

Gemeinde Lahnu, Ortsteil Dorlar

Begründung

Bebauungsplan Nr. 11

„Wilhelmi - Werke AG“- 4. Änderung im Bereich Parkhaus

Entwurf

Planstand: 16.10.2023

Projektnummer: 23-2936

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

| | |
|---|----------|
| 1. Planerfordernis und -ziel | 2 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 3. Verfahrensart | 2 |
| 4. Verbindliche Bauleitplanung | 3 |
| 5. Inhalt und Festsetzungen | 4 |
| 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 5 |
| 6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 5 |
| 6.2 Eingriffsregelung | 5 |
| 7. Wasserwirtschaftliche Belange | 6 |
| 8. Verfahrensart und -stand | 6 |

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

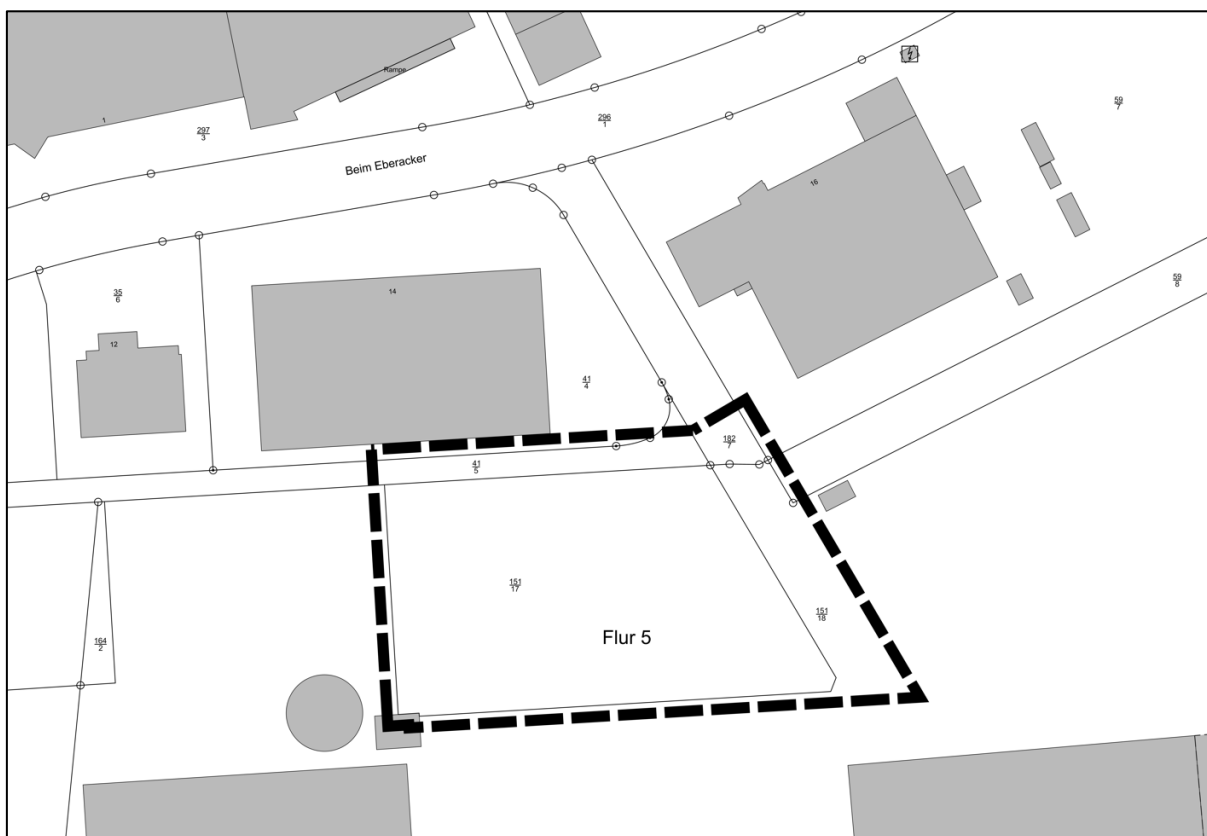


Abbildung genordet, ohne Maßstab

1. Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau hat am 13.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 „Wilhelmi-Werke AG“ im Bereich Parkhaus im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Ortsteil Dorlar beschlossen.

