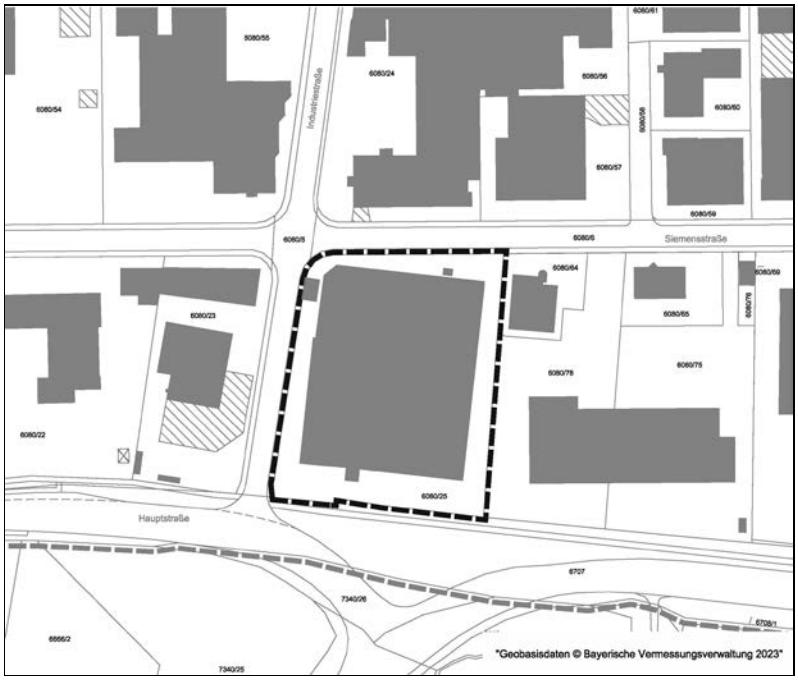
# MARKT HÖSBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## GEWERBEPARK FROHNRAD
## Teilbereich 3, MVZ im A3-Center

**BEGRÜNDUNG**




Ausgearbeitet:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 01.02.2024
Stand: Entwurf

**INHALTSVERZEICHNIS** **SEITE**

**BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass und Ziel der Planung** **3**

**2. Räumlicher Geltungsbereich** **5**

**3. Übergeordnete Planungsvorgaben** **5**
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)
3.2 Flächennutzungsplan

**4. Inhalt der Planung** **7**
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Weitere Festsetzungen

**5. Umweltbericht** **8**

**6. Förmlicher Verfahrensablauf** **9**

**Verfahren**

**I.** Der Marktgemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 25.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes **„Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center“**.

**II.** Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung vom 22.02.2024 den Planentwurf i.d.F. vom 01.02.2024 und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

**III.** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.03.2024 bis 22.04.2024.

**Anhänge**

**1** Beschlussbuchauszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.01.2024

**2** Beschlussbuchauszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates am 22.02.2024

**BEGRÜNDUNG**

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des Teilbebauungsplanes ist der Antrag des Eigentümers, in Räumlichkeiten des ehemaligen Impfzentrums in der Industriestraße 2, Gemarkung Hösbach, Fl.-Nr. 6080/25 ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) einzurichten. Das MVZ soll eine onkologische Praxis in Verbindung mit einer Tagesklinik umfassen. Die aktuelle räumliche Kapazität des Medizinischen Versorgungszentrums am Klinikum Aschaffenburg ist ausgelastet.
Aufgrund der guten Erreichbarkeit und örtlichen Gegebenheiten eignet sich der Standort sehr gut für die beabsichtigte Nutzung.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Industriegebiet nördlich der B 26“. Dieser wird derzeit überarbeitet und mit dem „Industriegebiet Frohnrad – Nördlich der B 26“ zum künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Frohnrad“ zusammengeführt.
Festgesetzt ist ein Sonstiges Sondergebiet (SO 3) nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Zweckbestimmung umfasst alle Gebäude und Einrichtungen, die zur Einrichtung eines Einkaufszentrums notwendig sind. Als weitere Nutzungen werden Büros, Freizeit- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen zugelassen. Zudem enthält die Festsetzung entsprechend der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Unterfranken vom 12.06.2001 und den Beschlüssen des Marktgemeinderates (26.09.2001 und 19.12.2001) folgende Begrenzungen der Sortimente und Verkaufsflächen:

- Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 700 m²
- Bäckerei / Stehcafé und Metzgerei mit ca. 130 m²
- Textilmarkt mit ca. 620 m²
- Drogeriemarkt mit ca. 450 m²

Andere Sortimente sind ausgeschlossen.

