



Bauleitplanung der Stadt Oberzent



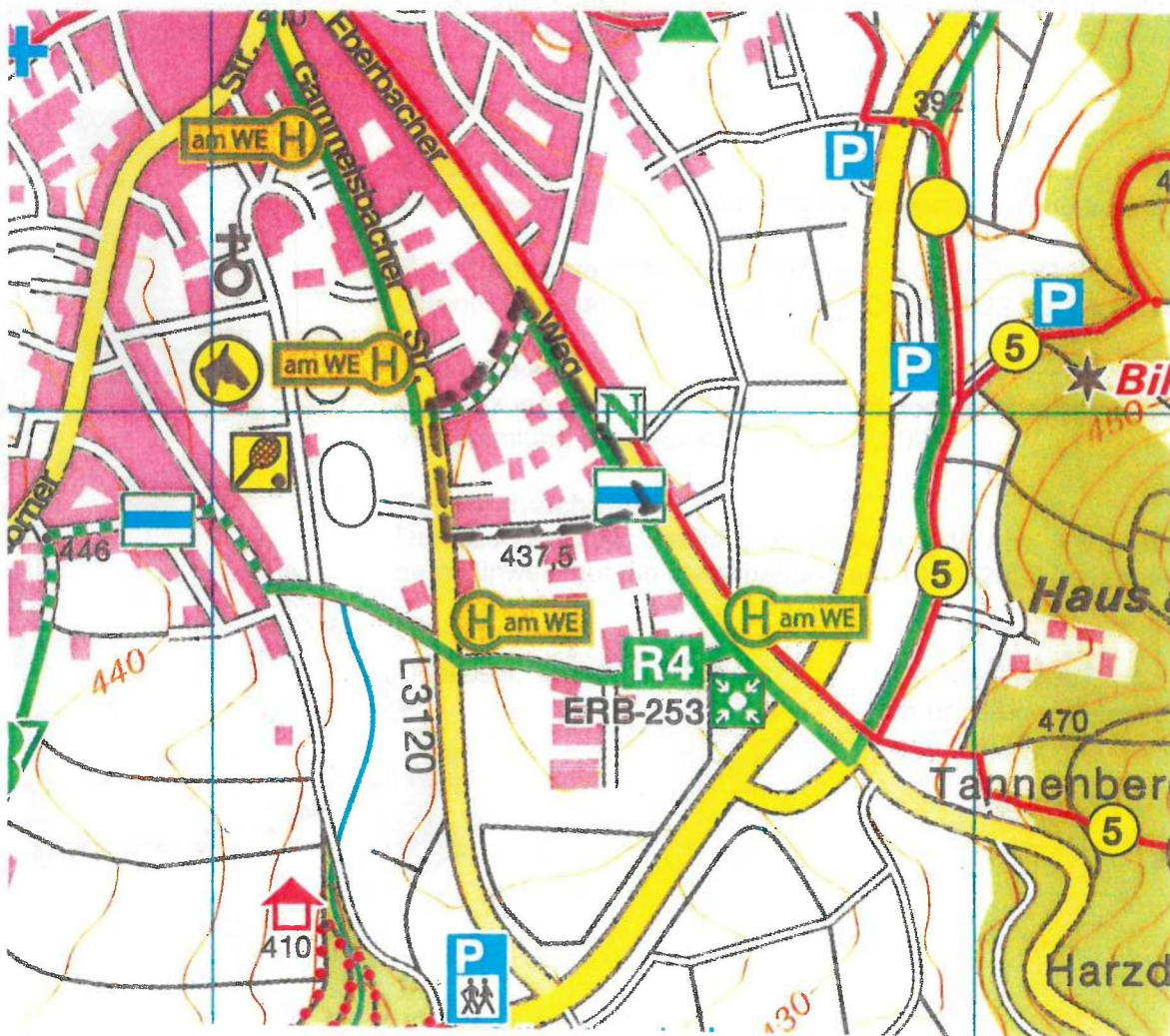
HA IV - Landwirtschaft
Odenwaldkreis
Eing. 15. Feb. 2023

Az.:

Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“

hier: Ergänzung zur 3. Änderung gem. § 8 BauGB

Planzeichnung und Begründung gem. § 8 BauGB



Bauleitplanung der Stadt Oberzent
Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg“,
3. Änderung“
hier: Ergänzung zur 3. Änderung gem. § 8 BauGB
als Anlage zur Satzung

Begründung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung:

Die Ergänzung betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“. Die Ergänzung ist eine textliche Ergänzung des vorgenannten Bebauungsplanes.

Erfordernis der Planaufstellung

Die vorliegende Ergänzung zur 3. Änderung des B.-Plans dient ausschließlich der Regelung der Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe im Bebauungsplan von 13,0 m für Lagergebäude.

Die Firma HIK GmbH ist zur Errichtung eines erforderlichen Lagergebäudes an die Stadt Oberzent herantreten. Am 4. Juli 2022 hat sich der Bauausschuss im Rahmen eines Vororttermines über die geplante Baumaßnahme informiert.

Die Firma HIK GmbH hat über entsprechende Planunterlagen und über eine Betriebsführung unter Erläuterung der verschiedenen Arbeitsabläufe über die Notwendigkeit des geplanten Lagergebäudes informiert.

Demnach hat im Vorfeld eine umfangreiche betriebsinterne Alternativenprüfung stattgefunden. Diese Alternativenprüfung liegt mittlerweile auch schriftlich vor. Aufgrund der vorhandenen Gebäude und Anlagen auf dem Betriebsgelände scheiden andere Standorte aus. Letztlich muss ein bedarfsgerechter Materialtransport zu den Fertigungsstellen erfolgen können. Der klassische Transport mit Staplern scheidet aufgrund der langen Transportwege und der Witterungseinflüsse aus. Die bedarfsgerechte Versorgung an den verschiedenen Produktionsstätten kann demnach nur vollautomatisiert und witterungsunabhängig, also eingehaust und zumindest frostsicher, erfolgen. Als Ergebnis zur Schaffung einer optimierten Warenbewegung kommt im Ergebnis nur ein vollautomatisiertes Hochregallager, in dem 4 autonome Stapler an 5 Tagen und 2 Schichten das benötigte Produktionsmaterial an insgesamt 5 Bahnhöfen – also den Produktions- und Fertigungsstandorten – anfahren. Aufgrund des bekannten Durchsatzes bzw. benötigten Fertigungsmaterials wurde die Größe und insbesondere die Höhe des Hochregallagers ermittelt. Das geplante Hochregallager stellt somit den vollautomatisierten Materialtransport zur Einlagerung einerseits und Verteilung an die einzelnen Fertigungsstellen andererseits sicher.

Aufgrund der Größe und insbesondere der Höhe des geplanten Bauvorhabens hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 5. September 2022 empfohlen, zur Umsetzung des Vorhabens die Änderung bzw. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gewährleistet die Einbeziehung der Öffentlichkeit. Ebenfalls beteiligt wurde der Ortsbeirat des Stadtteils Beerfelden, der zu der vorgelegten Planung am 15. August 2022 einen befürwortenden Beschluss vorgelegt hat.

Die Stadtverordnetenversammlung hat hierauf am 13. September 2022 die Ergänzung des B.-Planes Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Einfügung in die Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Oberzent

- Im Regionalplan Südhessen 2010 (Teilkarte 3) ist der betreffende Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der vorliegenden Ergänzung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dargestellt.
- Der Flächennutzungsplan der damaligen Stadt Beersfelden wurde am 24.09.1979 vom Regierungspräsidium in Darmstadt genehmigt. Der betroffene Bereich des B.-Planes Nr. 3 bzw. der vorliegenden Ergänzung ist somit als GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt. In dem in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan für den Planteil Beersfelden wird diese Darstellung übernommen.
- Der Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“, Ergänzung zur 3. Änderung, ist somit vollumfänglich aus der übergeordneten und kommunalen Bauleitplanung entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches, für den nun diese Ergänzung vorgesehen ist, befinden sich ausschließlich Gewerbebetriebe i. S. des § 8 BauNVO. Im Norden des Geltungsbereiches schließt sich das Mischgebiet entlang der Siemensstraße und im östlichen Bereich das Mischgebiet entlang des Eberbacher Weges an. Südlich des Planbereiches schließt sich direkt das Gewerbegebiet „Zieglersfeld“ des gleichnamigen B.-Planes an. Westlich des Planbereiches grenzt entlang der Gammelsbacher Straße das Sondergebiet des B.-Planes Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg“ das festgesetzte Sondergebiet für öffentliche Zwecke, Markt- und Sportgelände an.

Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Siemensstraße, Gammelsbacher Straße, Dieselstraße und Eberbacher Weg und im weiteren Verlauf zur B 45 ausreichend gesichert.

