

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-28/2021

Fb3 Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 03.05.2021

1. Bau- und Umweltausschuss	18.05.2021
2. Haupt- und Finanzausschuss	27.05.2021
3. Gemeindevertretung	02.06.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Bebauungsplan Nr. 34-1 "Mühlstraße - 1. Änderung", Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage(n):

- (1) Abwägung vom 23.04.2021
- (2) Geltungsbereich der Änderung
- (3) Textlichen Festsetzungen mit Begründung

Beschlussvorschlag:

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

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach billigt die Abwägung aus der Auslegung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 1).
2. Sie beschließt den Bebauungsplan Nr. 34-1 „Mühlstraße, 1. Änderung“ bestehend aus einer Planzeichnung und dem Text der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Einarbeitung der in der Abwägung erarbeiteten Beschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Arbeiten wurden von der Verwaltung übernommen. Externe Kosten sind nicht angefallen.

Erläuterungen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hatte in ihrer Sitzung am 24.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34-1 „Mühlstraße - 1. Änderung“ gefasst.

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.

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.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021. Mit E-Mail vom 02.03.2021 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis spätestens am 12.04.2021 abzugeben.

Aus der Öffentlichkeit sind für das Änderungsgebiet keine Anregungen eingegangen.

Von den 23 angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben folgende schriftlich mitgeteilt, dass keine Anregungen, Einwände oder Bedenken bestehen oder keine Belange des TÖB berührt werden

1. Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Mitteilung vom 25.03.2021
2. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Mitteilung vom 31.03.2021
3. IHK Offenbach, Mitteilung vom .06.04.2021
4. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Mitteilung vom 05.03.2021
5. Vodafone Hessen GmbH Co. KG, Mitteilung vom 08.04.2021
6. Wasserverband Schwarzbach Ried, Mitteilung vom 02.03.2021
7. Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, Mitteilung vom 25.03.2021

Anregungen und Hinweise der Behörden haben vorgetragen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH,
2. Kreis Offenbach Bauaufsicht -Besondere Bauvorhaben-
3. Regierungspräsidium Da, Regionale Siedlungs- u Bauleitplanung, Bauwesen
4. Regionalverband FrankfurtRheinMain
5. Stadtwerke Langen GmbH
6. TRIWO Egelsbach Airfield GmbH,

In der Anlage 1 (Abwägung) wurden die Anregungen und Hinweise, die inhaltlich zu betrachten sind, wiedergegeben, erläutert und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Mit der Planung waren die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Wesentlichen einverstanden. Einige gaben Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

An den Festsetzungen im Bebauungsplan ist keine Änderung erforderlich. Es wurden lediglich im Textbereich einige Hinweise ergänzt. Die vorgeschlagenen Hinweise und Ergänzungen wurden in die Vorlage eingearbeitet.

Zur Beendigung des Verfahrens ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung erforderlich und anschließend öffentlich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird der Bebauungsplan (Anlage 2 und 3) rechtskräftig.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage eingereichten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 04.05.2021 zugestimmt.