

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-36/2022

Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 18.05.2022

1. Gemeindevorstand	07.06.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	05.07.2022
3. Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2022
4. Gemeindevertretung	21.07.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach: Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung

Anlage(n):

- (1) Antrag auf Bebauungsplanänderung Stand 27.01.2022
- (2) Ergänzung zum Antrag Stand 06.05.2022
- (3) B-Plan Bayerseich 3 Änderung Stand 10-05-22 Planteil
- (4) B-Plan Bayerseich 3 Änderung Stand 10-05-22 Textliche Festsetzungen
- (5) B-Plan Bayerseich 3 Änderung Stand 10-05-22 Begründung

Beschlussvorschlag:

Der geschobene Beschlussvorschlag (VL-15/2022) zur Bauleitplanung Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung wird zurückgezogen und durch den folgenden Beschlussvorschlag ersetzt:

1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung"

Dem Antrag der Wolfenstätter Bau & Immobilien GmbH, vertr. durch Herrn Jens Wolfenstätter, Am Alten Rathaus 45, Dreieich vom 27.01.2022 auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 im Bereich der Liegenschaften Morgensternstraße 17 wird stattgegeben.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Egelsbach beschließt 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 Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Bezeichnung Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung".

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur 7, Flurstück (Flst.) 55/4 und wird begrenzt im Osten von der Morgensternstraße, im Süden durch eine Wegeparzelle nördlich des Hegbachs, im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) und im Norden durch das angrenzende Grundstück Morgensternstraße 15 (Anlage 2).

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung zu schaffen. Mit der 3. Änderung des Bau-

ungsplanes soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden hin erweitert werden. Darüber hinaus wird innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens zum angrenzenden Hegbach zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes stattdessen eine private Grünfläche festgesetzt. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit den von der Planung Begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB über die Kostentragung der Planung und eventuell erforderlicher Ertüchtigung der Erschließung und der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur abzuschließen. In dem städtebaulichen Vertrag sind Standards für ökologisches Bauen (z.B. Photovoltaik, Wärmepumpe, Anschlussvorbereitung für Elektromobilität, Niederschlagswasser für Nutzung als häusliches Brauchwasser) zu verhandeln. Das Ergebnis der Verhandlung wird der Gemeindevertretung zur Freigabe vorgelegt.

4. Offenlegungsbeschluss

Der mit dem Änderungsantrag eingereichte Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c Bayerseich Stand 06.05.2022 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat in seinem Antrag die Kostenübernahme der Planung bestätigt.

Vergaberechtliche Prüfung:

Nicht erforderlich

Erläuterungen:

Der GVO hatte bereits in seiner Sitzung am 01.03.2022 der GV einen Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens empfohlen. Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die weiteren Erläuterungsbedarf hatte, beschloss der HFA in seiner Sitzung am 23.03.2022 die Angelegenheit zu schieben.

Die Fragen und Anregungen der Fraktion wurden dem Planungsbüro des Antragstellers mitgeteilt, woraufhin die Verwaltung ergänzte und überarbeitete Unterlagen erhielt, die in der Fassung vom 10.05.2022 zur Beratung vorgelegt werden.

Mit Schreiben vom 06.05.2022 bestätigte der Antragsteller seine Bereitschaft, die Wärmeversorgung mit Luft- Wärmepumpen und Anschlussmöglichkeiten für Elektromobilität zu ermöglichen, und dass bei steigenden Energiekosten die Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie sinnvoll sei, wegen des hohen Baumbestandes und der vorhandenen Beschattung aber noch geprüft werden muss.

Änderungen gegenüber der in der GVO-Sitzung vom 01.03.2022 und der BUA-Sitzung vom 15.03.2022 beratenden Fassung:

Zeichnerischer Teil (Planteil)

Nutzungsschablone Oberkante Gebäude bzw. Gebäudehöhe 9 m, gegenüber 11,50m
Die Gebäudehöhe 9 m entspricht der Höhe des Gebäudes Morgensternstraße 15.

Textliche Festsetzungen

Für Niederschlagswasser sind nun Zisternen mit 3 m³ je Wohneinheit bereitzuhalten.
Insgesamt ist der Entwurf nun um die erforderliche Begründung ergänzt.

Zu 1:

Mit Antrag vom 27.01.2022 wurde zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer geplanten Wohnbebauung um die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Bereich der Gemarkung Egelsbach, Flur 7, Flurstück 55/4 gebeten.

Das Grundstück stand mehrere Jahre zum Verkauf. Immer wieder haben Interessenten bei der Verwaltung nach der potentiellen Bebauung gefragt oder informelle Bauvoranfragen gestellt, die nach dem gültigen Bebauungsplan nicht zulässig waren, da die überbaubare Fläche erheblich überschritten wurde.

Bei einer derartigen Überschreitung sind die Grundzüge der städtebaulichen Planung betroffen. Damit ist eine Befreiung von der Baufläche im Rahmen einer Baugenehmigung nicht möglich.

Ein Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Offenbach (LSG OF) verhinderte 1980 bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ausweitung der überbaubaren Fläche bzw. führte dazu, dass die überbaubare Grundstücksfläche sehr restriktiv festsetzt und damit eine zweckentsprechende bauliche Nutzung stark eingeschränkt wurde. Bei einer Neufassung des LSG OF wurde der Geltungsbereich verändert. Die Hegbachaue im Bereich Bayerseich fällt nicht mehr in das neu gefasste LSG OF. Eine Ausweitung der „überbaubaren Fläche“ im Rahmen eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens erscheint möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einem bereits erschlossenen Grundstück innerhalb der Ortslage geleistet. Darüber hinaus können die wasserrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem teilweise auf dem privaten Grundstück liegenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, in der rechtlich gebotenen Form berücksichtigt werden.

Der Antragsteller ist bereit, die Kosten für ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans zu tragen.

Zu 2:

Das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Offenbach, das 1980 die Ausweitung der überbaubaren Fläche verhinderte, hat bei einer Neufassung einen anderen Geltungsbereich bekommen. Die Hegbachaue im Bereich Bayerseich fällt nicht mehr in das neu gefasste Landschaftsschutzgebiet. Eine Ausweitung der „überbaubaren Fläche“ erscheint möglich.

Da damit die Grundzüge der städtebaulichen Planung geändert werden, wäre dies nicht im Rahmen einer Befreiung im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Bei einem Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden jedoch auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sorgfältig erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren sind gegeben. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zu 3:

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

Ferner sind sinnvolle und verhältnismäßige ökologische Baustandards in dem städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Zu 4:

Der Antragsteller hat inzwischen einen überarbeiteten und ergänzten Bebauungsplan-Vorentwurf eingereicht. Abgesehen von zeitgemäßen grünordnerischen, wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird gegenüber dem Bebauungsplan Bayerseich in seiner derzeit gültigen Fassung nur die überbaubare Fläche geändert.

Daher sollte dieser Planentwurf nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gegeben werden.

Um Zustimmung wird gebeten.