



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	09.02.2011	2097/11 - I/732
--------------------------	------------	-----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	14.02.2011	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	22.02.2011	5	
Bauausschuss	28.02.2011	6	
Stadtverordnetenversammlung	15.03.2011	4	

### Betreff:

**Bebauungsplan Hermannstein Nr. 06, 1. Änderung  
- Aufstellungsbeschluss zur Planänderung und  
- Satzungsbeschluss Veränderungssperre**

### Anlage/n:

Verkleinerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Aktueller Lageplan als Verkleinerung mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Veränderungssperre

Satzungstext der Veränderungssperre

### Beschluss:

#### 1. Aufstellungsbeschluss zur Planänderung

1.1 Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Hermannstein Nr. 06 „Gebiet zwischen der Bundesbahn, der projektierten B.A.B. Reiskirchen – Montabaur und der Bundesstraße 277“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird zugestimmt.

1.2 Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB sind gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 zu prüfen.

1.3 Mit der 1. Änderung wird die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Bebauungsplan Hermannstein Nr. 06 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ geändert.

## 2. Satzungsbeschluss Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Hermannstein Nr. 06 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen

Wetzlar, den 08.02.2011

gez. Semler

## **Begründung:**

Für das südwestlich der Ortslage Hermannstein zwischen der Eisenbahnlinie und der Landesstraße L 3376 am Neuen Weg gelegene Gewerbegebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 mit der Bezeichnung Bebauungsplan Hermannstein Nr. 06 „Gebiet zwischen der Bundesbahn, der projektierten B.A.B. Reiskirchen – Montabaur und der Bundesstraße 277“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Gebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO für eine 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 aus. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird von den Firmen Helm (Betonwerk) und Jung (Biebertal - Transporte) sowie von der Diskothek poco genutzt. Das Plangebiet ist über den Neuen Weg und die Dillstraße jeweils mit einer Anbindung an die L 3376 erschlossen.

## **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Die bestehende Bebauung und die Freiflächengestaltung weichen zum Teil erheblich von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab und für die Diskothek Poco ist aktuell eine Umnutzung als Spielhalle (3 Lizenzen) geplant und beantragt. Darüber hinaus sind die Kommunen vom Regierungspräsidium Gießen aufgefordert worden, ihre „alten“ Gewerbegebietsbebauungspläne nach der BauNVO in den Fassungen von 1962 und 1968 insbesondere im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an die aktuellen Ziele der Raumordnung anzupassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass das Gebiet entsprechend der ursprünglichen und auch heute noch aktuellen Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt. Das bedeutet, dass entsprechend der landesplanerischen Vorgaben und der vorgenannten Zielsetzung, der Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Selbstvermarktung der dort ansässigen Betriebe eingeschränkt und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aber auch von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden soll.

Soweit es die gewerblichen Nutzungen betrifft soll der Bebauungsplan an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Alle bestehenden und genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

## **Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Entsprechend der genannten Zielsetzungen sind nachfolgend die wesentlichen Inhalte der Bebauungsplanänderung dargestellt:

- Ausweisung des gesamten Plangebiets als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
- Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO 90 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten).

- Beschränkung des Einzelhandels auf die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden Firmen. Die Verkaufsfläche darf darüber hinaus nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ausmachen.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand.
- Aktualisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung auf 50,00 m) an Stelle der bisher festgesetzten offenen Bauweise.

## **Rechtliche Grundlagen**

Der Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsflächenbestand dargestellt und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als gewerbliche Baufläche (Bestand) festgesetzt.

Grundlage für die Bebauungsplanänderung sind das BauGB und die BauNVO in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## **Verfahren**

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) müssen wegen der Größe des Plangebietes und der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen 20.000 und 70.000 qm) in einem Vorprüfungsverfahren gem. § 13 a Abs.1 Nr. 2 geprüft werden.

## **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Er wird im Südwesten von der Eisenbahnlinie Wetzlar - Siegen, im Nordwesten von der BAB A 480 bzw. der Gemarkungsgrenze zur Stadt Aßlar, im Nordosten von der Landesstraße L 3376 (Hermannsteiner Straße) und im Südosten von der Dillstraße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 4,6 ha und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Hermannstein, Flur 25, Flurstücke Nr. 100/7, 100/8, 100/6, 100/5, 100/4 und Gemarkung Hermannstein, Flur 18, Flurstücke Nr. 75/37, 75/36, 75/35, 75/13, 75/33, 75/32, 75/11, 75/29, 75/18, 75/8, 75/9, 75/10, 75/26, 75/27, 75/28, 75/25, 75/24, 75/23, 75/4, 75/3, 74, 73/1, 87/1.

## **Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplans**

Die Bezeichnung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Hermannstein Nr. 06 für das Gebiet zwischen der Bundesbahn, der projektierten B.A.B. Reiskirchen – Montabaur und der Bundesstraße 277“ geht auf das Jahr 1971 zurück und entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und muss aktualisiert werden.

Es wird vorgeschlagen den Bebauungsplan unter Beibehaltung der Nummerierung, nach der Haupteinfahrtsstraße wie folgt zu benennen: Bebauungsplan Hermannstein Nr.06 „Gewerbegebiet Neuer Weg“.

## **Veränderungssperre**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der o. g. planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet frühzeitig entgegenwirken zu können, wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hermannstein Nr. 06 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Hermannstein Nr. 06 „Gewerbegebiet Neuer Weg“.

Inhaltlich erfasst die Veränderungssperre alle Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie die Regelungsinhalte der Absätze 2 und 3 des § 14 BauGB.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung zu beschließen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen. Gem. § 17 Abs. 1 BauGB gilt die Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren.