Der Vorsitzende
des Bau- und Umweltausschusses

Egelsbach, 10.11.2020

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Ich habe zur 27. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.11.2020 um 20:00 Uhr in das Bürgerhaus, Kirchstraße 21 in Egelsbach, eingeladen.

Tagesordnung

1.	**Mitteilungen und Anfragen**	
1.1	Mitteilungen des Vorsitzenden	
1.2	Mitteilungen des Gemeindevorstandes	
1.3	Anfragen	
2.	**Bauleitplanung Gemeinde Egelsbach** *hier:* **Einleitung- bzw. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Vorhabenbezogene Änderung“**	**(VL-26/2020)**
3.	**Grundstücksangelegenheiten: Erwerb eines Grundstückes Flur 11 Nr. 182/2 mit Lagerhalle und Garagen, Wolfsgartenstraße**	**(VL-42/2020)**

Nichtöffentlicher Teil:

Für die Beratung in nichtöffentlicher Sitzung werden folgende Tagesordnungspunkte vorgeschlagen:

1.	**Betriebsflächen der Fa. Sehring** **Erklärung auf optionale Verlängerung des Mietvertrages**	**(VL-44/2020)**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefan Kölle

Vorstehende Einladung zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.11.2020 wird vom 30.10.2020 bis einschließl. 10.11.2020 ausgehängt.

Bitte beachten Sie:

Die Anzahl an Besucherplätzen wurde auf 10 begrenzt. Bürgerinnen und Bürger, die an der Sitzung teilnehmen möchten, mögen sich unter Angaben der Kontaktdaten bitte unter der Email-Adresse: **gremienmanagement@egelsbach.de** oder telefonisch unter **06103/405-128** anmelden.

GEMEINDE EGELSBACH

Bau- und Umweltausschuss

Egelsbach, 11.11.2020

G E S A M T E N I E D E R S C H R I F T

der 27. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Dienstag, 10.11.2020, 20:10 Uhr bis 21:12 Uhr
im Bürgerhaus der Gemeinde Egelsbach

Anwesenheiten

Vorsitz:
Kölle, Stefan (WGE)

Anwesend:
Görich, Daniel (SPD) vertritt Bareuther, Martina (SPD)
Eberhard, Martin (CDU) vertritt Kurpiela, Bernhard (CDU)
Janko, Waldemar (CDU)
Kühnel, Herbert (GRÜNE)
Schweitzer, Andreas (FDP)
Seib, Rolf (WGE)
Strobel, Jörg (GRÜNE)
Zscherneck, Claudia (SPD)

Entschuldigt fehlen:
Bareuther, Martina (SPD)
Kurpiela, Bernhard (CDU)

Vom Gemeindevorstand anwesend:
Wilbrand, Tobias
Becker, Valentin
Braukmann-Best, Inge
Fink, Helmut

Vom Gemeindevorstand entschuldigt fehlen:
Bettermann, Irmgard
Bergerhausen, Klaus Dieter

Von der Gemeindevertretung anwesend:
Jaxt, Hans-Joachim (Vorsitzender d. GV)
Klein, Wolfgang (LINKE)
Vogt, Axel (FDP)

Von der Verwaltung anwesend:
Persch, Melissa (Schriftführerin)
Schaffner, Werner

Der Ausschussvorsitzende Stefan Kölle eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um 20:10 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Zu Beginn der Sitzung sind 9 Ausschussmitglieder anwesend. Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass die geänderte Einladung form- und fristgerecht erfolgt und das Gremium beschlussfähig ist.

Der Ausschussvorsitzende gibt bekannt, dass ein schriftlicher Änderungsantrag 09-2020 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 10.11.2020 zur Beschlussvorlage VL-26/2020 betr.: „Bauleitplanung Gemeinde Egelsbach hier: Einleitung- bzw. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Vorhabenbezogene Änderung“ vorliegt. Herr Kölle stellt fest, dass der Änderungsantrag zur Abstimmung zugelassen ist.

Gv. Claudia Zscherneck (SPD) stellt einen mündlichen Antrag, dass die Beschlussvorlage VL-42/2020 betr.: „Grundstücksangelegenheiten: Erwerb eines Grundstückes Flur 11 Nr. 182/2 mit Lagerhalle und Garagen, Wolfsgartenstraße“ im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beraten werden soll.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimme(n) (2x SPD, 2x GRÜNE, 2x CDU, 1x WGE), 1 Gegenstimme(n) (1x WGE),
1 Stimmenthaltung(en) (1x FDP)

Die Beschlussvorlage VL-42/2020 wird als TOP 1 im nichtöffentlichen Teil der Tagesordnung behandelt. Alle nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend nach hinten.

Es liegen keine weiteren Änderungs- und Ergänzungswünsche vor, es werden keine Einwände gegen die geänderte Tagesordnung erhoben. Die Tagesordnung wird daher wie folgt einstimmig genehmigt:

Tagesordnung

<u>öffentliche Sitzung</u>

1.	Mitteilungen und Anfragen	
1.1	Mitteilungen des Vorsitzenden	
1.2	Mitteilungen des Gemeindevorstandes	
1.3	Anfragen	
2.	Bauleitplanung Gemeinde Egelsbach ***hier:*** Einleitung- bzw. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Vorhabenbezogene Änderung“	(VL-26/2020)

<u>nichtöffentliche Sitzung</u>

1.	Grundstücksangelegenheiten: Erwerb eines Grundstückes Flur 11 Nr. 182/2 mit Lagerhalle und Garagen, Wolfsgartenstraße	(VL-42/2020)
2.	Betriebsflächen der Fa. Sehring Erklärung auf optionale Verlängerung des Mietvertrages	(VL-44/2020)

Sitzungsverlauf

öffentliche Sitzung

1.	**Mitteilungen und Anfragen**

1.1	**Mitteilungen des Vorsitzenden**

Es liegen keine Mitteilungen des Vorsitzenden vor.

1.2	**Mitteilungen des Gemeindevorstandes**

Fachbereich Sicherheit & Ortsentwicklung
FD Sicherheit & Mobilität

1. Überwachung Corona-Einschränkungen

Aufgrund der hohen Infektionszahlen im Kreis Offenbach wurden Mitte Oktober Einschränkungen erlassen, die u.a. die Gastronomie einschränkten. Die Einschränkungen wurden zeitnah an die Gaststätten kommuniziert und in der 43. KW kontrolliert. Bei den Kontrollen wurde auch das Führen der Kontaktlisten überprüft. Zum Lockdown light, welche seit dem 02. November gilt, wurden in der 45. KW die Ladengeschäfte kontrolliert. An die Geschäftsinhaber war insbesondere zu kommunizieren, dass es Maßnahmen zur Beschränkung der Kundenanzahl bedarf und Gesichtsvisiere lediglich noch im geschützten Bereich genutzt werden können, ansonsten eine Mund-Nasen-Bedeckung zu nutzen ist.

Fachbereich Sicherheit & Ortsentwicklung
FD Ortsentwicklung

1. Betriebsflächen der Firma Sehring am Egelsbacher See

Mitte Oktober fanden verschiedene Gespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und der Firma Sehring statt, um über den aktuellen Stand über die Betriebsgenehmigungen und Beendigung der Betriebe auf Egelsbacher Flächen, sowie den zukünftigen Umgang mit dem Egelsbacher See zu sprechen. Der gemeindliche Grundstücksflächenmietvertrag läuft Ende 2025 aus und die Beendigung der Betriebe muss auf diesen abgestimmt werden. Des Weiteren besteht weiterhin Klärungsbedarf, wer für den Abschlussbetriebsplan zuständig ist, und welche Rekultivierungsmaßnahmen rund um den See noch erfolgen müssen. Außerdem hat die Firma Sehring angekündigt, den eigentlichen See aus der Umzäunung ihres Betriebsgeländes herauszunehmen. Damit fällt die Verkehrssicherungspflicht an die Gemeinde. Hier müssen ebenfalls noch Gespräche über die tatsächliche Umsetzung sowie die Zufahrt für den Anglerverein geführt werden.

2. Einzelhandel entlang des Kurt-Schumacher-Ringes

Auch hier fand Mitte Oktober ein Gespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt statt. Die Ziele aus der Regionalplanung kann mit dem bestehenden Standort und dessen Einzelhandelsflächen nicht ohne weiteres und über einen kurzen Zeitraum aus dem Weg geräumt werden. Die bestehenden Märkte sollen auf Dauer umstrukturiert und der Einzelhandel für die überregionale Versorgung abgebaut werden.

Trotzdem bestehen aktuell informelle Umnutzungsanträge im Kurt-Schumacher-Ring 3 und der Woogstraße 50-52, die die Einzelhandelsflächen vermindern würden. Damit wäre ein kleiner

Schritt in einer ganzheitlichen Lösung gemacht. Die Gemeinde nimmt nun Verhandlungen auf, diesen Weg über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu regeln.

3. Leitbild

Mit der Dokumentation des Leitbildes kann in den nächsten Wochen begonnen werden. Nach mehreren Anläufen hat die Gemeinde nun einen Autor gefunden, der diese Aufgabe im Rahmen eines Honorarvertrages übernimmt. Ein entsprechendes Angebot liegt vor.

4. Verkauf des Stuhllagers am Eigenheim

Die Bewertung des Stuhllagers am Eigenheim ist in Arbeit und wird noch in diesem Jahr fertiggestellt.

5. Mietpreisbremse und Erhaltungssatzung

Der Gemeinde liegen nun Informationen vor, dass der Gebäudeblock Erich-Kästner Straße / Kurt-Schumacher-Ring privatisiert werden soll. Die Mieter wurden vom neuen Eigentümer bzgl. der Ankaufsoption angeschrieben. Obwohl die Gemeinde für den Bereich eine Erhaltungssatzung beschlossen hat, greift sie für diese Gebäude nicht mehr, da die Teilungsanträge schon vor Satzungsbeschluss eingereicht wurden.

Dafür gibt es Signale vom Land, das Egelsbach möglicherweise doch noch länger in der Mietpreisbremse bleiben kann. Dafür hat die Gemeinde seine Stellungnahme noch einmal konkretisiert.

Fachbereich Sicherheit & Ortsentwicklung
FD Bauen & Umwelt

1. Machbarkeitsstudie Dr.-Horst-Schmidt-Halle

Die finale Version der Machbarkeitsstudie für die Dr.-Horst-Schmidt-Halle liegt vor. Die vollständige Sanierung und energetische Ertüchtigung der Hall wird von den Gutachtern mit rund 1,5 Mio. Euro angesetzt. Mit diesen Maßnahmen wären Energieeinsparungen von 56 % zu erzielen. Die Studie soll zusammen mit der Machbarkeitsstudie für das Freibad in die nächste Sitzungsrunde eingebracht werden.

2. Machbarkeitsstudie Freibad

Die Machbarkeitsstudie für das Freibad hat sicher weiter verzögert. Der beauftragte Sachverständige hat nun den 20.11.2020 als Abgabetermin bestätigt. Die Studie soll zusammen mit der Machbarkeitsstudie Dr.-Horst-Schmidt-Halle in die nächste Sitzungsrunde eingebracht werden.

3. Bauarbeiten Deutsche Glasfaser

Der strikte Kurs der Gemeinde Egelsbach bezüglich der Mängel in der Ausführung der Tiefbauarbeiten der Deutschen Glasfaser und der von ihr beauftragten Unternehmen hat sich ausgezahlt. Die ausführende Tiefbaufirma, die die Baukolonnen gestellt hatte, wurde ausgetauscht. Seitdem hat sich sowohl die Qualität der Tiefbauarbeiten, als auch die Abstimmung zwischen Gemeinde und Bauleitung deutlich verbessert.

4. Jährliche Baumkontrolle

Die Überprüfung, der vor allem innerörtlichen Baumbestände in kommunalen Liegenschaften und entlang von Straßen und Wegen hat ergeben, dass bei ca. 700 Bäumen Pflegemaßnahmen oder im Einzelfall auch Fällungen erfolgen müssen. Nach Preiseinziehung sollen diese Arbeiten von Dezember bis Februar erfolgen.

5. Streuobstbestände

Die Sanierung der kommunalen Streuobstwiesen am Heidplacken Flur 14 hinter dem Forsthaus Krause Buche hat begonnen. Mit Fördergeldern der Unteren Naturschutzbehörde wird der Bestand entbuscht und von Brombeerbewuchs freigeschnitten.

6. Kreisel K168/ Fleissnerstraße

Die Arbeiten am Kreisel sind fast abgeschlossen. Die Abnahme erfolgt am 12.11. Die restlichen Bauarbeiten am Gewerbepark liegen im Zeitplan. Es hat einzelne Anfragen von Interessenten an einer Anmietung gegeben. Nach aktuellem Kenntnisstand hat es aber noch keine Abschlüsse bzw. Vermietungen gegeben. Laut Städtebaulichem Vertrag müssen die zukünftigen Mieter der Gemeinde vorab vorgestellt werden.

7. Umbau Bushaltestellen

Der nächste Bauabschnitt des Umbaus hin zu barrierefreier Bushaltestellen ist abgeschlossen. Die Behebung letzter Mängel ist beauftragt. Die Schlussrechnung wird gestellt.

8. Umstellung Container

Die dringend benötigten Container für die Schulbetreuung sind umgesetzt. Das Projekt musste zeitnah umgesetzt werden. Dabei sind zwei Aspekte noch nicht abschließend geregelt. Zum einen müssen die finanziellen und vertraglichen Rahmenbedingungen mit dem Kreis abschließend festgelegt werden. Der Kreis hat aber signalisiert, dass er sich sowohl bei den Ankaufs- und Umsetzungskosten dieser beiden Container mit einem Drittel beteiligt, als auch die Betriebskosten übernimmt. Zum anderen war es zeitlich nicht möglich, den Wasseranschluss für die Container zeitnah und wirtschaftlich umzusetzen. Der Anschluss soll nun im Januar erfolgen. Die Investitionskosten dafür werden vorsorglich in den Haushalt 2021 eingestellt, auch wenn wir davon ausgehen, dass nach Erstattung durch den Kreis keine weiteren Mittel mehr gebraucht werden.

9. Fahrradabstellmöglichkeiten am Bahnhof

Im Haushalt 2021 sind 92.000 Euro für die Erneuerung der abschließbaren Fahrradabstellmöglichkeiten geplant. Neben dem Ersatz der aktuellen Boxen sollen weitere Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Bushaltestelle auf der Ostseite eingerichtet werden. Das Verfahren wird in Kooperation mit der Deutschen Bahn im Rahmen der bike & ride - Offensive der Bahn geplant. Die Umsetzung soll im Zuge der Fertigstellung des letzten Bauabschnittes der Radschnellverbindung erfolgen.

1.3	**Anfragen**

Gv. Waldemar Janko (CDU) erkundigt sich über einen eventuellen Neubau der stark zerfallenen Hütte am Krötsee. Bürgermeister Wilbrand erklärt, dass diese durch den Bauhof neu aufgestellt wird. Die Kosten hierfür werden durch den Regionalverband gedeckt.

Gv. Daniel Görich (SPD) erkundigt sich über die Mängel der Bushaltestellen im Kurt-Schumacher-Ring und deren Nachbesserung. Sowohl Herr Wilbrand, als auch Herr Schaffner (Leitung Fb. 3) erläutern, dass keine Beseitigung stattfinden wird, da die Verhältnismäßigkeit der Nachbesserung der geringen Mängel nicht gewahrt ist und dadurch keine Möglichkeit besteht die Beseitigung zu fordern. Herr Görich ergänzt, dass eine Minderung der zu zahlenden Kosten in Betracht gezogen werden soll.

Gv. Daniel Görich (SPD) erkundigt sich ebenfalls über eine mögliche Verbesserung der Beleuchtungssituation Kreuzung K168 und Kurt-Schumacher-Ring, um dadurch die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Bürgermeister Wilbrand teilt mit, dass hierzu die Abstimmung mit dem Kreis erforderlich ist.

2.	**Bauleitplanung Gemeinde Egelsbach** *hier:* **Einleitung- bzw. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Vorhabenbezogene Änderung“**	**VL-26/2020**

Gv. Jörg Strobel (GRÜNEN) erläutert den von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen schriftlich eingereichten Änderungsantrag 09-2020 vom 10.11.2020 zur Beschlussvorlage VL-26/2020. Nach kurzer Diskussion wird wie folgt über den Änderungsantrag abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:
2 Ja-Stimme(n) (2x GRÜNE), 5 Gegenstimme(n) (2x CDU, 2x WGE, 1x FDP),
2 Stimmenthaltung(en) (2x SPD)

Ablehnung des Änderungsantrages 09-2020 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 10.11.2020 zur Beschlussvorlage VL-26/2020 betr.: „Bauleitplanung Gemeinde Egelsbach *hier:* Einleitung- bzw. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Vorhaben-bezogene Änderung“.

Es folgt nun die Abstimmung über die Beschlussvorlage.

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

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 HGO beschließt die Gemeindevertretung auf Antrag eines Investors die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Änderung“.

2. Das Grundstücke Flur 13, Nr. 88/2 entspricht dem Geltungsbereich. (siehe Anlage)

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt und ermächtigt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Verfahren stehen, zu schließen.

Abstimmungsergebnis:
3 Ja-Stimme(n) (2x WGE, 1x FDP), 2 Gegenstimme(n) (2x GRÜNE),
4 Stimmenthaltung(en) (2x SPD, 2x CDU)

Beschlussempfehlung:
Annahme der Beschlussvorlage VL-26/2020 des Gemeindevorstandes betr.: „Bauleitplanung Gemeinde Egelsbach *hier:* Einleitung- bzw. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Vorhabenbezogene Änderung“.

Der Ausschussvorsitzende Stefan Kölle stellt um 20:42 Uhr die Nichtöffentlichkeit her.

nichtöffentliche Sitzung

1.	**Grundstücksangelegenheiten: Erwerb eines Grundstückes Flur 11 Nr. 182/2 mit Lagerhalle und Garagen, Wolfsgartenstraße**	**VL-42/2020**

2.	**Betriebsflächen der Fa. Sehring Erklärung auf optionale Verlängerung des Mietvertrages**	**VL-44/2020**

Der Ausschussvorsitzende Stefan Kölle stellt die Öffentlichkeit wieder her, gibt die Abstimmungsergebnisse der nichtöffentlichen Sitzung bekannt und schließt die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um 21:12 Uhr.

Stefan Kölle
Ausschussvorsitzender

Melissa Persch
Schriftführerin

GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-26/2020
Sicherheit & Ordnung
FD Ortsentwicklung

Datum: 24.08.2020

1.	Bau- und Umweltausschuss	08.09.2020
2.	Haupt- und Finanzausschuss	17.09.2020
3.	Gemeindevertretung	24.09.2020
4.	Bau- und Umweltausschuss	10.11.2020
5.	Haupt- und Finanzausschuss	18.11.2020
6.	Gemeindevertretung	25.11.2020

Die Beschlussvorlage VL-26/2020 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.09.2020 zurück in die Fachausschüsse verwiesen!

Bauleitplanung Gemeinde Egelsbach
hier: **Einleitung- bzw. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Vorhabenbezogene Änderung“**

Anlage(n):
(1) Lageplan mit Geltungsbereich
(2) Lageplan des geplanten Vorhabens

Beschlussvorschlag:

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

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 HGO beschließt die Gemeindevertretung auf Antrag eines Investors die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I 2. Änderung“.

2. Das Grundstücke Flur 13, Nr. 88/2 entspricht dem Geltungsbereich. (siehe Anlage)

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt und ermächtigt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Verfahren stehen, zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger (Investor) übernommen.

Erläuterungen:

Zu 1 und 2

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Aufstellung einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. A -04/01 „Im Kammereck-Teil I“ gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Flur 13, Flst. 88/2, Im Kammereck 25 vor.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers nach pflichtgemäßen Ermessen über die Einleitung eines Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahrens zu entscheiden. Ein Anspruch auf eine Bauleitplanung besteht nicht. Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist der Innenentwicklung und Nachverdichtung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen.
Dazu wird in § 1a BauGB auch auf Möglichkeiten der Nachverdichtung verwiesen.

Der Bebauungsplan „Im Kammereck“ ist rechtskräftig seit 04.08.1995. Ziel des Plans war es, die in der Nachkriegszeit illegal entstandene Wohnbebauung abzusichern und so den Abriss der Gebäude zu verhindern. In einem längeren Prozess wurde ein Konsens insbesondere zwischen den Umweltschutzbehörden und der Gemeinde hergestellt. Abzüglich der notwendigen Erschließungsstraßen wurden 50% des Geltungsbereiches als nur geringfügig mit kleinen Hütten bebaubare Gärten und 50 % als Bauland, welches nur mit einer GRZ von 0,2 bebaut werden durfte, festgesetzt. Dieses geringe Maß der baulichen Nutzung führte in vielen Fällen dazu, dass als überbaubare Fläche (Baufenster) nur die Grundrissabmessungen der Wohngebäude festgesetzt werden konnten. Der Plan setzt ausdrücklich fest:

> *„Zur Ermittlung des Baulandanteils, sowie der zulässigen Grund- bzw. Geschossflächen sind nur die Grundstücksteile maßgebend, die als überbaubare und nicht überbaubare Flächen (Baugrundstücksflächen) ausgewiesen sind; eine Anrechnung der als private Grünflächen - Gärten festgesetzten Grundstücksteile (Gartengrundstücksflächen) erfolgt nicht.“*

Diese geringe Ausnutzung führte zur Festsetzung Kleinsiedlungsgebiet (WS). Da es aber Ziel war, in erster Linie die Wohngebäude abzusichern und nicht unbedingt die sonstigen Gebäude, wurden, die sonst in WS nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohngebäude mit nicht mehr als 2 WE als allgemein zulässig festgesetzt. Grundsätzlich sind im WS Kleinsiedlungen einschließlich Nutzgärten nur landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig.

Ziel der Bebauungsplanänderung soll es sein, eine geringfügige, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

<u>Beschreibung des Vorhabens</u>

Das Vorhaben-Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. A-04/01 „Kammereck - Teil I“.

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit ein Wohngebäude mit angegliederten Nebengebäuden. Es ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude abzureißen und ein Ensemble von drei neuen Wohngebäuden als Einzelhäuser innerhalb des bisherigen Baufensters des bestehenden Bebauungsplans zu errichten. Für die Bebauung sind zwei Vollgeschosse geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in Garagen untergebracht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bis auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 eingehalten. Daher stellt der Vorhabenträger einen Antrag auf Bebauungsplanänderung. Mit dem Ziel das Maß der baulichen Nutzung geringfügig auf GRZ 0,3 und GFZ 0,6 zu erhöhen.

Er beruft sich dabei auf den gegenüber der Stichstraße liegenden Bereich. Hier standen die illegal errichtete Wohnhäuser so eng bei einander, dass es bei der Umlegung der Eigentumsverhältnisse (Bodenordnung) in Folge der damaligen Bauleitplanung nicht möglich war, Grundstücke zu bilden, die bei einer GRZ von 0,2 die nachträgliche Genehmigung der Wohngebäude ermöglicht hätte.

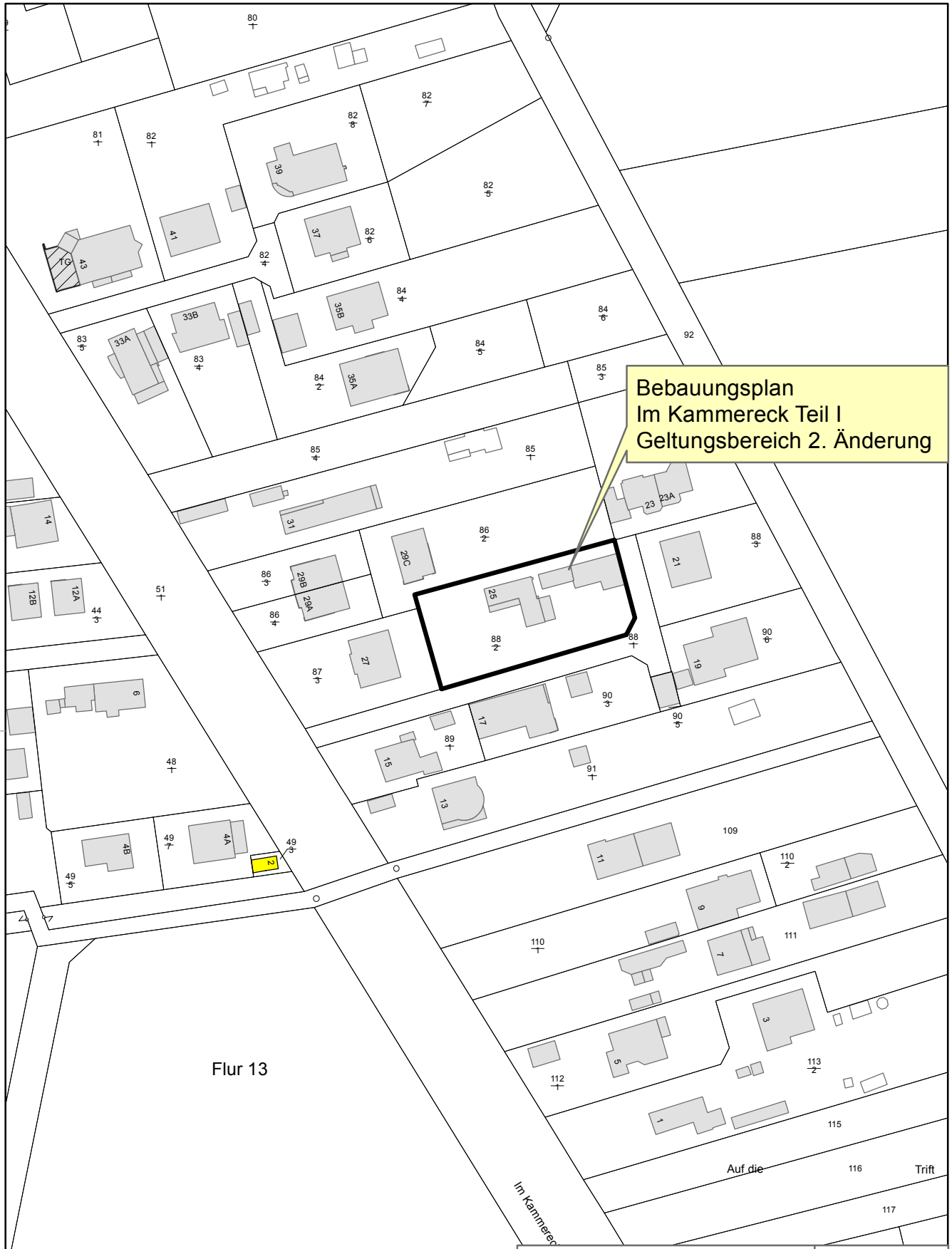
Daher wurden die jetzigen Flurstücke 89/1, 90/3 und 90/6 (Im Kammereck 15, 17und 19) ausnahmsweise eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Zu 3

Bereits in seinem Antrag erklärt sich der Vorhabenträger bereit, sämtliche Planungskosten inklusive notwendiger Gutachten selbst zu tragen und ein Stadtplanungsbüro aus Darmstadt mit der Erarbeitung der Pläne zu beauftragen. Ihm ist bekannt, dass kein Anspruch auf eine Bauleitplanung besteht.

Alternativ ist zu überlegen, ob für das gesamte Gebiet „Im Kammereck“ eine Nachverdichtung ermöglicht werden sollte.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 25.08.2020 zugestimmt.

