

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-078

Datum: 07.03.2019

Beschlussvorlage

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

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Friedrichsdorf	22.08.2019	öffentlich
Gemeinderat	28.03.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

Der 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 per Email 06.03.2019 unter Fristsetzung bis zum 06.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Eberbach wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplan beteiligt, sh. Beschlussvorlage 2015-245.

2. Vorhaben

Die Stadt Oberzent, ehemals Gemeinde Hesseneck, beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem 1977 genehmigte Flächennutzungsplanes 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 überplant.

Entlang der Gemarkungsgrenze zu Friedrichsdorf soll eine Mischgebietsfläche (MI), festgesetzt werden. Daran in östlicher Richtung sollen sich die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) anschließen. Weiterhin ist der nordöstlich an die genannten Gewerbegebiete anschließende Bereich des Plangebietes zur Entwicklung von Auwald als Wiederansiedlungsfläche für den Biber entsprechend dem artenschutzrechtlichen Konzept festgesetzt.

Bei der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen sollen die folgenden im MI- Gebiet sowie dem GE 2- Gebiet allgemein bzw. als Ausnahme zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im MI-Gebiet sind dies:

- Einzelhandelsbetriebe, außer zur Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Im GE 2- Gebiet sind dies:

- Einzelhandelsbetriebe, außer zur Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe,
- Tankstellen außer als Eigenverbrauchstankstelle bis 40.000 l/a unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben,
- Vergnügungsstätten.

Das GE 1- Gebiet ist ausschließlich als Lagerfläche festgesetzt.

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

Weiterhin zeigen sich mit den festgesetzten Nutzungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben sowie des großflächigen Einzelhandels keine negativen Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge auf der Gesamtmarkung Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplanentwurf

