

# 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 Grundstück 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.

### Beschreibung des Vorhabens

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, 17 und 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.