

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-2/2017

Dezernat I

Bau- und Umweltamt

Datum: 11.01.2017

1. Bau- und Umweltausschuss	14.03.2017
2. Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2017
3. Gemeindevertretung	30.03.2017

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Brühl – 3. Änderung“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 2, Nr. 375/4, 375/5, 376/5, 376/6 und 649/1 (teilweise) sowie Flur 3 Nr. 30/1.

Anlage(n):

- (1) Bebauungsplan Im Brühl 3.Änderung

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand beschließt der Gemeindevertretung** folgenden Beschluss vorzulegen:

Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 HGO beschließt die Gemeindevertretung auf Antrag die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Brühl – 3. Änderung“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 2, Nr. 375/4, 375/5, 376/5, 376/6 und 649/1 (teilweise) sowie Flur 3, Nr. 30/1. Näheres ist aus dem beigefügten „Übersichtsplan Geltungsbereich“ ersichtlich.

Mit dem Investor ist zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Verfahren stehen, ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger (Investor) übernommen

Erläuterungen:

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl“. Auf ihnen können zweigeschossige Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Das Bestandsgebäude „Im Strengen 1“ auf dem Grundstück 30/1 innerhalb des Geltungsbereiches, steht unter Denkmalschutz. Es gehörte zu dem gewachsenen landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben bzw. verlagert wurde. Vor ein paar Jahren wurden die vorhandenen Scheunen und Nebengebäude abgerissen. Auf den frei gewordenen Flächen ist eine Ausnutzung von mehr als zwei Wohneinheiten möglich. Nach Bebauungsplan sind dort je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Im Umkreis befinden sich noch weitere Flächen, auf denen eine höhere Wohneinheitendichte möglich wäre.

Der Altort entlang der „Langener Straße“ ist höher verdichtet. Das Baugebiet „Im Brühl“ hat im Durchschnitt 2 Wohneinheiten pro Gebäude. Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt in einem Übergangsbereich zwischen Altort und neuerer Bebauung. In dieser Zone ist es städtebaulich sinnvoll, auch eine dichtere Wohnbebauung zuzulassen.

Unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Wohnraum und der Möglichkeiten von Nachverdichtung im Rhein-Main-Gebiet sollte der Bebauungsplan geändert werden.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (eine Offenlage) durchgeführt werden.

Zur näheren Erläuterung:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, und die Fläche von insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend (Beteiligung der Behörden und Auslegung);

Es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung notwendig.

Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen;

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 17.01.2017 zugestimmt.