STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Planungs- und Hochbauamt	07.03.2013	1371/13 -I/307

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.03.2013		
Ortsbeirat Naunheim			
Magistrat	15.04.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung, Stadtteil Naunheim - Einleitungsbeschluss

Anlage/n:

Verkleinerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 2. Änderung

Aktueller Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans und der Veränderungssperre

Satzungstext der Veränderungssperre

Beschluss:

1. Einleitungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung
1.1 Der Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim wird zugestimmt

2. Satzungsbeschluss Veränderungssperre
2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Am Waldgirmeser Weg“ in Naunheim wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, 07.03.2013

gez.
Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Anlass

Für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45 im Stadtteil Naunheim gibt es eine rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldgirmeser Weg“ aus dem Jahre 1973.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 gemäß §§ 5 und 6 BauNVO Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches sind die Grundstücke weitgehend bebaut. Entsprechend der Gebietsausweisungen gibt es Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung und Hobby-Pferdehaltung.

In dem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit einer Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle. Für die Ausstellungshalle einschließlich des Bürobereiches liegt aktuell eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung in eine Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten und ein Bistro vor.
Die in der Bauvoranfrage angegebene Aufstellungsfläche für Geldspielautomaten liegt deutlich über 100 qm. Somit ist das Vorhaben als kerngebietstypische Spielhalle zu bewerten, das in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO planungsrechtlich nicht zulässig und dementsprechend ablehnend zu bescheiden ist.
Hingegen wären nicht kerngebietstypische Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten mit einer Aufstellungsfläche für Geldspielgeräte unter 100 qm, die gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.07.1988 (Az.: 4 B 119.88) zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zählen, in einem Dorfgebiet zulässig.

Nach negativer Bescheidung der aktuellen Bauvoranfrage muss in Erwägung gezogen werden, dass der Antragsteller einen Antrag auf Genehmigung einer nicht kerngebietstypischen Spielhalle einreichen wird, für die auf der Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ein Anspruch auf Genehmigung bestünde. Um der städtebaulich unerwünschten Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen, sind daher auf der Ebene der Bauleitplanung entsprechende Regelungen zu treffen.

Des Weiteren gibt es angrenzend an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ einen Einzelhandelsstandort (ehemaliger Penny-Markt), der zurzeit von Leerstand betroffen ist sowie einen teilweise ungenutzten ehemaligen Kfz-Handel entlang der L 3285. Für eine städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung des Einzelhandelsstandortes und des Betriebsgebäudes des Kfz-Handels gibt es ebenfalls planerischen Regelungsbedarf.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sollen einerseits die bestehenden Nutzungen gesichert, andererseits die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden, um insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten. Insbesondere der heterogenen Nutzungsstruktur im Planungsgebiet ist städtebaulich und planungsrechtlich angemessen Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich erweitert, um u. a. den von Leerstand betroffenen Einzelhandelsstandort und den teils ungenutzten Kfz-Betrieb in den Geltungsbereich aufnehmen und eine gebietsverträgliche Nachfolgenutzung städtebaulich steuern zu können.

Grundsätzlich sollen im Planungsgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hierdurch soll eine die Lebensverhältnisse vor Ort prägende Veränderung in der bestehenden Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbegebietsstruktur vermieden werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte eine negative Veränderung der Nutzungsstruktur durch

Nutzungsverdrängungen bewirken und zu Konflikten vor allem mit der vorhandenen Wohnbebauung führen.

In Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung soll der Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen eingeschränkt werden (sog. Einzelhandelsausschluss).

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Entsprechend der genannten Zielsetzungen sollen im Bebauungsplan am jetzigen Bestand orientiert gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) und gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sollen im Mischgebiet ausgeschlossen und die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sollen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

In dem Gewerbegebiet soll die Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt werden:
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet neu als Mischgebiet festgesetzt werden. Der wesentliche Unterschied zwischen einem Dorfgebiet und einem Mischgebiet liegt darin, dass ein Dorfgebiet auch der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Solche Wirtschaftsstellen gibt es im Planungsgebiet nicht, eine typische Dorfgebietsstruktur liegt mithin nicht vor.
Die vorhandene Hobby-Pferdehaltung im bisherigen Dorfgebiet wird durch die Änderung in ein Mischgebiet nicht berührt, da in der unmittelbaren Umgebung die gewerbliche Nutzung vorherrscht und keine Störungen für das Wohnen im übrigen Planungsgebiet zu erwarten sind.

4. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit dem erweiterten Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand von Naunheim unmittelbar westlich der BAB 45.
Im Norden wird das Planungsgebiet von einem Kleingartengrundstück und einem Wohnbaugrundstück, im Westen von der Ostendstraße, im Süden von der L 3285 und im Osten von der BAB 45 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Naunheim folgende Grundstücke:

Flur 9
Flurstücke Nr. 253, 224/4, 150/2, 156/1, 157/1, 159/1, 160/1, 149/2, 149/3, 147/3, 148/2, 152/1, 153/1, 161/4, 226/3, 296/1 (tlw.), 300, 301/1, 298/1, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 310, 309/4, 311, 309/3, 309/1, 254/1 (tlw.), 254/2,

Flur 10
Flurstücke Nr. 94/2, 96/1, 98/1, 99/1, 91/2,

Flur17
Flurstücke Nr. 1/1, 3/3, 4/1, 2, 3/2, 5/3, 6/14, 6/15, 7/4, 7/5, 7/6, 8/1, 6/17, 9, 10/3, 11/4, 11/5, 11/3, 13/1, 12/2, 14/1, 13/2, 13/4, 14/3, 15/3, 16/7, 16/8, 15/2, 15/4, 13/3, 16/6, 94/4 (tlw.), 45, 44, 43/2, 43/1, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34/1, 33/3, 33/2, 32/1, 32/2, 31, 30, 29, 28/2, 28/1, 27, 26/2, 26/3, 92/3, 92/2, 92/4, 92/1, 91/1, 90, 89/1, 89/2, 95, 98 (tlw.),

Flur 18
Flurstück Nr. 216 (tlw.),

Flur 19
Flurstücke Nr. 8/3, 173/4 (tlw.), 173/6.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 7,02 ha.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand und als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung, das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird gewahrt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet und als Mischgebiet dargestellt.
Da eine teilweise Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet und eine Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet erfolgen soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen, so dass der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt wird.

6. Planungsverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ erfolgt im Regelverfahren.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die in der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.
Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltbelange für die Abwägung ermittelt werden müssen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind auf Grund der nationalen und europäischen Gesetzgebung artenschutzrechtliche Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

7. Veränderungssperre

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der vorgenannten planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet frühzeitig entgegenwirken zu können, wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am

Waldgirmeser Weg“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser 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 gemäß § 16 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung zu beschließen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB gilt die Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren.