



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	12.02.2013	1335/13 -I/292
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.02.2013		
Ortsbeirat Naunheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**B-Plan Naunheim Nr. 6 "Am Kochsgarten", 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 12.02.2013

gez. Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Planungsanlass

Für das Plangebiet am südlichen Ortsrand des Stadtteils Naunheim besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Kochsgarten“ besitzt seit dem 14.05.1971 Rechtskraft. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Innerhalb des Plangebietes sind eine Baufirma, eine Firma für Estrich- und Putzarbeiten, das Kurbad Lahn, ein Großhandel für Wälz- und Spindellager, ein Handel für Angel- und Tierbedarf, ein Bürohaus mit Kfz-Vermietung und Taxi-Unternehmen sowie die Feuerwehr- und Rettungswache Naunheim angesiedelt. Östlich der Straße „Am Kochsgarten“ befinden sich weiterhin ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie ein Gartengrundstück. Das Wohngebäude gehörte ursprünglich zu dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb, wurde jedoch vom Betrieb getrennt veräußert. In späteren Jahren wurde ein größerer Schwimmbadanbau in eine zusätzliche Wohneinheit umgebaut, so dass das Anwesen heute ein Doppelhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten darstellt. In einer Doppelhaushälfte ist zusätzlich ein Dienstleistungsbetrieb für Studentenvermittlung angemeldet.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde. Nach dieser Baunutzungsverordnung ist in Gewerbegebieten großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten unbegrenzt zulässig. Seit Gültigkeit des Regionalplanes Mittelhessen 2001 besteht ein sog. „Einzelhandelsausschluss“ in Gewerbe- und Industriegebieten. Ziel der Raumordnung ist es, dass Einzelhandel nur noch im Rahmen der Selbstvermarktung der dort ansässigen Gewerbebetriebe zulässig sein soll, um den Einzelhandel in diesen Gebieten im Hinblick auf dessen Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die gewerbliche Nutzung in den Gebieten selbst gezielt steuern zu können.

Das Regierungspräsidium Gießen wies im Jahre 2011 im Rahmen einer Überprüfung alter Bebauungspläne darauf hin, dass Bebauungspläne, die unter die rechtliche Geltung der BauNVO von 1962 und 1968 fallen und ein Gewerbe- oder Industriegebiet festsetzen, diesen Einzelhandelsausschluss aufzunehmen haben. Durch entsprechende Änderungsverfahren sollen diese Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden.

2. Inhalt der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht weitestgehend dem des Ursprungsbebauungsplans und unterscheidet sich von diesem nur durch einen geänderten Zuschnitt des Flurstückes Nr. 15/11 im Nordosten des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Naunheim, Flur 14, Flurstücke Nr. 119/4 tlw., 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 87/1, 88/1, 90/1, 92/1, 94/1, 96/2, 97/1, 116/5 tlw. sowie Flur 22, Flurstück Nr. 106/2.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur für die Eigenvermarktung der dort produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe zulässig, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

- Gleichzeitig sollen weitere Nutzungen ausgeschlossen werden, die nicht mit der gewerblichen Nutzung oder der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind, wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Die ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke Flurstücke Nr. 15/13 und 15/14 der Flur 14 werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Gleiches gilt auch für die nördlich anschließenden Grundstücke Flurstücke Nr. 15/11 und 15/12 (vergleiche Kapitel 5.2.2 der Begründung).

3. Verfahrensablauf

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Unter Maßnahmen der Innenentwicklung sind ausdrücklich auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder Umbau bereits bebauter Ortsteile und zur Stabilisierung vorhandener Strukturen erwähnt. Die vorliegende Bauleitplanung dient der Stärkung und Sicherung des gewerblichen Charakters des bestehenden Gewerbegebietes bei gleichzeitigem Ausschluss von gebietsunverträglichen Nutzungen, insofern handelt es sich um Maßnahmen zur Stabilisierung vorhandener Strukturen. Somit kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann dabei verzichtet werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.