

# GEMEINDE EGELSBACH



## Beschlussvorlage

### Drucksache VL-234/2024

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Uta Mesch

Datum: 23.10.2024

1. Gemeindevorstand	29.10.2024
2. Bau- und Umweltausschuss	26.11.2024
3. Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2024
4. Gemeindevertretung	11.12.2024

## Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach

Antrag auf Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 53 Theodor-Heuss-Straße 30; Aufstellungsbeschluss; Beschluss über die Frühzeitige Beteiligung

### Anlage(n):

- (1) Antrag J. und D. Janko
- (2) Vorhaben Lageplan
- (3) Vorhaben Straßenabwicklungen
- (4) Vorhaben 3 D Modell
- (5) vorhabenbezogener Bebauungsplan Geltungsbereich
- (6) vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung maßstabslos
- (7) vorhabenbezogener Bebauungsplan textliche Festsetzungen
- (8) vorhabenbezogener Bebauungsplan Begründung

### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde gibt dem Antrag von Juanita und Dieter Janko Theodor- Heus-Straße 30, Egelsbach vom 14.10.2024 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 53 „Theodor-Heus-Straße 30“ statt.
2. Die Gemeinde Egelsbach beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 S. 394), die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 53 Theodor-Heuss-Straße 30“.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur 7, Flurstück (Flst.) 40/2 mit einer Fläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die „Theodor-Heuss-Straße“, im Osten durch das Wohngebiet Bayerseich, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch einen aufgegebenen landwirtschaftlichen Hof, der heute zu Wohnzwecken und zur privaten Pferdehaltung genutzt wird.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um das auf dem Grundstück bestehende Bebauung zu erhalten und um vier neue Wohngebäude zu erweitern.

3. Die mit dem Antrag eingereichten Unterlagen (siehe Anlagen) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zur frühzeitigen Information und Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB der Öffentlichkeit und § 4 (1) BauGB der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange genutzt. Der Vorhabenträger hat in seinem Antrag die Kostenübernahme der Planung zugesagt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Vergaberechtliche Prüfung:**

Nicht erforderlich

**Erläuterungen:**

**Zu 1**

Mit Antrag vom 14.10.2024 haben Frau Juanita und Herr Dieter Janko für das Grundstück die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Sie beabsichtigen das Grundstück Theodor- Heuss-Straße 30, dass derzeit mit einem von ihnen bewohnte Gebäude bebaut ist, mit zusätzlichen Wohngebäuden zu bebauen. (Siehe Anlage 1 und 2)

Das bestehende Einfamilienhaus bleibt unverändert. Entlang der Theodor-Heuss-Straße ist ein neues dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen sind max. acht Wohneinheiten (WE) geplant. Östlich des bestehenden Einfamilienhauses ist ein neues Wohngebäude geplant. Es wird ein bis zwei WE erhalten.

Im hinteren Bereich des Grundstücks sind zwei neue Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen. Das westliche Gebäude enthält maximal fünf WE und das österliche Gebäude 3 WE.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet.

Mindestens dreiviertel der Wohneinheiten sollen in Mehrfamilienhäusern angeboten werden.

Die neuen Gebäude sollen mindestens KfW 40 entsprechen Die Dachflächen sollen mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarmodulen zur Warmwassererzeugung bedeckt werden und jeder PKW-Stellplatz soll gemäß Gebäude-Elektromobilisierungsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausgerüstet werden.

Die Entwässerung soll so ausgelegt werden, dass das anfallende unbehandelte Niederschlagswasser auf dem Grundstück verwertet oder versickerte wird.

Eine Ortsrandeingrünung mit einheimischen Gehölzen wird vorgesehen.

Die Antragsteller sind bereit, die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und weitere notwendige Gutachten zu tragen. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens haben die Antragsteller die Planungsgruppe Darmstadt beauftragt.

Die Antragsteller wollen Rechte, Pflichten und Lastenverteilung in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Egelsbach regeln. Sie erklären ihre Bereitschaft zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer mit der Gemeinde abzustimmen Frist.

Den Antragstellern ist bekannt, dass kein Rechtsanspruch auf eine Bauleitplanung bzw. einem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde besteht und die Gemeinde einen potentiellen Bebauungsplan wieder aufheben soll, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht in der vereinbarten Frist erfolgt und sie aus einer Aufhebung keine Ansprüche ableiten können.

**Zu 2**

Die Vorhabenträger haben in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Egelsbach ein städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohngebäuden auf eigene Kosten durch die Massive Wohnbau GmbH, Mörfelden-Walldorf, erarbeiten lassen.

Da die geplanten Wohngebäude nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören, sind sie nicht zulässig. Als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 sind sie ebenfalls unzulässig, weil sie öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Bebauung ein Bebauungsplan beantragt. Es ist ein reguläres zweistufiges Verfahren durchzuführen.

Durch die Schaffung von zusätzlichen ca. 18 Wohneinheiten soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in Egelsbach geleistet werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

**Zu 3**

Der Antragsteller hat mit dem Antrag einen Vorentwurf zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie ein Vorhabenkonzept eingereicht. Mit diesen Unterlagen kann das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. BauGB durchgeführt werden um die ersten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für die weiteren Planungen zu erhalten.