



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	10.11.2010	1952/10 - I/692
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.11.2010	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	30.11.2010	6	
Bauausschuss	06.12.2010	7	
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2010	9	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße/Dammstraße“
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan

Artenschutzrechtliche Prognose

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 UVPG

Verkehrstechnische Untersuchung

Beschluss:

1.) Abwägungsbeschlüsse

1.1) Die Ausführungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg (ASV) zu der Leistungsfähigkeitsberechnung für die Knotenpunkte werden zur Kenntnis genommen.

1.2) Der Anregung des ASV Dillenburg wird nicht entsprochen.

1.3) Der Anregung des ASV wird entsprochen.

1.4) Die Hinweise des ASV werden zur Kenntnis genommen.

1.5) Die Anregungen des ASV werden zur Kenntnis genommen.

1.6) Der Hinweis der Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst wird zur Kenntnis genommen

1.7) Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Dez. 43.2 Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

1.8) Der Anregung des Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd wird entsprochen.

2.) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße/Dammstraße“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassung zu den Ziffern 1.1. bis 1.8 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 08.03.2011

gez. Beck

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 01.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des vorhandenen Nahversorgungszentrums im Bereich Naunheimer Straße / Dammstraße geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2010 bis 17.09.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bürger haben die Planunterlagen während dieser Zeit nicht eingesehen.

Insgesamt vier der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange (Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst, Regierungspräsidium Gießen – Dez. 43.2 Immissionsschutz, Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel) haben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

Abwägungsbeschlüsse

Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) (Beschluss 1.1)

Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die beiden Knotenpunkte wurden die 3 Non-Food-Märkte bei der Dimensionierungsbelastung nicht vollständig berücksichtigt und bei der Verkehrsabschätzung des Aldi- und des Drogeriemarktes wird von einer integrierten Lage ausgegangen. Bei einer Vollauslastung des Nahversorgungszentrums ist ein erneuter Kapazitätsnachweis vorzulegen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf. Nach Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums wird auf Grundlage aktueller Zählungen die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte neuerlich einer Betrachtung unterzogen.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen (Beschluss 1.2)

Entlang der Dammstraße (L 3285) gilt eine Bauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m. Nebenanlagen (Umfahrten, Stellplätze, Überdachungen usw.) innerhalb der Bauverbotszone wird nicht zugestimmt. Die Festsetzung von Stellplätzen und einer Stellplatzzu- und -abfahrt ist im Bebauungsplan zurückzunehmen.

Beschlussvorschlag

An der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze sowie Stellplatzzu- und -abfahrt im Bereich der Bauverbotszone wird festgehalten.

Begründung

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HstrG) gilt, dass „Hochbauten“ jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der gefestigten Fahrbahn entlang der Landes- und Kreisstraßen nicht errichtet werden dürfen. Angesprochen werden somit ausschließlich Hochbauten, denen Stellplätze und Zufahrten eindeutig nicht zuzurechnen sind. Die Untersagung entsprechender Nutzungen innerhalb der Bauverbotszone entbehrt daher eine Rechtsgrundlage in dem ausschließlich maßgeblichen Hessischen Straßengesetz.

Unabhängig davon sind die folgenden funktionalen Aspekte zu berücksichtigen, die die Zulassung der Nutzung innerhalb der Bauverbotszone begründen. Das Plangebiet verfügt über schwierige topographische Bedingungen, die sich aus dem Niveauunterschied von über 8 m in Nord-Süd-Ausrichtung ergeben. Der Variantenvergleich für die Freiflächenplanung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Anforderungen der kommunalen Stellplatzsatzung sowie der Marktbetreiber keine technische und wirtschaftliche Lösungsmöglichkeit besteht, die notwendige Terrassierung des Geländes vorzunehmen und gleichzeitig die Umfahrung der dargestellten Parkstandsanlage aus der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 3285 herauszulegen.

Bereits bei der heute vorhandenen Nutzung wurde die als Umfahrung der Verkaufsmärkte ausgewiesene Fahrstraße an den Rand der Grundstückspartzeile und damit in die Bauverbotszone gelegt. Eine näher an den Gebäuden positionierte Fahrgasse würde - bedingt durch die Topographie des Geländes - zu einer erheblichen Längsneigung der Verkehrsanlage führen, was insbesondere bei winterlichen Verkehrsverhältnissen zu Problemen bei motorisiertem Individualverkehr (MIV) und Gefährdungen der unmotorisierten Verkehrsteilnehmer zur Folge hätte.