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, wird 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 geprüft und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Inhaltlich werden sie unverändert in die vorliegende 4. Änderung übernommen.

Der vorliegende Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut. Auf der Fläche ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, sodass der Stellplatzbedarf des angrenzenden Gewerbebetriebes erfüllt werden kann. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen der brachliegenden Fläche im beplanten Innenbereich zu optimieren, sodass sie nun einer Nutzung zugeführt werden kann. Dies entspricht zudem dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Dorlar und ist südöstlich der Straße *Beim Eberacker* zu verorten. Er ist der Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen.

Das Kataster hat sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan verändert. Hinweis: Im Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2023 wurden in der Gemarkung Dorlar, Flur 5, die Flurstücke 151/17 und 182/7tlw aufgelistet. In der dort beiliegenden Übersichtskarte wird der vorliegende Geltungsbereich ersichtlich. Es ist daher klarstellend zu erwähnen, dass die Flurstücke 41/5tlw. und 151/18tlw. ebenfalls Teil des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches sind.

3. Verfahrensart

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Festsetzung der Traufhöhe herausgenommen und die Geschossflächenzahl erhöht. Bisher war für das Industriegebiet eine Geschossflächenzahl von maximal GFZ=2,0 zugelassen. Diese wird vorliegend auf GFZ=4,0 erhöht.

Diese Änderung der Festsetzung betrifft vorliegend nicht die Grundzüge der Planung. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäudehöhe bleibt unverändert bestehen, es wird lediglich die Traufhöhe herausgenommen. Zudem wird die Geschossflächenzahl erhöht. Diese Änderungen ergeben sich durch die geplante Bebauung mit einem Parkhaus. Die äußerlich wahrnehmbare Gebäudekubatur, als Höhe sowie der Anteil der Versiegelung des Grundstücks, bleiben hiervon unverändert, sodass sich die Änderung in die planerische Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes einfügt. Vorliegend wird vielmehr die interne Aufteilung des Gebäudes optimiert. In der Plankarte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zudem die Baugrenzen redaktionell an den vorliegenden Geltungsbereich, bzw. das einzelne Grundstück angepasst. Das planerische Leitbild des ursprünglichen Bebauungsplanes wird demnach nicht entgegenstehend berührt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr.11 „Wilhelmi-Werke AG“ von 2006 außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches bleiben von der 4. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort. Diese gilt gleichermaßen für die Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

