

Vorlage B145/2026

Für den/die

Gremien	Termin	TOP	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Bemerkung
Bauausschuss	24.08.2026	1					
Gemeindevertretung	27.08.2026	4					

Großenlöder, den 11.08.2026, 09.0101.04, E06-Gewerbegebiet Eichenau/2 Bauleitplanverfahren/21 Beschluss der Planaufstellung	Bürgermeister:
---	----------------

Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Eichenau“ und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Erläuterung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2024 über die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses beraten und die Inhalte für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Eichenau“ beschlossen.

Folgende Inhalte und Festsetzungen wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Eichenau“ beschlossen:

- „1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Eichenau“ im Ortsteil Eichenau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eichenau, Flur 4, die Flurstücke 16/4 und 16/5 mit einer Größe von 29.031 m² wie auch die verkehrliche Anbindung über das Flurstück 140/6.

2. *Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Ortsteil Eichenau auf einem derzeit brach liegenden, ehemals gewerblich genutzten Areal westlich der bebauten Ortslage auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte gewerbliche Folgenutzung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nutzungsbereiche geschaffen werden.*
3. *Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).*
4. *In Bezug auf den am 15. Dezember 2022 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Eichenau“ (B287/2022) erfolgt u. a. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung eine Aktualisierung. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird als verkehrliche Erschließung des Areals die „Südliche Zufahrt“ über das in der Gemarkung Eichenau liegende Flurstück 140/6 in Flur 4 am Ortsrand innerhalb der bebauten Ortslage festlegt.*

Darüber hinaus sollen im weiteren Bauleitverfahren für die Gewerbegebietsflächen in der Gemarkung Eichenau die folgenden Nutzungsbereiche nebst Auflagen zugelassen werden:

5. a) *Flächen für die Herstellung von Betonfertigteilen wie auch für deren Lager mit einem Umfang von 12.661 m²;*
5. b) *Flächen für eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu genehmigende Brecheranlage für mineralischen Bauschutt zur Wiederverwendung als Ersatzbaustoffe mit einem Umfang von 2.820 m²;*

Die Brecheranlage ist mit einer mindestens 3-seitigen Einhausung zu fassen, die die Anlage auch und insbesondere in Richtung der Ortslage von Eichenau abschirmt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der Nachweis mittels Gutachten zu erbringen, dass die gesetzlichen Grenzwerte zu Staub- und Lärmimmissionen eingehalten, bestenfalls deutlich unterschritten werden. Es ist eine Mengen- und Stoffbegrenzung des nicht wassergefährdenden mineralischen Bauschuttes im Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen. Die temporär gelagerten und behandelten mineralischen Bauschuttmaterialien dürfen maximal einen Zuordnungswert von $\leq Z1.1$ nach den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) haben, wodurch gewährleistet ist, dass selbst unter ungünstigen hydrogeologischen Voraussetzungen davon auszugehen ist, dass keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers auftreten. Die Annahme, temporäre Lagerung und Verarbeitung des mineralischen Bauschutts umfassen maximal ein Volumen von 10.000 t/a.

Mit der Gemeinde Großenlütder ist eine verpflichtende Vereinbarung über die Aufnahme von unbelastetem Bauschutt von den Bürgerinnen und Bürgern aus der Gemeinde Großenlütder zu treffen.

5. c) *Stellfläche zur Lagerung von Containern, Einrichtungen und Geräten mit einem Umfang von 2.960 m²;*

Für die in Rede stehende Stellfläche ist eine Wassergefährdung auszuschließen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt eine abschließende Bestimmung der zur Lagerung auf der geschotterten Außenfläche angedachten Objekte.

