



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 106/15

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Frau Janina Moll  
Frau Sabine Schröder

**Datum:**

13.03.2015

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

26.03.2015  
29.04.2015

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan "Mäurach" Nr. 073/02 - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.06.2013

**Bezug SEK:**

Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

**Bezug:**

- Mehrheitliche Ablehnung des Antrags Vorl. Nr. 047/15 im BTU am 12.03.2015
- Vorl. Nr. 047/15 Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Stadträte der FDP zur Ausweisung eines Gewerbegebiets vom 09.02.2015
- Vorl. Nr. 019/14 Aufstellung einer Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne im Gebiet Heuweg
- Vorl. Nr. 017/14 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Mäurach“
- Vorl. Nr. 147/13 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mäurach“

**Anlagen:**

Plan zum Aufhebungsbeschluss BP „Mäurach“ vom 31.01.2014

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Mäurach“ Nr. 073/02 wird beschlossen.
- II. Ziel der Aufhebung ist es, das Bebauungsplanverfahren einzustellen, um aufgrund der vielfältigen Konflikte in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes, ein Scheitern des Bebauungsplanes auszuschließen.
- III. Auf die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird verzichtet.



- IV. Die mit Beschluss vom 26.02.2014 eingeleiteten Verfahren VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/02 und Aufstellung einer Satzung zur „Aufhebung der Bebauungspläne im Gebiet Heuweg“ bleiben hiervon unberührt.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Aufgrund der Entscheidung, auf die fingerförmige Ausdehnung der Gewerbeflächen im Gebiet Mäurach zu verzichten, ist mit der Aufhebung des Bebauungsplanes der Masterplan 3 „Wirtschaft und Arbeit“ betroffen.

Insbesondere da dadurch der Schutz des Landschaftsbildes in der Umgebung des historischen Seeschlosses erhalten und der Schutz der Historischen Monreposallee als prägendes Landschaftselement in einem einzigartigen Naherholungsbereich von Eglosheim gewährleistet werden kann, werden die Ziele des Masterplans 7 „Grün in der Stadt“ umgesetzt.

#### **Ausgangssituation**

##### **Beschlusslage**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Mäurach“ Nr. 073/02 wurde am 26.06.2013 gefasst (siehe Vorl. Nr. 147/13). Ziel der Planung war neben der Erweiterung des bestehenden Möbelhauses u.a. auch die Arrondierung der für Gewerbe und Dienstleitungen genutzten Flächen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden hierzu in der Zeit vom 09.07.2013 bis 09.08.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung haben die Verwaltung dazu veranlasst, sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch das gewählte Verfahren eines Angebotsbebauungsplanes für die Erweiterung des Möbelhauses nochmals grundsätzlich zu überdenken. Grund war, dass aufgrund der vielfältigen Konflikte in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes ein Scheitern des gesamten Bebauungsplanes im Rahmen einer Normenkontrolle nicht sicher auszuschließen ist.

Die Stadtverwaltung hat deshalb am 13.02.2014 / 26.02.2014 den Gremien empfohlen, eine Aufhebung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mäurach“ einzuleiten. Um die Umsetzung des Bauvorhabens von XXXL Mann Mobilia nicht zu beeinträchtigen, wurde empfohlen, parallel zur Aufhebung die Aufstellung eines (neuen) vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ (siehe Vorl. Nr. 017/14) zu beschließen.

Weiter wurde empfohlen, eine Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne im Gebiet Heuweg aufzustellen, um den Rechtsschein der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 2/19 aufzuheben und die bodenrechtlichen Spannungen, die durch das Aufleben der Vorgängerbebauungspläne entstehen, zu beheben (siehe Vorl. Nr. 019/14).

Nach einer intensiven Beratung und Diskussion im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt, die sich insbesondere auf den Vorschlag der Verwaltung bezog, auf die Entwicklung der Gewerbeflächen zu verzichten, wurde die Abstimmung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses (Ziffer 1 der Vorlage Nr. 017/14) vertagt, bis die Thematik von der Stadt abschließend aufbereitet ist.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/03 sowie der Aufstellungsbeschluss zur „Aufhebung der Bebauungsplanänderung im Gebiet zwischen Frankfurter-, Monreposstr. u. Milchwerk Nr. 2/19 vom 06.05.1960 sowie des darunter auflebenden Planungsrechts“ (kurz: Aufhebung der Bebauungspläne im Gebiet Heuweg) wurden vom Gemeinderat am 26.02.2014 gefasst.

## **Prüfung einer Gewerbegebietsausweisung zwischen neuer Monreposstraße und Feldweg**

Wie seitens des Gremiums gewünscht, wurde die Möglichkeit einer Gewerbegebietsausweisung von der Stadtverwaltung intensiv geprüft. Die Stadtverwaltung kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Die **Ausweisung** der entsprechenden Flächen **als Gewerbegebiet** ist **nur unter größten finanziellen Anstrengungen**, sowohl für die Stadt, als auch für die Anlieger, möglich. Für die Realisierung einer **Gewerbefläche mit ca. 4.350 qm Nettobauland** müssten **über 1 Mio € an Entwicklungskosten** aufgebracht werden. Das liegt daran, dass die Monreposstraße mit einem Schmutzwasserkanal versehen werden müsste und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft anfallen würden. Eine faktische **Nutzbarkeit** der möglichen Gewerbeflächen ist jedoch aufgrund der **Restriktionen** (Schutzstreifen 380kV-Leitung, Gebiet bereits überwiegend bebaut, angrenzende Wohnnutzung) **nicht gegeben**. Das Ziel des Bebauungsplans, Gewerbeflächen zu entwickeln, könnte faktisch nicht umgesetzt werden. Außerdem ist städtebaulich die **Freistellung der Monreposallee** als wichtiges Element des Landschaftsbildes wünschenswert.

Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt wurde hierüber in nichtöffentlicher Sitzung am 22.01.2015 ausführlich informiert.

## **Prüfung einer Gewerbegebietsausweisung zwischen Mäurach-Querspange, Monreposallee und Monreposstraße (Antrag Vorl. Nr. 047/15)**

Der daraufhin gestellte gemeinsame Antrag der CDU-Fraktion und der Stadträte der FDP vom 09.02.2015 (Vorl. Nr. 047/15) zielte darauf ab, weiterhin zu überprüfen, ob eine **Vergrößerung der Gewerbefläche zu einer wirtschaftlichen Erschließung** führen könnte.

Dazu hat die Stadtverwaltung am 12.03.2015 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt ausgeführt, dass sich durch die Vergrößerung der Fläche **ca. 2,1 ha gewerbliches Nettobauland** ergeben würden, wovon **ca. 1,3 ha nur eingeschränkt nutzbar** wären (Schutzstreifen 380kV-Leitung, Gebiet bereits überwiegend bebaut, angrenzende Wohnnutzung). Demgegenüber besteht ein **Entwicklungsaufwand in Höhe von über 1,4 Mio €**. Auch diese Ausweisung wäre für die Stadt **unwirtschaftlich**, zumal es bedingt durch erforderlichen Grunderwerb fraglich ist, ob die Entwicklungskosten überhaupt refinanziert werden können. Dabei sind die entstehenden Folgekosten noch nicht berücksichtigt.

Ein weiteres gewichtiges Argument, dass gegen eine Gewerbegebietsausweisung spricht, ist der **Schutz des Landschaftsbildes in der Umgebung des historischen Seeschlosses und der Monreposallee als prägendes Landschaftselement** in einem einzigartigen Naherholungsbereich von Eglosheim.

Im Ergebnis hat die Stadtverwaltung den **endgültigen Verzicht auf die gewerbliche Ausweisung** empfohlen, da der Aufwand einer Gewerbegebietsausweisung (insbesondere finanziell) den Nutzen einer solchen bei Weitem überwiegt. Weiter wurde empfohlen, die am 13.02.2014 vertagte Aufhebung des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses „Mäurach“ zu beschließen. Dies hat zur Folge, dass die Grundstücke oberhalb der Stichstraße Mäurach planungsrechtlich im Außenbereich bleiben und der Schutz des Landschaftsbildes in der Umgebung des historischen Seeschlosses gewährleistet werden kann.

Da der Antrag auf Ausweisung einer Gewerbefläche nach der Diskussion **mehrheitlich abgelehnt wurde**, ist es zur rechtlichen Klarstellung erforderlich, den **Aufstellungsbeschluss mit der vorliegenden Vorlage aufzuheben**.

## **Weiteres Vorgehen**

Das Verfahren VHB „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/02 sowie das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne im Gebiet Heuweg werden fortgeführt. Derzeit findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die einmonatige Offenlage beim Bürgerbüro Bauen statt.

**Auf die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird verzichtet.** Die eingeleitete FNP-Änderung „Maurach“ Nr. 27 wird angepasst. Die Eigentümer der Grundstücke innerhalb der ursprünglich geplanten GE-Ausweisung werden im Rahmen eines persönlichen Gespräches informiert.

**Unterschrift:**

**Martin Kurt**

**Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 20, 23, 60, 67, SEL**