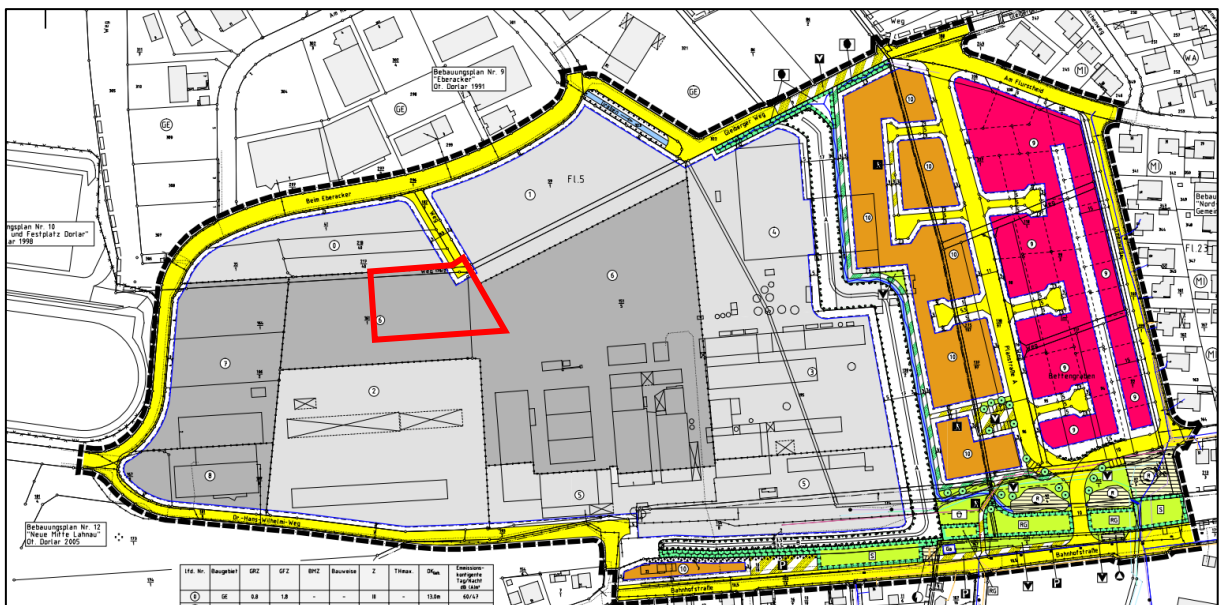
Mit der vorliegenden Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sich die Änderungen zur Optimierung der internen Aufteilung in die planerischen Leitideen des ursprünglichen Bebauungsplanes einfügen. Demnach erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Insgesamt bleibt so der planerische Leitgedanke des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2006 weiterhin erhalten, während die geplante Änderung noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende 4. Änderung bezieht sich auf den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.11 „Wilhelmi-Werke AG“ von 2006 (Abbildung 2). Das ursprüngliche Planziel im Teilbereich mit der Identifikationsnummer 6 des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Diese Planziele bleiben vorliegend bestehen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.11 „Wilhelmi-Werke AG“ (2006)



| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | BMZ | Bauweise | Z | THmax. | DK _{Geb} | Emmissions- konfigente Tag/Nacht dB (A)lm ² |
|----------|-----------------|-----|-----|-----|----------|-----|--------|-------------------|---|
| ① | GE | 0,8 | 1,8 | - | - | III | - | 13,0m | 60/47 |
| ② | GE | 0,8 | 1,6 | - | - | III | - | 13,0m | 60/47 |
| ③ | GE | 0,8 | 1,6 | - | - | III | 14,0m | - | 60/45 |
| ④ | GE | 0,8 | 2,0 | - | - | - | 14,0m | - | 60/45 |
| ⑤ | GE _e | 0,8 | 2,0 | - | - | - | 14,0m | - | 58/43 |
| ⑥ | GE _e | 0,8 | 1,6 | - | - | - | 14,0m | - | 57/42 |
| ⑦ | GI | 0,8 | 2,0 | - | - | - | 14,0m | 16,0m | 65/50 |
| ⑧ | GI | 0,8 | - | 7,0 | - | - | 9,0m | - | 65/50 |
| ⑨ | GI | 0,8 | - | 7,0 | - | - | 9,0m | - | 65/50 |
| ⑩ | WA | 0,3 | 0,6 | - | o ED | II | 6,0m | - | - |
| ⑪ | MI | 0,4 | 0,4 | - | o | I | 4,0m | - | - |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

5. Inhalt und Festsetzungen

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Festsetzung der Traufhöhe herausgenommen und die Geschossflächenzahl erhöht. Bisher war für das Industriegebiet eine Geschossflächenzahl von maximal GFZ=2,0 zugelassen. Diese wird vorliegend auf GFZ=4,0 erhöht. In der Plankarte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zudem die Baugrenzen redaktionell an den vorliegenden Geltungsbereich, bzw. das einzelne Grundstück angepasst. Das planerische Leitbild des ursprünglichen Bebauungsplanes wird demnach nicht entgegenstehend berührt. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Änderungsbereich im ursprünglichen Bebauungsplan mit der laufenden Nummer 6 gekennzeichnet wird. In der vorliegenden 4. Änderung wird dem Industriegebiet die laufende Nummer 1 zugeordnet.

