

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-82/2023

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 14.06.2023

1. Gemeindevorstand	20.06.2023
2. Bau- und Umweltausschuss	04.07.2023
3. Haupt- und Finanzausschuss	12.07.2023
4. Gemeindevertretung	20.07.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 "Quartier ehemalige Segelflieger" - Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich BPlan Nr. 52 ehemalige Segelflieger
- (2) Schreiben Vorhabenträger

Beschlussvorschlag:

Es wird wie folgt beschlossen:

- gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert wurde, wird auf Antrag des Vorhabenträgers Daniel Rieß die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Nr. 52 "Quartier ehemalige Segelflieger" eingeleitet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 1862 (Friedrich-Ebert-Str.), 1863/1, 1863/3, 1863/5 und 1863/6, 1864, 1865 sowie Flur 9 Nr. 75 ganz und je 1860/1 (Friedrich-Ebert-Str.) und 1867 (Jahnstr.) teilweise. Er wird begrenzt im Osten von der Darmstädter Landstraße, im Süden von der Mühlstraße, im Westen von der August-Bebel-Straße und im Norden von der Wohnbebauung entlang der Jahnstraße (s. Anlage 1).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen des ehemaligen Rolladen-Schneider Geländes mit seinem näheren Umfeld in ein Urbanes Gebiet umzuwandeln, um in dem Quartier neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnbebauung zuzulassen.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden gemäß Schreiben 18.12.2020 vom Vorhabenträger übernommen.

Vergaberechtliche Prüfung:

keine

Erläuterungen:

Das Vorhaben wurde bereits einmal in der BUA-Sitzung am 18.10.2018 vorgestellt. Weiterhin liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2021 TOP 11 vor (Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive und in Aussichtstellung eines Bebauungsplanverfahrens). Am 01.02.2022 wurde die Machbarkeitsstudie im Bauausschuss in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt. Auf die umfangreichen Erläuterungen in den Beschlussvorlagen wird an dieser Stelle hingewiesen.

In der Zwischenzeit erfolgten durch die Verwaltung weitere Verhandlungen mit Eigentümern, die sich im näheren Umfeld befinden, auch an Bauvorhaben interessiert sind und unbebaute Grundstücke besitzen, die ggf. mit weiterer Wohnbebauung belegt werden könnten (s. Variante Machbarkeitsstudie). Weiterhin wurde das für dieses Vorhaben notwendige Bebauungsplanverfahren ermittelt. Nun liegen insoweit Ergebnisse vor, dass ein Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst werden kann. Die städtebaulichen Verträge mit den Eigentümern/Vorhabenträgern werden zurzeit durch einen Rechtsanwalt ausgearbeitet.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um das vom Vorhabenträger entwickelte städtebauliche Konzept in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Im Rhein-Main-Gebiet, auch in Egelsbach und weiteren Städten und Gemeinden entlang bestehender Schienenstrecken ist der Bedarf an Wohnungen hoch. Die Gemeinde Egelsbach ist hier auch dem Großen Frankfurter Bogen zur Entwicklung weiterer Wohnflächen beigetreten. Daher ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes, in dem sich auch Wohnnutzungen entwickeln können, sinnvoll.

Zeitgleich dazu soll der Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ geändert werden. Hier soll der Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen der August-Bebel-Straße und der Woogstraße in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden. Zwei Eigentümer bzw. Eigentumsgemeinschaften, die größere Flächen in dem Gebiet besitzen, sind bereit, anteilig Kosten hierfür zu übernehmen. Mit ihnen werden separate Verträge geschlossen. Es wird auf die Beschlussvorlage des Aufstellungsbeschlusses „2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 34 Mühlstraße“ hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Verfahren ist nach Nr. 2 anzuwenden, da der Bebauungsplan zusammen mit der Änderung der „Mühlstraße“ in räumlichem Zusammenhang steht und dann eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² aufweisen.

Dies bedeutet, dass eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an einer Vorprüfung des sog. Einzelfalls zu beteiligen sind, sofern auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies ist als eine Art eingeschränkte frühzeitige Beteiligung einzustufen und wird im Zuge der beiden Verfahren zeitgleich durchgeführt.

Das Verfahren soll nun bereits vor Abschluss der städtebaulichen Verträge angestoßen werden, um den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke die ernsthafte Bereitschaft der Gemeinde zu signalisieren, das Gebiet neu zu gliedern. Bei Nichtzustandekommen der städtebaulichen Verträge kann das Verfahren auch ohne zusätzliche Kosten wieder eingestellt werden.