

11.02.2011

GEMEINDE ERZHAUSEN

3: Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“

gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 und
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach den Vorschriften des § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) i.V.m. § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“).

2.0 Übergeordnete Planungen

Im ‚Regionalplan Südhessen 2000‘ ist das Plangebiet als ‚Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand‘ gekennzeichnet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist das Plangebiet als ‚gewerbliche Baufläche – Bestand‘ dargestellt.

In dem Bebauungsplan „Am Ohlenberg“ ist der Planbereich als ‚Gewerbegebiet‘ (GE) festgesetzt. Dieser Plan ist seit 1980 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzelle Flur 5, Nr. 459/1 mit einer Größe von 3.332 qm.

4.0 Lage und Bestand

Das Gewerbegebiet „Am Ohlenberg“ befindet sich südlich der Ortslage von Erzhausen, direkt an der südlichen Gemarkungsgrenze. Innerhalb dieses Gebietes befindet sich der Änderungsbereich am Ostrand, nordöstlich des Einmündungsbereiches der Straße ‚Am Dornbusch‘ in die Straße ‚Am Ohlenberg‘.

Östlich an den Planbereich schließt sich eine Fläche mit Sukzessionsgehölzen an. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Erzhausen. Hier war im Ursprungsplan die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen, der aber nicht realisiert wurde. Östlich dieser Sukzessionsfläche schließt Wald an.

Das Gewerbegebiet ist mit wenigen Ausnahmen in Gänze bebaut.

Das Gebiet ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten ‚Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried‘.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.0 Planungsanlass und -ziele

Wie bereits erwähnt, schließt sich an das Baugebiet nach Osten hin Wald an. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Ende der 1970er Jahre war gemäß der damaligen Hessischen Bauordnung zum Wald ein 35 m breiter Schutzstreifen freizuhalten, in dem keine Bebauung zulässig war. Aus diesem Grund war seinerzeit innerhalb dieser Bauverbotszone ein öffentlicher Parkplatz und ein Wendehammer festgesetzt worden. Diese Straßenbaumaßnahmen kamen aber nicht zur Ausführung. Stattdessen wurden auf dieser Fläche Gehölzpflanzungen mit dem Entwicklungsziel einer Sukzessionsfläche vorgenommen. Diese Sukzessionsfläche wurde auch im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung planungsrechtlich nachvollzogen.

Wie ebenfalls bereits erwähnt, ist das Gewerbegebiet de facto komplett bebaut. Eine der wenigen Ausnahmen davon bildet das Grundstück des vorliegenden Änderungsbereiches, dessen Bebauung nunmehr ansteht. Dabei ist es beabsichtigt, die geplante Bebauung bis in die bisherige östliche Grundstücksfreifläche hinein zu realisieren, also über die östliche Baugrenze hinaus in Richtung Wald.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte seinerzeit im Ursprungsbebauungsplan aufgrund des damals zwingend einzuhaltenden Waldabstandes von 35 m. Dies bedeutete, dass die östliche Baugrenze in 10,5 m Abstand parallel zur Grundstücksgrenze festgelegt wurde.

Bereits seit längerer Zeit ist im Zuge der Novellierung der Hessischen Bauordnung die Vorschrift zur Einhaltung eines Waldabstandes ersatzlos entfallen. Somit besteht auch keine Notwendigkeit mehr, die Grundstücksfreifläche an dieser Stelle in der bislang vorgeschriebenen Tiefe von einer Bebauung freizuhalten. Andererseits ergibt sich aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung das Erfordernis, die baulichen Anlagen nach Osten hin über das derzeitige Baufenster hinaus errichten zu können. Das macht die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

6.0 Planungsinhalt

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Ausweitung der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche nach Osten hin. Dabei wird diese Fläche bis an die östliche Grundstücksgrenze hin geführt.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan als ‚Gewerbegebiet‘ beibehalten. Analog zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter der Nutzungskatalog des § 6 (2) BauNVO auch hier dahingehend eingeschränkt, dass Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gar nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind. Zudem sollen Vergnügungsstätten hier auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) werden bei der hier vorliegenden Kennziffer 3 die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen beibehalten. Einer weitergehenden Differenzierung bei der GRZ für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bedarf es hier nicht, da die ‚Kappungsgrenze‘ des § 19 (4) BauNVO ohnehin

bei 0,8 liegt. Dies bedeutet, dass die Ausweitung der überbaubaren Fläche zu keiner Ausweitung des bestehenden Baurechts führt.

Beibehalten wird ebenfalls die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen.

Hinsichtlich der Bauweise erfolgt eine Änderung dahingehend, dass entgegen der ursprünglichen ‚offenen Bauweise‘ nunmehr eine ‚abweichende Bauweise‘ festgesetzt wird. Diese besagt, dass ein Anbau an die östliche Grundstücksgrenze zugelassen werden kann. Diese Grenzbebauung unterliegt dessen ungeachtet weiterhin den Abstandsvorschriften des § 6 der Hessischen Bauordnung.

Außerdem erlaubt es die Grundstücksgröße hier, Gebäude von mehr als 50 m Länge zu errichten. Bei der ‚offenen Bauweise‘ beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. Im Zuge der ‚abweichenden Bauweise‘ wird daher festgesetzt, dass die zulässige Gebäudelänge hier maximal 70 m betragen kann.

Schließlich wurde auch die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke in den Änderungsplan übernommen.

Auf die Aufnahme von Baugestaltungsfestsetzungen in die Änderungsplanung wurde auch hier verzichtet. Eine nachträgliche Einführung für Teile eines de facto vollständig bebauten Baugebietes erscheint wenig sinnvoll.

Hingegen wurden die Festsetzungen der damaligen ‚Grünflächensatzung‘ aktualisiert und an einen heute gebräuchlichen Standart angenähert.

7.0 Erschließung und technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen bei der verkehrlichen Erschließung. Die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken erfolgt weiterhin von den Straßen ‚Am Ohlenberg‘ bzw. ‚Am Dornbusch‘. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

b) Wasserver- und entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine relevanten Veränderungen bei der Ver- und Entsorgungssituation. Durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Zudem ist das Gewerbegebiet praktisch bereits vollständig bebaut.

c) Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist mit den vorhandenen Netzanlagen sichergestellt. Versorgungsträger ist die HSE.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE vorgenommen wird.

d) Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, im Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt entsorgt.

8.0 Grünordnerische Belange

Für den Bereich der Änderungsplanung kann auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (-Bilanzierung) auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Für diesen Bereich besteht bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB; Eingriffe sind nicht erst auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu erwarten.

Wie unter Pkt. 6.0 ausgeführt, findet durch die Ausdehnung der überbaubaren Fläche keine Ausweitung des bestehenden Baurechts statt. Zudem war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes die ‚Kappungsgrenze‘ gemäß § 19 (4) BauN-VO noch nicht eingeführt. Gemäß der vor 1990 geltenden Baunutzungsverordnung, die dem Ursprungsplan zugrunde lag, war theoretisch eine 100%ige Versiegelung des Grundstücks zulässig.

Der angesprochene Plan von 1980 forderte eine 20%ige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, was im vorliegenden Fall in etwa einer Fläche von 180 qm entspricht. Somit tritt durch das nunmehr festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine Verbesserung gegenüber dem letzten rechtlich gültigen Zustand ein.

9.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.