

# **Stadt Homberg (Ohm)**

## **Stadtteil Nieder-Ofleiden**



## **Bebauungsplan „In der großen Fellache II“**

## **Begründung zum Satzungsbeschluss vom 13.09.2017**

**DR.-ING. UWE GÖRISCH GMBH**

Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft,  
Steine und Erden, Erneuerbare Energien

Am Heegwald 4 · 76227 Karlsruhe  
Telefon (0721) 4 14 79 · Telefax (0721) 4 14 53  
e-mail: [dr.goerisch@t-online.de](mailto:dr.goerisch@t-online.de)  
<http://www.goerisch.de>

Planungsstand: 13. September 2017

---

---

## Einleitung

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan „In der großen Fellache“ vom Juni 2002. Dieser setzt im südlichen Teil Gewerbegebiet (GE) und im nördlichen Teil des Geltungsbereiches nicht bebaubare Lagerflächen fest.

Letzteres erwies sich im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerwechsel als Behinderung für die weitere bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes.

Deshalb wurde über ein Planänderungsverfahren angestrebt, diesem Mangel abzuwehren und die bebaubare Fläche nach Norden zu erweitern. Die dabei gleichzeitig verfolgte Umwandlung des Gewerbegebietes (GE) in ein Industriegebiet (GI) führte jedoch dazu, dass das Planänderungsverfahren kurz vor Satzungsbeschluss abgebrochen wurde.

Mit einem Aufstellungsbeschluss für das „Gewerbegebiet Nieder-Ofleiden“ vom 28.10.2010, dessen räumlicher Geltungsbereich neben der Fläche nördlich der Industriestraße weitere Flächen im Süden und eine veränderte Verkehrsanbindung umfasst, macht der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) nunmehr deutlich, dass er an der ursprünglichen Ausweisung als Gewerbegebiet festhält und beabsichtigt, den bislang beplanten Teil des Geltungsbereiches in die Gesamtentwicklung einzubeziehen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, d. h. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der großen Fellache“, besteht weiterhin dringender Bedarf an Bauflächen in dem als Lagerflächen ausgewiesenen Bereich.

Aus planungsrechtlicher Sicht scheidet an dieser Stelle eine Baugenehmigungsfähigkeit auf der Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2002 aus. Desgleichen wird eingeschätzt, dass eine zeitnahe Zulässigkeit von Bauvorhaben und Lärmschutzanlagen während der Erarbeitung des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nieder-Ofleiden“ nicht gewährleistet werden kann.

Es empfiehlt sich daher, das angearbeitete Planänderungsverfahren „In der großen Fellache II“ dahingehend fortzusetzen, dass einerseits eine zeitnahe Genehmigungsfähigkeit für Bauvorhaben nach § 33(1) BauGB herbeigeführt wird, andererseits aber gewährleistet wird, dass keine Widersprüche zu dem in Aufstellung befindlichen Planverfahren „Gewerbegebiet Nieder-Ofleiden“ entstehen.

Dazu werden die bislang im 2. Entwurf des Planänderungsverfahrens „In der großen Fellache II“ enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen folgendermaßen korrigiert:

- Der Geltungsbereich wird, bedingt durch den Entfall der nördlichen Zufahrtsstraße und des östlich der Bahnlinie vorgesehenen Lärmschutzwalles, verringert
- die Ausweisung Industriegebiet (GI) wird durch die Ausweisung Gewerbegebiet (GE) ersetzt
- mit dem Entfall der Ausweisung Industriegebiet (GI) entfällt auch die Gliederung in GI-Teilflächen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

---

Abgesehen von vorstehendem verfahrensspezifischen Teil der Begründung behalten die im Inhaltsverzeichnis zur Begründung der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der großen Fellache“ vom Juni 2002 aufgeführten Bestandteile

- Vorbemerkungen
- Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
- Lage und Beschreibung des Plangebietes
- Ergebnis der landesplanerischen Bestandsaufnahme und Bewertung
- Eingriffsbeschreibung und -bewertung
- Erläuterung der Planung
- Erläuterung der Textfestsetzung
- Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Angaben über Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung

mit Ausnahme der Orientierung auf einen externen Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen und zum Maß der baulichen Nutzung sowie abgesehen von eingetretenen Nutzungsänderungen innerhalb der Gebäudesubstanz und redaktionellen Änderungen zu gesetzlichen Grundlagen ihre Gültigkeit.