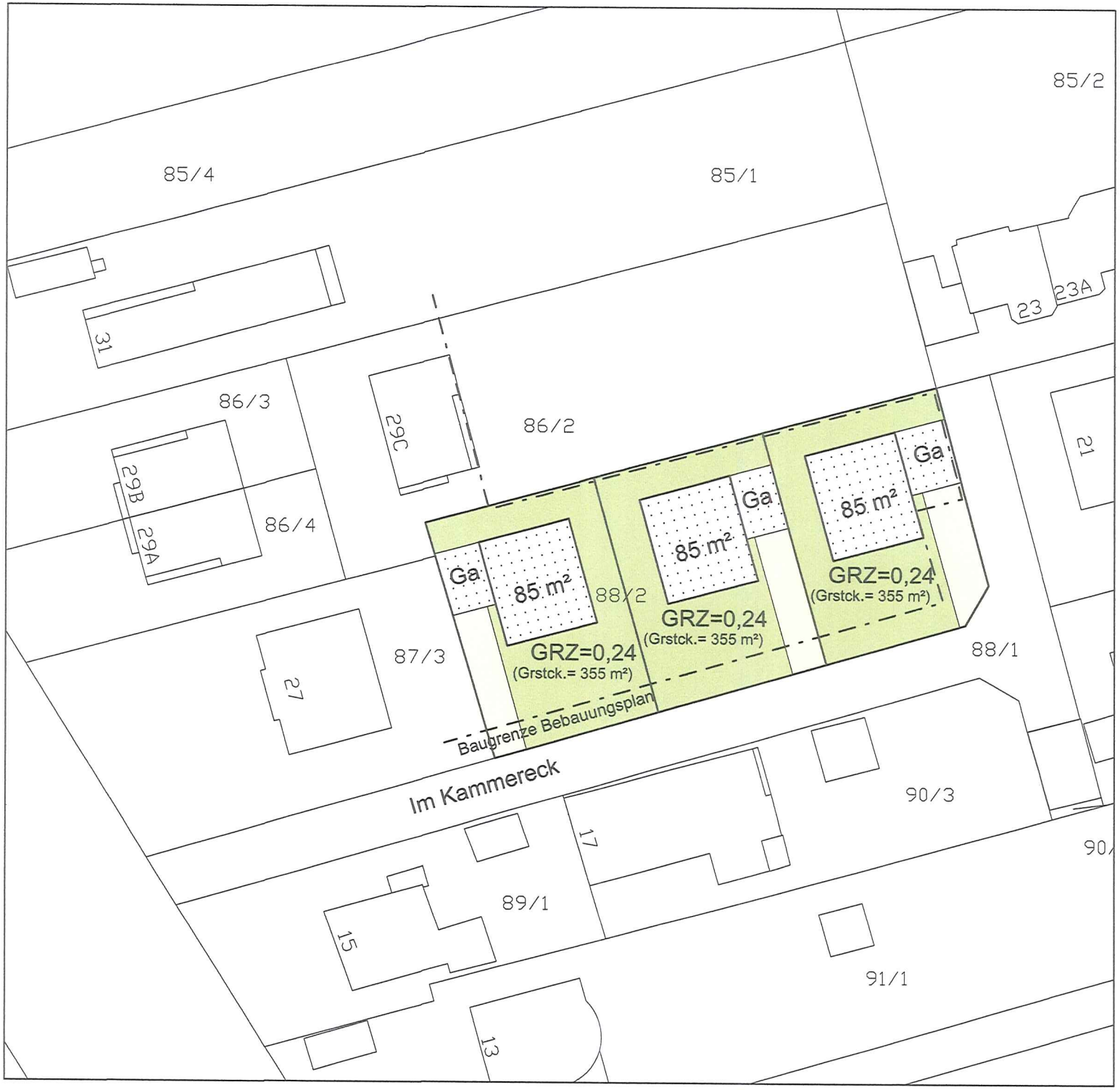


Gemeinde Egelsbach
Postfach 1125
63323 Egelsbach
Tel.: ---
Fax: ---

Projekt: 35-01-2020 Anlage 1
Im Kammereck Teil I 2. Änderung Geltungsbereich

Bearbeiter: ---

Maßstab: 1:1.250
Datum: 17.8.2020
N



Variante 5:
Drei Einzelhäuser

- Bebauungsplan: nicht eingehalten:
  GRZ 0,24
  GFZ 0,48
  Befreiung oder Bebauungsplan-Änderung

- Belichtung und Anordnung auf dem Grundstück optimal

  Ausnutzung höher als im Bebauungsplan vorgesehen, daher kein Rechtsanspruch auf Genehmigung

Projektentwicklung
Auftraggeber: Eric Jaschke

Grundstück:
Gemarkung Egelsbach,
Flur 13, Flurstück 88/2

0 2 5 10 15 20 m

Mai 2019 M 1:500

(9275-03-varianten 28.05.2019)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de