



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	13.07.2011	0254/11 - I/72
--------------------------	------------	----------------

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	18.07.2011	5.2	
Magistrat	22.08.2011	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2011	3	
Bauausschuss	19.09.2011	2	
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2011	5	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 15.04 (KG) „Unter der Mühle“  
Stadtteil Naunheim  
- Satzungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan Nr. 15.04 (KG)

### **Beschluss:**

1. Die Anregung des Lahn-Dill-Kreises vom 08.02.2011 wird berücksichtigt.
2. Die Anregung des RP Gießen, Abt. Immissionsschutz II, vom 17.03.2011 wird zurückgewiesen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 15.04 (KG) „Unter der Mühle“ im Stadtteil Naunheim wird als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 04.07.2011

gez. Semler

## **Begründung:**

### Veranlassung/Ziel und Zweck:

Gemäß Hess. Naturschutzgesetz gelten nach § 5 (2) 6 Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft, soweit nicht in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen sind.

Um eine planungsrechtliche Absicherung der seit den 60er/70er Jahren bestehenden Kleingärten im Bereich „Unter der Mühle“ im Stadtteil Naunheim zu erreichen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan mit den Zielen der Klein-/Freizeitgartennutzung aufzustellen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Naunheim, Flur 21, Flurstücke 12/1, 12/3, 12/8, 12/9, 13/1, 13/2, 13/4, 13/9, 14/1 – 14/4.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,45 ha.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan liegt das Plangebiet vollflächig im Regionalen Grünzug. Dazu kommt die Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ sowie als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“.

Eine Vorabstimmung zur Sanktionierung der bestehenden Bausubstanz ist mit dem Dezernat Regionalplanung beim Regierungspräsidium Gießen erfolgt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren (64. Änderung).

Der Geltungsbereich liegt fast ausschließlich im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die Vorabstimmung mit der Oberen Wasserbehörde hat die Anwendung des § 14 HWG (Sanktionierung der bestehenden Bausubstanz) ergeben.

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/04 (KG) wird vollständig gärtnerisch genutzt. Das Schwergewicht liegt auf dem Anbau von Obstbäumen. Es sind 12 wohnungsferne Gärten vorhanden.

Der „Umweltbericht“ und die „Artenschutzrechtliche Vorabschätzung“ sind Teil des Bebauungsplanes. Die bei der Umsetzung der Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorgesehenen Bestandssicherung, die dem Voreingriffszustand entspricht, gering bis unerheblich.

Es entstehen für die betrachtenden Schutzgüter keine Kompensationserfordernisse.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 21.02. bis 21.03.2011 durchgeführt. Sie wurde durch Veröffentlichung in der „Wetzlarer Neuen Zeitung“ am 14.02.2011 form- und fristgerecht bekannt gemacht. Anregungen aus der Bürgerschaft wurden nicht vorgebracht. Die Planunterlagen wurden nicht eingesehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.02.2011 aufgefordert. Nach Ablauf der Offenlegungsfrist lagen von folgenden Trägern keine Stellungnahmen vor: RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Vereinigung der anerkannten Naturschutzverbände, Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht und wie folgt behandelt:

Lahn-Dill-Kreis, Abt. Bauen und Umwelt vom 07.05.2010, ergänzt durch Schreiben vom 08.02.2011

Die im Rahmen der Vorabstimmung mit Schreiben vom 07.05.2010 vorgebrachten Anregungen wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt und eingearbeitet.

Ergänzung vom 08.02.2011

„Zwischenzeitlich ist auch das Hess. Wassergesetz (HWG) novelliert worden. Das aktuelle HWG ist vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548). Da in den Textfestsetzungen darauf Bezug genommen wird, bitten wir dies entsprechend zu aktualisieren“.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Textfestsetzungen entsprechend aktualisiert.

Regierungspräsidium Gießen, Abt. Immissionsschutz II vom 17.03.2011

1. Gartenanlagen, wie im Plangebiet vorhanden und auch planerisch vorgesehen, dienen u. a. Auch der Erholung. Aus diesem Grund wurde im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schalltechnische Orientierungswerte für Kleingartenanlagen festgeschrieben. Die Orientierungswerte betragen tags und nachts 55 db (A).
2. Es muss sichergestellt sein, dass durch die nördlich verlaufende Landesstraße L 3285 und die östlich gelegene Bundesautobahn A 45 keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Garteneinlagen einwirken, d. h. die v. g. Orientierungswerte sollen eingehalten werden.
3. Nördlich befindet sich eine Tennisanlage des TC Naunheim e. V., östlich, innerhalb der Lahnschleife ein Sportplatz. Im Rahmen der Bauleitplanung muss auch sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Kleingartengebiet eingehalten werden können.

Zu 1.:

Durch die Entfernung der Landesstraße L 3285 (200 m) und nördlich des Änderungsbereiches bestehende bauliche Anlagen (Hallen eines Schaustellerbetriebes) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten. Die ca. 1.000 m entfernte A 45 ist nur bei Ostwind wahrzunehmen. Dementsprechend sind schädliche Umwelteinwirkungen für die Kleingärten nicht zu erwarten.

## Zu 2.:

Die Emissionen durch die Tennisanlage des TC Naunheim e. V. werden durch die baulichen Anlagen des Schaustellerbetriebes, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes völlig abgeschirmt.

Die Emissionen durch die 200 m entfernte Sportanlage sind nur bei Ostwind zweitweise wahrnehmbar.

Eine Dauerbeeinträchtigung, die auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, ist nicht gegeben.

Dementsprechend sind schädliche Umweltbeeinträchtigungen für das Kleingartengebiet nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der Vorabstimmung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen vom RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, vom Landesamt für Denkmalpflege sowie vom RP Gießen, Abt. Landesplanung und Abt. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, wurden bereits im Entwurf gem. § 4 (2) BauGB berücksichtigt.

Weitere Anregungen den Bebauungsplan Nr. 15/04 (KG) „Unter der Mühle“ betreffend, wurden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.