

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-9/2021

Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 25.01.2021

1. Bau- und Umweltausschuss	09.02.2021
2. Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2021
3. Gemeindevertretung	24.02.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach, Nr. 34 "Mühlstraße – 1. Änderung" hier: Einleitungsbeschluss vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Anlage(n):

- (1) Textliche Festsetzungen inkl. Begründung zur Bebauungsplan-Änderung
- (2) Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

1. Für den südwestlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ (siehe Anlage 1) wird die Einleitung der einfachen Änderung nach § 13 BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 8, Flurstück (Flst.) 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1. Er wird begrenzt im Osten von der Bebauung der Dieselstraße, im Süden von der Grabenparzelle nördlich der K 168 und im Westen von der Woogstraße. (siehe Anlage 2)
3. Ziel der Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP 2010). Die textliche Festsetzung in Gebiet 2 „Innerhalb der Grundstücke Flur 8 Nr. 86/1 und Flur 9 Nr. 86/1 sind diese Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig“ wird gestrichen.
4. Für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Mühlstraße“ entsprechend Anlage 2 wird die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die geringfügige Änderung kann von der Verwaltung selbst erstellt werden. Damit entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Erläuterungen:

Die Gemeinde Egelsbach ist nach 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.

Zunächst haben die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsflächen Bestandsschutz. Jedoch sollen diese Flächen nach den Zielen der Regionalplanung durch neue Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen weder verfestigt noch ausgebaut werden. Daher sollen vorhandene, rechtlich genehmigte Einzelhandelsflächen einvernehmlich im Gemeindegebiet reduziert und in Mittel- bzw. Oberzentren konzentriert werden.

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. Diese „ausnahmsweise“ Zulässigkeit wird in Anpassung an den RegFNP gestrichen. Alle anderen Festsetzungen bleiben erhalten.

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

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.

Die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nach amtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 26.01.2021 zugestimmt.