

Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 34-1 „Mühlstraße 1. Änderung“



Textliche Festsetzungen

Gebiet 2

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO [...]

[...]

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 8 Abs.2 BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind [...]

[...]

Hinweise

Bei den Ausführungsplanungen zukünftiger Bauvorhaben sind die geringen Grundwasserflurabstände zu beachten.

Bei den Ausführungsplanungen zukünftiger Bauvorhaben sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried zu berücksichtigen.

Geltungsbereich siehe Anlage

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34-1 „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 südlich-westlich des Anschlusspunktes A 661 / B3 großflächiger Einzelhandel entwickelt. Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans.

Ziele und Zwecke der 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, Flurstück 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 in einem ersten Schritt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Mühlstraße“ 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 der Einzelhandel ausgeschlossen.

Auf Anregung der TÖB wurden die Hinweise aufgenommen.

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. 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005; Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 16.05.2020 bis 31.03.2021; letzte berücksichtigte Änderung: Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. Nr. 18 vom 05.12.2016 S. 211).

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 2 Absatz 1 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan, bestehend aus dem Geltungsbereich (Blatt 1) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1.) Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 24.02.2021 die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2.) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 02.04.2021 öffentlich ausgelegt.

3.) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2021 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis 12.04.2021 beteiligt.

4.) Die Gemeinde Egelsbach hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.06.2021 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2021 als Satzung beschlossen.

5.) Ausgefertigt, Egelsbach, den 29.10.2021



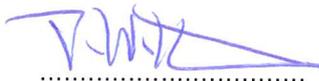
Wilbrand
Bürgermeister



(Siegel)

6.) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05. NOV. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Egelsbach, den 05. NOV. 2021



Wilbrand
Bürgermeister



(Siegel)