

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-8/2020

Sicherheit & Ordnung

FD Ortsentwicklung

Datum: 16.12.2019

| | |
|-------------------------------|------------|
| 1. Bau- und Umweltausschuss | 21.01.2020 |
| 2. Haupt- und Finanzausschuss | 30.01.2020 |
| 3. Gemeindevertretung | 06.02.2020 |
| 4. Bau- und Umweltausschuss | 10.03.2020 |
| 5. Haupt- und Finanzausschuss | 19.03.2020 |
| 6. Gemeindevertretung | 26.03.2020 |

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierherberge Egelsbach“

Beschluss über das weitere Verfahren

Anlage(n):

- (1) Tierherberge Egelsbach, Planinhalte mit Ausrichtung auf gemeindliche Interessen

Beschlussvorschlag:

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

- Der Betreiberverein Tier-Rettungs-Dienst-Frankfurt e.V. (Tierherberge) resp. der Vorhabenträger Hessische Flugplatz Gesellschaft (HFG) wird aufgefordert, die Vorhabensplanung so zu verändern, dass ein Verfahrensweg ohne Änderung des RegFNP möglich ist.

Alternativ:

- Die Gemeinde ist daran interessiert, den Standort der Tierherberge als einen Anker für Erholungssuchende im westlichen Ortsbereich zu etablieren und der Einrichtung die Funktion des gemeindlichen Tierheimes zuzuweisen.
- Die Verwaltung wird aufgefordert, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einen Antrag zur Änderung des RegFNP einzureichen, um die Übereinstimmung der übergeordneten Planung mit den Zielen der örtlichen Bebauungsplanung herzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Erläuterungen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Tierherberge“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,8 ha. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der TöB erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.6.2019

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der TöB wurden in der Zwischenzeit geprüft. Mit den maßgeblichen Einwendern wurden mehrere Gespräche geführt, in denen sich Sachverhalte klären ließen und am 30.10.2019 haben Gemeindeverwaltung, Vorhabenträger und Betreiberverein gemeinsam die in folgender beschriebene Sachlage festgestellt:

| | Inhalt der Stellungnahmen | Beabsichtigter Umgang damit |
|---|--|--|
| 1 | - Waldrand wird geschädigt. - Baulichkeiten erhöhen das Risiko. | - Umbau des Waldrandes angestrebt, um Anfälligkeit und Risiko zu mindern. (Alternativ: Übernahme des Schadensrisikos auf Vereinsseite?) |
| 2 | Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes nicht zulässig. | Zulässigkeit der Zufahrt im Landschaftsschutzgebiet wurde bereits im Zuge eines früheren Verfahrens bejaht, andere Flächen sind nicht betroffen. |
| 3 | Inanspruchnahme einer ausgewiesenen Ausgleichsfläche vermeiden. | Die tatsächliche Ausgleichsfläche wird durch das Vorhaben nicht tangiert. |
| 4 | Nähe zu Risikoanlage in Gewerbebetrieb gegeben. | Vorhaben und Anlage haben ausreichenden Abstand zueinander. |
| 5 | Lärmschutz gegenüber Erzhausen nötig. | Bewährte Wegeführung aufrechterhalten (Seit Hunde von Passanten abgeschirmt wurden, sind Beschwerden nicht mehr auffällig.) |
| 6 | Altarm des Hegbaches mit 10 Meter Abstand berücksichtigen. | Bereits in die Vorhabenplanung integriert. |
| 7 | Vorschlag zur Dachbegrünung | Bauweise lässt aus statischen und wirtschaftlichen Gründen keine Dachbegrünung zu. |
| 8 | Anlagen der öffentlichen Erschließung sind vorhanden. | Die Ertüchtigung öffentlicher Anlagen (Straße, Kanal) ist entbehrlich. |

Es bleibt folgender Klärungsbedarf:

| | | |
|---|---|--|
| 9 | Die Entwicklung des Vorhabens aus dem RegFNP ist nicht gegeben. Der RegFNP ist zu ändern, wenn das Vorhaben die Darstellungsgrenze von 0,5 ha überschreitet. | |
|---|---|--|

Die mangelnde Übereinstimmung der bisher verfolgten Bebauungsplanung mit den übergeordneten Zielen des RegFNP erzwingt daher eine Weichenstellung, die mit den alternativen Beschlussvorschlägen zur Entscheidung vorgelegt wird.

Der Betreiberverein ist willens, sich den Anforderungen zu stellen, die sich aus der Haltung der Gemeinde ergeben. Für eine erneute und kostenträchtige Anpassung der Vorhabensplanung resp. Reduzierung des Vorhabens von 0,8 ha auf 0,5 ha wird aber um eine Entscheidung des Gremiums gebeten, das für die gemeindliche Bauleitplanung zuständig ist. Eine solche ist ohnehin erforderlich, wenn die Änderung des RegFNP beantragt werden soll.

Abgesehen von Möglichkeiten der Flächenreduzierung, die der Betreiberverein hinsichtlich des eigenen Bedarfs in Betracht zieht, geht es dabei um Planinhalte, die auf Wünsche von gemeindlicher Seite zurückgeführt werden. Letzteres ist zutreffend für die eher üppig angelegte Stellplatzanlage (siehe zu 3), für die Dimensionierung des Cafés mit Terrasse und Spielplatz (siehe zu 2) und die Option, die Funktion des gemeindlichen Tierheims übernehmen zu können (siehe zu 1). An anderer Stelle wird darüber hinaus zu klären sein, ob ggf. Vorhabenteile wie der naturschutzrechtliche Ausgleich oder die eingezäunte Hundespielwiese aus der Berechnung herausfallen dürfen.

Zu 1) Das Hauptgebäude im Norden soll mit einem Obergeschoss ausgestattet werden, in dem (neben einer Wohnung für Aufsichtspersonal) das gemeindliche Tierheim Platz finden kann. Letzteres besteht aus vier Räumen von jeweils ca. 9,0 qm, denen 6,6 qm Auslauf zugeordnet werden, sowie einem Versorgungsraum (Lager, Zubereitung von Nahrung etc.) und Flur. Die Räume haben keinen Nutzen für den Betreiberverein, wenn weiterhin das Tierheim in Dreieich Kooperationspartner der Gemeinde bleibt.

Zu 2) Café, Terrasse und Spielplatz sind gegenüber dem vereinseigenen Bedarf überdimensioniert. Im Interesse des Betreibervereins ist es, eine vereinsintern nutzbare Einrichtung zu haben, in der die anwesenden Personen Essen und Getränke zu sich nehmen können und die gleichzeitig ausreichend groß bemessen ist, um Seminarveranstaltungen mit bis zu 30 Personen durchführen zu können.

Zu 3) Die Stellplatzanlage ist gegenüber dem vereinseigenen Bedarf überdimensioniert. Nach Auskunft des Betreibervereins sind im Normalbetrieb und unter Berücksichtigung von bis zu 100 Hunden und ihren „Gassigehern“ nicht mehr als 65 Personen vor Ort. Viele von ihnen kommen mit dem Rad; Seminarbesucher gern auch in Fahrgemeinschaften.

Die Stellplatzsatzung lässt sich mangels passenden Falls nicht anwenden. Vielmehr braucht es eine spezifische Ermittlung des Stellplatzbedarfes, für die sehr spezielle Einrichtung. Unter dem Vorbehalt der späteren Präzisierung auf geeigneterer Grundlage wird eingeschätzt, dass 15-20 PKW- und 40 Fahrradstellplätze vorgehalten werden sollten.

Die beteiligten Fachleute haben in den bisher geführten Gesprächen den Eindruck gewonnen, dass für die Bebauungsplanung „Tierherberge“ ein zügiger Verfahrensweg erwartet werden darf, wenn das Projekt auf 0,5 ha reduziert wird und damit eine Größenordnung erreicht ist, die unter die Darstellungsgrenze des RegFNP fällt. Für den anderen Fall wird eingeschätzt, dass das Verfahren zur Änderung des RegFNP nicht ohne inhaltliche Widerstände auskommen wird und eine merkliche Verlängerung des Verfahrensweges bedeutet.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 19.11.2019 zugestimmt.

Der Gemeindevorstand hat für PUNKT 1 abgestimmt.