Das Grundstück wird derzeit wie folgt genutzt:

- Lidl Discounter
- dm Drogeriemarkt
- Takko Bekleidungsmarkt
- Fitnessstudio mit Sauna
- Bürofläche des ehemaligen Impfzentrums (Leerstand)
- Lagerfläche
- Parkplatzflächen

Die jetzt geplante Nutzung ist nicht durch das bisherige Spektrum abgedeckt. Daher kann die beantragte Nutzungsänderung auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigt werden.

Der Marktgemeinderat hat am 27.07.2017 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes gefasst, der die Bebauungspläne „Industriegebiet nördlich der B 26“ und „Industriegebiet Frohnrad – Nördlich der B 26“ zusammenfasst und ändert bzw. überarbeitet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB haben in der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 stattgefunden.
Aufgrund der Stellungnahmen sind vor der Fortführung des Verfahrens u.a. weitere schalltechnische Untersuchungen, Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels im Kontext mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten und Einzelhandelskonzept etc. zu treffen. Zudem sind die Festsetzungen unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Wei-

terentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes zu überarbeiten. Insbesondere umfasst dies die Handlungsfelder „Klimaschutz“, „Risikovorsorge“ und „Klimaanpassung“. Zu beachten sind auch die vom Marktgemeinderat am 11.08.2020 beschlossenen ökologischen Leitlinien.

Da die genannten Prüfungen und Bewertungen noch nicht abgeschlossen sind, ist derzeit die Fortführung des Verfahrens zum Gesamtbebauungsplan „Gewerbepark Frohnrad“ nicht zeitnah möglich. Daher soll für den Bereich **„Sondergebiet SO 3“** (A3-Center) ein **Teilbebauungsplan** aufgestellt und das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Nach diesem Verfahrensschritt erlangt dieser Teilbebauungsplan Nr. 3 die Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB, um somit die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens – Medizinisches Versorgungszentraum  mit Praxis und Tagesklinik – zu erreichen.

Im Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wurden bereits zwei Teilbebauungspläne aufgestellt bzw. beschlossen:

1. Teilbebauungsplan 1 – Bereich zwischen Frohnradstraße und Boschstraße, Industriestraße und Daimlerstraße (Aufstellungsbeschluss am 18.10.2018, Durchführung öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beschlussfassung über die Stellungnahmen am 21.03.2019)

2. Teilbebauungsplan 2 – ehemaliges BayWa-Gelände
   (Aufstellungsbeschluss 21.09.2023).

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.01.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes **„Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center“** beschlossen.

Nach Abschluss des Verfahrens sollen alle Teilbebauungspläne in dem Gesamtbebauungsplan „Gewerbepark Frohnrad“ zusammengeführt sein.

Gebäude Ansicht Nord und Zufahrt von der Siemensstraße

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 6080/25 mit einer Größe von 8.200 m². Das Grundstück liegt nördlich der Bundesstraße 26. Im Westen grenzt die Industriestraße und im Norden die Siemensstraße an. Über die Hauptstraße / B 26, die Industriestraße und die Siemensstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

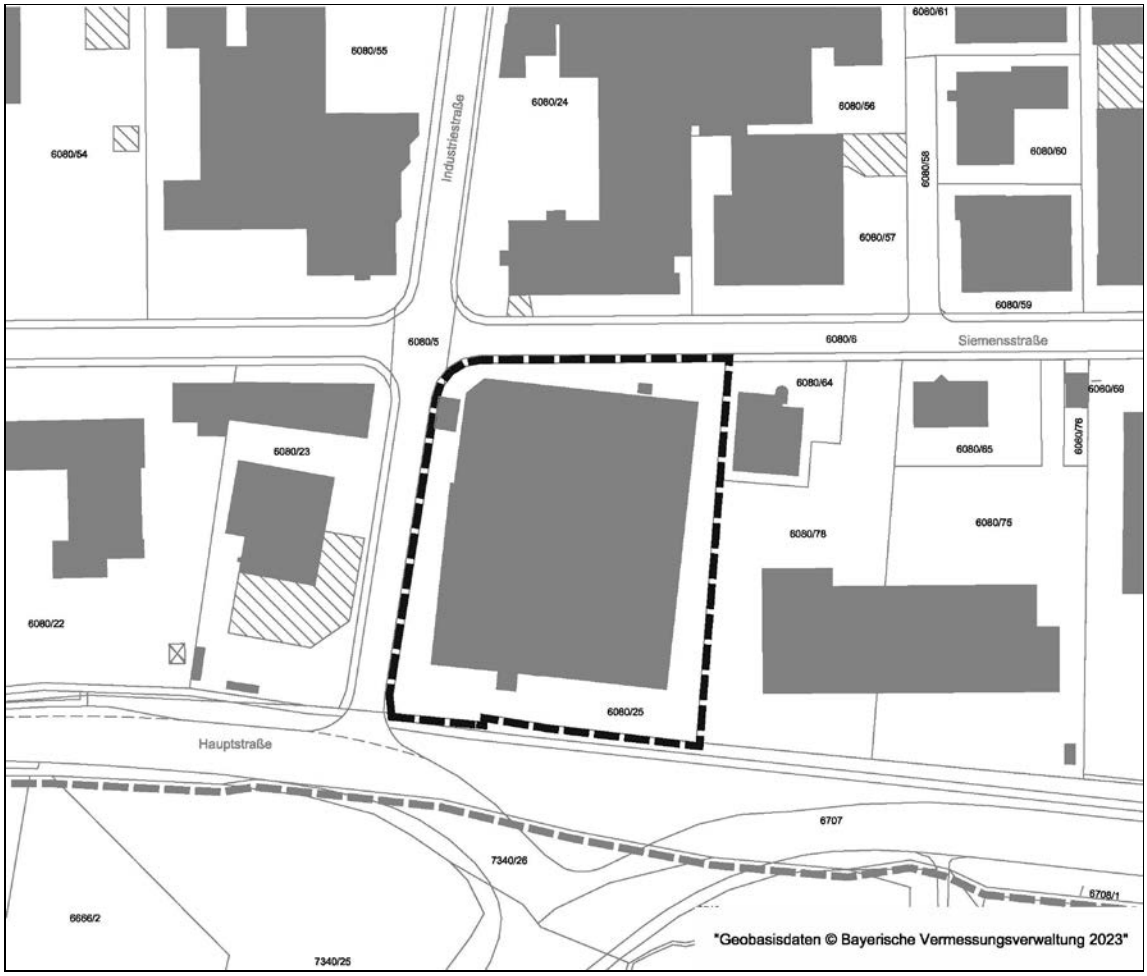



Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist der Markt Hösbach gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Goldbach.

Hösbach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Gemäß Ziel 8.2 „Gesundheit“ (LEP) ist in allen Teilräumen flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Markt Hösbach ist der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsmarkt“ dargestellt.

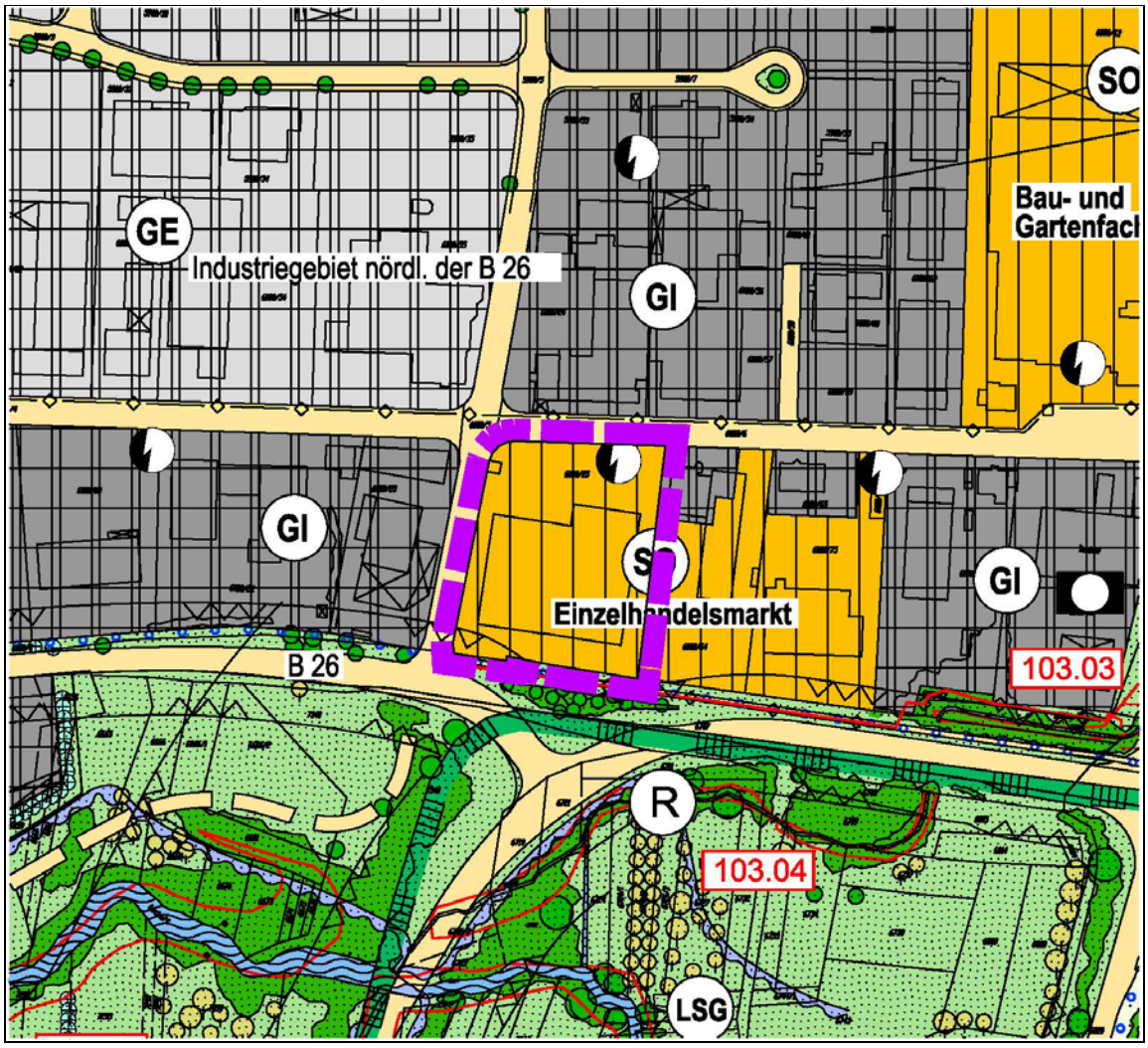



Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3“ (unmaßstäblich)

Der Flächennutzungsplan wird später im Bauleitplanverfahren für den Gesamtplan „Gewerbepark Frohnrad“ bezüglich des erweiterten Nutzungsspektrums angepasst. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan sind bei der begrifflichen Darstellung „Einzelhandelsmarkt“ auch Büros, Freizeit- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Räume für Arztpraxis sowie Räume für heilkundliche Berufe, Pflege- und Gesundheitsberufe zulässig.

## 4. INHALT DER PLANUNG

### 4.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die planungsrechtliche Umsetzung der konkret beantragten Nutzungsänderung in ein „Medizinisches Versorgungszentrum“ mit Praxis und Tagesklinik wird festgesetzt, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Räume für eine Arztpraxis in dem Sondergebiet SO 3 zulässig sind.

