

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-92/2023

Fachbereich	Fachbereich III - Bauen, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Datum	07.06.2023
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	12.06.2023	beschließend
Bau- und Verkehrsausschuss	27.06.2023	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau	13.07.2023	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, OT Waldgirmes
Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Polstück"- 5. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Bebauungsplan Nr.8 „Vor dem Polstück“ – 5. Änderung¹

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

Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 Hs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten 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 § 13a BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Polstück“ im Ortsteil Waldgirmes.

(2) Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke: Gemarkung Waldgirmes, Flur 20, Flurstücke 130/3, 133/2 und 133/3.

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

(4) Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines dritten Vollgeschosses, um die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet in der Ausnutzung zu optimieren. Die Planung dient somit der Nachverdichtung und Optimierung der Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung beurteilt werden (§ 13a BauGB). Die textlichen Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes Nr.8 werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und auf Plausibilität hin überprüft.

(5) Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 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 betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 Hs.2 und Nr.3 Hs.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB gegeben.

(6) Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 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 Lah nau beschließt die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Übersichtskarte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 „Vor dem Polstück“ - 5. Änderung



ohne Maßstab, genordet

Sachdarstellung:

Die KHL Holding GmbH & Co.KG plant die Erweiterung der bestehenden Lagerhalle durch eine Produktionshalle mit Bürobereich, die an die Bestandshalle im weiteren Grundstücksteil angebaut wird. Die Erschließung erfolgt über die Georg-Ohm-Straße, wohingegen die Bestandshalle von der Gewerbestraße erschlossen wird. Die Georg-Ohm-Straße liegt 2,33 m tiefer als die Gewerbestraße. Die Hallen, die Lagerhalle im Bestand und die neue Produktionshalle, liegen jedoch auf einem Erdgeschoss-Niveau um die funktionellen Produktionsabläufe zu gewährleisten. Somit muss der Gebäudeteil entlang der Georg-Ohm-Straße unterkellert werden, um ein einheitliches Erdgeschosshallen-Niveau zu erhalten.

Das Kellergeschoss mit einer Ansichtshöhe von 2,03 m ergibt sich auf Grund der Topographie, es ragt damit höher heraus als 1,40 m im Mittel und ist somit ein Vollgeschoss. Der Kellergeschoss-Bereich befindet sich nur in einem Teilbereich des gesamten Neubaus und stellt sich als untergeordnet dar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Öffentliche und nachbarrechtliche Belange werden durch das straßenseitige Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Seitlich ragt das Kellergeschoss, auf einer Länge von 39,58 m, mit einer Höhe von 2,00 m im Mittel o.GOK heraus. In Betrachtung der gesamten Hallenanlage stellt sich das Kellergeschoss als untergeordnet dar, ist aber laut Beurteilung der Kreisbauaufsicht zum bisherigen Bauantrag als Vollgeschoss zu betrachten. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse die Grundzüge der Planung berührt sind.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeiten mit den Örtlichkeiten überprüft und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Für das Bauleitplanverfahren soll der § 13a BauGB zur Anwendung kommen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). In dem Verfahren kann 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 werden. Ein Ausgleich bzw. eine Kompensation des Eingriffs ist nicht erforderlich. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Wrenger-Knispel
Bürgermeisterin