Zur Wasser- und Löschwasserversorgung stellt die Stadt Oberzent eine dem Planbereich angemessene Grundversorgung zur Verfügung. Darüberhinausgehende notwendige Vorhaltungen von Löschwasser sind dann von den jeweiligen Betrieben selbst bereit zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung mit aufgenommen. Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt entsprechend der Topografie im Norden, im Westen und im Osten in die Mischkanalisation der Siemensstraße, Gammelsbacher Straße und des Eberbacher Weges. Im Süden besteht die Möglichkeit, über die vorhandene Trennkana-lisation in die Dieselstraße zu entwässern.

Die Abwasserentsorgung – insbesondere des aufkommenden Niederschlagswassers von Dach-, Hof- bzw. Verkehrsflächen – ist mit dem Abwasserverband Mittlere Mümling einvernehmlich abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung mit aufgenommen. Die Vorgaben des Abwasserverbands Mittlere Mümling AVMM zur Entwässerung im Planbereich sind der Begründung als Anlage beigefügt und zwingend zu beachten. Sie dienen als Grundlage eines Entwässerungsgesuches, das für Baumaßnahmen aller Art der Stadt Oberzent im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen ist.

Die bauliche und sonstige Nutzung, Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 91 Hess. Bauordnung (HBO)

Entsprechend der konkreten vorgelegten Planung der Firma HIK GmbH wird festgesetzt, dass auf 12 % der *Betriebsflächen im Geltungsbereich der Ergänzung zur 3. Änderung* und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich die bereits festgesetzte max. Firsthöhe von 13,0 m um 47 % für Lagergebäude überschritten werden darf.

Zur Fassadengestaltung dieser Gebäude wird festgesetzt, dass diese nicht mit spiegelnden Bauteilen oder Werbeanlagen erfolgen darf. Die Gestaltung der Fassaden erfolgt mit hell- bis dunkelgrünen Farbtönen. Ein Farbkonzept ist im Rahmen der Planung der Stadt Oberzent vorzulegen.

Nebenanlagen auf den Dächern der Lagergebäude, wie Lüftungsgeräte, Fahrstuhl-überfahrten, Antennen etc. sind nicht gestattet. Ausnahme: Photovoltaikanlagen

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“ gelten weiterhin uneingeschränkt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Wie bereits dargestellt, entspricht der Planbereich und die darin mögliche Bebauung und Nutzung der Grundstücke allen übergeordneten sowie kommunalen Planungen. Durch die geplanten Festsetzungen und dadurch möglichen Errichtungen von Lagergebäuden mit entsprechender Höhe wird einzig das Schutzgut Landschaftsbild betroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Ergänzung hierzu soll auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Einflussnahme gegeben werden. Der Eingriff bzw. die möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung nach Möglichkeit minimiert werden. Hierzu gehört, dass die Fassaden nur mit nicht spiegelnden Bauteilen hergestellt werden dürfen. Des Weiteren sind Werbeanlagen an diesen Gebäuden nicht zulässig. Überdies ist der Kommune im Zuge der konkreten Bauplanung ein Farbkonzept zur möglichst verträglichen Einbindung in das Landschaftsbild vorzulegen und ist Grundlage für das weitere Baugenehmigungsverfahren.

Für die von der Ergänzung betroffenen Lagergebäude gilt, dass hierauf Nebenanlagen wie z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Entlüftungsanlagen u. dgl. auf den Dachflächen ausgeschlossen sind. Ausnahmen: Photovoltaikanlagen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird bestimmt, dass das bereits vorhandene Hochregallager der Fa. HIK in das Farbkonzept einbezogen und nachträglich ebenfalls dem Farbkonzept für das Hochregallager angepasst wird. Die Fa. HIK hat dieser Forderung bereits zugestimmt.

Die Planverwirklichung und das weitere Verfahren

- Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich
- Die Beteiligung der Bürger an der Planung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.10.2022 bis 24.11.2022

- Die Beteiligung der berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.10.2022 bis 24.11.2022 statt.
- Der Satzungsbeschluss zur Ergänzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg“ sowie zu dessen Bekanntmachung erfolgte am 31.01.2023.
- Die Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung erfolgte am 10.02.2023

Änderungen /Ergänzungen zum Offenlegungsexemplar sind kursiv dargestellt.

Oberzent, den 13.02.2023

Magistrat der Stadt Oberzent



Kehrer, Bürgermeister

