

Beratungsvorlage zu TOP 6
der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.07.2021

Aktualisierte Fassung und Zusammenfassung der bisherigen Beratungen,
Grundlage der Beratungen in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse am 7.
Juli 2021

Gemeinde Weimar (Lahn)

Bebauungsplan Nr. 11.3

„Misch- und Gewerbegebiet Wenkbach“

4. Änderung

Textlicher Bebauungsplan

- Entwurf -

Juli 2021

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11.3 „MISCH- UND GEWERBEGEBIET WENKBACH“

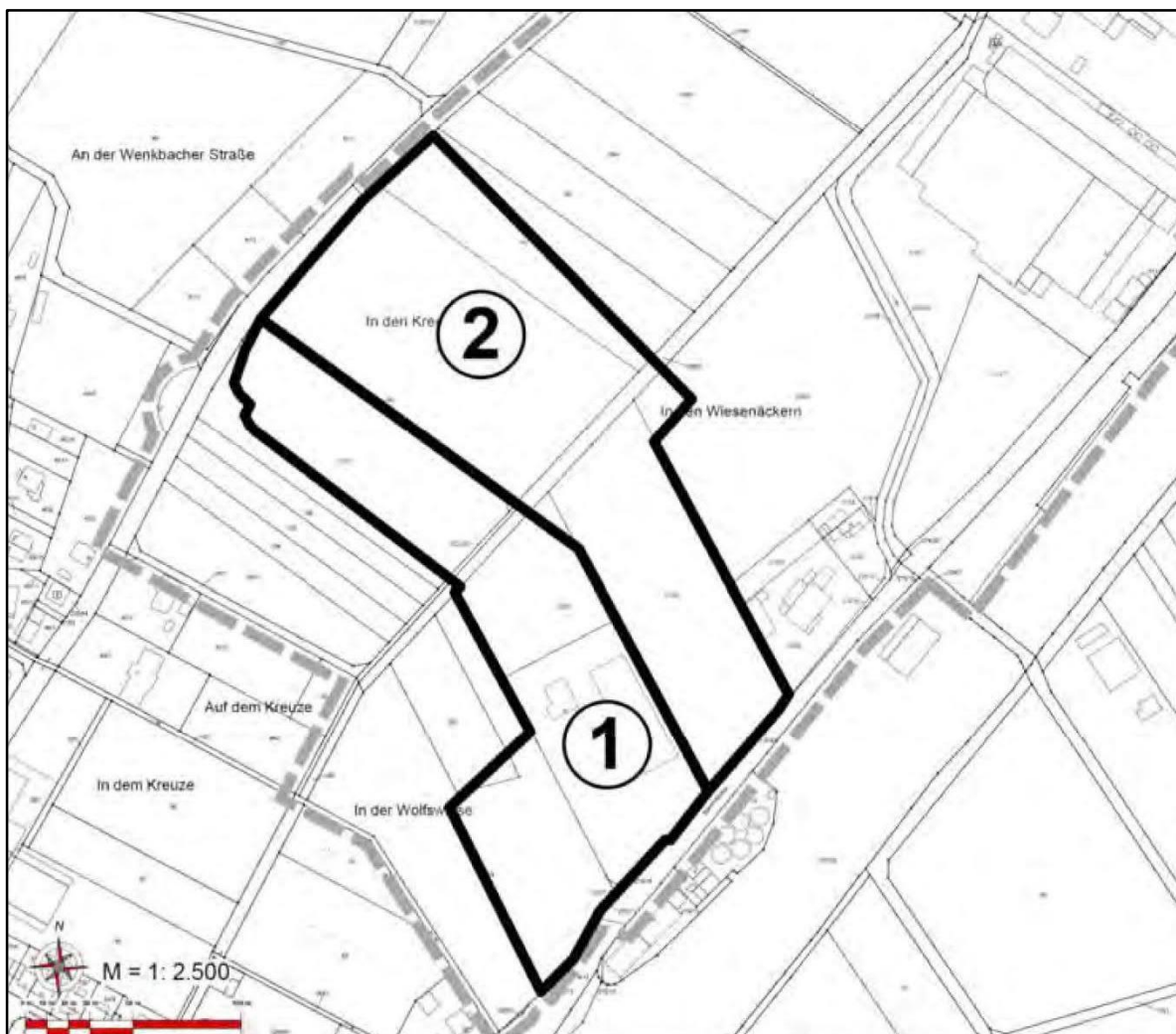
§ 1

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Misch- und Gewerbegebiet Wenkbach“ umfasst folgende zwei Teilbereiche:

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Wenkbach, Flur 2, Flurstücke 157/1 (teilweise), 220/2 (teilweise), 220/3, 223 (teilweise), 225/5, 225/6 (teilweise), 268/4 (teilweise), 285 (teilweise), 322/291 (teilweise)

Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Wenkbach, Flur 2, Flurstücke 160/1, 162 (teilweise), 216/3 (teilweise), 218/2, 220/2 (teilweise) und 268/3 (teilweise).