Soweit mit dem Verzicht auf die Umfahrung in der Bauverbotszone auf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Landesstraße abgestellt wird, ist nicht erkennbar, inwieweit die vorgenommene Flächenausweisung mit entsprechenden negativen Effekten für die Verkehrsteilnehmer einhergehen sollte, insbesondere da die Nutzung bereits besteht. Die vorhandene Schutzplanke grenzt derzeit das Privatgrundstück zur Landesstraßenpartzeile hin ab. Grundgedanke war bereits bei der seinerzeitigen Herstellung der Schutz der Privatflächen / des Marktgeländes vor Fahrzeugen welche ggf. von der Landesstraße abkommen könnten und nicht der Schutz der Verkehrsteilnehmer auf der Straße. An dieser Situation wird sich in Folge der Neustrukturierung des Marktstandortes keine Veränderung ergeben. Im Sinne der Verkehrssicherheit wird auch nach Umgestaltung der Außenanlagen eine Schutzanlage um die gesamte Parkplatzanlage herumgeführt werden. Eine intensive Bepflanzung des im Lageplan dargestellten mind. 4 m breiten Grünstreifen, dessen Ausführung mit dem ASV abgestimmt werden kann, soll als ergänzende Blendschutzmaßnahme entlang der L3285 verstanden werden. Ergänzende bauliche Einrichtungen zur Minderung der Blendwirkung können im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem ASV errichtet werden.

Bedenken wegen möglicher Schadensersatzansprüche (z.B. Steinschlag vom Fahrverkehr der L3285) können durch die genannte Intensivbegrünung entgegengewirkt werden. Durch das Vorhandensein eines straßenbegleitenden Grünstreifen, eines dahinterliegenden Rad- und Gehweganlage, wird die Wahrscheinlichkeit für mögliche Schäden bereits heute als äußerst gering eingeschätzt.

Schließlich ist zu erwähnen, dass künftiges Abstellen von Fahrzeugen im geplanten Grünstreifen (wie derzeit durch ansässigen Autohändler) durch die bauliche Ausgestaltung der Randbereiche (Hochbordanlagen) verhindert wird und sich auch dadurch die Situation unter den Aspekten der Verkehrssicherheit verbessert.

Unter Berücksichtigung der vorangehenden genannten Aspekte sind keine fachlichen Gründe erkennbar, die gegen die Zulassung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone sprechen, so dass an der vorgenommenen Flächenausweisung festgehalten wird.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen (Beschluss 1.3)

In die Planzeichnung ist entlang der L 3285 mit Ausnahme der Einmündung am vorhandenen Knotenpunkt ein Zugangs- und Zufahrtsverbot darzustellen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen (Beschluss 1.4)

Geplante und bestehende Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen im Bereich der L 3285 und des begleitenden Fuß- und Radweges nicht einschränken.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er findet im Vollzug des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen (Beschluss 1.5)

Die Befahrbarkeit des auszubauenden Knotens Südost sowie die Annäherungssicht ist anhand von Schleppkurven nachzuweisen. Durch Art und Anbringung der Beleuchtung sowie durch Fahrzeugbewegungen im Plangebiet darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3285 erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird im Rahmen der Ausbauplanung im Vollzug des Bebauungsplanes entsprochen.

Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst (Beschluss 1.6)

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss ausgegangen werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden durch Übernahme in die Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterführender Handlungsbedarf.

Regierungspräsidium Gießen – Dez. 43.2 – Immissionsschutz II (Beschluss 1.7)

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollte jedoch festgesetzt werden, dass die Einhaltung der Immissionswerte ggf. durch lärmindernde Maßnahmen im Einwirkungsbereich insbesondere im nördlichen Wohngebiet im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Beschlussvorschlag

In Ermangelung einer Rechtsgrundlage kann eine entsprechende Festsetzung nicht erfolgen. Der Anregung wird allerdings durch einen Hinweis in der Begründung auf die Notwendigkeit der Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange auch im Baugenehmigungsverfahren entsprochen.

Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd (Beschluss 1.8)

Sicherzustellen in den textlichen Festsetzungen ist unbedingt eine Festschreibung der auf dem Plangebiet maximal zulässigen Verkaufsfläche von 5.850 qm auch bei Wegfall der derzeit auf dem Gelände noch betriebenen Autowaschanlage.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen, da keine Änderung der textlichen Festsetzungen und des Umfangs der zugelassenen Verkaufsfläche zur Diskussion steht und somit ausschließlich die entsprechenden Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes Grundlage für die Genehmigung von baulichen Anlagen im Plangebiet sind.

Städtische Ämter und Dienststellen

Da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise ausschließlich den Vollzug des Bebauungsplanes berühren, besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein weiterführender Handlungsbedarf.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße/Dammstraße“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassung zu den Ziffern 1.1 bis 1.8 als Satzung beschlossen.