



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	30.07.2007	0543/07 - I/231
--------------------------	------------	-----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.08.2007	5.2	
Ortsbeirat Nauborn	14.08.2007	3	
Magistrat	20.08.2007	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	21.08.2007	5	
Bauausschuss	27.08.2007	5	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2007	7	

### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 15 „Im Heidegarten“, Stadtteil Nauborn  
- Aufstellungsbeschluss -**

### Anlage/n:

Plan mit eingezeichnetem Geltungsbereich im Maßstab 1:1000  
Übersichtsplan ohne Maßstab

### Beschluss:

1. Dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „Im Heidegarten“ in der Gemarkung Nauborn wird zugestimmt.
2. Gemäß § 3.1 Baugesetzbuch ist eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Wetzlar, den 30.07.2007

gez. Beck

## **Begründung:**

Für den Bereich des Betriebsgeländes der Firma Hund und des angrenzenden südwestlich gelegenen Areals besteht kein Bebauungsplan, der eine Bebauung auf den Grundstücken verbindlich regelt.

Es ist geplant, auf der südwestlich gelegenen noch unbebauten Fläche einen Einzelhandelsstandort für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (Lebensmittel und Getränke) von 1.550 qm<sup>2</sup> zu schaffen.

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Schließung des Rewe-Marktes in der Ortsdurchfahrt von Nauborn. Aufgrund der Größe des Marktes, der damit verbundenen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der unzureichenden Stellplatzsituation strebt die Firma Rewe eine Standortverlagerung an, um auch künftig die Grundversorgung mit Lebensmitteln aus Gütern des täglichen Bedarfs an einem zentralen Standort für den Stadtteil Nauborn zu sichern.

Das Plangebiet ist derzeit im östlichen Teil bauplanungsrechtlich als bebauter Innenbereich (Firma Hund) nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und im südwestlichen Teil als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bereich planungsrechtlich durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Firma Hund) sowie eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit Getränkeabteilung - entsprechend zu ordnen.

Neben der Schaffung des Baurechts für die Errichtung eines neuen Standortes für die Nahversorgung von Nauborn wird der Bereich der Firma Hund sowie die damit verbundene neue Anbindung an die Landesstraße L 3284 in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Heidegarten“ wird begrenzt:

- im Osten durch den Bachlauf des Wetzbaches,
- im Norden durch die private Grundstücksparzelle Nr. 114/2 in der Flur 23,
- im Westen durch die L 3284 und die Wilhelm-Will-Straße (L 3053)

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 2,40 ha.

Die jetzige Anbindung des Plangebietes an die L 3284 wird durch eine nach Süden verschobene Zufahrt neu geschaffen.

Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im noch aufzustellenden Landschaftsplan zum Bebauungsplan vorgenommen. Sich daraus ergebende Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen werden dem Geltungsbereich zugeordnet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gewerbefläche aus. Ein geringer südlich gelegener Teil ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch von gewerblicher Baufläche bzw. landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Der Gebietsbereich ist im Regionalplan Mittelhessen als Bereich für die Siedlungsfläche gekennzeichnet, so dass auch hier der Entwicklungsgrundsatz für die gewerbliche Baufläche gewahrt wird. Die Ausweisung der Sondergebietsfläche wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium in Gießen, Abteilung Regionalplanung, abgestimmt und als unproblematisch gesehen.

Konkrete Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung der Bebaubarkeit, der Erschließung und des ruhenden Verkehrs werden bei der anschließenden Ausarbeitung in das Bebauungsplankonzept eingearbeitet und im Rahmen des Verfahrens zur Trägeranhörung und der Bürgerbeteiligung vorgestellt.

Um Beschlussfassung zwecks weiterer Ausarbeitung der Planunterlagen wird gebeten.

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.