

# GEMEINDE ERZHAUSEN

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

### Drucksache VI/73 1. Ergänzung

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Aktenzeichen:       | TOP                       |
| federführendes Amt: | 3.0 Technische Verwaltung |
| Sachbearbeiter/in:  | Bauverwaltung             |
| Datum:              | 20.09.2016                |

| Beratungsfolge                         | Termin     | Bemerkungen |
|--|------------|-------------|
| Gemeindevertretung                     | 26.09.2016 |             |
| Bau-, Verkehrs- und<br>Umweltausschuss | 21.11.2016 |             |
| Gemeindevertretung                     | 19.12.2016 |             |
| Bau-, Verkehrs- und<br>Umweltausschuss | 02.03.2017 |             |
| Gemeindevertretung                     | 27.03.2017 |             |

Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“

Hier: Festlegung der „Art der baulichen Nutzung“ für den Plangeltungsbereich „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“

#### Beschlussvorschlag:

- offen -

#### Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 26.09.2016 den Planaufstellungsabschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ beschlossen.

Damit nun die Bebauungsplanänderung an ein Planungsbüro beauftragt werden kann, bittet der Gemeindevorstand die Gemeindevertretung über folgenden Punkt zu beraten und einen Beschluss zu fassen:

Festlegung der Art der baulichen Nutzung für den Plangeltungsbereich gemäß BauNVO:

Der Plangeltungsbereich wurde im Ursprungsplan gemäß der damals rechtskräftigen BauNVO (1977) als bauliche Nutzung § 8 – Gewerbegebiet festgelegt.

Bei der 1. Änderung (26.09.2002) wurde ebenfalls für den Plangeltungsbereich (alle Grundstücke Nordseite der Straße Am Dornbusch) gemäß der BauNVO (1990) als bauliche Nutzung § 8 – Gewerbegebiet festgelegt.

Hier aber mit folgenden Abweichungen von der BauNVO:

Lagerplätze mit Ausnahme von Schrottplätzen und öffentliche Betriebe - Tankstellen-

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen.

**Vergnügungsstätten sollen mit der angestrebten 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ohlenberg“ grundsätzlich im gesamten Plangeltungsbereich ausgeschlossen werden.**

Bei der 2. Änderung (27.07.2006) wurde für den Plangeltungsbereich (Grundstück Flur 5 Nr. 32/20) gemäß er BauNVO (1990) ebenfalls § 8 mit den gleichen Abweichungen wie bei der 1. Änderung festgelegt.

Allerdings wurden Wohngebäude gemäß § 1 (10) BauNVO für diesen Plangeltungsbereich allgemein zugelassen.

Bei der 3. Änderung (26.05.2011) wurde für den Plangeltungsbereich (Grundstück Flur 5 Nr. 459/1) gemäß er BauNVO (1990) ebenfalls § 8 mit den gleichen Abweichungen wie bei der 1. Änderung festgelegt.

Zum heutigen Stand ist im kompletten Plangeltungsbereich eine vermehrte Anzahl von Wohnungen erkennbar, die nicht von Aufsichts-/ Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleitern bewohnt werden. Auch können die Wohnungen nicht unmittelbar einem Gewerbe zugeordnet werden. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass es sich hier um privaten Wohnraum handeln könnte, welcher nach der BauNVO nicht statthaft wäre.

Die Gemeindevertretung wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten, ob mit jetziger Bebauungsplanänderung auch eine Regelung für reine Wohnraumnutzung ohne Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb gemäß BauNVO berücksichtigt und umgesetzt werden soll.

Siehe Anlage

Interner Vorgang: IV-2016-5693