

16.05.2011

GEMEINDE ERZHAUSEN

4. Änderung des Bebauungsplanes
„Nördlich Hauptstraße II“
in Textform

Begründung

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 die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- der 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)

zugrunde.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

In dem Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“ ist der Planbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Dieser Plan ist seit dem 28.09.2000 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Erzhausen und umfasst die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke an der Straße „Am Lutherpfad“ (Hausnummern 1 bis 26) und dem „Kirchweg“ (Hausnummern 1 bis 16).

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Hauptstraße II“, wie in dem beigegebenen Plan dargestellt.

4.0 Planungsanlass / Planungsinhalt

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“ teilt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und ein „Mischgebiet“ (MI). Dabei wurde seinerzeit der Nutzungskatalog der § 4 (2 und 3) BauNVO bzw. § 6 (2 und 3) BauNVO stark eingeschränkt. Insbesondere für das WA wurde bestimmt, dass dort nur Wohngebäude zulässig sein sollen. Die Gründe für diese starke Einschränkung sind heute nur noch bedingt nachvollziehbar.

Ausgelöst wurde die vorliegende Planänderung durch die Absicht, in dem Baugbiet Einrichtungen für die Betreuung und Fürsorge von Personen zuzulassen, soweit diese sich als gebietsverträglich darstellen. Insbesondere im WA-Gebiet könnte die Zulassung einer solchen Einrichtung zu Problemen führen, da sie nach Auffassung des Kreisbauamtes nicht mehr durch die zulässige Nutzung „Wohngebäude“ abgedeckt sein könnte.

Das Kreisbauamt hat daher der Gemeinde geraten, eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend vorzunehmen, dass die Art der baulichen Nutzung ent-

sprechend ausgeweitet wird. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird dieser Empfehlung nachgekommen.

Der Nutzungskatalog für das WA- und das MI-Gebiet wird um die in § 4 (2) 3 BauNVO bzw. § 6 (2) 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeweitet.

Auf die Zulassung von Anlagen für kirchliche Zwecke kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da dafür kein Bedarf bzw. Erfordernis besteht. Ebenso sollen sportliche Anlagen im Planbereich nicht zulässig sein, da aufgrund der hier überwiegend vorhandenen Wohnbebauung befürchtet wird, dass der zulässige Störgrad dadurch möglicherweise überschritten werden könnte. Auch ist angesichts der bestehenden Bebauung die Einrichtung einer solchen Anlage nicht zu erwarten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf die o.a. Ergänzung der Art der baulichen Nutzung. Alle sonstigen planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich Hauptstraße II“ werden von der Änderung nicht berührt; sie behalten weiterhin Gültigkeit.

5.0 Technische Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur, zumal das bislang festgesetzte Maß der baulichen Nutzung davon nicht berührt wird.

6.0 Umweltbericht / Grünordnerische Belange

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB erfolgt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

Auch ergeben sich durch die Bebauung keine Veränderungen hinsichtlich der grünordnerischen Belange; eine Ausweitung des Maßes der baulichen Nutzung wird dadurch nicht hervorgerufen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 16.05.2011 Si/sh BB2-E-62