5. d) *Flächen für Werkstatt- und Lagerhallen mit einem Umfang von 1.090 m²;*

5. e) *Verkehrs- und Rangierflächen mit einem Umfang von 3.810 m²;*

5. f) *Grünflächen mit einem Umfang von 5.690 m².*

Für die Grünflächen ist eine ökologische Freiflächenplanung, die eine Eingrünung der gesamten Geländefläche vorsieht, mit heimischen Gehölzen im Vorhaben- und Erschließungsplan vorzunehmen.

6. *Der aktualisierte Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.*

7. *Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.“*

Mit der weiteren Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Einbeziehung sämtlicher erforderlicher Gutachten wird eine Anpassung verschiedener Flächengrößen erforderlich, welche sich in dem ergänzten Aufstellungsbeschluss wiederfinden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Eichenau“ ist die Revitalisierung des derzeit nicht genutzten Gewerbegebietes im Ortsteil Eichenau mit verschiedenen Nutzungen vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eichenau, Flur 4, die Flurstücke 16/4 und 16/5 mit einer Gesamtgröße von 29.031 m². Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen folgende Nutzungsbereiche mit folgenden Flächengrößen zugelassen werden:

A1	Flächen für die Herstellung von Betonfertigteilen wie auch für deren Lagerung	5.693 m ²
A2	Lagerfläche für Beton- und Fertigteilwerk	6.762 m ²
B	Flächen für eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu genehmigende Brecheranlage für mineralischen Bauschutt zur Wiederverwendung als Ersatzbaustoffe	2.970 m ²
	Die Brecheranlage ist entsprechend den beigegeführten Planunterlagen 3-seitig eingehaust. Es wird eine maximale Annahme sowie temporäre Lagerung und Verarbeitung des mineralischen Bauschutts mit einem maximalen Volumen von 10.000 t / Jahr festgelegt.	
C	Stellfläche zur Lagerung von Containern, Einrichtungen und Geräten (keine Wassergefährdung)	3.100 m ²
D	Flächen für Werkstatt- und Lagerhallen (davon 324 m ² innerhalb BImSchG-Anlage)	1.565 m ²
E	Verkehrs- und Rangierflächen	4.059 m ²
F	Grünflächen	5.206 m ²
G	Optionale Erweiterungsfläche	2.023 m ²

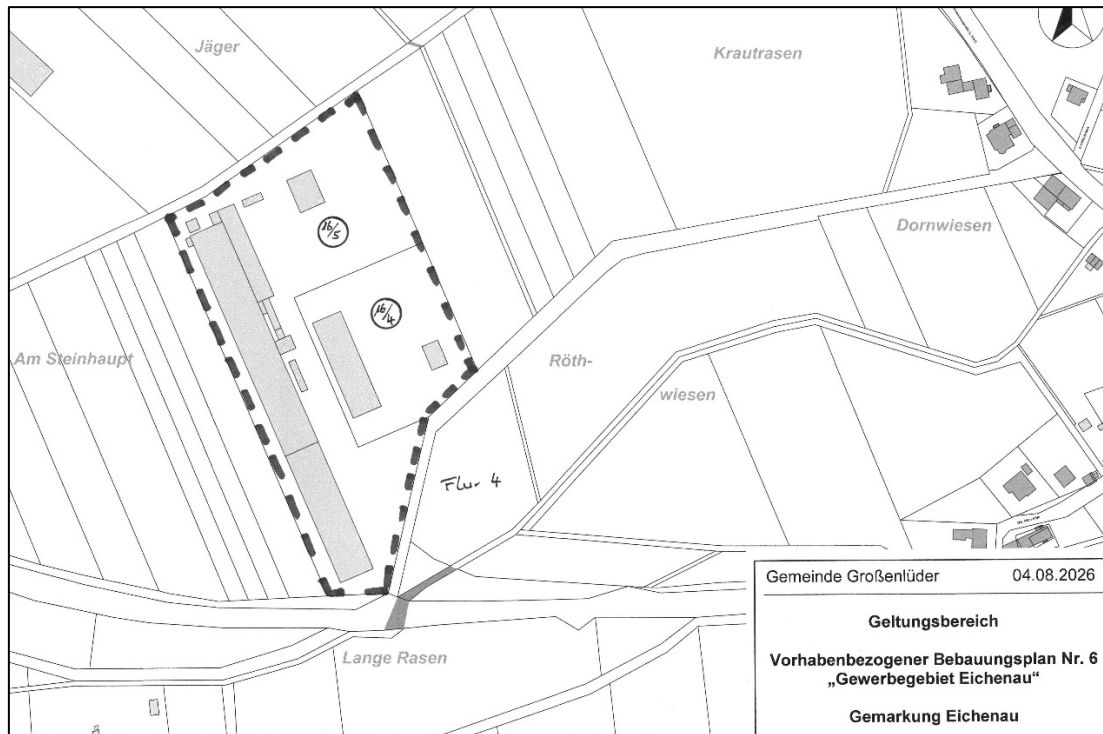
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist derzeit noch Gebäude mit den Bezeichnungen „Werkstatt“ und „Lager“ aus, ohne eine definierte Nutzung zu benennen. Zur Beurteilung entsprechender Immissionen für das Gesamtgebiet sind hier im weiteren Verfahren die Nutzungen der Werkstatt- und Lagerhallen detailliert zu beschreiben. Gleiches gilt für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Flächen für „Planung Gebäude Erweiterung“.

