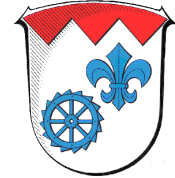


Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-51/2026	
Amt	Bau- und Liegenschaftsabteilung
Datum	13.04.2026
Aktenzeichen	621
Abteilungsleiter/in	Herr Andreas Becker

Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn

Linnpfad 30, 35452 Heuchelheim a. d. Lahn
Tel: 0641-6002-0, Fax: 0641-6002-46



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	16.04.2026	vorberatend
Gemeindevorstand	30.04.2026	vorberatend
Allgemeiner Fachausschuss	12.05.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.05.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	19.05.2026	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Heuchelheim a. d. L.; Entwurf des B-Plans Nr.7 „Heuchelheim Ost“ 6. Änderung (Gewerbepark Rinn und Cloos Gelände); hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss nach § 3 Abs. (2) BauGB

Sachdarstellung:

Das Planungsbüro Fischer aus Wettenberg hat den auf den Stand eines Entwurfs fortgeschriebenen Bebauungsplans inkl. textlichen Festsetzungen, Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Verkehrsuntersuchung und schalltechnischem Gutachten vorgelegt.

Folgende Anpassungen wurden in den Unterlagen im Wesentlichen vorgenommen:

- Einarbeitung Schallschutz, einschließlich Festlegung des zentralen Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage und ergänzend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.
- Überarbeitung überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), vor dem Hintergrund der geänderten Mindestabstände der Hessischen Bauordnung sowie mehr Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstückes. Die geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung sind dennoch zu beachten.
- In Teilen wurden Baulinien in Baugrenzen geändert. Baulinien sind nun lediglich in den Bereichen festgesetzt, die aus städtebaulicher Sicht der Erhaltung der Straßenflucht und dem Hof- / Platzcharakter des ehemaligen Industriegeländes dient. Für das Gebäude E wird die Baulinie nur für die ersten beiden Geschosse festgesetzt, damit der Platzcharakter erhalten bleibt, anschließend ist dann bspw. auch ein Staffelgeschoss denkbar (vgl. Nebenzeichnung 2).
- Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis 1,0 für das Gebiet Nr. 3 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, also der Tiefgarage.

- Aufnahme von Hinweisen zu den Themen Artenschutz und Altstandort.
- Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Rechtlicher Kontext:

BauGB

Finanzieller Kontext:

1) Finanzielle Auswirkungen im laufenden Haushaltsjahr/Wirtschaftsjahr? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Noch nicht absehbar <input type="checkbox"/> Ja, € (weiter zu 2)	
2) Stehen Mittel zur Verfügung? <input type="checkbox"/> Ja (weiter zu 2.1) <input type="checkbox"/> Nein (weiter zu 2.2)	
2.1) Produkt/Sachkonto:	2.2) Antrag auf überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgaben stellen und in der Sachdarstellung die Unvorhersehbarkeit, Unabweisbarkeit & Deckung begründen (§ 100 Abs. 1 S. 1 HGO)
3) Finanzielle Auswirkungen in den Folgejahren? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Noch nicht absehbar <input type="checkbox"/> Ja, €	
4) Kosten insgesamt:	

Beschlussvorschlag:

@ **Der Gemeindevorstand** stimmt zu die in der Sachdarstellung aufgeführten Unterlagen der Gemeindevertretung vorzulegen um im Bauleitplanverfahren B-Plan Nr.7 „Heuchelheim Ost“ - 6. Änderung (Gewerbepark Rinn und Cloos Gelände) einen Entwurfs- und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. (2) BauGB zu fassen.

@ **Der Allgemeine Fachausschuss** empfiehlt der Gemeindevertretung im Bauleitplanverfahren B-Plan Nr.7 „Heuchelheim Ost“ - 6. Änderung (Gewerbepark Rinn und Cloos Gelände) den Entwurfs- und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. (2) BauGB wie folgt zu fassen:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn beschlossen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung werden in der gemäß (1) geänderten Fassung gebilligt.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sind nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach §4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

@ **Der Haupt- und Finanzausschuss** empfiehlt der Gemeindevertretung im Bauleitplanverfahren B-Plan Nr.7 „Heuchelheim Ost“ 6. Änderung (Gewerbepark Rinn und Cloos Gelände) den Entwurfs- und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. (2) BauGB wie folgt zu fassen:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn beschlossen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung werden in der gemäß (1) geänderten Fassung gebilligt.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sind nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach §4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

@ **Die Gemeindevertretung** fasst zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ (Gewerbepark Rinn und Cloos) den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. §3 Abs (2) BauGB wie folgt:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn beschlossen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung werden in der gemäß (1) geänderten Fassung gebilligt.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sind nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach §4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Anlage(n):

1. Abfalltechnische Untersuchung
2. Schallschutzgutachten
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
4. Schadstoffkataster
5. Begründung
6. Karte ohne Text
7. Textliche Festsetzungen
8. Umweltbericht
9. Karte Umweltbericht
10. Verkehrsuntersuchung
11. Abwägung Beschlussempfehlung

Steinz
Bürgermeister