

Gemeinde Lahntal



Beschlussvorlage

Drucksache VL-145/2015

- öffentlich -

Datum: 20.04.2015

Federführendes Amt	Bürgermeister	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	20.04.2015	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	07.05.2015	vorberatend
Energie- und Umweltausschuss	07.05.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	07.05.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	12.05.2015	beschließend

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal | Ortsteil Goßfelden, Bebauungsplan Nr. 19 „Siegener Straße“; Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt zustimmend von den nachstehenden Planungen im Ortsteil Goßfelden Kenntnis und beauftragt den Gemeindevorstand entsprechende Kostenübernahmeverträge oder Kaufangebote vorzubereiten.

Sofern entsprechende Verträge abgeschlossen werden können, die die Investitionen der Gemeinde Lahntal absichern, sind der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal die notwendigen Aufstellungsbeschlüsse zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

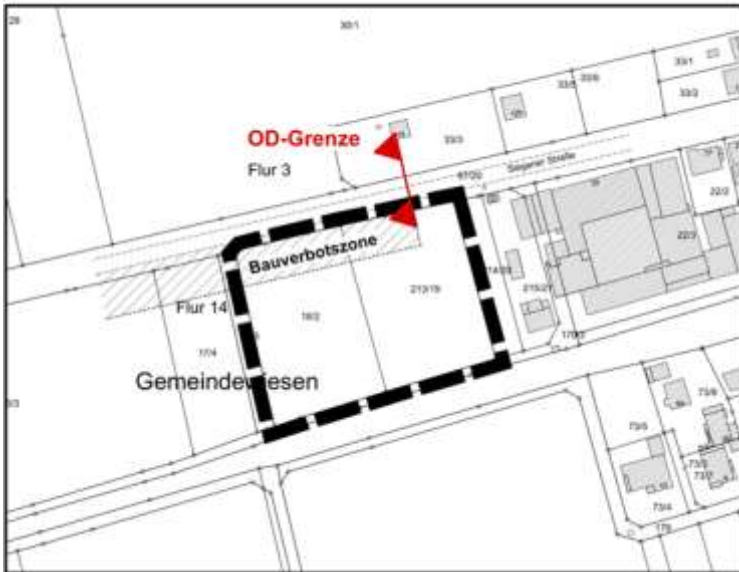
--

Sachdarstellung:

Die Eigentümer des Grundstückes in der Gemarkung Goßfelden, Flur 14, Flurstück 213/19 betreiben in der Gemeinde Lahntal ein Gewerbe. Aufgrund der Expansion des Betriebes möchten sie auf ihrem Grundstück ein Betriebsgebäude errichten.

Die Lage ist der nachstehenden Skizze zu entnehmen.

Räumliche Lage und Abgrenzung (Katasterausschnitt - M 1 : 2.500)



Sie sind an den Gemeindevorstand herangetreten und bitten um entsprechende Prüfung.

Hierzu ist anzumerken:

1. Stellungnahme des Planungsbüros Groß Hausmann vom 19.02.2015 (Unterstreichungen durch BGM):

Bei der Einschätzung wurde das westlich angrenzende Grundstück (Flst. 18/2) einbezogen, da aufgrund der straßenverkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Darstellungen des Flächennutzungsplans eine gemeinsame Betrachtung sinnvoll erscheint.

- *Das unbebaute Flurstück 213/9 (wie auch das westlich benachbarte Flurstück 18/2) liegt am westlichen Ortseingang von Goßfelden zwischen der Bundesstraße 62 (Siegener Straße) entlang der Nordgrenze und einem entlang der Bahnstrecke 2870 Kreuztal - Cölbe verlaufenden Wirtschaftsweg an der südlichen Grenze. Die beiden Flurstücke ragen spornartig nach Westen in die noch unbebaute freie Landschaft. Lediglich im Osten besteht ein Anschluss an die bebaute Ortslage.*
- *Die beiden o.g. Parzellen sind demnach planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Inanspruchnahme ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.*
- *Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal sind die beiden Flurstücke als „Gewerbliche Baufläche“ (G) - Planung dargestellt. Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher eine Festsetzung im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder als „Industriegebiet“ gem. § 8 BauNVO möglich.*
- *Die bauliche Nutzbarkeit dieser beiden Flurstücke ist durch die Lage an der Bundesstraße durch straßenverkehrsrechtliche Bestimmungen beschränkt:*
 - *im östlichen Abschnitt des Flurstücks 213/9 befindet sich die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze, siehe beiliegender Plan). Nur innerhalb der Ortsdurchfahrt, also östlich dieser OD-Grenze ist die Anordnung von direkten Grundstückszufahrten zulässig, westlich davon - also im Bereich der straßenrechtlichen „freien Strecke“ - sind keine direkten Grundstückszufahrten zulässig. Darüber hinaus gilt im Bereich der freien Strecke eine Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße und darüber hinaus eine Baubeschränkungszone in einer Tiefe von weiteren 20 m (40 m Zone).*