#### Ergänzende Sachdarstellung zur Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan „In der großen Fellache II“ im Stadtteil Nieder-Ofleiden wurde als Ersatz für den Bpl. „In der großen Fellache“, der aus dem Jahr 2002 stammte, im Jahr 2009 neu aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst, ausschließlich das Firmengelände der INO GmbH & Co. KG (im folgenden kurz INO genannt), die zur damaligen Zeit das Betriebsgelände erworben hatte und modernisieren wollte.

Ziel der damaligen Planaufstellung war die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch das Überschwemmungsgebiet der Ohm (HQ 100) stark eingeschränkt waren.

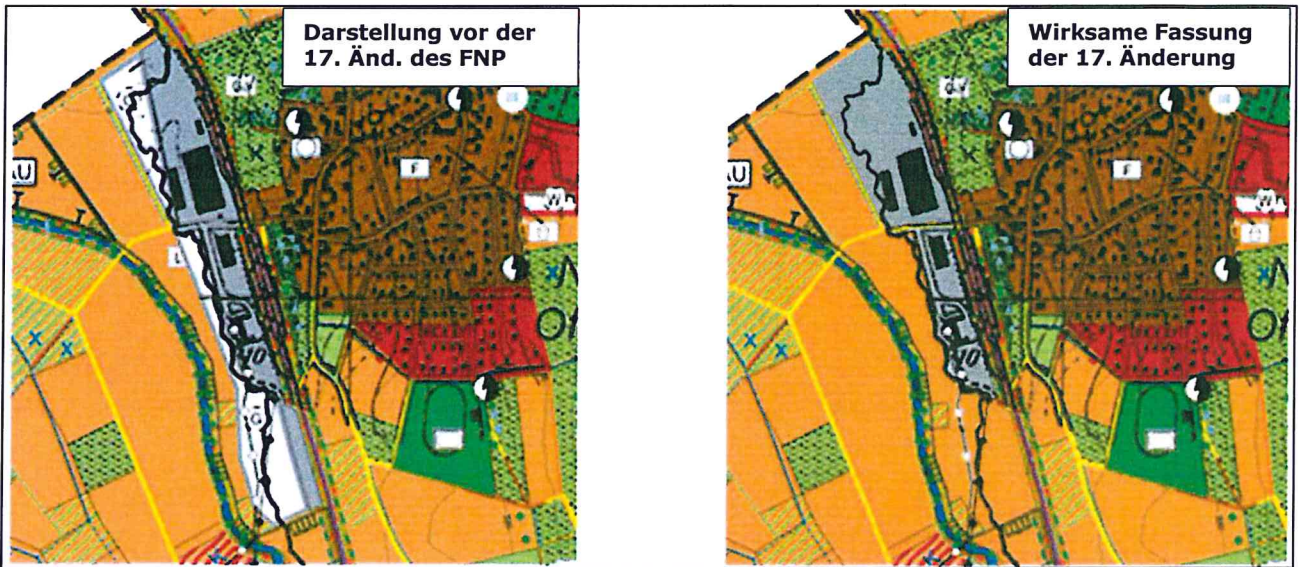
Das erforderliche Bauleitplanverfahren der Entwurfsplanung wurde nach § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) in der Zeit vom 18.05.2009 bis 19.06.2009 und erneut in der Zeit vom 14.04.2011 bis 16.05.2011 durchgeführt.

Im jeweils gleichen Zeitraum wurden die Behörden beteiligt.

In der Stadtverordnetenversammlung am 15.06.2011 wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und beschlossen.



**Planzeichnung der seit 15.11.2017 wirksamen 17. Änderung des FNP  
Gemarkung Nieder-Ofleiden im Bereich „In der großen Fellache“**



**Überholte wirksame Bpl-Fassung  
„In der großen Fellache“ aus dem Jahr 2002**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1	1
FNP	1
U.2	1
U.3	1
U.4	1
U.5	1

**Wirksame Bpl-Fassung  
„In der großen Fellache II“ aus dem Jahr 2017**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GE II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,80 (1,0)
Bauweise	Dachform	a FD/SDPD



---

Die Abwägungsbeschlüsse wurden am 10.08.2011 im Ohmtal-Boten amtlich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss wurde in der damaligen Sitzung nicht gefasst, da die Stadt, wie eingangs beschrieben, eine Erweiterung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Industriegebietes mit einer neuen Verkehrsanbindung plante.

Diese Erweiterungsplanung wurde jedoch nach einer Vorentwurfsphase im Jahr 2013 aus verschiedenen Gründen eingestellt und nicht mehr weiterverfolgt.

Aufgrund der erreichten Planreife des Bebauungsplanentwurfes, (beschlossene Abwägung zu den Stellungnahmen des Offenlegungsverfahrens), konnte die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 33 BauGB auf dem INRO Betriebsgelände ermöglicht werden.

Am 15.12.2011 wurde dem Betrieb der INRO Rohstoffhandel GmbH eine Genehmigung nach § 4 (1) BImSchG zur Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur zeitweisen Lagerung von Eisen- und Nichteisenmetallen für den Standort in Nieder-Ofleiden erteilt. Im Mai 2013 wurde die Anlage in Betrieb genommen.

Bestandteil des damaligen Genehmigungsantrages nach BImSchG war u. a. auch ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag, der zur Schaffung eines Retentionsausgleichs im Überschwemmungsgebiet gestellt wurde.

Die wasserrechtliche Genehmigung wurde am 21.10.2013, sowie durch eine Änderungsgenehmigung am 07.05.2015, zur Herstellung eines Retentionsausgleiches ausgestellt. Die darin genehmigte Herstellung einer Flutmulde mit Überlauf in das angrenzende Gewässernetz ist zwischenzeitlich umgesetzt und abgeschlossen.

Das Betriebsgelände der INO ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der Betriebsstandort in Nieder-Ofleiden wurde in den letzten Jahren mit hohen Investitionen (Hallenbau, Ausbau des Bahnanschlusses, Retentionsraumschaffung etc.) modernisiert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Derzeit sind ca. 100 Beschäftigte am Standort tätig. Trotz des attraktiven Standortes, unterliegen die dort ansässigen Firmen den marktüblichen Schwankungen und Wettbewerben.

Aktuell muss sich die INO durch den Wegfall eines Anker-Mieters neu orientieren. Hervorgerufen durch diese Entwicklung, werden sich die Mengen der Umschlagsgüter verschieben. Die Tonnagen für Eisen- und Nichteisenmetalle werden höher, dafür entfallen andere Produkte oder werden weniger. Um den Weggang eines weiteren Anker-Mieters zu verhindern ist diese betriebliche Veränderung bzw. Neuausrichtung unumgänglich. Ansonsten wäre der Standort existenziell gefährdet.

Wie bisher erfolgt die Anlieferung der Metalle überwiegend über das Schienennetz und wird durch LKw-Verladung in verschiedene Verkehrs-Richtungen ausgeliefert.

Für die betriebliche Umstellung ist ein Änderungsantrag zur bisherigen Genehmigung nach BImSchG erforderlich.

Genehmigung nach BImSchG oder sonstige Baugenehmigungen können jedoch nur erteilt werden, wenn der Bebauungsplan „In der Fellache II“ zur Wirksamkeit gebracht wird.

---

Das heißt, dass der ausstehende Satzungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht werden muss. Erst dann ist die Wirksamkeit des Bebauungsplanes hergestellt.

Inhaltlich wird der Bebauungsplanentwurf mit Planungsstand 15. Juni 2011 (Stand der beschlossenen Abwägung) nicht verändert. Die textlichen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert, wobei der Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigung 07.05.2015 ergänzend aufgenommen wurde.

Die am 15.06.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Abwägungen zum Offenlegungsverfahren, sind bereits in die damalige Planfassung eingearbeitet und Bestandteil des damaligen Planentwurfs.

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte, bis auf den Satzungsbeschluss, ordnungsgemäß durchgeführt wurden, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg, in ihrer Sitzung am 13.09.2017, den Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB zum Bebauungsplan gefasst.

Homberg, den 13.09.2017