



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	22.10.2015	2691/15 - I/624
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	23.11.2015		
Ortsbeirat Naunheim	10.11.2015		
Magistrat			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	01.12.2015		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan in 1:1.000 (hängt aus)
Textfestsetzungen
Begründung mit Umweltbericht
Schallimmissionsgutachten
Abwägungsvorschlag

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse
 - 1.1.1 Die Hinweise des Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ des RP Gießen werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.1.2 Der Anregung des Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ des RP Gießen wird nicht vollumfänglich entsprochen.
 - 1.1.3 Die Hinweise des Dez. 44 „Bergaufsicht“ des RP Gießen werden in der

Bebauungsplanung berücksichtigt.

- 1.1.4 Der Hinweis des Dez. 31 „Bauleitplanung“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.4.1 Die Hinweise des RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.7.1 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.7.2 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.7.3 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.7.4 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.8.1 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.15.1 Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer Lahn wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.18.1 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.18.2 Der Anregung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird nicht entsprochen.
 - 1.18.3 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.18.4 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.18.5 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.18.6 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.18.7 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.19.1 Der Hinweis von HessenARCHÄOLOGIE wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.28.1 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen
 - 1.29.1 Die Anregung des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.29.2 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
 - 1.29.3 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
2. Entwurfsbeschluss
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ in Naunheim wird als Entwurf beschlossen.
 3. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Wetzlar, den 22.10.2015

Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Anlass / Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 29.04.2013 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ beschlossen.

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. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich erweitert, um u. a. den von Leerstand betroffenen Penny-Markt in der Waldgirmeser Straße 73 (Flur 9, Flurstück 300) und den teils ungenutzten Kfz-Betrieb in der Karlstraße 3 (Flur 17, Flurstück 15/4) in den Geltungsbereich aufnehmen und eine gebietsverträgliche Nachfolgenutzung städtebaulich steuern zu können. Anstoß für die Planung gab eine Bauvoranfrage für eine städtebaulich unerwünschte Nutzungsänderung des Kfz-Betriebs in eine Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten und ein Bistro. Vor diesem Hintergrund sollen dementsprechend im Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und – in Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung – der Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen im Bereich des Penny-Marktes eingeschränkt werden (sog. Einzelhandelsausschluss).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der vorgenannten planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet frühzeitig entgegenwirken zu können, wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2014 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Am 18.03.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung eine Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die mit Bekanntmachung am 05.05.2015 in Kraft getreten ist. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich der Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens nach Ablauf eines Jahres.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 06. August bis einschließlich 06. September 2015 statt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Planungsunterlagen eingesehen und keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. April bis einschließlich 27. Juni 2015 statt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden Lahнау und Gießen wurden aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und zur Untersuchungstiefe und der Umweltprüfung zu äußern.

Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Aufgrund von Hinweisen der Beteiligten wurden geringfügige Änderungen am Plankonzept vorgenommen. Insbesondere wurde die Baugrenze des geplanten Mischgebietes (MI 3) Abstimmung mit Hessen Mobil auf den baulichen Bestand in die Bauverbotszone gem. § 23 HStrG hinein erweitert, um auch über den Bestandsschutz hinausgehende Modernisierungen und Umbaumaßnahmen des Gebäudebestandes zu ermöglichen, Regelungen zum Umgang mit den sich im Gebiet befindlichen Altstandorten in die textlichen Festsetzungen übernommen und auf Anregung von Hessen Mobil (Straßen- und Verkehrsmanagement) die Festsetzung eines Bereiches in die zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen, in dem die Errichtung von Ein- und Ausfahrten zur L 3285 unzulässig ist. Die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Belangen befinden sich im Anhang.

4. Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.