Aufgrund der straßenrechtlichen Beschränkung ist eine direkte Zufahrt von der B 62 zum Flurstück 18/2 nicht möglich, sondern nur über das östlich angrenzende Flurstück 213/9 zu gewährleisten. Der südlich angrenzende Wirtschaftsweg (Anmerkung des BGM: Der Planer meint den Fußweg entlang der Bundesstraße) scheint aufgrund der geringen Breite nicht als Erschließungsstraße geeignet. Insofern sollte bei der weiteren Planung hinsichtlich der Verkehrserschließung gedanklich beide Grundstücke betrachten.

2. Grundsätzliche Bewertung durch den Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal

Das Grundstück Gemarkung Goßfelden, Flur 14, Flurstück 213/19 ist in Privatbesitz und soll es auch bleiben.

Das Grundstück Gemarkung Goßfelden, Flur 14, Flurstück 18/29 gehört der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde. Die Kirchengemeinde wurde grundsätzlich unterrichtet; ein Ankauf seitens der Gemeinde Lahntal bedarf weiterer Verhandlungen.

Dieses Grundstück sollte jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Es kann jedoch nur als Gewerbefläche genutzt und verwertet werden, wenn eine Zufahrt über das angrenzende Grundstück Flurstück 213/19 geschaffen wird.

Insoweit ist eine Straßenplanung erforderlich, die dies berücksichtigt. Die Gemeinde Lahntal müsste in diesem Fall die zu planende Zufahrt über das Grundstück 213/19 erwerben.

Die Erschließung mit Wasser und Abwasser ist eher unproblematisch, ggfs. jedoch aufgrund des langen Erschließungsweges als „teuer“ einzuschätzen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal befürwortet – unter Beachtung der nachstehenden Ausführungen - die Ausweisung eines Gewerbegebietes, um dem ansässigen Gewerbebetrieb die gewünschte Expansion zu ermöglichen.

3. Anzustrebende Regelungen mit der evangelisch-lutherischen Landeskirche

Es wird vorgeschlagen, eine vertragliche Übereinkunft mit der evangelisch-lutherischen Landeskirche über ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Lahntal abzuschließen.

Diese Regelung sollte grundsätzlich folgende Regelungen enthalten:

1. Die Gemeinde Lahntal kann dieses Grundstück bei entsprechender Nachfrage als Gewerbegrundstück weiterverkaufen und zahlt der Kirche zu diesem Zeitpunkt den derzeitigen Ankaufspreis der Gemeinde Lahntal für spätere Gewerbeflächen von 7,50 €/m² (= 28.432.50 € bei 3.791 m²).
2. Die Gemeinde Lahntal übernimmt im Gegenzug alle vorher entstehenden Kosten (Planung, Ankauf der Zufahrt und sonstige Nebenkosten).

4. Anzustrebende Regelungen mit den Eigentümern des Grundstückes in der Gemarkung Goßfelden, Flur 14, Flurstück 213/19

Mit den Grundstückseigentümern wird ein Kostenübernahmevertrag verhandelt, der sicherstellt, dass die Eigentümer anteilig alle Kosten der Gemeinde Lahntal für die Bauleitplanung übernehmen.

Ferner wird eine Regelung über den Ankauf der Parzelle zur verkehrlichen Erschließung des Grundstückes der Kirche getroffen.

5. Sonstige Regelungen

Die Bauleitplanung wird erst beauftragt, sobald die Verträge zu 3. Und 4. Abgeschlossen werden konnten.

Zur Absicherung der Investitionen wird über das Büro Groß & Hausmann zu einem Scopinggespräch eingeladen, um mögliche Bedenken von zu beteiligenden Behörden vorzeitig zu erkennen. Besonders wichtig ist die Teilnahme von Hessen Mobil an diesem Gespräch.

Die Zweckverbände ZMA und ZMW werden zur Erschließung angehört und um Mitteilung der Kosten erbeten.

Manfred Apell
Bürgermeister