

11.10.2018

## **GEMEINDE ERZHAUSEN**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **„Gewerbegebiet Am Ohlenberg“**

gem. § 13 BauGB

### **Begründung**

## **GEMEINDE ERZHAUSEN**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“**

#### **gem. § 13 BauGB**

Dieser 4. Änderungsplan ersetzt die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Ohlenberg“ soweit aufgeführt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

- **BauGB** - Baugesetzbuch - i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung - i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **HBO** - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 – id.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180); zuletzt geändert durch Art. 2 G v.15.12.2016 (GVBl. I S. 294)
- **PlanZV** - Planzeichenverordnung - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Die sonstigen dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Vorschriften, (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.dgl.) können bei der Gemeinde Erzhausen eingesehen werden.

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

### **2.0 Übergeordnete Planungen, Bauleitplanung**

Im „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ 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 „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ ist der Planbereich als ‚Gewerbegebiet‘ (GE) festgesetzt. Dieser Plan ist seit 30. Juni 1979 rechtskräftig.

### **Planungsstand**

Seit Rechtskraft ist der Bebauungsplan in Teilbereichen wie nachstehend geändert worden:

1. Änderung vom 23.09.2002; 2. Änderung vom 13.07.2006; 3. Änderung vom 16.05.2011

Mit Satzung der Gemeinde Erzhausen wurde am 26.09.2016 für einen Teilbereich des Plangebiets „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ zur Sicherung der weiteren Planung eine Veränderungssperre erlassen.

Am 26.09.2016 hat die Gemeindevertretung Erzhausen den Planaufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ beschlossen.

### **3.0 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Karte, die als Anlage Teil der öffentlichen Bekanntmachung ist. Die Gesamtfläche umfasst ca. 9,50 ha.

### **4.0 Lage und Bestand**

Das Gewerbegebiet „Am Ohlenberg“ befindet sich südlich der Ortslage von Erzhausen, direkt an der südlichen Gemarkungsgrenze.

Östlich an den Planbereich schließt sich eine Fläche mit Sukzessionsgehölzen an. 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 ‚Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried‘.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5.0 Planungsanlass und -ziele**

#### **a) Anlass**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Ende der 1970er Jahre war das Ziel der Planung ein Gewerbegebiet mit den i.d.R. zulässigen bzw. ausnahmsweise gem. BauNVO zulässigen Nutzungsarten. Dies wurde auch im Verlauf der darauf folgenden Bebauung durchweg realisiert. Mit enthalten waren und sind als Nutzungsart Wohnnutzungen in Verbindung mit den gewerblichen Einheiten, sodass zwar der Gebietscharakter eines GE-Gebietes gewahrt bleibt, der Wohnanteil gleichwohl aufgrund der relativ kleinteiligen jeweiligen Betriebsgrößen erheblich ist. Auch im Rahmen und Verlauf der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes wurde dies nicht verändert. Das Gebiet ist demgemäß von einem ausgewogenen Gesamteindruck gekennzeichnet. Auch die in einem Teilbereich des Bebauungsplanes bestehende Nutzung eines Sauna- und Wellness-Betriebes fügt sich in diesen Gebietscharakter.

Im Jahre 2016 ergab sich eine informelle Anfrage nach einer Umnutzung dieses bestehenden Betriebes in einen sogen. „Sauna-Club“ im Sinne eines bordellartigen Betriebes bzw. ebensolcher Vergnügungsstätte. Eine solche Nutzung wäre gem. der bestehenden Festsetzungen ggf. genehmigungsfähig, jedoch im Interesse der Gemeinde Erzhausen nicht erwünscht.

## **b) Veränderungssperre**

Aus vorgenannten Gründen hat die Gemeinde Erzhausen am 26.09.2016 für die betreffenden Grundstücke der Gemarkung Erzhausen, Flur 5 Flurstücke 31/14 und 31/19 aufgrund der §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre erlassen, um eine etwaige diesbezügliche Umnutzung zu verhindern.

## **c) Planänderung, Ziele der Planung**

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren vom Tag der Bekanntmachung an gerechnet außer Kraft. Ziel der Gemeinde Erzhausen ist es jedoch, für die Nutzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ eine dauerhafte planerische Lösung zu gewährleisten. Das macht die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Gemeinde Erzhausen hat daher zugleich am 26.09.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ beschlossen.