Zudem wird festgesetzt, dass auch Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO allgemein zulässig sind. Zugelassen werden folgende Berufsgruppen:

- Heilkundliche Berufe
- Pflege- und Gesundheitsberufe

### 4.2 Weitere Festsetzungen

Modifizierte Festsetzungen im Hinblick auf die heutigen Standortanforderungen für Gewerbe- und Industrieflächen und die Empfehlungen für Starkregenereignisse und Klimaveränderungen sowie die vom Marktgemeinderat beschlossenen ökologischen Leitlinien werden im Gesamtverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Frohnrad“ getroffen.
Die bisherigen festgesetzten Grünflächen – Pflanzgebote – sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsänderung.

## 5. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB).
Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt,
- den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

und die Wechselwirkungen zwischen den genannten Belangen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Zudem sind zu berücksichtigen:
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Durch die Ergänzung der Nutzungen in dem bestehenden Sondergebiet um:
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Räume für eine Arztpraxis,
- Räume für heilkundliche Berufe, Pflege- und Gesundheitsberufe (freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO)

werden keine Beeinträchtigungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i ausgelöst.
Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.**

Im Zusammenhang mit der Fortführung des Verfahrens zum Gesamtplan „Gewerbepark Frohnrad“ wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet.

## 5. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

**I. Aufstellungsbeschluss**
Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center“. 25.01.2024

**II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Billigung des Planentwurfes vom 01.02.2024 und Beschluss des Marktgemeinderates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. 22.02.2024

**III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zum Planentwurf i.d.F. vom 01.02.2024. 22.03.2024 bis 22.04.2024

Ausgearbeitet:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

*Christine Richter*
……
Aschaffenburg, 01.02.2024

Anerkannt:

……..
Hösbach,

**Sitzung des Marktgemeinderates am 25.01.2024**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

8. Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbepark Frohnrad;
hier: Aufstellungsbeschluss „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, A3-Center"

Für das ehemalige Impfzentrum in der Industriestr. 2, Gemarkung Hösbach, FlNr. 6080/25 liegt ein Antrag des Eigentümers vor, hier ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) zu errichten.

Die Räume sollen künftig für das Klinikum Aschaffenburg-Alzenau als onkologische Praxis mit Tagesklinik genutzt werden. Die aktuelle räumliche Kapazität des jetzigen Medizinischen Versorgungszentrums ist ausgelastet und es können derzeit keine Patienten mehr aufgenommen werden.

Der Standort des ehemaligen Impfzentrums eignet sich aufgrund der zentralen Lage und der örtlichen Gegebenheiten sehr gut als Medizinisches Versorgungszentrum.

Die Verwaltung und das Landratsamt Aschaffenburg als Baugenehmigungsbehörde befürworten das Projekt.

Laut gültigem Bebauungsplan liegt aber für den betreffenden Bereich die Festsetzung als Sondergebiet SO 3 (Einkaufszentrum) vor.

Auszug aus den Festsetzungen:

**Sondergebietes nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung**
**Zulässig sind alle Gebäude und Einrichtungen die zur Errichtung eines Einkaufszentrums, Büros, Freizeit- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen notwendig sind.**

**Nachfolgend aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen sind zulässig:**
- **Lebensmittel - Discountmarkt mit ca. 700 m²**
- **eine Bäckerei/Stehcafe und Metzgerei mit ca. 130 m²**
- **Textilmarkt mit ca. 620 m²**
- **Drogeriemarkt mit ca. 450 m²**

**Andere Sortimente sind ausgeschlossen.**

**1 Vollgeschoss, Wandhöhe bis 4,0 m.**

Das Grundstück wird aktuell wie folgt genutzt:

- Lidl Discounter
- dm Drogeriemarkt
- Takko Bekleidungsmarkt
- Fitnessstudio mit Sauna
- Bürofläche des ehemaligen Impfzentrums (derzeit leerstehend)
- Lagerfläche

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*

- Parkflächen

Der Antrag auf Nutzungsänderung kann aufgrund der aktuellen Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan vom Landratsamt derzeit nicht genehmigt werden.

