

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AM OHLENBERG“ DER
GEMEINDE ERZHAUSEN**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: planungsteam-hrs@t-online.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I., S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I., S. 132)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I., S. 145) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I., S. 1193) und die Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBL I., S. 655).

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist der Planbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der seit 1980 verbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ setzt für den Änderungsbereich ein „Gewerbegebiet“ (- Kennziffer 2 und 3) fest.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Erzhausen Flur 5, Nr. 457, 460/1, 461 bis 469 und 470/2.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

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

Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Grünlandflächen, z.T. auch als Gärten bzw. Gartenbrachen, an. Im Osten und Süden grenzt das Gewerbegebiet an Wald.

Im Westen schließt die seit 1997 rechtskräftige Gewerbegebietserweiterung „Am Ohlenberg“ an, die zur Zeit bebaut wird.

Der Änderungsbereich umfaßt die am nördlichen und am östlichen Rand gelegenen Parzellen des bestehenden Gewerbegebietes.

Von einzelnen Baulücken abgesehen, ist das Gebiet zur Gänze bebaut.

Das Gelände ist topographisch eben.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III B.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.0 Planungsanlass und -ziel

In dem verbindlichen Bebauungsplan von 1980 ist nachrichtlich die seinerzeit projektierte Trasse der Umgehungsstraße (K167 neu) dargestellt.

Die damalige Planung konnte indessen nicht realisiert werden; zwischenzeitlich wird eine andere Trassenvariante favorisiert.

Zwar befindet sich die dargestellte Straßenführung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sie hatte aber Auswirkungen auf die damals gewählten Planfestsetzungen.

So ist ein 15 m breiter Abstandstreifen zwischen dem Fahrbahnrand und der nördlichen Baugrenze festgesetzt. Diese Freihaltung ist nicht länger erforderlich. Somit kann nunmehr die überbaubare Fläche nach Norden hin ausgeweitet werden. Dies ist insofern bedeutsam, da hier Erweiterungsabsichten in diesen Bereich hinein bestehen, die bislang aufgrund der Planfestsetzungen nicht genehmigungsfähig waren.

Des Weiteren kann der in den Bebauungsplan aufgenommene Kreuzungsausbau bei der Anbindung an die Kreisstraße entfallen. Dies hat Auswirkungen auf den Grundstückszuschnitt in diesem Bereich; die überbaubaren Flächen können entsprechend angepaßt werden.

Weiter sind im Osten des Plangeltungsbereiches innerhalb der Waldabstandszone ein öffentlicher Parkplatz und ein Wendehammer ausgewiesen. Diese Straßenbaumaßnahmen kamen nie zur Ausführung. Vielmehr wurden hier vor einigen Jahren verschiedene Gehölze angepflanzt, um einen Übergang zum angrenzenden Waldrand zu schaffen. Inzwischen hat sich hieraus eine Sukzessionsfläche entwickelt, die als solche in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

6.0 Planungsinhalt

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ beibehalten. Allerdings wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter der Nutzungskatalog des § 6 (2) BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß hier 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 den Kennziffern 2 und 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) ohnehin bei 0,8 liegt. Dies bedeutet, daß die Ausweitung der überbaubaren Flächen auf 3,0 m zur nördlichen Grenze hin zu keiner Ausweitung des bestehenden Baurechts führt.

Beibehalten wird ebenfalls die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit von max. 2 bzw. max. 3.

Für den Bereich der Kennziffern 2 und 3 gilt auch weiterhin die „offene Bauweise“.

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

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

Hingegen wurden die Festsetzungen der damaligen „Grünflächensatzung“ aktualisiert und an einen heute gebräuchlichen Standard angenähert.

7.0 Erschließung und technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderung bei der verkehrlichen Erschließung. Die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken erfolgt weiterhin von den Straßen „Auf dem 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 Gebiet fast vollständig bebaut.

c) Energieversorgung

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

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die von der Südhessischen Gas und Wasser AG vorgenommen wird.

d) Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, in dem 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 Flächen keine Ausweitung des bestehenden Baurechts statt. Zudem wird durch den Wegfall des Baurechts für die öffentlichen Parkplätze und den Wendehammer und die Umwidmung in eine Grünfläche die Ausdehnung der überbaubaren Flächen mehr als kompensiert.

9.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanänderung außer den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 23.09.2002 Si/hh BB-E-41.doc