



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	25.05.2016	0131/16 - I/51
--------------------------	------------	----------------

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	04.07.2016		
Ortsbeirat Naunheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### Betreff:

**Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung  
Satzungsbeschluss**

### Anlage/n:

Bebauungsplan ohne Maßstab (Plan im Maßstab 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)  
Textliche Festsetzungen  
Begründung mit Umweltbericht  
Schallimmissionsgutachten  
Abwägungsvorschlag

### Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

*Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der  
Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB*

- 1.1.1 Der Hinweis des Dez. 43.1, Bereich „Immissionsschutz I“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.
- 1.1.2 Der Hinweis des Dez. 31, Bereich „Bauleitplanung“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.
- 1.11.1 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden

- in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
- 1.11.2 Der Anregung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird nicht entsprochen.
  - 1.11.3 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.11.4 Der Anregung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird gefolgt.
  - 1.11.5 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.11.6 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.11.7 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.12.1 Der Anregung von HessenARCHÄOLOGIE wird gefolgt.

*Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB*

- 1.15.1 Die Stellungnahme von Herrn Heinz Peter Bill wird zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ in Naunheim wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1.1 bis 1.15.1 einschließlich der Begründung und Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 25.05.2016

gez. Semler

## **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 u. a. Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Das am 19.05.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Vergnügungsstättenkonzept schließt für den Planungsbereich der 3. Änderung die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – Unterart Spiel und Erotik – aus. In Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung soll des Weiteren der Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen im Bereich des Penny-Marktes eingeschränkt werden (sog. Einzelhandelsausschluss).

### **2. Veränderungssperre**

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 29.04.2013 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.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie 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 2014 statt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden Lahnau 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 dem die Errichtung von Ein- und Ausfahrten zur L 3285 unzulässig ist, in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

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

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

Ferner wurde im Anschluss an den Entwurfsbeschluss, die im Bebauungsplan als Festsetzung übernommene Grenze der Lärmpegelbereiche korrigiert, die die Grundlage für die Festsetzung erforderlicher Schalldämm-Maße für Außenbauteile für die Aufenthaltsräume im Plangebiet bilden. Die vorgenommene Änderung wurde in der Mitteilungsvorlage 2862/16 den Gremien zur Kenntnis gegeben. Grund für die Änderung der Lärmpegelbereichsgrenze ist die Aufhebung der Geschwindigkeitsbegrenzung der südlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße L3285.

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23. März bis einschließlich 25. April 2016 statt. Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Einer Anregung von HessenARCHÄOLOGIE wurde gefolgt und ein Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und eines Bürgers mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag finden sich in Anhang.

#### **5. Weiteres Vorgehen:**

Durch die Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes kann daher gefasst werden. Der Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung, wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch die Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 10 (3) BauGB rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.