Die Festsetzungen müssen durch eine Änderung des Bebauungsplanes auf die Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume für eine Arztpraxis erweitert werden.

Um das geplante Medizinische Versorgungszentrum zeitnah zu ermöglichen, soll also nunmehr der Teilbebauungsplan „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center" entstehen.

Da im Rahmen dieses Teilbebauungsplanes nur die textlichen Festsetzungen für das Grundstück erweitert werden sollen und offenkundig keine weiteren Änderungen notwendig sind, geht auch das Landratsamt davon aus, dass diese Teilbebauungsplanung zügig durchzuführen ist, um das Medizinische Versorgungszentrum genehmigen zu können.

Zum konkreten Verfahren:

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrad". Zu diesem Gesamt-Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Frohnrad" wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 27.07.2017 gefasst.
Mit diesem Bebauungsplan sollen insbesondere die Bebauungsplangebiete „Industriestraße nördlich der B 26" und „Industriegebiet Frohnrad – Nördlich der B 26" in einen Bebauungsplan zusammengeführt werden.

Der Gesamtplan „Gewerbepark Frohnrad" war bereits vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 in der frühzeitigen Beteiligung und ist daher in seiner Planreife schon weit gediegen.
Das Verfahren wurde aber damals aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht geklärten Nutzung des ehemaligen BayWa-Geländes ruhend gestellt.
Da die Nutzung des Geländes inzwischen geklärt ist, kann das Verfahren für den Gesamtplan wieder aufgenommen werden.

Die Festsetzungen werden im Hinblick auf die heutigen Standortanforderungen für Gewerbe- und Industrieflächen modifiziert und an die Empfehlungen für Starkregenereignisse und Klimaveränderungen sowie die vom MGR beschlossenen ökologischen Leitlinien des Marktes Hösbach angepasst. Diese Anpassungen der Festsetzungen sind für das 1. Quartal 2024 in Zusammenarbeit mit Frau Richter geplant.

Nach Einschätzung der Ortsplanerin Frau Richter ist es nicht absehbar, ob im Gesamtplan Konflikte oder Anforderungen auftreten, die den Satzungsbeschluss verzögern könnten.

Hiermit sind unter anderem folgende Themen gemeint:

- Das Gebiet ist voll erschlossen, fast vollständig bebaut und die zukünftigen Pläne der ansässigen Gewerbetreibenden sollen Beachtung finden
- Unter Umständen bedarf es erneuter Gutachten (z.B. Immissionsschutzgutachten)
- Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelbetriebe in Art und Umfang werden im Rahmen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung festzulegen sein
- Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Es wurde daher in Absprache mit dem Landratsamt und der Planerin Frau Richter entschieden, einzelne Bereiche als Teilplanungen dem Gesamtplan vorziehen, um hier frühzeitig Planreife zu erlangen und Baugesuchen zeitnah ein Einvernehmen erteilen zu können. In zwei Fällen ist dies bereits erfolgt:

1. Teilbebauungsplanes 1 für den südlichen Bereich der Frohnradstraße bis zur Boschstraße, östliche Abgrenzung in der Industriestraße, und westliche Abgrenzung in der Daimlerstraße, zu beauftragen (Beschluss MGR vom 18.10.2018)

2. Auch für den Bereich des ehemaligen BayWa-Geländes wurde ein Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Teilbebauungsplanes 2, BayWa-Areal, am 21.09.2023 beschlossen, um hier die Planungen der Eigentümer schnellstmöglich realisieren zu können.

Es ist vorgesehen, nach Abschluss der Verfahren alle Teilbebauungspläne im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Gesamtplan „Gewerbepark Frohnrad" wieder zusammenzuführen.

MGR Reimund Heeg fragt, wer die Kosten für Nutzungsänderung im Bebauungsplan übernimmt.

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*

Der Geschäftsleiter, Hr. Schlesinger, schlägt dazu vor, einen Vertrag mit dem zukünftigen MVZ anzufertigen, dass die zukünftigen Nutznießer diese Kosten übernehmen.

**Beschluss:**

Das Bauatelier Richter/Schäffner, Aschaffenburg wird beauftragt, mit der Erstellung eines Teilbebauungsplanes für das A3-Center „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center" sowie der Änderung des Flächennutzungsplans und nach Ausarbeitung dem Marktgemeinderat zur Beratung und Billigung vorzulegen. Mit dem Nutznießer ist ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Hösbach, 14.02.2024

Bayern Markt Hösbach

Frank Houben
Erster Bürgermeister

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*

**Sitzung des Marktgemeinderates am 22.02.2024**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

7. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center"; hier: Billigung des Planentwurfes und Beschlussfassung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center", Industriestraße 2, wurde in der letzten Sitzung des Marktgemeinderates am 25.01.2024 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 6080/25, Gemarkung Hösbach.

Die Planerin, Frau Christine Richter vom Bauatelier Richter-Schäffner, Aschaffenburg, wurde mit der Erstellung des Teilbebauungsplanes zum Gesamtbebauungsplan „Gewerbepark Frohnrad“ beauftragt.

Im Rahmen des Teilbebauungsplanes werden lediglich textliche Festsetzungen und zwar der Nutzungskatalog für das Grundstück erweitert. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

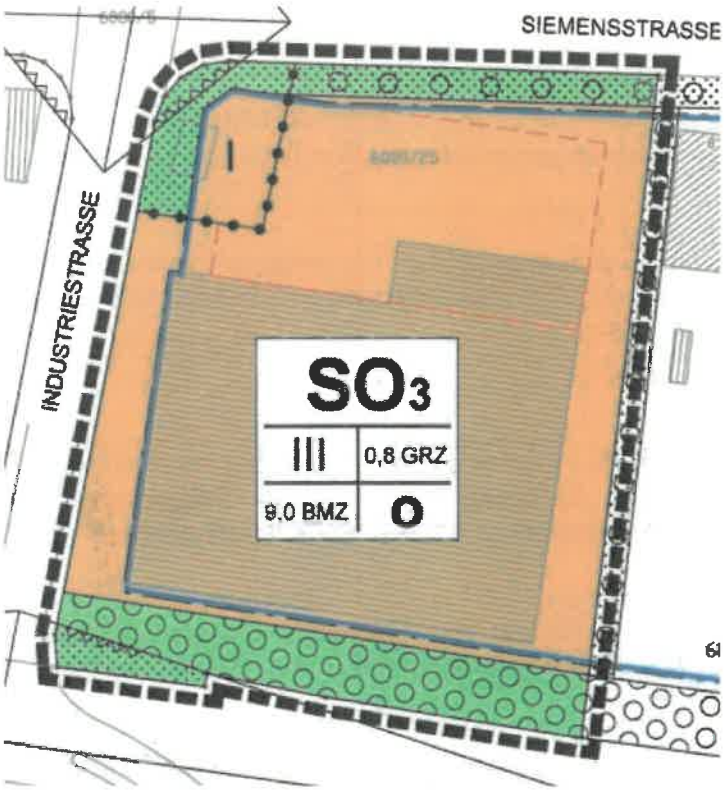
Die Festsetzungen zum Sondergebiet werden um die folgenden Nutzungen **ergänzt**:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Räume für eine Arztpraxis,
- Räume für heilkundliche Berufe, Pflege- und Gesundheitsberufe (freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO).

MGR Reimund Heeg bittet die Verwaltung, den Beschluss um Punkt 5:
„Die Kostenübernahmeerklärung des Antragsstellers liegt der Verwaltung vor.“
zu ergänzen.

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*

**Auszug aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet nördlich der B 26, Änderung 5“ – <u>aktuelle</u> Festsetzungen:**




# FESTSETZUNGEN

Grenze des Änderungsbereiches

SO3

Sondergebietes nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung
Zulässig sind alle Gebäude und Einrichtungen die zur Errichtung eines Einkaufszentrums, Büros, Freizeit- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen notwendig sind.

Nachfolgend aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen sind zulässig:

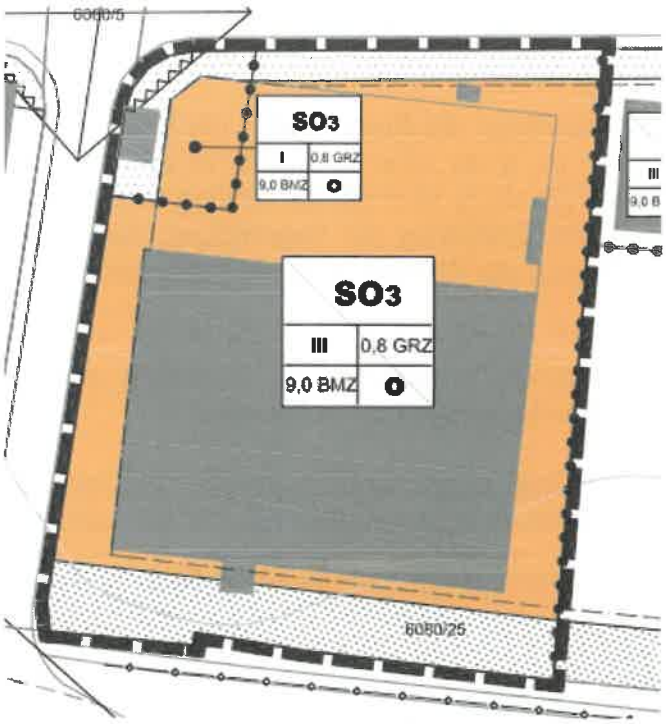
| | |
|---|---|
| - Lebensmittel - Discountmarkt mit | ca. 700 m² |
| - eine Bäckerei/Stehcafe und Metzgerei mit | ca. 130 m² |
| - Textilmarkt mit | ca. 620 m² |
| - Drogeriemarkt mit | ca. 450 m² |

Andere Sortimente sind ausgeschlossen.

I — 1 Vollgeschoss, Wandhöhe bis 4,0 m.

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*

**Auszug aus dem Entwurf zum Teilbebauungsplan – künftige Festsetzungen (vgl. Anlage Planentwurf i. d. F. 01.02.2024):**




# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO3

**Sonstiges Sondergebiet**
nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
In dem Sondergebiet SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen, die zur Errichtung eines Einkaufzentrums notwendig sind,
- Büros,
- sonstige Dienstleistungen,
- Freizeiteinrichtungen,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Räume für eine Arztpraxis,
- Räume für heilkundliche Berufe, Pflege- und Gesundheitsberufe (freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO).

In dem Sondergebiet SO3 sind folgende Sortimente und Verkaufsflächen zulässig:

| | |
|---|---|
| - Lebensmittel - Discountmarkt | ca. 700 m² |
| - eine Bäckerei/Stehcafe und Metzgerei | ca. 130 m² |
| - Textilmarkt | ca. 620 m² |
| - Drogeriemarkt | ca. 450 m² |

Andere Sortimente sind ausgeschlossen.

Nach Abschluss des Verfahrens soll der Teilbebauungsplan 3 im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Gesamtplan „Gewerbepark Frohnrad“ zusammengeführt werden.

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*

**Beschluss:**

1. Der Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 3, MVZ im A3-Center" i. d. F. 01.02.2024 wird gebilligt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten. Das Bauatelier Richter/Schäffner Aschaffenburg wird mit der weiteren Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, der Erstellung der Begründung, der Erstellung des Umweltberichts sowie auch der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange beauftragt.

3. Die Verwaltung wird zudem ermächtigt, die Erstellung der weiteren für die förmliche Beteiligung erforderlichen Unterlagen zu beauftragen.

4. Es wird bestätigt, dass kein persönliches beteiligtes Mitglied des Marktgemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat, Art. 49 Gemeindeordnung (GO).

5. Die Kostenübernahmeerklärung des Antragsstellers liegt der Verwaltung vor.

**Einstimmig beschlossen Ja 24 Nein 0 Anwesend 24**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Hösbach, 06.03.2024

Frank Houben
Erster Bürgermeister

Bayern Markt Hösbach

*Diese Seite ist vertraulich und nicht zur Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bestimmt.*