

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-271

Datum: 15.10.2019

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Stadt Oberzent, Stadtteil Kailbach
Bebauungsplan "Gewerbepark Odenwald"
Hier: Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Friedrichsdorf	21.01.2020	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

Der erneut vorgelegte Planentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Odenwald“ der Stadt Oberzent, Stadtteil Kailbach wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach wurde von dem mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro Kriegsmann / Banz-Jochum GbR, Darmstadt erneut per E-Mail vom 01.10.2019 unter Fristsetzung bis zum 15.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Eberbach wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der 1. Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan beteiligt, sh. Beschlussvorlagen Nrn. 2015-245 und 2019-078.

2. Vorhaben

Die Stadt Oberzent beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem 1977 genehmigten Flächennutzungsplan eine Reduzierung der Bauflächen im nordöstlichen Plangebiet.

So sollen die vorh. baulichen Anlagen und baulich genutzten Flächen planungsrechtlich gesichert sowie dort weitergehende Nutzungen, u.a. zur Aufbereitung von Energieholz, zugelassen werden.

Das Plangebiet grenzt an die Stadt Eberbach mit der Gemarkung des Ortsteils Friedrichsdorf an. Der an das Plangebiet „Gewerbepark Odenwald“ angrenzende auf Friedrichsdorfer Gemarkung liegende Bereich ist bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt und durch den maßgebenden Bebauungsplan „Mausbuckel“, 1. Änderung und Erweiterung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung überplant.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurden Änderungen und Ergänzungen in den Entwurf eingearbeitet, welche eine erneute Offenlage im Sinne des BauGB notwendig machen.

So soll statt der Festsetzung eines Mischgebiets im südwestlichen Geltungsbereich entlang der Gemarkungsgrenze von Eberbach ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Als Nutzungsfestlegungen in dem dort vorh. Betriebsgebäude soll eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung erfolgen.

Neben der bisherigen Büronutzung soll auch eine Wohnnutzung für Angehörige der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Betriebe festgesetzt werden. Weitere Hochbauten sollen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen werden.

Im Gebiet GE 2.2 soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m auf 12 m abgesenkt werden.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Wie bereits erwähnt, grenzt die durch die Stadt Oberzent im Stadtteil Kailbach beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes über einen bisher bereits zu gewerblichen Zwecken genutzten Bereich an die Gemarkung Friedrichsdorf der Stadt Eberbach an.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit den o. g. Nutzungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben sowie des großflächigen Einzelhandels zeigen sich zum angrenzenden auf der Gemarkung Eberbach ausgewiesenen Gewerbegebiet als städtebaulich prägendem Umfeld verträglich.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesenen Nutzungen führen nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen des Ortsteils von Friedrichsdorf.

Weiterhin zeigen sich keine negativen Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge auf der Gesamtmarkung Eberbach.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, auch bei der 2. Offenlage des Planentwurfes keine Anregungen und Einwände aus planungsrechtlicher Sicht vorzutragen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplanentwurf