 "Mühlloh-Nord".

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 11, Flurstücke (Flst.) 57/3, 58/3, 59/1, 60/1, 61, 62, 63, 64, 116 jeweils ganz und 20/12, 20/15, 20/16, 79/8 jeweils teilweise. Er wird begrenzt im Osten von der Bahnstrecke Frankfurt/Heidelberg, im Süden von der Grabenparzelle nördlich der K 168, im Südwesten vom nördlichen Anschlussarm des Kreisverkehrsplatzes K 168 Hans-Fleissner-Straße, im Nordwesten von der westlichen Grenze der Hans-Fleissner-Straße und im Norden durch die südliche Grenze der Wegeparzelle Flur 11 Flst. 117 (Anlage 1).

Sich aus der Planung ergebende Änderungen des Geltungsbereichs werden mit dem Offenlegungsbeschluss angepasst.

Ziel der Planung ist es, ein bauplanungsrechtlich abgesichertes Gewerbegebiet zu schaffen.

- Der Gemeindevorstand wird beauftragt, beim Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main einen Antrag zur 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 für den Bereich der Gemeinde Egelsbach Gebiet „Mühlloh-Nord“ (vgl. Anlage 2) zu stellen. Es sollen ca. 1,8 ha „Grünfläche- Parkanlage“ in „gewerbliche Baufläche“ im Verfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB (Parallelverfahren) umgewidmet werden.

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit den von der Planung Begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB über die Kostentragung der Planung inklusive aller Fachgutachten zu schließen, die im Rahmen der Planung und Beteiligung der TÖB erforderlich werden und zu gegebener Zeit (ab Offenlegung) den Durchführungsvertrag zu verhandeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden weitgehend vom Begünstigten getragen, der das Gebiet für einen konkreten, potenten Mieter bauen will.

Erläuterungen:

Zu 1

Ein international operierendes Unternehmen hat auf der Suche nach größeren bedarfsgerechten Räumlichkeiten die Gemeinde Egelsbach angefragt. Das Interesse an Egelsbach als Standort ist hoch. Für die potentielle Fläche sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben derzeit nicht erfüllt. Ein Investor ist bereit, für das Unternehmen die entsprechenden Räumlichkeiten als Mietobjekt zu errichten und die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren zu tragen. Daher soll für die Fläche nördlich der K 168 ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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 werden sich erst im Aufstellungsverfahren definieren und endgültig festlegen lassen. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB liegen nicht vor. Potentielle Änderungen des Geltungsbereiches (z.B. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Freihalteflächen zur Wartung des „Südsammlers“) werden im Offenlegungsbeschluss angepasst.

Zu 2

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8, Abs.2 BauGB muss der RegFNP parallel geändert werden. Nach erster Abstimmung ist der Regionalverband bereit, auf Antrag der Gemeinde ein Änderungsverfahren für den RegFNP einzuleiten. Es müssen ca. 1,8 ha „Grünfläche-Parkanlage“ in „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Zurzeit ist die o.g. Fläche als „Grünfläche-Parkanlage“ dargestellt.

2016 wurde die 1. Änderung notwendig, um die Expansionsabsichten einer ortsansässigen international operierenden Firma planungsrechtlich absichern zu können. Damals wurde für eine neue gewerbliche Baufläche die Kompensation durch eine andere nicht ausgenutzte gewerbliche Baufläche verlangt. Vor 2016 war diese Fläche bereits als GE-geplant dargestellt.

Zu 3

Die Bereitschaft des Investors die Planungskosten zu übernehmen, ist rechtlich in einem Vertrag abzusichern. Dieser Vertrag muss insbesondere klarstellen, dass die Gemeinde keine Garantie für einen erfolgreichen Abschluss aller Verfahren übernehmen und in einem solchen Fall nicht haftbar gemacht werden kann.

Im Laufe des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens werden Gutachten insbesondere hinsichtlich naturschutzrechtlichem Ausgleich, Artenschutz, Lärmschutz etc. erforderlich, ferner könnten sich weitere notwendige Maßnahmen zur Ertüchtigungsmaßnahmen der derzeitigen Erschließungssituation ergeben. Diese müssen zu einem späteren Zeitpunkt in dem notwendigen Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 01.03.2022 zugestimmt.