In dem weiteren Verfahren sind die Hallen sowie Werkstatt- und Lagerflächen als Hochbauplanungen beizufügen.

Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den oben beschriebenen Nutzungen.

Die Kosten für die Bauleitplanung einschl. der erforderlichen Fachgutachten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden:



Anlagen (nur im Ratsinformationssystem abrufbar)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Eichenau“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eichenau, Flur 4, die Flurstücke 16/4 und 16/5.

2. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Revitalisierung der Gewerbegebietsfläche im Ortsteil Eichenau mit folgenden Nutzungen festgelegt:

A1	Flächen für die Herstellung von Betonfertigteilen wie auch für deren Lagerung	5.693 m ²
A2	Lagerfläche für Beton- und Fertigteilwerk	6.762 m ²
B	Flächen für eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu genehmigende Brecheranlage für mineralischen Bauschutt zur Wiederverwendung als Ersatzbaustoffe	2.970 m ²

Die Brecheranlage ist entsprechend den beigefügten Planunterlagen 3-seitig eingehaust. Es wird eine maximale Annahme sowie temporäre Lagerung und Verarbeitung des mineralischen Bauschutts mit einem maximalen Volumen von 10.000 t / Jahr festgelegt.

C	Stellfläche zur Lagerung von Containern, Einrichtungen und Geräten (keine Wassergefährdung)	3.100 m ²
---	---	----------------------

D	Flächen für Werkstatt- und Lagerhallen (davon 324 m² innerhalb BImSchG-Anlage)	1.565 m²
E	Verkehrs- und Rangierflächen	4.059 m²
F	Grünflächen	5.206 m²
G	Optionale Erweiterungsfläche	2.023 m²

3. Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
4. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.
6. Der Aufstellungsbeschluss vom 12. Dezember 2024 wird hiermit geändert.
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist derzeit noch Gebäude mit den Bezeichnungen „Werkstatt“ und „Lager“ aus, ohne eine definierte Nutzung zu benennen. Zur Beurteilung entsprechender Immissionen für das Gesamtgebiet sind hier im weiteren Verfahren die Nutzungen der Werkstatt- und Lagerhallen detailliert zu beschreiben. Gleiches gilt für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Flächen für „Planung Gebäude Erweiterung“.

In dem weiteren Verfahren sind die Hallen- sowie Werkstatt und Lagerflächen als Hochbauplanungen beizufügen.

Abstimmungsergebnisse:

	GVT	BAU			
Mitgliederzahl					
Anwesende					
dafür					
dagegen					
Enthaltung					