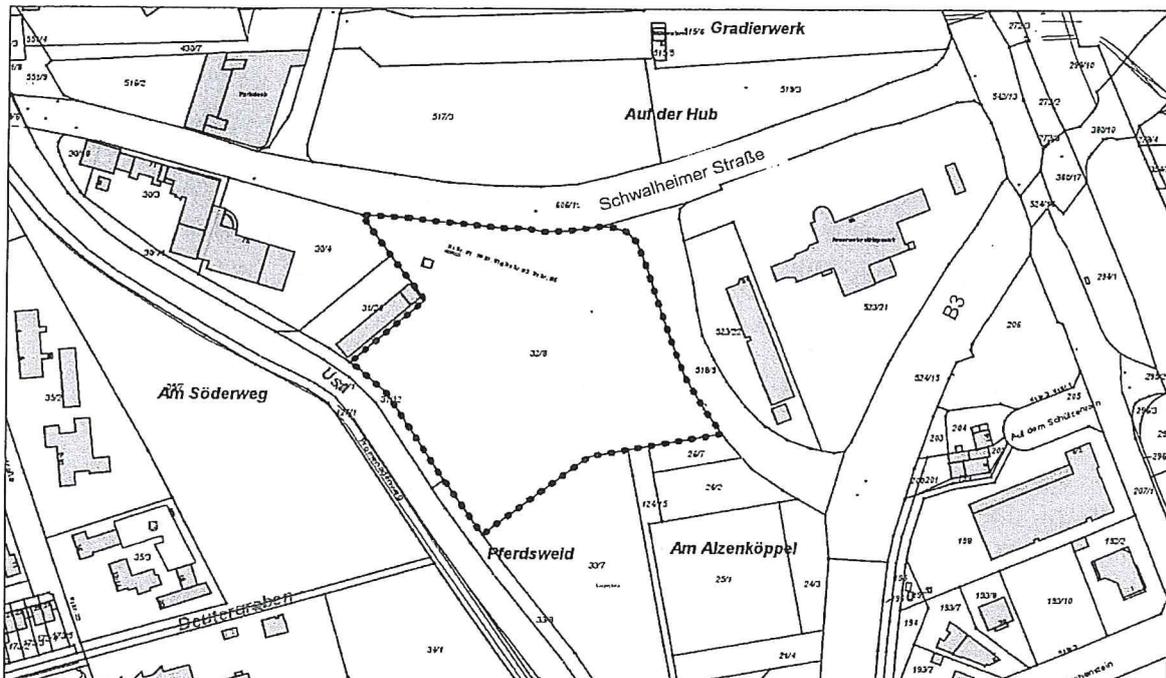




BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

1.ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „SCHWALHEIMER STRAßE“



SATZUNGSFASSUNG

Junii 2021

Bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ handelt es sich um einen **Textbebauungsplan**.

Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36-38
61231 Bad Nauheim

VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende 1. Änderung umfasst ausschließlich die Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter im Gebiet Einzelhandel. Alle sonstigen bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ gelten weiterhin unverändert fort.

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Vorhabengebietes des inkraftgetretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“.

1. BEDINGTE FESTSETZUNG

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Gebiet „Einzelhandel“ ist im Erdgeschoss anstatt des bisher festgesetzten Küchenfachmarktes mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche ein Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.450 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Weiterhin ist im Gebiet „Einzelhandel“ im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit bis zu 2.300 m² (bisher 2.500 m²) Verkaufsfläche zulässig.
- 2.2 Die Festsetzung 2.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.42 „Schwalheimer Straße“ gilt unverändert fort.
- 2.3 Im Lebensmittel-Discounter sind die folgenden Sortimente (gem. Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Nauheim, September 2008) zulässig:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
 - Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie
 - Tiernahrung, zoologischer Bedarf.
- Sonstige Sortimente sind auf insgesamt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, diese umfassen sowohl zentrenrelevante als auch nichtzentrenrelevante Sortimente.

3. HINWEIS

Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gebiet „Einzelhandel“ (2.1 und 2.2) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.42 „Schwalheimer Straße“ (Ursprungsbebauungsplan) gelten unverändert fort und werden zur Vollständigkeit mit aufgeführt:

2.1 „Einzelhandel“

Im Gebiet „Einzelhandel“ sind im Erdgeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- ein Café mit Bäckereiverkauf und Außengastronomie,
- max. zwei Dienstleistungsbetriebe ohne Innenstadtrelevanz mit je max. 60 m² Fläche, die dem Kunden zugänglich ist,

Im Obergeschoss sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Fitness-Studio / Physiotherapiepraxis,
- Büronutzung sowie
- Nebenanlagen (u. a. Lager, Technik)

2.2 *Im Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter sind die folgenden Sortimente (gem. Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Nauheim, September 2008) zulässig:*

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf.

Sonstige Sortimente sind auf insgesamt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, diese umfassen sowohl zentrenrelevante als auch nichtzentrenrelevante Sortimente.

Kursiv: Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. I S. 915).

5. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 28. Januar 2021 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17. März 2021 in der Wetterauer Zeitung.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 17. März 2021 bis einschließlich 31. März 2021 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat in der Zeit vom 5. Mai 2021 bis einschließlich 28. Mai 2021 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4. Mai 2021 ortsüblich in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 30. April 2021, mit Abgabefrist zum 28. Mai 2021 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15. Juli 2021 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

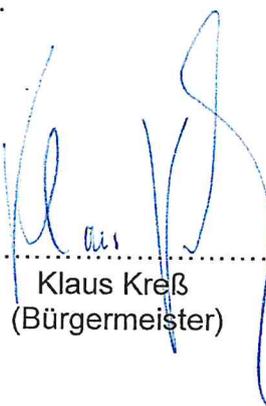
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15. Juli 2021 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

10. Aug. 2021

Bad Nauheim, den




Klaus Kreß
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **12. Aug. 2021** ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den **12. Aug. 2021**



Klaus
Klaus Kreß
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, in dem er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.