Alle weiteren für den Änderungsbereich geltenden Festsetzungen werden inhaltlich unverändert in die Plankarte der 4. Änderung übernommen und lediglich an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Vorliegend wird daher von einer zusätzlichen Begründung dieser abgesehen.

Festsetzung der Traufhöhe:

Festsetzung bisher: TH max. = 14,0 Meter

Festsetzung neu: entfällt

Begründung: Aufgrund der geplanten Gebäudestruktur des Parkhauses wird vorliegend die Festlegung einer Traufhöhe herausgenommen. Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurde vorgesehen, dass bei Hallen, die Traufhöhe entfällt. Durch das geplante Parkhaus wird eine vergleichbare Gebäudekubatur vorbereitet. Vorliegend wird vielmehr die interne Aufteilung des Gebäudes optimiert. Ergänzend ist anzuführen, dass für das Industriegebiet keine Dachform festgesetzt wird. Das planerische Leitbild des ursprünglichen Bebauungsplanes wird demnach nicht entgegenstehend berührt.

Festsetzung der Geschossflächenzahl:

Festsetzung bisher: GFZ = 2,0

Festsetzung neu: GFZ = 4,0

Für das Industriegebiet wird auch im ursprünglichen Bebauungsplan keine Zahl der Vorgeschosse festgesetzt. Das Parkhaus ist gegenüber einer Produktion- oder Lagerhalle durch mehrere Ebenen (vertikale Gliederung) gekennzeichnet. Daher ist die bisherige GFZ rechnerisch nicht ausreichend. Durch die Bebauungsplanänderung wird diese auf GFZ=4,0 erhöht. Die Kubatur des Gebäudes, als äußerer

Rahmen, bleibt unverändert, da die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe übernommen werden. Vielmehr wird die interne Aufteilung so optimiert.

Infrastrukturleitungen:

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze verlaufen Leitungen der EAM. Die Entwurfs-offenlage wird genutzt, um einen genauen Leitungsverlauf sowie Hinweise zum weiteren Vorgehen ein-zuholen. Diese sind dann insbesondere auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bspw. Erschließungs-planung) und Bauausführung zu beachten.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Um-weltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stel-len hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes werden keine über den Ursprungsplan hinausgehenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Aufgrund dessen wird von einer vertiefenden Betrachtung der Belange an dieser Stelle abgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Versiegelung und Gesamtgebäudehöhe bleibt unverändert.

Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie der Thematik Artenschutz bleiben daher unberührt und gelten weiter fort.

6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-fähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichti-gen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich Geschossflächenzahl er-höhrt, sodass die Fläche flexibler und effizienter genutzt werden kann. Hierdurch ist jedoch von keinem größeren umweltrelevanten Eingriff im Bereich des Plangebietes auszugehen, zumal die eingriffserheb-lichen Festsetzungen insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche (Versiegelung) unverändert fortgelten.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmi - Werke AG“ von 2006 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung geprüft. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die 4. Änderung grundsätzlich unberührt. Durch die vorliegende Änderung werden diese wasserwirtschaftlichen Belange im Ergebnis nicht berühren und es wird davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf gedeckt und das Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin abgeführt werden kann.

8. Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 13.07.2023 Bekanntmachung: 26.10.2023 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB | 06.11.2023 – 08.12.2023 Bekanntmachung: 26.10.2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: 31.10.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | _____ |

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lahnau-Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lahnau.

Planstand: 16.10.2023

Projektnummer: 23-2936

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner AKH/SRL
Sophia Will, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de