§ 2

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Speditionen, Fuhr- und Logistikbetriebe nicht zulässig sind.
- (2) Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig für die Lagerung von Material (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, fertig und halbfertig bezogene Teile), die für die eigene Produktion benötigt werden, sowie für unfertige Erzeugnisse (Halbfabrikate) und fertige Erzeugnisse (Fertigfabrikate) der eigenen Produktion
- (3) Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in der Fläche gegenüber der Summe der Produktions- und Büroflächen eines Betriebsgeländes untergeordnet (unter 50 %) sein.
- (4) Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Misch- und Gewerbegebiet Wenkbach“ in der Fassung vom 08.03.2018 gelten unverändert.
- (5) Die bauordnungsrechtliche Festsetzung II.2 wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung, wie folgt, geändert:
 - Im Teilgeltungsbereich 1 kann die zulässige Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 12 m betragen, sofern die Gebäude als Lager, Silo oder sonstige Sonderbauten genutzt werden.
 - Im Teilgeltungsbereich 2 kann die zulässige Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 15 m betragen, sofern die **Gebäude als Silo** genutzt werden. Bei Bestandsgebäuden ist ein Anbau in gleicher Höhe auf der vollen Länge des bestehenden Gebäudes mit einer Breite von max. 30 m zulässig.

§ 3

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Misch- und Gewerbegebiet Wenkbach“ aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Misch- und Gewerbegebiet Wenkbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 12. Juli 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom __.__.2021 bis __.__.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ortsüblich am

3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom __.__.2021 (Fristende: __.__.2021).

4 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hat in ihrer Sitzung am __.__.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Misch- und Gewerbegebiet Wenkbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Weimar (Lahn)

Weimar (Lahn), den

Unterschrift Bürgermeister

6 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Weimar (Lahn)

Weimar (Lahn), den

Unterschrift Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Misch- und Gewerbegebiet Wenkbach“ wurde nach Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 15.02.2018 durch öffentliche Bekanntmachung am 08.03.2018 rechtskräftig. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde bereits 2002 zur Rechtskraft gebracht.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde unter anderem die bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung II.2 dahingehend geändert, dass die ausnahmsweise zulässige Firsthöhe für Gebäude, die als Lager, Silo oder sonstige Sonderbauten genutzt werden, von ursprünglich 16 m auf 18 m erhöht wurde.

Nach dem Inkrafttreten der 3. Änderung wurden Bedenken geäußert, ob alle Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB - hier speziell klimatische Belange - ausreichend berücksichtigt worden sind.

Daraufhin wurde am 21.06.2018 der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans für den westlichen Bereich des Gewerbegebietes gefasst und ein entsprechender Prüfauftrag hinsichtlich der Berücksichtigung der Aspekte Klima, Immissionsschutz und Hydrologie gestellt. Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine Veränderungssperre erlassen, welche am 28.05.2020 und am 27.05.2021 nochmals verlängert wurde.

Vom Büro Bischoff & Heß Landschaftsökologie und Projektplanung, 35440 Linden wurde 2020 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt und im September 2020 ein Abschlussbericht vorgelegt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans die angesprochenen Belange ausreichend berücksichtigt worden sind und dass es kein Erfordernis zur Anpassung der Planung gibt.

Lediglich im Bereich der festgesetzten Gebäudehöhen wurde aus städtebaulicher Sicht ein Optimierungspotential gesehen. Im Dezember 2020 wurde durch die Gemeinde ein Mediationsverfahren begonnen, bei dem seitens der Bevölkerung der Wunsch nach einer Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe geäußert wurde.

Im Rahmen der 4. Änderung soll deshalb eine Anpassung der zulässigen max. Gebäudehöhen im westlichen Teil des Gewerbegebietes erfolgen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Ortsrand von Niederwalgern sinnvoll. Deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen max. Gebäudehöhen für Lager, Silos oder sonstige Sonderbauten im Teilgebiet 2 auf max. 15 m und im Teilgebiet 1 auf max. 12 m reduziert.

Da nordöstlich angrenzend an das Teilgebiet 2 bereits ein Bestandgebäude mit einer Höhe von 16,91 m existiert, wird aus bautechnischen Gründen festgesetzt, dass ein Anbau in gleicher Höhe auf einer begrenzten Länge mit einer vorgegebenen Gebäudebreite zulässig ist.

Bei der genannten Festsetzung handelt es sich um eine Ausnahmefestsetzung im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB. Über die Ausnahme hat die zuständige Behörde eine Entscheidung zu treffen.

Die Erteilung einer Ausnahme muss sich von dem allgemein zulässigen Vorhaben dadurch unterscheiden, dass ausnahmsweise zulässige Vorhaben insoweit den Ausnahmecharakter in Bezug auf das Gebiet des Bebauungsplans wahren. Dabei muss das Regel-Ausnahme-Verhältnis beachtet

werden, weil sonst die Grundzüge der Planung beeinträchtigt oder die Zweckbestimmung des jeweils festgesetzten Baugebiets nicht gewahrt werden könnte.

Weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die weiterführende städtebauliche Ordnung des Gebietes. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen zum einen die Interessen an der Sicherung des Wirtschaftsstandortes, zum anderen die Interessen der betroffenen Anwohner an einer verträglichen Nutzung möglichst weitgehend miteinander in Einklang gebracht werden. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die gewerblich genutzten Flächen und die bisher unbebauten Flächen im Sinne der o.g. verträglichen Nutzung zu gliedern und durch Festsetzung von Nutzungsarten die ursprüngliche Zielsetzung der Bauleitplanung aus 2001 wieder hergestellt werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da nur über eine qualifizierte städtebauliche Planung mit einem formellen und dokumentierten Bauleitplanverfahren und der vorgesehenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden alle zu berücksichtigenden Belange erkundet werden können, um diese einer sachgerechten Abwägung untereinander unterziehen zu können.

Die aktuellen Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes und zu den angrenzenden Gebieten bedürfen einer dringenden Lösung. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den ursprünglichen Zielen der Bauleitplanung aus dem Jahre 2001, die bereits den Ausschluß von Speditionen, Fuhrbetrieben und Vergnügungsstätten im Teilbereich GEE vorsah. Die nun vorgesehene Erweiterung dieser Ausschlüsse auf einen Teilbereich des GE steht gleichermaßen im Einklang mit der ursprünglichen Planung aus 2001 die eine Erfordernis der Planaufstellung darin begründete eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, um ortsansässigen Handwerksbetrieben Bauflächen zur Verfügung zu stellen und gewerbliche Neuansiedlung zu ermöglichen. Bereits in dieser Planung wurden Abschätzungen zum zu erwartenden Verkehr unternommen, die sich auf die zu erwartenden Beschäftigungszahlen stützten. Vornehmlich wurde Fahrten mit PKW geschätzt. LKW-Fahrten wurden mit einem geringen Anteil von 10% veranschlagt.

Die derzeit unbebauten Flächen des Gewerbegebietes sollen Betrieben des produzierenden Gewerbes und Dienstleistungen vorbehalten werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Änderung eines Bauleitplans ist, dass durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Modifizierung der ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen sowie dem Teilausschluss von einzelnen Nutzungsarten in einem Teilgebiet werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da ein Großteil des Plangebiets hiervon nicht betroffen ist.

Weiterhin müssen folgende Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein:

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden.

In der 4. Änderung bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete) unberührt ▶ Voraussetzung erfüllt.

2. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Natura-2000 Gebiete sind in der direkten Planumgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Nr. 5218-401 „Lahntal zwischen Marburg und Gießen“) liegt in rund 400 m Entfernung zum Plangebiet auf der Ostseite der Bahnstrecke. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen geht erkennbar keine Beeinträchtigungen auf das Gebiet aus ▶ Voraussetzung erfüllt.

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In der 4. Änderung bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete) unberührt ▶ Voraussetzung erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen gehen erkennbar keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange aus. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt eine der Lage am Ortsrand von Niederwalgern angemessene Staffelung der Gebäudehöhen und somit ein sichtbar „weicherer“ Übergang vom Gewerbegebiet über das Mischgebiet zur Bestandsbebauung am Ortsrand.

Die vorgesehenen Änderungen sind darüber hinaus aus städte- und ortsplannerischen Erwägungen gerechtfertigt. Sowohl die aktuelle als auch die künftige bauliche Nutzung des Gebietes mit der Lage zwischen zwei Ortsteilen und der angrenzenden Wohnbebauung bedürfen einer besonderen Aufmerksamkeit und planerischer Vorgaben, um aus städtebaulicher Sicht durch zu große Unterschiede in der Gebäudehöhe sowohl optisch als auch faktisch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Ortschaften zu bewirken.

Eine Einfügung von Gebäuden mit gestaffelten zulässigen Gebäudehöhen trägt diesem Erfordernis Rechnung.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde aus, da die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe positive Auswirkung auf Gewerbesteuer- und Einkommenssteuereinnahmen aufgrund von höheren Arbeitskräfteanteilen gegenüber flächen- und verkehrsintensiven Nutzungsarten erwarten lässt.

Weitere Belange sind von der Änderung nicht betroffen.