

Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße 1. Änderung“



Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden wie folgt geändert:

Textliche Festsetzungen

Gebiet 2

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich die Grundstücke Flur 8, Flurstück (Flst.) 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. ~~Innerhalb der Grundstücke Flur 8, Flst. 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1 sind diese Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.~~

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden innerhalb des Grundstücks Flur 9, Flst. 89/2 ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen und Immissionsschutz bleiben von der Änderung unberührt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 8, Flst. 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1 und ist aus dem dazugehörigen Plan ersichtlich.

Verfahrensvermerke

Die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Mühlstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach beschlossen am

Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 einschließlich

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Bau8GB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Egelsbach, den

Wilbrand

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Die Bebauungsplanänderung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraftgetreten am:

Egelsbach, den

Wilbrand

Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 Mühlstraße 1. Änderung**Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Egelsbach ist nach dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Unterzentrum im Verdichtungsraum festgelegt. Ziel des Regionalplans ist es großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur in Mittel- und Oberzentren auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.

Bedingt durch die Lage Egelsbachs auf der Regionalen Verkehrsachse „Frankfurt – Darmstadt – Bensheim – [...]“ und am Endpunkt der Autobahn A 661 hat sich südwestlich des Anschlusspunktes A 661 / B3 großflächiger Einzelhandel entwickelt. Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans.

Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ schließt innerhalb seines Geltungsbereichs in den unterschiedlichen Gewerbegebietstypen nach den textlichen Festsetzungen grundsätzlich „Einzelhandel“ aus. Nur für die Parzellen Flur 8, Flst. 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1 lässt er „ausnahmsweise“ Einzelhandelsflächen zu.

Um die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsflächen und die Entstehung von Einzelhandelszentren (Agglomerationen mehrerer kleiner zusammenhängender Verkaufsflächen) zu stoppen und einvernehmlich andere Nutzungen zu etablieren, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Mühlstraße“ in den textlichen Festsetzungen im Gebiet 2 gestrichen.

In den textlichen Festsetzungen für das Gebiet 3 sind für bestehende Einzelhandelsbetriebe zwar Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen etc. zulässig. Da aber im Gebiet 3 keine Einzelhandelsbetriebe mehr bekannt sind, besteht hier kein Handlungsbedarf zur Streichung.

Damit ist im gesamten Geltungsbereich für die Zukunft eine Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen.

Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten, die in der Bauleitplanung zu prüfenden Umwelt- und Naturschutzbelange werden durch die Änderung nicht verändert, und es werden keine neuen Rechte für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, begründet. Daher kann die Änderung im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB mit nur einmaliger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen.