Markt Elsenfeld
Marienstraße 29
63820 Elsenfeld
Landkreis Miltenberg

3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ)“ an der Dammsfeldstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

nach§ 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung.....3

2. Rechts- und Planungsgrundlagen.....3

3. Plangebiet.....4

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung 4

5. Textliche Festsetzungen.....4

6. Weitere planungsrechtliche Belange.....4

7. Verfahrensstand.....5

1. Anlass und Ziele der Planung

Dem Markt Elsenfeld liegt die Bewerbung eines mittelständischen Werkzeugmacherbetriebs vor, der ein dem Bebauungsplan entsprechendes Gebäude auf dem unbebauten gemeindlichen Grundstück Flurnummer 7045/29, Gemarkung Elsenfeld (Dammsfeldstraße 1, 2.254 m²) errichten möchte. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Bebauungsplan nach Feststellung des Landratsamts aus folgendem Grund geändert werden muss:

In Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ)" an der Dammsfeldstraße ist folgendes geregelt: *„**1.2 SO 2** Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, Läden mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment, Verwaltungs- und Bürogebäude, **nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe**, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Arztpraxen, Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Fitness-Center), Autohäuser, Autozubehör."* Einen nicht wesentlich störenden **Werkzeugmacherbetrieb** kann man nach Angabe der Bauabteilung des Landratsamts nicht unter „nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe" subsumieren, sodass für den Fall, dass man dem entsprechenden Antrag stattgeben und den Betrieb im DHZ ermöglichen möchte, der Bebauungsplan im Zuge eines 3. Änderungsverfahren wie folgt zu ändern wäre: *„**1.2 SO 2** Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, Läden mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment, Verwaltungs- und Bürogebäude, nicht wesentlich störende **Gewerbe- und** Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Arztpraxen, Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Fitness-Center), Autohäuser, Autozubehör."*

Möglich ist die Bebauungsplanänderung für das SO 2 (Flurstücke 7045/35, 7045/29, 7045/5 und 7045/41, Gemarkung Elsenfeld) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.06.2025 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst, dem der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 23.06.2025 gefolgt ist.

Für den Fall, dass die Ansiedlung des Werkzeugmacherbetriebs nicht zustande kommen sollte, würde der geänderte Bebauungsplan trotzdem für den Markt Elsenfeld die Perspektive für die zulässige Nutzung erweitern.

Die Ansiedlung eines prosperierenden mittelständischen Gewerbebetriebs schafft Arbeitsplätze, sorgt für Gewerbesteuermehreinnahmen und stärkt somit kommunale Belange. Die inzwischen durch die vorhandene Bebauung gegebene städtebauliche Struktur lässt einen nicht störenden Gewerbebetrieb ohne weiteres zu.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan. Die Ziele ergeben sich demnach aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Teilfortschreibung, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des regionalen Planungsverbands Bayerischer Untermain (Region 1), Stand 25.08.2020. Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain.

Die Stärkung der Gewerbestandorte ist sowohl Ziel des LEP als auch des Regionalplans.

4...

Der Flächennutzungsplan des Marktes Elsenfeld weist die Fläche zwischen der Umgehungsstraße (St 2808), der Erlenbacher Straße (St 2309) der Dammsfeldstraße und dem Schul- und Sportzentrum als „Sondergebiet Handel und Dienstleistung" aus. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ)" vom 05.06.2003 regelt in Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen u. a. für das SO 2 die Zulässigkeit der anzusiedeln Betriebsarten. Diese werden nun aus gegebenem Anlass in Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg um „nicht störende Gewerbebetriebe" erweitert. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans inklusive der 1. und 2. Bebauungsplanänderung bleiben von dieser 3. Bebauungsplanänderung unberührt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsbereich von Elsenfeld und wird durch die Umgehungsstraße (St. 2808), die Erlenbacher Straße (St. 2309), die Dammsfeldstraße und das Schul- und Sportzentrum begrenzt. Konkret betroffen ist lediglich der letzte noch freie Bauplatz des Marktes Elsenfeld, Flurnummer 7045/29, Gemarkung Elsenfeld, Dammsfeldstraße 1, mit einer Fläche von 2.254 m².

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die großzügig bemessenen Gemeindestraßen „Dammsfeldstraße" und „Am Stachus" verkehrlich sehr gut erschlossen. Das Plangebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgunganlage und die gemeindliche Entwässerungsanlage (Mischsystem) angeschlossen, wobei Niederschlagswasser der Versickerung zuzuführen ist. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgten qualifizierten Mischsystem.

5. Textliche Festsetzungen

Das bestehende „Sondergebiet Dienstleistung und Handel" bleibt unverändert erhalten. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans inklusive der 1. und 2. Bebauungsplanänderung bleiben von dieser 3. Bebauungsplanänderung unberührt (siehe auch Nummer 2, 3. Absatz).

6. Weitere planungsrechtliche Belange

Immissionsschutz: Eine nicht störende gewerbliche Nutzung im SO 2 muss sich gemäß 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ)" an den dort festgesetzten Emissionskontingente orientieren (Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplans war die Errichtung des Seniorenpflegeheims „Haus Elsava", welches im nordöstlichen Bereich an das Sondergebiet angrenzt).

Diese lauten wie folgt:

Flurstück	Bauplatznummer	tagsüber dB(A)	nachts dB(A)
7045/35	PL 6, westlicher Teil	60	45
7045/29	PL 6, östlicher Teil	60	41
7045/5	PL 7	60	41
7045/41	PL 7	60	41

5...

Ein Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

7. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 23.06.2025

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: _____

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 23.06.2025

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): _____, Frist: _____ bis_____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: _____

Aufgestellt: Bauverwaltung Markt Elsenfeld, Joachim Oberle

Elsenfeld, _____

Markt Elsenfeld

.....

Joachim Oberle

Verwaltungsrat

Elsenfeld, _____

Markt Elsenfeld

.....

Kai Hohmann

1. Bürgermeister