

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

**VL-84/2023**

Fachbereich	Fachbereich III - Bauen, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Datum	01.06.2023
Aktenzeichen	
Fachbereichsleiter/in	Herr Klaus Scharmann

# Gemeinde Lahnau

Rathausplatz 1-5, 35633 Lahnau  
Tel: 06441-96440, Fax: 06441-964444



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Lahnau	05.06.2023	beschließend
Bau- und Verkehrsausschuss	27.06.2023	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau	13.07.2023	beschließend

## **Betreff:**

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ot Dorlar  
Bebauungsplan Nr.11 „Wilhelmi-Werke AG“ – 4. Änderung, Parkhaus  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13 BauGB**

## **Beschlussvorschlag:**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 Hs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 Hs.2 BauGB

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m § 13 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wilhelmi-Werke AG“ im Ortsteil Dorlar im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke: Gemarkung Dorlar, Flur 5, Flurstücke 151/17tlw. und 182/7tlw.

(3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

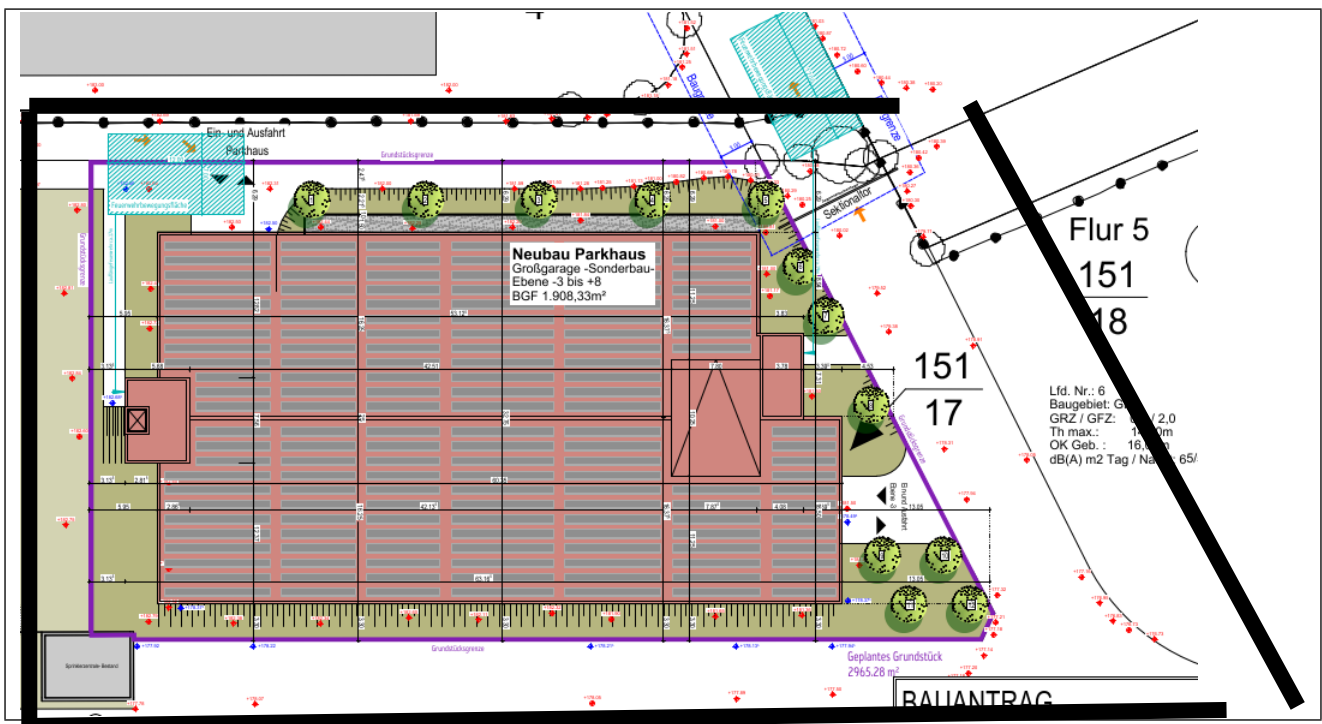
(4) Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,0 auf 4,0. Die bisher festgesetzte Traufhöhe wird aufgrund der Planung eines Parkhauses gestrichen, die bisherige Oberkante der Gebäude von 16,0m, die für diesen Bereich festgesetzt ist, beibehalten. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen, so dass das Verfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die textlichen Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes Nr.11 bzw. für den angestrebten Änderungsbereich werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

(5) Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 Hs.2 und Abs.2 Nr.3 Hs.2 BauGB i.V.m, § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB gegeben.

(6) Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

(7) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnu beschießt die Einleitung des Verfahrens gemäß § § 13 BauGB.

### Übersichtskarte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.11 „Wilhelmi-Werke AG“ - 1. Änderung



### Sachdarstellung:

Die Firma Weimer plant die Errichtung eines Parkhauses im zentralen Bereich des Gebietes, das für diesen Bereich als Industriegebiet ausgewiesen ist. Die bisher festgesetzte GFZ von 2,0 reicht nicht aus, das Bauvolumen zu erfassen. Gemäß den Architektenplänen des Büros Feldmann wird eine GFZ von 4,0 erforderlich. Auch die bisher festgesetzte Traufhöhe von 14,00m wird überschritten. Hier erfolgt eine Streichung der Vorgabe, da die bisher festgesetzte Steuerung der Höhe der Gebäude (Oberkante von 16,0m) beibehalten werden kann und somit die absolute Höhe unverändert bleibt. Voraussichtlich kann auch eine Festsetzung über NN erfolgen, die sich an den bisher festgesetzten 16,0 m orientiert.

Das Planungsbüro hat diese Änderung und die Verfahrensweise mit dem Dez. 31 (Bauleitplanung) bei RP Gießen besprochen. Auch die Kreisbauaufsicht trägt die Verfahrensweise mit. Die Änderung kann im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da das Grundkonzept des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht verändert wird.

Um Zustimmung wird gebeten, damit das Baugenehmigungsverfahren für das Parkhaus parallel weitergehen kann. Der Gemeindevorstand hat bereits im April 2022 die Parkhausplanung und die aus der Planung resultierenden Abweichungen von den Festsetzungen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Baugenehmigungsbehörde des LDK hat allerdings im Nachgang darauf hingewiesen, dass eine Abweichung von den Festsetzungen bezüglich der GFZ in dieser Form nicht möglich ist, sondern hierfür der Bebauungsplan angepasst werden muss.

Nach Rücksprache mit dem RP-Gießen ist dies jedoch im vereinfachten Verfahren möglich, da es sich lediglich um den Bereich des Parkhauses handelt.

Wrenger-Knispel  
Bürgermeisterin