



GEMEINDE LAUTERTAL ORTSTEIL LAUTERN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET MARIENBERG SÜD"

BEGRÜNDUNG ENTWURF

PROJEKT: S 695 / 17

STAND: MÄRZ 2018

PLANERGRUPPE ASL

HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank

(Projektkoordination, Stadtplanung)
(Stadtplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Lage und Geltungsbereich	5
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
5.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8

Anlagen		
1	Rechtsplan Planergruppe ASL	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) hat am 22.02.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberg Süd“ im Ortteil Lautern beschlossen und eine Veränderungssperre erlassen.

Die, im derzeit gültigen Bebauungsplan, zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten soll aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung sowie der derzeitigen Nutzung des im Gewerbegebiet temporär untergebrachten Flüchtlingsheims ausgeschlossen werden. Ziel ist es somit, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf die heutigen Anforderungen hin zu aktualisieren.

2. Rechtsgrundlagen

Für den Planbereich existiert der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberg Süd“, der in der Fassung vom 11.02.1999 am 29.07.2017 erneut bekannt gemacht wurde und hierdurch in Kraft getreten ist.

Die Grundstücke im Baugebiet sind bereits bebaut. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberg Süd“ nicht wesentlich verändert, er enthält lediglich die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB. Auch bestehen keine Beeinträchtigungen von Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Bebauungsplanverfahren kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Rechtsgrundlagen sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Nibelungenstraße am Ortseingang von Lautern und grenzt an die westlichen Bebauung der Straße In den Klingen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Lautern, Flur 2, Nr. 1/2, 1/3, 1/4, 2/7, 8/6 und 8/7.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,23 ha.

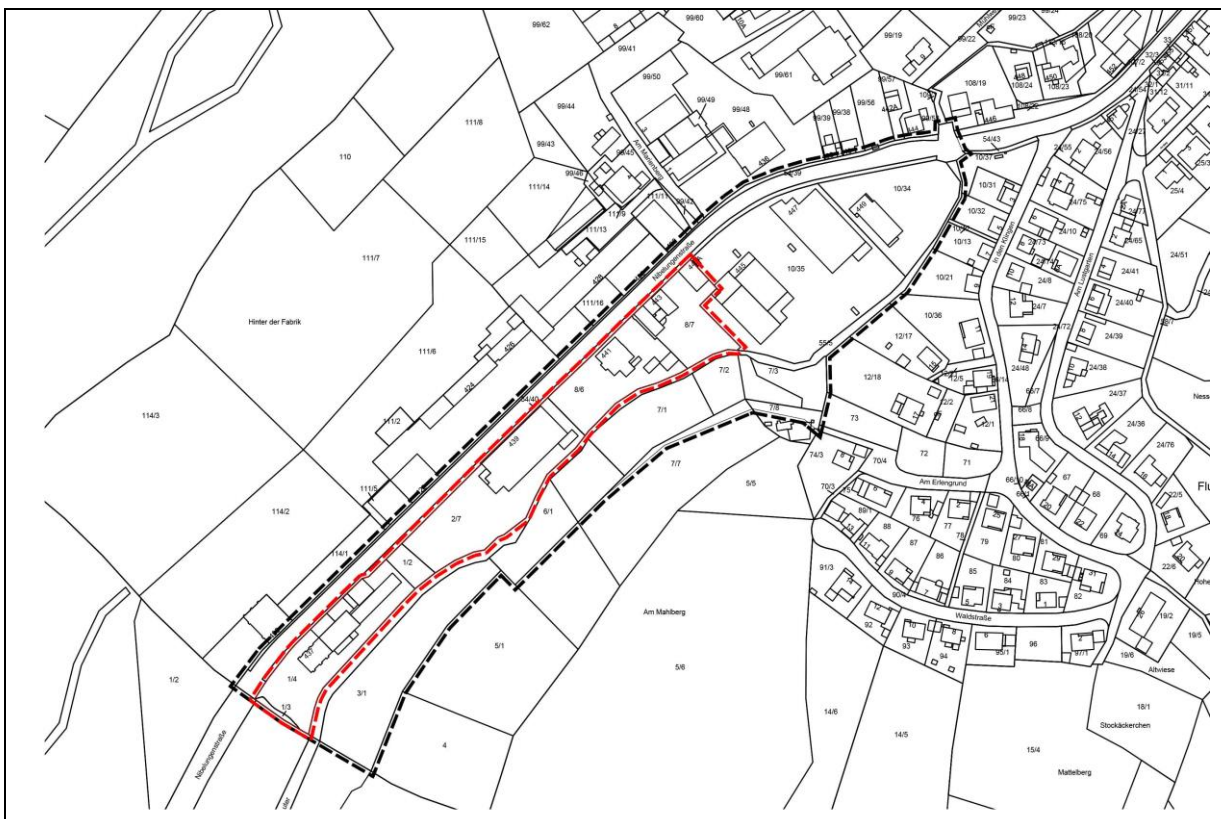
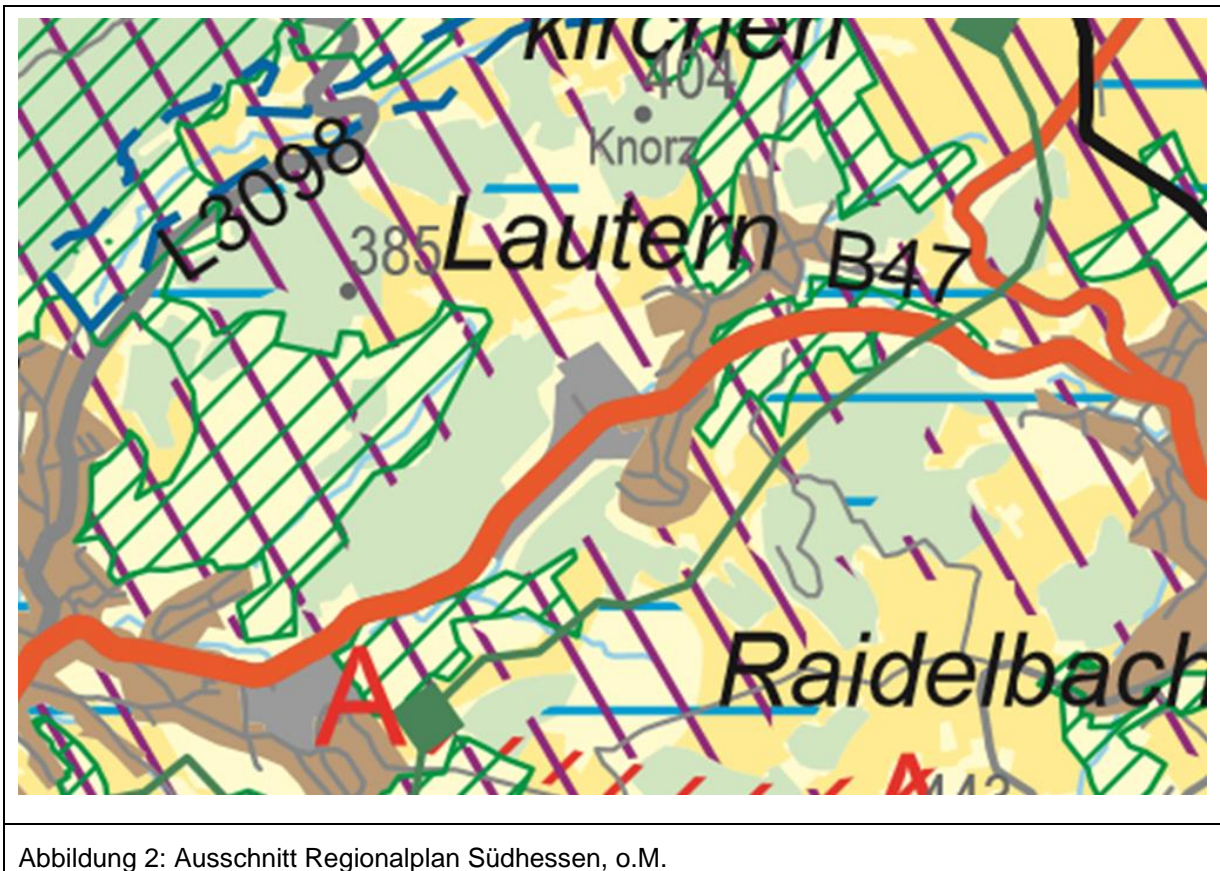


Abbildung 1: Geltungsbereich

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan



Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das gesamte Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand gekennzeichnet. Durch die Planung der 2. Änderung ergibt sich keine flächenmäßige Veränderung, somit steht sie weiterhin im Einklang mit dem Regionalplan Südhessen.

4.2 Flächennutzungsplan

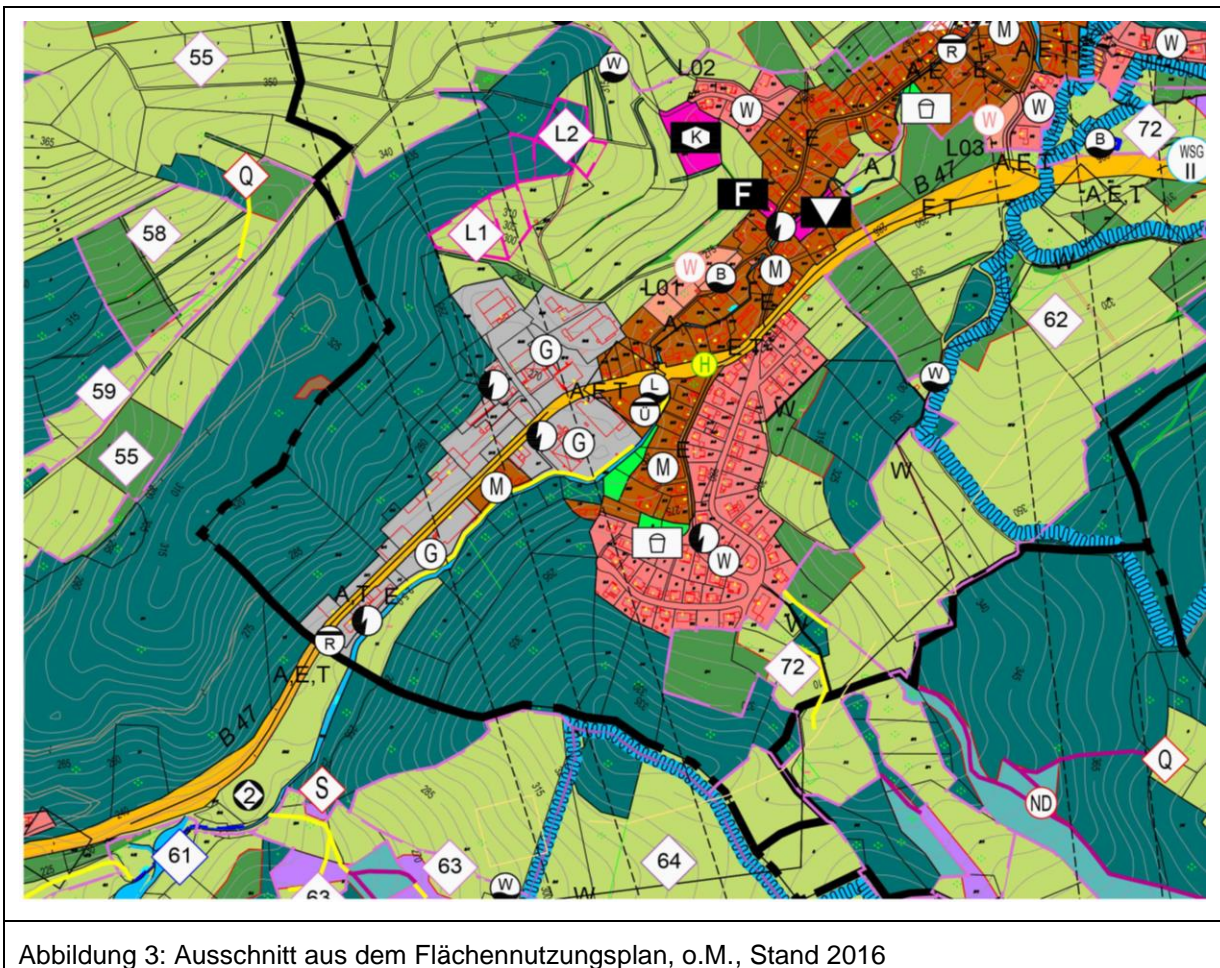


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, o.M., Stand 2016

Der 2010 zur Rechtskraft geführte und 2016 berichtigte Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und teilweise als gemischte Baufläche im Bestand aus. In den Siedlungsflächen befinden sich Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, zu den zählen hier Regenüberlauf und Umspannstation. Von Nordnordwest nach Südsüdost durchqueren Richtfunktrassen das Plangebiet.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Bachabschnitt mit uferbegleitendem oder natürlichem bis naturnahem Gehölzstreifen.

Die Planung der 2. Änderung entspricht weiterhin dessen Zielvorgaben.

5. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

Die 2. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Marienberg Süd" in der Fassung vom 11.02.1999, der am 29.07.2017 in Kraft getreten ist. Das Gebiet des 1. Änderungsplans, in dem eine Gewerbegebietsfläche in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Dienstleistung nach § 11 BauNVO umgewandelt wurde, bleibt von der 2. Änderung unberührt, da in dem Sondergebiet keine Vergnügungsstätten zulässig sind.

5.1 Art den baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden Mischgebiete nach § 6 und Gewerbegebiete § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Aufgliederung der Flächen folgt im Grundsatz den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

In den Mischgebieten und Gewerbegebieten werden die nach § 6 und § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen zugelassen. Vergnügungsstätten werden, auch als Ausnahme, nicht zugelassen. Hierdurch sollen Störungen des angrenzenden Wohnens sowie des im Gewerbegebiet temporär eingerichteten und besonderes schutzrelevanten Flüchtlingsheimes vermieden werden.

Die Ansiedelung von Vergnügungsstätten innerhalb der Gemeinde Lautertal ist in anderen Bereichen, wie z.B. im Gewerbegebiet in Elmshausen möglich.

Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet MI:

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Vergnügungsstätten

Plangebiet GE:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Als Ausnahme zulässig sind:

- Wohnungen, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig als Ausnahme sind:

- Vergnügungsstätten