

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



PLANUNGSTEAM

Dipl. - Ing. Dieter Hösel • Dipl. - Ing. Kai Richter • Dipl. - Ing. Dettlef Siebert
Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt • Telefon: 06151/26070 • Fax: 06151/295121

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“ der Gemeinde Erzhausen

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

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

zugrunde.

2.0 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der Planbereich befindet sich südlich der Ortslage von Erzhausen, an der südlichen Gemarkungsgrenze.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die zwischen dem Gewerbegebiet „Am Ohlenberg“ im Osten und der K 167 im Westen gelegenen Gewerbegrundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“.

Eine zeichnerische Darstellung des Plangeltungsbereiches ist den Festsetzungen beigegeben; sie ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

3.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Industrie- und Gewerbefläche Bestand“ ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Erzhausen ist das Planungsgebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“ ist seit dem 21.07.1997 rechtsverbindlich.

4.0 Planungsanlaß und -ziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“ von 1977 enthält die Festsetzung, wonach im Geltungsbereich nur ortsansässige Betriebe zulässig sind. Diese Einschränkung wurde erforderlich, weil in dem zum damaligen Zeitpunkt verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan (RROPS) diese Gewerbezuwachsfläche nicht enthalten war und die entsprechenden Wertevorgaben des RROPS überschritten wurden.

Ein entsprechender Bedarf an geplanten Gewerbeansiedlungen konnte damals nachgewiesen werden.

In dem nunmehr geltenden Regionalplan Südhessen 2000 ist das Gewerbegebiet als Bestandsfläche dargestellt.

Hingegen haben sich die beabsichtigten Gewerbeansiedlungen nicht realisiert. Von den zum damaligen Zeitpunkt interessierten ortsansässigen Gewerbetreibenden ist die überwiegende Anzahl von einer konkreten Bauabsicht zurückgetreten. Somit ist die im Plan festgesetzte Einschränkung seitens der Gemeinde nicht erfüllbar.

Auch befinden sich die Parzellen nicht im Eigentum der Gemeinde; sie hat somit auch keinen Einfluß auf die Veräußerungsabsichten der Grundstückseigentümer.

Gleichwohl ist die Gemeinde für die Umlegung, die Schaffung der technischen Infrastruktur und den Bau der Straße in Vorlage getreten. Es droht nunmehr, daß sich diese von ihr getätigten Investitionen nicht amortisieren.

Weiter soll im Gewerbegebiet die Möglichkeit gegeben werden, daß sich hier überregionale Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, deren innerörtliche Filialen platzmäßig beengt sind und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben.

Um bei den angeführten Problemen für Abhilfe zu sorgen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die ausschließliche Zulässigkeit ortsansässiger Betriebe wird ersatzlos gestrichen.

Im weiteren wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter sowie Betriebsangehörigen neu geregelt.

Dies hat seinen Grund in einer unterschiedlichen Interpretation des § 8 (3) der Baunutzungsverordnung von Gemeinde und Kreisbauamt, da die Anzahl der Wohnungen in dieser Verordnung nicht ausdrücklich benannt ist.

Nunmehr wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen konkret beziffert (- maximal 2). Auf der Grundlage eines betriebsbedingeten Nachweises können darüber hinaus weitere Wohnungen zugelassen werden.

Zudem wird das Verhältnis von Wohnungen zu Gewerbebauten flächenmäßig präzisiert.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die zu den Betrieben gehörenden Wohnungen nicht vom Betrieb abgetrennt werden dürfen. Dadurch soll der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt bleiben und einer späteren Verfälschung in ein Mischgebiet vorgebeugt werden.

Alle übrigen zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere

- zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- sowie alle übrigen textlichen Festsetzungen, insbesondere
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zur Zahl der Vollgeschosse,
- zur Bauweise,
- zur Mindestgrundstücksgröße,
- zur Höhe der baulichen Anlagen und
- zur Grundstückseingrünung

des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“ gelten auch für den Änderungsbereich weiter.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur (- Ver- und Entsorgung). Sie hat auch keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsproblematik.

5.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen neben Planungsaufwendungen keine weiteren Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, den 18.06.2001 ,Si/hh, BB-E-42.doc