## **d) Städtebauliche Begründung**

Der Planbereich des „Gewerbegebietes Am Ohlenberg“ ist in seiner dem Gebietscharakter entsprechenden Nutzungsart und Bauweise überwiegend geprägt durch kleinteilige Betriebe des Handwerks und des verarbeitenden Gewerbes sowie Büro- und Lagerbetriebe, jeweils in Verbindung mit den den Gewerbebetrieben zugeordneten Wohnungen, überwiegend der Betriebsinhaber. Dies trifft auch für den im Gebiet ansässigen Sauna- und Wellness-Betrieb zu, der im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit dort seit den 80-iger Jahren ansässig ist.

Die bisher allgemeine und nicht eingeschränkte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art würde demgemäß allerdings auch die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ermöglichen. Ebenso könnten nach bisheriger Festsetzung Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, die ähnlichen und gleichartigen Nutzungen entsprechen oder damit in organisatorischer Verbindung stehen. In beiden Fällen bedeutet dies, dass unter Beachtung der bestehenden Eigenart des Gebietes gemäß dieser bisherigen Nutzungsbestimmungen Gewerbearten möglich wären, die aufgrund ihres täglichen und auch nächtlichen Betriebes, dessen Besuchern und darüber hinaus des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens eine erhebliche Belästigung gem. § 8 (1) BauNVO darstellen würde.

Es ist daher im Rahmen der Verhältnismäßigkeit im vorliegenden Fall eines Gewerbegebietes relativ geringer Größe und dessen vorbeschriebener Eigenart aus vorgenannten Gründen nicht zumutbar, eine eher dem Großstadtmaßstab zuzurechnende „Rotlicht“-Nutzung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Im Gemeindegebiet selbst ist ein diesbezüglicher Bedarf nicht gegeben.

Es ist darüber hinaus der relativ kleinen Gemeinde Erzhausen insgesamt nicht zuzumuten, diese i.d.R. aus dem regionalen Bedarf des Ballungsraumes Rhein-Main bzw. benachbarter Großstädte resultierenden Nutzungen mit ihrem entsprechend großen Einzugsbereich auf ihrer Gemarkung bzw. ihrem Gemeindegebiet zuzulassen, da im vorgenannten Großraum diesbezügliche Flächen- bzw. Nutzungsreserven in entsprechenden Gebieten bestehen, die dort konfliktfrei auszuschöpfen möglich wäre.

Die übrige eine dem Gewerbegebiet bzw. dessen Gebietscharakter entsprechende Nutzungsvielfalt bleibt im vorliegenden Fall von der Planänderung unberührt und ist weiterhin gewährleistet.

Aus diesen Gründen wird die Nutzungsart Gewerbegebiet GE in vorbeschriebener Form bzw. wie nachstehend eingeschränkt.

## **6.0 Planungsinhalt**

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Einschränkung des Nutzungskatalogs unter Beibehaltung und zur Sicherung des ursprünglich geplanten und vorhandenen Gebietscharakters.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan als ‚Gewerbegebiet‘ beibehalten. Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter wird der Nutzungskatalog des § 6 (2) BauNVO hier dahingehend eingeschränkt, dass

- von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO u. gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
  - Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und der Zurschaustellung dienen (Bordelle und bordellähnliche Betriebe) und
  - Tankstellen

nicht zulässig sind

sowie

- von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

nicht zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wird nicht verändert.

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

Hinsichtlich der Bauweise erfolgt keine Änderung.

Auf die Aufnahme von Baugestaltungsfestsetzungen in die Änderungsplanung wird verzichtet. Eine Einführung für Teile des vollständig bebauten Baugebietes erscheint nicht sinnvoll.

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die bestehende „Grünflächensatzung“ unberührt.

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise bleiben unverändert.

## **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 ist nicht erforderlich.

### **b) Wasserver- und entsorgung**

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen bei der Ver- und Entsorgungssituation. Durch die geänderten Festsetzungen wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Das Gewerbegebiet ist 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.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die grünordnerischen Belange. Für den Bereich besteht bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB; Eingriffe sind auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## **9.0 Kosten**

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

Aufgestellt:

AG 5 Architekten + Stadtplaner, Darmstadt, den 11.10.2018