

# GEMEINDE EGELSBACH



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-143/2023

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 06.09.2023

1. Gemeindevorstand	12.09.2023
2. Bau- und Umweltausschuss	26.09.2023
3. Haupt- und Finanzausschuss	04.10.2023
4. Gemeindevertretung	12.10.2023

## Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 - "Kurt Schumacher Ring 12" - Beschluss des Durchführungsvertrages

### Anlage(n):

- (1) Durchführungsvertrag
- (2) Anlage 1 (Lageplan) zum Durchführungsvertrag
- (3) Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan
- (4) Anlage 2a Teilplan Entwässerung
- (5) Anlage 3 Bebauungsplanentwurf
- (6) Anlage 4 Energie-Nachhaltigkeitskonzept
- (7) Anlage 5 Entw.-Konzept 23-07-21
- (8) Anlage 5 Lageplan Konzept 23-07-21
- (9) Anlage 5 Anhang A
- (10) Anlage 5 Anhang B

### Beschlussvorschlag:

Der Durchführungsvertrag in der vorgelegten Fassung vom 06.09.2023 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 – „Kurt Schumacher Ring 12“ wird beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt der Investor.

### Vergaberechtliche Prüfung:

keine

### Erläuterungen:

Das Vorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 18.05.2021 vorgestellt (s. Anlage 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan)

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Durchführung des Vorhabens explizit über einen separaten städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) nach § 12 BauGB zu regeln:

„(...)

**§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan**

- (1) *Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. (...)*

Die Bedingungen nach BauGB sind eingehalten. Zur rechtlichen Prüfung des Vertrages für die Gemeinde wurden die Rechtsanwälte SZK aus Wiesbaden beauftragt.

Im Durchführungsvertrag wurde vereinbart, dass das Vorhaben spätestens acht Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fertiggestellt werden soll. Gebaut werden soll in mehreren Bauabschnitten- Zunächst sollen die rückwärtigen Gebäude sukzessive errichtet werden, abgeschlossen werden soll das Projekt mit der Entwicklung der vorderen gewerblichen Bauten.

In den Verhandlungen wurde seitens des Investors darauf hingewiesen, dass die Durchführungsfristen des Vorhabens speziell beim Bau des vorderen Gewerbetraktes von den Kündigungsmöglichkeiten der Mietverträge des bestehenden Einzelhandels/Fachmärkte abhängt. Hier wurde eine Sonderregelung vereinbart, die auch den Bau einer Kita berücksichtigt, die für die zukünftige Wohnbevölkerung infrastrukturell wichtig ist.

Weitere Inhalte sind die Verpflichtung für die Vorbereitungen des Baus, die Umsetzung des Energie- und Nachhaltigkeitskonzeptes, Optionen für die Gemeinde (Kita und Sozialer Wohnungsbau), Erschließungsmaßnahmen und sonstige formelle übliche Regelungen, wie z. B. den Nachweis, dass der Vorhabenträger in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Weitere Fristen und Ausführungen sind in der Anlage 1 (Durchführungsvertrag) ersichtlich.

Der Beschluss des Durchführungsvertrages muss vor dem Satzungsbeschluss gefasst werden. Er wird, wie die Plankarte des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen, die Begründung, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dieser Vorgehensweise sind die baurechtlichen Vorgaben eingehalten und der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im nächsten TOP beschlossen werden.